

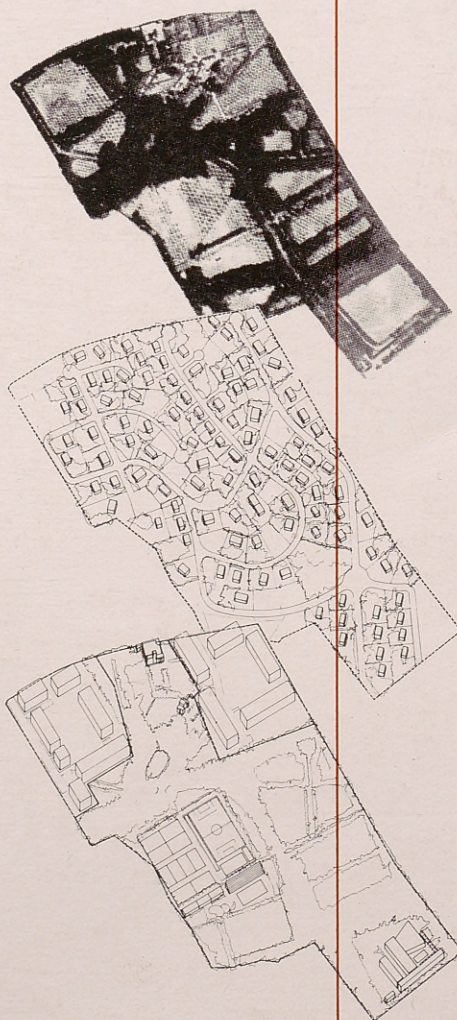
El urbanismo heredado: el convenio urbanístico como instrumento de gestión

Temas Urbanos

3

FM/1555

 AYUNTAMIENTO DE MADRID



Ayuntamiento de Madrid

El urbanismo heredado: el convenio urbanístico como instrumento de gestión



El urbanismo heredado: el convenio urbanístico como instrumento de gestión

Primera edición, junio de 1981

© AYUNTAMIENTO DE MADRID
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
c/Alfonso XIII, 129
Madrid-16. Teléf. 458 13 00/457 73 50

ISBN: 84-500-4565-7

Depósito legal: M. 21.723-1981

Impreso en Closas-Orcoyen, S. L. Polígono Igarsa
Paracuellos del Jarama (Madrid)

La coordinación y dirección del diseño e interpretación gráfica de los convenios para esta publicación han sido realizados por Daniel Zarza, arquitecto urbanista, técnico adjunto de la Oficina Municipal del Plan, en colaboración con los equipos de delineación del Gabinete de Estudios de la GMU y de la Oficina Municipal del Plan.

Coordina la edición:
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN

Ayuntamiento de Madrid

Indice

| | | |
|---|-----|-----|
| Prólogo: del convenio urbanístico a la negociación colectiva en la gestión de la ciudad, por Eduardo Mangada ... | V | III |
| I. Nuevos valores y soluciones alternativas ... | V | |
| II. ¿Qué son los convenios urbanísticos? ¿Para qué sirven? ... | VI | |
| III. Los convenios como línea innovadora en la gestión del urbanismo ... | VII | |
| IV. Capacidad de gestión y autonomía municipal ... | IX | |
| V. De los convenios puntuales a la negociación colectiva ... | IX | |
| Introducción: el urbanismo heredado y el convenio urbanístico como instrumento de gestión, por Jesús Morón ... | 1 | |
| I. El urbanismo heredado ... | 1 | |
| II. El convenio urbanístico como instrumento de gestión ... | 2 | |
| III. Remodelaciones con realojamiento ... | 3 | |
| IV. Reducción del impacto negativo del planeamiento y recuperación de espacios libres y edificaciones existentes ... | 7 | |
| V. La defensa y ampliación del patrimonio municipal del suelo. 1. La cesión del 10 por 100 del aprovechamiento, 8.—2. La recuperación de la edificabilidad de antiguos viales, 10. | 8 | |
| Plano de situación de los convenios urbanísticos suscritos y en negociación ... | 12 | |
| 1. Unidad Urbanística I de Peña Grande. Distrito de Fuencarral ... | 14 | |
| 2. Polígono A de Peña Grande. Distrito de Fuencarral ... | 16 | |
| 3. Pinar de Chamartín. (Polígono 1 del Plan Especial de la Avenida de la Paz). Distrito de Ciudad Lineal ... | 18 | |
| 4. San Lorenzo. (Urbanizaciones Colombia y Nueva Colombia). Distrito de Hortaleza ... | 20 | |
| 5. Pinar del Rey. (Polígono C-5 del Plan Parcial de Ciudad Lineal). Distrito de Hortaleza ... | 22 | |
| 6. Polígono 7 del Plan Especial de la Avenida de la Paz. Distrito de Chamartín ... | 24 | |
| 7. Polígono 20 del Plan Especial de la Avenida de la Paz. Distrito de Chamartín ... | 26 | |
| 8. Quinta de los Molinos. Distrito de San Blas ... | 28 | |
| 9. Polígono 35 del Plan Especial de la Avenida de la Paz. (Nudo O'Donnell). Distrito de Salamanca ... | 30 | |

| | | |
|----|--|----|
| IV | 10. Cruz Blanca. Distrito de Vallecas | 32 |
| | 11. Gas Madrid. (Terrenos en Puerta de Toledo). Distrito de Arganzuela | 34 |
| | 12. Huerta de Villaverde. Distrito de Villaverde | 36 |
| | 13. Parque de las Cruces. Distrito de Carabanchel | 38 |
| | Anexos | 41 |
| | Anexo 1. Particulares (personas físicas o jurídicas) incluidos en los convenios urbanísticos suscritos | 48 |
| | Anexo 2. Convenios urbanísticos en negociación | 47 |
| | Anexo 3. Textos de los convenios suscritos | 49 |

Prólogo: del convenio urbanístico a la negociación colectiva en la gestión de la ciudad

por Eduardo Mangada.

V

Para entender la gestión urbanística cotidiana que está realizando el Ayuntamiento de Madrid, hay que partir de una toma de postura clara y rotunda frente a la ciudad heredada, frente al planeamiento urbanístico, aún vigente en la actualidad y en cuyo marco nos vemos obligados a actuar*, y tener en cuenta los conflictos sociales que esta situación ha provocado y que se han expresado en los últimos años en movimientos populares reivindicativos. Los programas políticos que llevaron, gracias al voto popular, al PSOE y al PCE al gobierno municipal de Madrid, fueron el resultado de una reflexión política y teórica que se nutría tanto de una cultura urbanística de la izquierda europea, como —y quizás más— de la larga y fecunda experiencia de las luchas ciudadanas, protagonizadas, sobre todo en los últimos diez años, por organizaciones vecinales, sindicales, culturales y profesionales. Hoy, desde el gobierno municipal, esas luchas, esas reflexiones, esos programas y esos votos, unidos a la experiencia acumulada en los dos primeros años de gestión municipal, legitiman y estimulan la acción continuada para cambiar Madrid. Ese cambio que se produce día a día, «trozo a trozo» («expediente a expediente», diríamos desde la gestión), y que ha de culminar, de forma más clara y contundente, en esa primera etapa que representa la Revisión del Plan General de Madrid.

I. Nuevos valores y soluciones alternativas

Así enfocado el tema, una primera declaración que nos parece evidente es un *no* a la ciudad que nos han dejado, tanto a la ya hecha como a la que está en vías de ejecución, al amparo de unos documentos de planeamiento urbanístico que no hacen más que perpetuar un modelo privatista, socialmente agresivo hacia las clases más necesitadas, culturalmente reaccionario, y que no son más que el reflejo de una hegemonía del bloque inmobiliario, que ha tenido a su disposición una administración dócil, cuando no cómplice, para legalizar y consolidar sus derechos sobre la ciudad.

Pero oponerse a esa situación de hecho obliga a buscar, al mismo tiempo, *soluciones alternativas* que demuestren que ese estado de cosas debe y *puede* cambiar, aunque el marco de planeamiento urbanístico siga vigente y las malas costumbres de Administración y promotores aún no hayan sido desterradas en su totalidad. Y ese cambio consiste en que las fuerzas sociales y políticas que sustentan unos *nuevos valores* han ganado una mínima parcela de poder —el poder municipal— desde la cual intentan aplicarlos. Nuevos valores que van desde una mayor exigencia de las propias leyes y normas urbanísticas, sistemáticamente olvidadas y vulneradas en el pasado, hasta un situar en primer plano el contenido social, cultural, ecológico y económico de la ciudad, que debe pasar de ser únicamente un simple solar de negocios, a ser un espacio urbano socializado y humanizado.

Estas soluciones alternativas encuentran hoy obstáculos serios en el planeamiento urbanístico vigente, e incluso en la propia situación de

* En «Política urbana y Revisión del Plan» planteo el problema de cómo el planeamiento urbanístico vigente se ha mostrado como una barrera infranqueable para abordar una nueva política urbanística. Ese texto se incluye como prólogo del documento *Criterios y objetivos para revisar el Plan General en el municipio de Madrid*, publicado en esta misma colección *Temas Urbanos* (Ayuntamiento de Madrid, marzo de 1981).

crisis económica que afecta a todos los sectores productivos. Por ello, en muchos casos, su alcance se ve reducido, aunque mantienen el suficiente contenido para poder ser consideradas como *avances* hacia esa nueva ciudad que queremos ir construyendo, como *cam-bios*, concretos y beneficiosos, que estimulan a proseguir y profundizar en la búsqueda de nuevas soluciones.

Algunas de estas soluciones han adoptado, en los dos años transcu-rridos de nueva gestión municipal, la forma de *convenios urbanísticos*.

II. ¿Qué son los convenios urbanísticos? ¿Para qué sirven?

Lo que llamamos *convenios urbanísticos*, alguno de cuyos ejemplos y contenidos más significativos se presentan en esta publicación, no son otra cosa que acuerdos entre promotores, propietarios de suelo, grupos vecinales y Ayuntamiento, para resolver conflictos, insuficien-cias y, a veces, incumplimientos urbanísticos, provocados por muchas de las operaciones inmobiliarias ya en marcha y legitimadas por pro-cedimientos administrativos anteriores al actual Ayuntamiento.

El esquema típico puede resumirse de la siguiente forma:

- Sobre un «trozo» de ciudad está en marcha, o a punto de iniciarse, una promoción inmobiliaria amparada, de forma más o menos co-rrecta, en un planeamiento urbanístico y sistema de ejecución aprobados con anterioridad a la actual Corporación Municipal.
- El contenido y desarrollo de esta promoción es contradictorio con los criterios, valores y formas de gestión asumidos pública-mente por el actual gobierno municipal. Y normalmente, al mismo tiempo, es sentida como una agresión, injusticia o ilegalidad por parte de los grupos sociales directamente afectados.
- En algunos casos cabe destacar y denunciar simultáneamente irregularidades en el cumplimiento de las normas que debían ha-ber regulado los actos y documentos aprobados y, por tanto, una obligación de corregirlas en el campo jurídico-administrativo apli-cándoles el correspondiente procedimiento de disciplina urbanística.
- Entendiendo que la gestión municipal no se reduce solamente a la actividad de control y disciplina, sino que su fin primordial es la búsqueda de soluciones que reconduzcan las desviaciones de ese proceso inmobiliario, haciéndolo compatible con los objetivos ur-banísticos que se pretenden y ajustándolo a la normativa exis-tente, se inician unas negociaciones, orientadas a alcanzar un con-venio entre las partes afectadas y la Administración municipal.
- En los casos en que se llega a este acuerdo, los documentos en que se concreta y formaliza sirven de base para una corrección de las actuaciones en curso, para el inicio de una revisión de los documentos de planeamiento que las amparaban, o para una recon-sideración de los sistemas y mecanismos de ejecución previstos.

Así se desarrolla esencialmente un convenio urbanístico ,como forma de gestionar los problemas urbanos, en aquellos puntos en que se detecta o denuncia una situación conflictiva o un estancamiento de promociones ya en marcha.

Ayuntamiento de Madrid

III. Los convenios como línea innovadora en la gestión del urbanismo

Los convenios urbanísticos constituyen una pieza importante de la actual política urbanística municipal, pieza que sería necesario analizar en el marco general de esa política y en la perspectiva de los trabajos ya iniciados de Revisión del Plan General de Madrid, temas que se escapan al alcance de este escrito concreto *.

Como toda línea innovadora, que la propia experiencia en la gestión ha ayudado a perfilar y enriquecer y que busca romper moldes y hábitos instituidos, se ve flanqueada por actitudes críticas en unos casos, o de duda sobre su eficacia o alcance real en otros.

El objetivo que pretende esta publicación sobre convenios urbanísticos —analizando la experiencia inicial en su conjunto— es precisamente la de ayudar a despejar posibles críticas y dudas, en la medida en que tengan su origen en la falta de información detallada y global de la experiencia acumulada hasta el momento.

Se ha llegado a considerar, por determinados sectores, que los convenios urbanísticos *interrumpen o alteran el normal desarrollo de los derechos ya adquiridos* por promotores inmobiliarios o propietarios de suelo, o que puedan suponer un *abuso o desviación de poder por parte de la Administración municipal*.

Nada más lejos de la realidad. Desde un punto de vista estrictamente legal, los derechos urbanísticos van indisolublemente ligados a las contrapartidas, a las obligaciones que los justifican (urbanización, cesiones obligatorias, realojos e indemnizaciones justas, etc.), y ha sido práctica normal en el urbanismo madrileño no cumplir estas obligaciones o no dejarlas suficientemente garantizadas en cantidad, tiempos y localización. En muchos casos se han consolidado simples expectativas de derechos urbanísticos sin cumplir las obligaciones frente a los ciudadanos afectados y frente al propio Ayuntamiento, apoyándose para ello en una dejadez y tolerancia municipal, sospechosa, en algunos casos, de complicidad, y que se concretaba en prácticas tan nefastas como los volúmenes a cuenta, la no exigencia de la ejecución completa de las urbanizaciones o de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento libres de cargas y gravámenes, el no cumplimiento del realojo o la concesión de indemnizaciones justas a los vecinos residentes expulsados de los polígonos sometidos a remodelación por la iniciativa privada, etc.

Romper con estos hábitos y actitudes no ha sido fácil, y en esta ruptura la política de *convenios urbanísticos*, complementada con el fortalecimiento de la *disciplina urbanística*, ha jugado un papel primordial. La propia casuística de los convenios que se describen en esta publicación se encarga de arrojar luz sobre las infundadas consideraciones e interpretaciones que comentamos. No altera el normal desarrollo de los derechos, ni constituye abuso de poder, por ejemplo:

* El «Programa de Acción Municipal», recientemente publicado por el Ayuntamiento de Madrid, contiene las realizaciones y proyectos urbanísticos municipales tanto de la Gerencia Municipal de Urbanismo como de otras Delegaciones que inciden en la política urbanística: Delegación de Saneamiento y Medio Ambiente, Delegación de Circulación, Delegación de Obras y Servicios Urbanos, etc.

VIII

- Exigir el 10 por 100 del aprovechamiento de un polígono cuando la ley, decretos como el de junio de 1977 y algunas resoluciones jurisprudenciales lo permiten.
- Conseguir la devolución física, o la correspondiente compensación económica, del derecho municipal a la edificabilidad que habían generado viales o propiedades públicas, edificabilidad atribuida a particulares al amparo de determinadas reparcelaciones.
- Evitar que ordenaciones urbanísticas con torres de veinte plantas invadieran visual y ambientalmente una colonia de viviendas unifamiliares.
- Evitar que nuevos desarrollos de ciudad, con los usos y volúmenes previstos, alteren gravemente la trama urbana tradicional existente.
- Evitar que una promoción ya en marcha destruya, en su desarrollo, un equipamiento escolar en perfecto uso o un convento declarado monumento nacional.
- Recuperar las zonas escolares de cesión obligatoria, que no sólo no habían sido cedidas en su momento al Ayuntamiento, sino que habían sido vendidas a unos particulares.
- Obtener nuevas cesiones de zonas verdes públicas, localizadas no como zonas interiores privatizadas en la práctica, sino como auténticas plazas de uso público.
- Garantizar unas justas indemnizaciones y realojamiento a inquilinos y pequeños propietarios amenazados de expulsión por la construcción de nuevas urbanizaciones.

En última instancia, los convenios urbanísticos suscritos, y los que se están negociando en la actualidad, suponen un claro intento de reconducir herencias urbanísticas no aceptables ni aconsejables. Con la puesta en práctica de este instrumento de negociación se procura hacer compatibles el cumplimiento de la legalidad y la defensa de los intereses municipales con los intereses de sectores vecinales afectados y con los de los propios promotores inmobiliarios, interesados en desbloquear y dar salida a situaciones urbanísticas que, en pura vía administrativa o contenciosa, quedarían prácticamente congeladas.

Desde otra óptica divergente, otros sectores llegan a ver en los convenios urbanísticos unas *medidas insuficientes, reflejo de una actitud municipal débil o incluso conciliadora y permisiva con los intereses inmobiliarios.*

En estos casos, creo que se trata de una pérdida de perspectiva sobre el alcance que pueden tener estas negociaciones en el marco del actual planeamiento urbanístico. El convenio urbanístico supone una compatibilización de intereses que se desarrolla dentro del marco vigente, independientemente de que se busque una interpretación lo más progresiva e imaginativa posible. Difícilmente puede suponer la plasmación de unos objetivos municipales máximos. Pero no obstante, y es importante insistir en esta faceta, además de los beneficios sociales concretos obtenidos en los convenios, éstos suponen una ruptura de pautas de comportamiento en unos sectores inmobiliarios acostumbrados, en general, a entender la ciudad como mero negocio, y también suponen la experimentación de unas formas nuevas de gestión cuyos resultados, como veremos más adelante, deberán integrarse como criterios propios en el nuevo Plan General que surja del actual proceso de Revisión.

Ayuntamiento de Madrid

IV. Capacidad de gestión y autonomía municipal

IX

La experiencia de esta primera etapa de convenios urbanísticos demuestra que es necesario fomentar la *capacidad gestora* del Ayuntamiento para acelerar, agilizar y apoyar el desarrollo de los convenios, así como para establecer los necesarios mecanismos para vigilar su desarrollo o denunciar y sancionar posibles incumplimientos o alteraciones de lo convenido.

También parece evidente que en esta vía de gestión convenida es imprescindible la seriedad y responsabilidad de las partes que pactan. Sin ellas los convenios se descalificarían como vías de solución para determinadas situaciones urbanísticas. La responsabilidad de las partes negociadoras se liga directamente a su plena personalidad y autonomía. En los sectores privados o en los colectivos sociales implicados, el pleno ejercicio de esta responsabilidad se basa en su representatividad e institucionalización: juntas de propietarios y promotores, asociaciones vecinales, etc. En cuanto al Ayuntamiento, como interlocutor público en el convenio, es preciso que su responsabilidad se apoye en la plena autonomía en el ejercicio de sus funciones y en el control de los procesos administrativos que se desprenden de los convenios. Los convenios deben estar sometidos a un control de legalidad, pero no sometidos a organismos tutelares de otro rango que puedan introducir criterios técnicos o valoraciones de oportunidad ajenos al proceso negociador. Esta intromisión, bajo una pretendida garantía técnico-jurídica, lo único que hace es complicar y retrasar la ejecutividad de los acuerdos y restar credibilidad al Ayuntamiento como parte negociadora. Tal puede suceder con la tutela de un organismo como COPLACO respecto a los Ayuntamientos del Área Metropolitana de Madrid.

V. De los convenios puntuales a la negociación colectiva

Hay que distinguir muy claramente entre el contenido, función y carácter de los convenios urbanísticos que se suscriben en esta etapa, en el marco de un planeamiento heredado no satisfactorio y, en algunos casos, en el curso de unas operaciones cuando menos irregulares, y la figura de la *negociación colectiva*, que puede convertirse en un instrumento —casi en un sistema de actuación— aconsejable y regulado en el marco del nuevo Plan General que surja de la Revisión.

En la actualidad los convenios tienen un cierto carácter de excepcionalidad, cumplen, en muchos casos, una función correctora de las situaciones urbanísticas más conflictivas planteadas en promociones concretas y puntuales.

En el futuro, es decir, en el nuevo marco urbanístico que abrirá la Revisión del Plan General, la figura de la negociación deberá adquirir una personalidad más definida y transformarse en un mecanismo para la programación y construcción de la ciudad, mediante el cual se establezcan prioridades y condicionamientos económicos y sociales, se comprometan recursos públicos y privados en tiempos y lugares adecuados, siempre bajo la guía y valoración política de su oportunidad, que es competencia y obligación exclusiva del gobierno municipal.

Ayuntamiento de Madrid

X

Sin prefigurar su diseño conviene aquí apuntar algunos aspectos que justifican y delimitan esto que llamamos *negociación colectiva*:

- Hemos pasado de concebir el planeamiento urbano como una imposición voluntarista de una forma de ciudad (en el mejor de los casos: «despotismo ilustrado»), a entender dicho planeamiento como el marco jurídico, técnico y administrativo en el que se adoptan continuamente decisiones sobre qué, cómo, dónde y cuándo hacer un trozo de ciudad. Visión que sólo es aceptable y lícita en un marco democrático que controle la función pública y evite el arbitrio o el favoritismo.
- En un tema tan complejo como la gestión de la ciudad, cada día es más difícil encontrar ese organismo único y todopoderoso en el que se concentra toda la capacidad en la toma de decisiones. Podemos decir que estamos avanzando en un proceso acelerado de «socialización del proceso de toma de decisiones», que va desde una difusión de las responsabilidades entre distintos organismos públicos —locales, regionales y centrales—, hasta la aparición de nuevos ámbitos de responsabilidad (Juntas de Distrito, por ejemplo), pasando por la institucionalización formal o de hecho de entidades ciudadanas, sindicatos y partidos políticos que pugnan por un papel codirector y de gestión directa de los procesos de uso y producción del territorio.
- Asistimos paralelamente a una transformación del «operador individual» en «operador colectivo», o, dicho de otra forma, se está produciendo una institucionalización del promotor colectivo, como operador económico prioritario en la producción privada de la ciudad. Institucionalización que apunta ya en nuestros textos legales, donde los derechos y cargas que nacen del planeamiento se entienden vinculados a un colectivo de propietarios de suelo (juntas de compensación, polígonos, aprovechamiento medio, etc.) y no a una sucesión de propietarios individuales.
- El entendimiento del planeamiento como soporte de una gestión continua y autocorrectora, lleva implícita la necesidad de una sucesiva programación de las actuaciones, acotadas con horizontes temporales —uno o varios años—, con actividades selectivas y en áreas territoriales prioritarias. Esta es, por ejemplo, la gran aportación, en cuanto técnica administrativa y función política del planeamiento urbano, que han supuesto figuras como la de los Planes Plurianuales italianos, que suponen un cambio radical en la función de los planes urbanísticos, obligados, a partir de ahora, a determinar y garantizar no sólo dónde, qué y cuánto se podía hacer en cada trozo de territorio, sino también cómo, cuándo, para quién y por quién debe realizarse el proceso concreto de construcción de la ciudad.
- En unos tiempos en que los valores, las capacidades técnicas y la propia situación económica están sometidos a un continuo cambio, hay que aceptar la limitación de nuestra capacidad para predecir el futuro de la ciudad «trozo a trozo», e introducir la incertidumbre como un condicionante metodológico y filosófico tanto en la técnica planificadora como en la propia gestión pública. Siendo así, el Plan y los programas a largo plazo tendrán el carácter de imágenes deseadas con un trasfondo propositivo —de gran contenido utópico— que sirven para dar una dirección estratégica a la actividad, programación y selección de prioridades por períodos relativa-

La política del urbanismo en Madrid y el convenio urbanístico como instrumento de gestión

por Eduardo Mangada

mente cortos (tres o cuatro años). Aceptado esto, la idea del «planeamiento continuo» deja de ser una elección teórica, y pasa a constituir una forma de guiar el proceso urbano que debe encontrar sus propios mecanismos de gestión.

XI

Con estos apuntes, que no intentan agotar el análisis de la situación y entendimiento actual del planeamiento urbano, pretendemos sentar unas bases sobre las cuales la figura de la *negociación colectiva* cobra su auténtico significado en una sociedad pluralista en la que los conflictos urbanos se expresan a través de los distintos grupos de intereses económicos, sociales y culturales y que, en el mejor de los casos, pueden encontrar una solución por la vía de la negociación y la institucionalización de la *negociación colectiva* entre la Administración pública, productores privados de ciudad y consumidores de los bienes urbanos.

Los nuevos mecanismos están por diseñar de forma acabada, pero la experiencia de los *convenios urbanísticos* que se están suscribiendo en esta etapa y la referencia a prácticas institucionalizadas como los mencionados Planes Plurianuales en Italia, hacen posible considerarlos como un contenido que deberá desarrollar el próximo Plan General de Madrid. Ese Plan General que, elaborado *desde y para* la gestión, deberá diseñar los instrumentos y sistemas de actuación y control que garanticen una nueva gestión urbanística más rica y eficaz. Ese Plan General que será la base sobre la cual la *negociación colectiva* en el campo del urbanismo encontrará su legitimidad y sus coordenadas reguladoras. Ese Plan General cuyo Avance ya contendrá unos criterios generales de programación sobre la definición de grandes conceptos entre la Administración Local y Central de un lado, y entre la Administración Local y la iniciativa privada de otro, siempre bajo la óptica de una prioridad en la defensa de las clases populares como beneficiarias más directas, y hasta ahora más olvidadas, en la construcción de la ciudad.

* * *

El desarrollo de esta política concreta de gestión del urbanismo en Madrid es fruto de un trabajo de equipo desarrollado desde la Gerencia Municipal de Urbanismo. Se han dedicado muchas horas a laboriosas, delicadas e intensas negociaciones, y a la elaboración de propuestas técnicas y jurídicas. Debo destacar muy especialmente la labor desarrollada por los Departamentos de Planeamiento y Ejecución de Planes, de los que son Jefes don Enrique Bardají y don Pedro Corredera, así como la labor de don Jesús Morón, jurista contratado especialmente para estos temas, y la de don Ignacio Quintana, hoy Gerente de la Oficina Municipal del Plan, y que ocupó el puesto de Gerente de Urbanismo durante esta primera etapa de gestión municipal.

Con este nuevo libro de la colección «Temas Urbanos» se hace público, y, pensamos, que de forma divulgativa a pesar de la aridez del tema, ese trabajo de equipo, muestra concreta de unos esfuerzos tenaces y constantes para conseguir una nueva forma de gestionar la ciudad.

Eduardo Mangada Samaín

Primer Teniente de Alcalde
y Concejál Responsable de Urbanismo
del Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

Introducción: el urbanismo heredado y el convenio urbanístico como instrumento de gestión

por Jesús Morón.

I. El urbanismo heredado

1

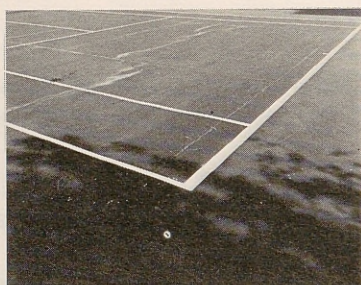
El urbanismo que se ha desarrollado en Madrid en los últimos decenios ha dejado una pesada y complicada herencia que hoy es necesario desentrañar y enderezar.

- Polígonos edificados sin urbanizar a cuyos promotores, hoy desaparecidos o actuando en otras zonas, se les había otorgado la totalidad de las licencias de edificación.
- Promociones realizadas sin haber sido formalizadas las cesiones obligatorias de suelo al Ayuntamiento previstas en el planeamiento.
- Licencias de construcción concedidas sin estar garantizado el cumplimiento de las obligaciones legales.
- Polígonos en los que se habían concedido licencias en concepto de «volúmenes a cuenta» para construir en los terrenos libres de impedimentos (construcciones existentes con anterioridad, chabolas, tendidos de alta tensión, etc.), esquivando así el promotor el cumplimiento de las obligaciones anejas a la construcción (urbanización del polígono, cesiones libres de cargas, etc.).
- Cesiones al Ayuntamiento formalizadas con carácter definitivo y que no estaban, como es obligatorio, libres de cargas, gravámenes u ocupantes (familias residentes, tendidos de alta tensión, terrenos aún no expropiados e incluso, en un caso concreto, un cementerio en uso, que se pretendía ceder como zona verde).
- Polígonos desarrollados prácticamente en su totalidad, en los que se ha dejado para su última fase la resolución de los temas urbanísticos y sociales más conflictivos (cesiones imposibles de realizar, realojamiento de chabolistas, ejecución de la urbanización y de las zonas verdes previstas en el planeamiento ocupadas por estos chabolistas, etc.).
- Polígonos cuyas zonas de cesión obligatoria no son más que retales de suelo, sin continuidad ni utilidad pública alguna, y cuya recepción y conservación se pretende hacer recaer sobre el Ayuntamiento.
- Polígonos con exceso de volumen edificado y/o exceso de viviendas construidas, e incluso con bloques construidos o en construcción sin la preceptiva licencia municipal de edificación.
- Polígonos cuya ejecución no se ha iniciado, o no se ha concluido, dentro de los plazos de ejecución establecidos en su plan de ordenación.
- Planes de ordenación urbanística que entre sus determinaciones no tenían previsto el sistema de actuación, los plazos de ejecución ni estaban acompañados de la documentación mínima exigida por la ley para su tramitación.
- Planes de ordenación aprobados y que en su diseño no tenían en cuenta una mínima racionalidad urbanística con graves consecuencias sobre la zona (eliminación de zonas arbóreas existentes, desaparición de tramas urbanas tradicionales, demolición de edificios histórico-artísticos o de uso cultural o religioso, etcétera).
- Polígonos que se han ejecutado sin haber cumplido la obligación legal de ceder el 10 por 100 de su aprovechamiento medio en favor del Ayuntamiento.

Ayuntamiento de Madrid



2



- Polígonos en los que la iniciativa privada se ha atribuido la edificabilidad correspondiente a los viales existentes con anterioridad al plan de ordenación, edificabilidad que, en todo caso, debería haber sido adjudicada al Ayuntamiento.
- Polígonos, incluso, en los que las zonas de cesión al Ayuntamiento (parcelas escolares, en un caso concreto) habían sido vendidas por los promotores.

Enfrentarse con situaciones de este tipo que, desgraciadamente, se han repetido con excesiva frecuencia en diferentes zonas de Madrid, ha constituido una de las tareas fundamentales desarrollada por la Gerencia Municipal de Urbanismo en los dos primeros años de gestión que siguen a las elecciones municipales de abril de 1979.

Con independencia de la aplicación de los mecanismos legales de disciplina urbanística que han dado origen a los correspondientes procedimientos sancionadores*, la actuación de la Gerencia Municipal se ha centrado en la clarificación y resolución de los casos más significativos. Al abordar estos casos, normalmente de gran complejidad, se han suscitado problemas e inconvenientes de diversa naturaleza: necesaria reconsideración de las expectativas de edificación de determinados promotores, situaciones de alta conflictividad social originadas por la oposición vecinal al proceso urbanístico en curso, e incluso vacíos en una legislación que no prevé soluciones para determinadas situaciones urbanísticas, tal como los casos de remodelaciones acompañadas del realojamiento de las familias afectadas.

II. El convenio urbanístico como instrumento de gestión

La resolución de algunas de estas situaciones, partiendo de la base de una postura abierta a la negociación por parte de los promotores, se ha encauzado mediante la aceptación por las partes afectadas de un *convenio urbanístico*, convenio que supone normalmente la culminación de un largo proceso de discusión y acercamiento de posiciones inicialmente distanciadas. Esta fórmula se halla dentro del marco de competencias que la Gerencia Municipal tiene atribuidas por su propio Reglamento de Régimen Interior (art. 11.2.19) en el que figura precisamente la posibilidad de «celebrar convenios con organismos públicos y privados para el mejor desarrollo de sus fines». Con esta fórmula la Gerencia Municipal trata de cubrir un doble objetivo: fomentar la actividad edificatoria estableciendo las condiciones para que los resultados de esa actividad sean urbanísticamente aceptables; y prestar apoyo a los sectores vecinales afectados, garantizando sus legítimos intereses y consiguiendo que éstos no sean utilizados como mecanismos de obstrucción sistemática.

* La reforma introducida en el Departamento de Edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo por la que se encomendaba la inspección urbanística a una sola Sección, la de Control de Licencias, separándola de la labor de concesión de licencias, ha dado unos resultados espectaculares. Desde el 3 de marzo de 1980 hasta febrero de 1981, fecha en que redactamos esta Introducción, se informaron 4.386 revisiones de obras de nueva planta y se tramitaron 2.806 expedientes de denuncia. Fruto de esta labor son más de 200 expedientes sancionadores que tramita la Sección de Infracciones Urbanísticas por infracciones de carácter grave, habiéndose impuesto 114 millones de pesetas en multas en el mencionado período.

Tener como meta este doble objetivo ha exigido, en la mayor parte de los casos, un difícil equilibrio entre la flexibilidad en la aplicación de la ley y el rigor en la exigencia de las finalidades últimas que la ley persigue. Tal equilibrio ha permitido evitar dos opciones igualmente rechazables: la paralización de la actividad constructiva, o el continuar con la acumulación de esos problemas urbanísticos que hoy se reciben como herencia y cuyo origen está, en gran medida, en una excesiva tolerancia de la administración en el pasado.

Consecuentemente los *convenios urbanísticos* vienen a configurarse como un instrumento que permite plasmar la voluntad de las partes y encauzar la ejecución posterior de los acuerdos adoptados a través del correspondiente procedimiento administrativo.

Los *convenios urbanísticos* que estudiamos en este documento se refieren exclusivamente a convenios suscritos con particulares de diversa naturaleza (propietarios y/o promotores, Juntas de Compensación y, en algunos casos, con vecinos residentes implicados en la solución prevista en el convenio) *.

Hasta el momento actual, febrero de 1981, la Gerencia Municipal ha suscrito con los particulares dieciséis *convenios urbanísticos* que afectan a diferentes distritos de Madrid, estando en curso de tramitación treinta y cuatro.

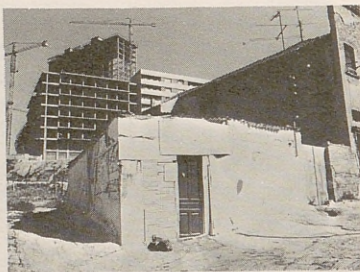
En esta publicación recogemos con detalle los trece convenios más significativos que pueden ser clasificados por su contenido y por los objetivos alcanzados: *remodelaciones con realojamiento; reducción del impacto negativo del planeamiento y recuperación de espacios libres y edificaciones existentes*, de gran interés para su uso colectivo; y la *defensa y ampliación del patrimonio de suelo municipal* mediante la exigencia real de las cesiones obligatorias de suelo, la aplicación del mecanismo legal de la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento y la recuperación, en algunos casos, de la edificabilidad proveniente de los antiguos viales de uso y dominio público existentes con anterioridad al plan de ordenación correspondiente, edificabilidad que normalmente había sido atribuida a los particulares.

III. Remodelaciones con realojamiento

En determinados sectores de Madrid, principalmente los situados en el norte del término municipal, la iniciativa privada ha concentrado sus esfuerzos en la construcción y remodelación de amplias zonas donde el planeamiento vigente ha fijado grandes expectativas (distritos de Fuencarral y Hortaleza, distritos ribereños de la Avenida de la Paz, como Chamartín y Ciudad Lineal, etc.). Zonas en las que el desarrollo del planeamiento ha ido provocando la sustitución de núcleos de implantación tradicional por promociones de nueva construcción.

* Hacemos esta matización para evitar cualquier confusión con los convenios que el Ayuntamiento tiene establecidos, o puede establecer, con otros organismos, principalmente de la Administración Central (Ministerio de Educación, MOPU, Instituto Nacional de la Vivienda, etc.).

4



Es cierto que han existido (y existen en la actualidad) núcleos de viviendas que han requerido su remodelación dadas su ínfima calidad y las malas condiciones higiénico-sanitarias que reunían, pero no es menos cierto también que en la ciudad han desaparecido, o están indefectiblemente en curso de desaparición, otros núcleos por mecanismos meramente especulativos. Es decir, se llega a la remodelación al provocar la sustitución de los usos existentes por otros usos más lucrativos, lo que lleva a la erradicación de las familias residentes tradicionalmente en la zona.

La Gerencia Municipal de Urbanismo ha llegado a tiempo de defender determinados núcleos residenciales, evitando remodelaciones que supondrían un absoluto despilfarro cuando no el completo desgarrar de un trozo de ciudad. En algunos casos la actuación urbanística de la Gerencia ha estado definida por una política de defensa de estos sectores a través de la legalización de las construcciones existentes, evitando, por ejemplo, la situación de «fuera de ordenación» que sobre ellas pesaba. Ejemplos de este tipo han sido la modificación del Plan General de Ordenación para la conservación de las «colonias de hotelitos», así como diversas propuestas de modificación de planeamiento para el mantenimiento de las colonias Ibarondo y Jardín de la Rosa, o la Revisión del Planeamiento en el sector de Portugalete al que le afecta un cambio radical en su tipología edificatoria (sustitución de sus viviendas unifamiliares por bloques en altura). En otros casos de remodelaciones inevitables o en curso de avanzada ejecución, la actuación de la Gerencia Municipal de Urbanismo se centró en evitar al máximo sus efectos negativos.

Los efectos del planeamiento en estas situaciones han sido y son siempre, aun con las mejores soluciones, fuente de graves trastornos para los residentes en los barrios y colonias amenazadas por una remodelación. No hay que olvidar que estas remodelaciones no reciben en la legislación urbanística un tratamiento que permita abordar una solución satisfactoria para las familias cuyas viviendas van a desaparecer. En ningún lugar aparece el derecho de estas familias al realojamiento y, por tanto, las correspondientes obligaciones a satisfacer este realojamiento por parte de los promotores.

Por el contrario, los mecanismos legales previstos producen unos efectos claramente negativos para las familias residentes en estos polígonos sometidos a remodelación por la iniciativa privada. En el supuesto más común, el de un polígono sujeto al sistema de Compensación, la constitución de la Junta de Compensación obliga a los propietarios residentes a incorporarse a ella como miembros, o bien a mantenerse al margen como no adheridos. Para los propietarios de pequeñas parcelas y viviendas es de sobra conocido que ambas posiciones producen efectos negativos.

a) En el primer caso, *incorporarse a la Junta de Compensación* le supone al pequeño propietario participar obligatoriamente en un proceso de aportaciones económicas para hacer frente a las elevadas inversiones de urbanización y gestión del polígono. Al mismo tiempo estos pequeños propietarios han de poner a disposición de la Junta de Compensación las propiedades que poseen en el polígono, abandonando las viviendas que habitan, dado que, en unos casos, sobre esos terrenos estará previsto realizar obras de urbanización o construir los nuevos bloques de viviendas, o en otros casos,

Ayuntamiento de Madrid

esos terrenos deberán ser cedidos por la Junta de Compensación al Ayuntamiento para la construcción de equipamientos colectivos.

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones por parte de los pequeños propietarios da derecho a la Junta de Compensación a pedir, como beneficiaria, su expropiación, o a exigir el cumplimiento de estas obligaciones por la vía de apremio. En el caso de que el pequeño propietario tenga suficientes recursos económicos para afrontar sus obligaciones, se encontrará, al final del proceso, con la adjudicación de una cuota minúscula de edificabilidad que deberá gestionar conjuntamente con otros muchos propietarios de su misma condición económica.

b) *No adherirse a la Junta de Compensación* en el plazo de un mes a partir de su constitución, supone estar sometido al correspondiente procedimiento expropiatorio que finalizará con el lanzamiento y expulsión de su vivienda del propietario no adherido.

Ambas situaciones conducen indefectiblemente al desalojo de las viviendas sometidas a remodelación habitadas normalmente por familias de escasos recursos económicos.

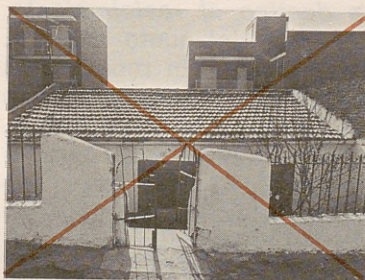
Para los inquilinos no existen ni tan siquiera las posibilidades del propietario residente. Los arrendamientos en fincas que deban demolerse quedarán extinguidos por la aprobación definitiva de la reparcelación o del Proyecto de Compensación, teniendo el inquilino simplemente derecho a la indemnización correspondiente que se obtendrá de acuerdo con el procedimiento previsto en la ley. En cualquier caso, estas indemnizaciones fijadas en el procedimiento administrativo correspondiente no permiten que el inquilino pueda afrontar económicamente la búsqueda de una nueva vivienda en condiciones equivalentes de localización en el mercado libre.

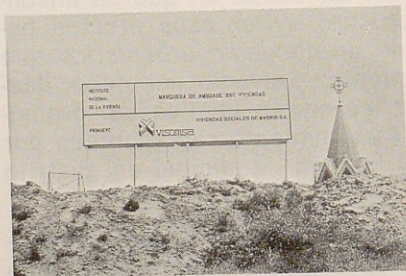
La Gerencia Municipal de Urbanismo en los casos en que se encontró con remodelaciones inevitables procuró evitar esos efectos negativos mediante el establecimiento de un *convenio urbanístico* que estableciese un programa de realojamiento, convenio aceptado, después de laboriosas negociaciones, por las partes implicadas: promotores, vecinos residentes y el propio Ayuntamiento representado por la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Junta Municipal del distrito correspondiente.

En este tipo de convenios se ha de resaltar junto a la actitud positiva por parte de los promotores, la importancia que adquiere el movimiento vecinal organizado en los barrios afectados, lo que permite afrontar las negociaciones y la propia ejecución del convenio con garantías de éxito. En este sentido, las asociaciones de vecinos, que plantean y defienden los derechos de los afectados en estos polígonos de iniciativa privada, sometidos a remodelación, toman ejemplo de ese sector del movimiento vecinal que en los últimos años impulsa en Madrid, en su zona sur fundamentalmente, amplios procesos de remodelación y realojamiento, con intervención de la iniciativa pública (MOPU-INV), procesos en los que ha buscado implantar las clásicas reivindicaciones vecinales de realojamiento en la zona y «vivienda por vivienda».

En los convenios urbanísticos de remodelación con realojamiento, suscritos por la Gerencia Municipal de Urbanismo, se establecen una serie de mecanismos y garantías que básicamente son los siguientes:

Ayuntamiento de Madrid





a) *Elaboración de un censo de residentes.* Este censo es elevado a definitivo y aceptado por las partes una vez sometido a la correspondiente información pública.

b) *Valoración de los derechos y propiedades de los residentes.* Esta es la pieza fundamental del convenio, teniendo siempre presente que el vecino residente debe acceder a una nueva vivienda en base a las cantidades que perciba como consecuencia de la valoración de sus derechos y/o propiedades.

Las valoraciones se establecen únicamente a efectos del convenio y en beneficio exclusivo de las partes firmantes o adheridas al mismo. En el caso de que el procedimiento expropiatorio esté en curso, las valoraciones que se establecen serán siempre el resultado de la suma del justiprecio fijado en vía administrativa y de la indemnización complementaria que opera en exclusivo beneficio de los firmantes del convenio.

A partir de estas valoraciones, el vecino residente puede optar por la adquisición o alquiler de una vivienda o bien por percibir íntegramente las cantidades que le han correspondido en la valoración.

c) *Cesión de suelo y edificabilidad con destino al realojamiento.* Esta fórmula, que complementa las valoraciones del punto anterior, está permitiendo abordar procesos de realojamiento sin repercusión económica alguna para los realojados. Ejemplos y modalidades de estos supuestos los encontramos en el polígono de la Cruz Blanca, donde la Junta de Compensación ha cedido gratuitamente para el realojamiento la edificabilidad de un bloque de 7.680 m², o en el polígono 1 de la avenida de la Paz, en el que la Junta de Compensación ha cedido al INV 33.256 m² edificables a un precio algo inferior a las 2.000 ptas/m² en un sector donde el precio comercial del suelo alcanza las 15.000 ptas/m².

d) *Promoción de viviendas para el realojamiento.* Estas viviendas son construidas preferentemente en el mismo polígono o, al menos, en el mismo sector. La construcción es abordada directamente por la Junta de Compensación o por los promotores del polígono. En otros supuestos, la promoción es pública, habiéndose incorporado al proceso de realojamiento el INV o VISOMSA.

En el primer caso podemos mencionar las siguientes promociones para realojamiento: polígono A de Peña Grande (160 familias residentes); unidad urbanística I de Peña Grande (43 familias residentes); polígono 20 de la avenida de la Paz (relojamiento de 34 familias residentes en lo que queda de la antigua colonia Mahou). En cuanto a supuestos de intervención pública en estos procesos de realojamiento, podemos resaltar el caso del polígono de la Cruz Blanca (90 familias residentes) y del polígono 1 de la avenida de la Paz (400 familias residentes).

e) *Fijación de los precios finales de la vivienda.* En los casos de promoción privada, los convenios urbanísticos suscritos fijan los precios finales y las condiciones de financiación, así como los módulos, calidades y demás condiciones urbanísticas. Especial hincapié se hace en la fijación de precios y forma de pago, en el caso de que la indemnización no llegase a alcanzar el precio de la nueva vivienda. Todo ello es fundamental, ya que, además de los quebrantos y cargas económicas que supone toda remodelación, está la gran inseguridad

que las familias afectadas tienen en el caso de las promociones públicas, al no conocer previamente el precio definitivo de la nueva vivienda.

f) *Fijación de garantías del programa de realojamiento.* Dada la extrema inseguridad con que se enfrentan los residentes de cara al realojamiento, los convenios urbanísticos vienen estableciendo diversas fórmulas de garantías, tanto económicas (depósitos, avales, etcétera) como de índole registral (afecciones registrales, depósito de edificabilidad).

g) *Fijación de un programa de urbanización y de edificación.* Este programa está siempre supeditado a la marcha del realojamiento, previéndose incluso la instalación de viviendas provisionales en el caso de que sean necesarias para permitir la urbanización del polígono o el realojamiento de los residentes. La concesión de las licencias de edificación se supeditan en el convenio al cumplimiento de una serie de obligaciones previas, y, una vez otorgadas, quedan sometidas al cumplimiento del resto de las obligaciones y sujetas a caducidad en caso de incumplimiento.

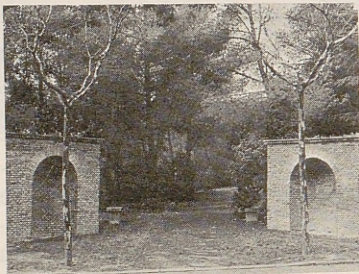
IV. Reducción del impacto negativo del planeamiento y recuperación de espacios libres y edificaciones existentes

El planeamiento urbanístico heredado fue concebido con unos criterios radicalmente distintos de los que hoy se pretenden aplicar y defender con la nueva gestión municipal. Este planeamiento ha cumplido un papel fundamental en la configuración actual de la ciudad y, por tanto, en la generación de los múltiples problemas acumulados: densificación y congestión, destrucción de la ciudad existente y reducción al mínimo del suelo para equipamientos y usos colectivos. Independientemente de que esta situación es la que ha planteado la necesidad imperiosa de la revisión del Plan General de Madrid, ya iniciada*, la Gerencia Municipal de Urbanismo, en su gestión cotidiana, ha procurado reducir en determinadas zonas los efectos negativos a los que conducía el desarrollo del planeamiento vigente.

Así, durante esta primera etapa de gestión municipal se han abierto numerosas negociaciones con la iniciativa privada: planes y proyectos en marcha son discutidos y reformados para llegar a limitar sus efectos densificadores, o para evitar, mediante un nuevo diseño, su impacto destructor o distorsionador de la trama existente, o la desaparición de equipamientos y edificaciones de alto valor arquitectónico o de posible uso colectivo, o la destrucción de masas arbóreas, que serían sustituidas por los nuevos bloques de viviendas, o para llegar a obtener el suelo que se precisa para dotar al sector del equipamiento necesario.

* El 28 de noviembre de 1980, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid acordó iniciar la revisión del Plan General en su término municipal y crear, para el desarrollo de estos trabajos, una institución especial denominada Oficina Municipal del Plan. Sobre estos temas, véanse los documentos publicados en esta misma colección: *Criterios y objetivos para revisar el Plan General en el municipio de Madrid y La Oficina Municipal del Plan: programa de trabajo para la realización del Avance.*





Fruto de estas negociaciones ha sido la firma de una serie de convenios urbanísticos, entre los que podemos destacar los que afectan a las siguientes zonas de Madrid: polígono de Pinar del Rey, en el que, como logro más importante, se obtiene la cesión del pinar existente para parque público, vieja reivindicación vecinal del distrito de Hortaleza. Terrenos de la quinta de Los Molinos, en San Blas, donde el Ayuntamiento obtiene para parque la zona arbolada de la antigua finca que hoy se ordena urbanísticamente. Polígono Parque de las Cruces, en Carabanchel, en el que se han obtenido 315.877 m² de suelo para un parque público cuya plantación ha iniciado recientemente el Ayuntamiento. Plan Parcial Sol y Campo, en Aravaca, en el que se obtienen 29.869 m² con el mismo fin. Polígono 7 del Plan Especial Avenida de la Paz, en el que, mediante una modificación del planeamiento, se evita la destrucción de los colegios del Sagrado Corazón y de los Angeles Custodios, pasando este último edificio al patrimonio municipal. Antiguos terrenos de Gas Madrid, en la Puerta de Toledo, en los que se establece un nuevo diseño de la manzana, ajustándolo a la trama urbana del entorno y obteniendo, como cesión al Ayuntamiento, 82.290 m³ de edificabilidad para servicios municipales, así como el palacete allí existente. Polígono 20 de la avenida de la Paz, donde se recuperan las zonas de equipamiento escolar y zonas deportivas no cedidas en su día al Ayuntamiento. Urbanizaciones Colombia y Nueva Colombia, en las que se establecen unas nuevas zonas de equipamientos complementarias. Polígono Huerta de Villaverde, en el que se amplían las zonas verdes, se fijan nuevas zonas de equipamiento escolar y servicios públicos y se modifica el diseño del planeamiento para adecuarlo a las características del entorno.

V. La defensa y ampliación del patrimonio municipal del suelo

1. La cesión del 10 por 100 del aprovechamiento.

Además de la obtención de las cesiones de suelo a las que se hace referencia en el apartado anterior, merece mención especial la obtención gratuita de edificabilidad y suelo mediante la aplicación del mecanismo legal de la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento del plan, cesión que los promotores deben efectuar en favor del Ayuntamiento*. Son varios los convenios urbanísticos en los que se incluye el reconocimiento explícito de esta obligación por parte de los promotores.

Uno de los grandes problemas con que se enfrenta actualmente la gestión municipal del urbanismo en Madrid es la carencia de suelo para abordar una política de vivienda. Los escasos recursos eco-

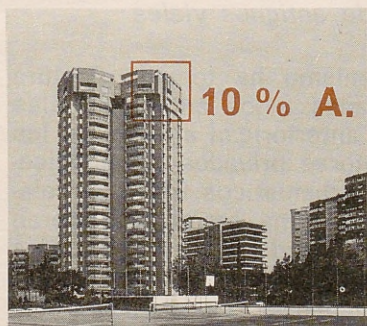
* La cesión del 10 por 100 del aprovechamiento es un mecanismo legal dirigido a la captación pública de las plusvalías que produce la actuación urbanística. Consiste en la cesión gratuita por parte de los particulares al municipio de terrenos con capacidad para edificar el 10 por 100 de la total edificación permitida por el plan o, más exactamente, para edificar en una cantidad que represente el 10 por 100 del valor total de lo que se puede construir con arreglo al plan. Es un mecanismo legal que hoy se puede considerar a la luz del artículo 47 de la Constitución española, en el que se afirma que «la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

de con-
afectan
y, en el
ar exis-
distrito
an Blas,
a de la
Parque
5.877 m²
recien-
vaca, en
del Plan
ción del
Sagrado
ificio al
a Puerta
manzana,
omo ce-
cios mu-
la ave-
to esco-
o. Urba-
ablecen
no Huer-
jan nue-
se modi-
erísticas

se hace
al la ob-
ción del
namiento
avor del
s que se
parte de

ualmente
a de sue-
sos eco-

al dirigido
urbanística.
pio de te-
permitida
presente el
al plan. Es
o 47 de la
ará en las



10 % A. M.

nómicos y la falta de competencias en la materia no permite hasta ahora al Ayuntamiento una seria incidencia en el terreno de la promoción de viviendas. Y esta situación se ve considerablemente agravada por la carencia casi absoluta de suelo municipal para este fin. En la actualidad se están sentando las bases para desarrollar una ambiciosa política de suelo basada en los mecanismos que el planeamiento permite para las actuaciones en el Anillo Verde. Y está en marcha un convenio con el INV, a través del cual se financiarán determinadas promociones municipales de viviendas.

En la política de adquisición de suelo municipal para la promoción de viviendas, adquiere máximo interés este mecanismo legal, que obliga a los propietarios de polígonos de actuación privada a ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento de cada plan. Estas cesiones son las que pueden permitir al Ayuntamiento actuaciones puntuales de promoción de vivienda pública, que podrán complementar las que se efectúen en polígonos de expropiación.

Sin entrar en un detallado desarrollo jurídico de este mecanismo legal, partimos de la base de que la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio es exigible a los propietarios en los planes parciales que no se encontraban en curso de ejecución a la entrada en vigor de la Ley de Reforma del Suelo de 1975, así como en aquellos otros planes parciales que se tramitaron con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. Esta exigibilidad viene establecida básicamente en las disposiciones transitorias segunda y tercera del Texto Refundido y en el Real Decreto-ley 1.374/1977, de 2 de junio, que se refiere al período transitorio comprendido entre la fecha de entrada en vigor de la Ley de Reforma del Suelo de 1975 y el momento en que el Plan General del Municipio de Madrid se adapte a esta Ley, hecho que se producirá cuando se apruebe definitivamente la revisión del Plan General, ya iniciada por el Ayuntamiento de Madrid.

A pesar del amparo legal existente, la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento de los planes parciales no se había exigido anteriormente, comenzando a ser exigida en estos dos últimos años de gestión municipal. De todas formas, numerosos polígonos, donde en su momento se había podido exigir esta cesión, se encuentran en la actualidad en avanzada ejecución, por lo que no se ha podido alcanzar una solución enteramente satisfactoria.

Con la exigibilidad del 10 por 100 del aprovechamiento medio, el Ayuntamiento de Madrid ha obtenido últimamente una serie de cesiones gratuitas de edificabilidad reconocidas en los siguientes convenios urbanísticos:

| | M ² |
|--|----------------|
| — Polígono 7 del Plan Especial de la Avenida de la Paz ... | 26.542 |
| — Polígono Gas Madrid, en la Puerta de Toledo ... | 15.663 |
| — Unidad urbanística I de Peña Grande ... | 11.510 |
| — Polígono Quinta de los Molinos ... | 6.500 |
| — Polígono Parque de las Cruces ... | 8.062 |
| — Urbanización Nueva Colombia ... | 5.095 |
| — Polígono Pinar del Rey (C-5 del Plan Parcial de Ciudad Lineal) ... | 3.970 |
| TOTAL CESIONES ... | 77.342 |
| Ayuntamiento de Madrid | |

Por otra parte, están previstas en diferentes negociaciones o en la tramitación de diversos proyectos las siguientes cesiones de aprovechamiento urbanístico en favor del Ayuntamiento:

| | M ² |
|--|----------------|
| — Polígono 42-A-este del Plan Especial de la Avenida de la Paz | 6.900 |
| — Polígono Cerro del Zurrón (en Barajas) | 6.081 |
| — Manzana del Gran Poder - Autogiro Aeronave - Nueva (en Barajas) | 1.607 |
| — Polígono Doña Carlota (en Vallecas) | 19.418 |
| — Supermanzana 2-C de Veguilla | 11.269 |
| — Polígono C-11 del Plan Parcial de Ciudad Lineal | 2.787 |
| — Polígono entre carretera de Boadilla del Monte y Casa de Campo | 2.664 |
| — Plan Parcial del Nudo Eisenhower | 15.600 |
| — Plan Parcial de Santa Rita | 3.503 |
| — Plan Parcial El Vandel | 11.609 |
| — Polígono de la Armada (en Manoteras) | 4.800 |
| — Polígono de Carril del Conde | 5.535 |
| — Parque de Hortaleza | 3.875 |
| — Polígono de la zona de almacenes de Manoteras | 8.665 |
| — Polígono de la calle del Timón (en Barajas) | 9.534 |
| — Polígono de compensación «Quinta de los Molinos | 17.000 |
| TOTAL CESIONES | 130.907 |

2. La recuperación de la edificabilidad de antiguos viales.



También la Gerencia Municipal de Urbanismo ha tomado postura ante el hecho de que en numerosos planes a los antiguos viales de uso y dominio público, existentes con anterioridad al plan, se les atribuía una edificabilidad que los promotores privados se adjudicaban a través de los diferentes proyectos urbanísticos (de reparcelación, compensación y parcelación). De esta forma, terrenos que eran calles antiguas o incluso caminos o viejas cañadas ganaderas de los extrarradios (y, por tanto, todas ellas de uso público) han sido objeto de apropiación y transmisiones entre particulares, dando lugar a una edificabilidad, es decir, a la posibilidad de construir edificaciones dentro del polígono por parte de la iniciativa privada.

Esta situación ha procurado corregirse, considerando que si estos antiguos viales han generado una edificabilidad, ésta le debía haber correspondido al municipio, como propietario de unos bienes de dominio público que desaparecen por el nuevo planeamiento urbanístico. De esta forma, en algunos convenios urbanísticos se ha incluido la regularización de situaciones de este tipo, recuperando el Ayuntamiento la edificabilidad que correspondía a esos viales desaparecidos. Al mismo tiempo esta actitud ya se mantiene en la gestión diaria, de tal forma que en otros polígonos cuya gestión se lleva por tramitación normal se ha procedido de igual forma.

En este sentido podemos resaltar la recuperación para el Ayuntamiento, bien por su reconocimiento en convenio o por tramitación normal, de la siguiente edificabilidad, correspondiente a antiguos viales:

| | M ² |
|---|----------------|
| — Polígono 7 del Plan Especial de la Avenida de la Paz ... | 21.465 |
| — Polígono 20 del Plan Especial de la Avenida de la Paz ... | 23.962 |
| — Manzanas en Raimundo Fernández Villaverde ... | 9.435 |
| — Junta de Compensación de Carril del Conde ... | 3.444 |
| — Polígono C-11 del Plan Parcial de Ciudad Lineal ... | 1.915 |
| — Manzana en la calle de Pérez Cidón ... | 2.688 |
| — Manzana entre las calles de Arturo Soria, General Aranz y José María Caveno ... | 1.589 |
| — Manzana entre las calles de Arturo Soria, Diego Ayllón y Estrecho de Mesina ... | 690 |
| — Manzana entre las calles de Arturo Soria, Ulises, Asura y Luis Carlos Vázquez ... | 2.118 |
| TOTAL CESIONES ... | 67.506 |

La totalidad de estas cesiones gratuitas de edificabilidad obtenidas últimamente por el Ayuntamiento, o que están en vías de formalización, alcanza la cifra total de 275.755 m². Este suelo, cuyo valor, para hacernos una idea y valorado en precios de mercado, supera los 2.000 millones de pesetas, o sobre el que podrían construirse unas 2.500 viviendas, constituye en estos momentos un importante reforzamiento del patrimonio municipal del suelo. Ese patrimonio con el que el Ayuntamiento de Madrid puede poner en práctica (sin olvidar las ambiciosas actuaciones ya iniciadas en el Anillo Verde) una incisiva política de suelo y vivienda: convenios con el INV y los promotores privados para la promoción de viviendas, así como posibles operaciones de permutas de suelo y edificabilidad, en apoyo del indispensable reequilibrio urbanístico de la ciudad.

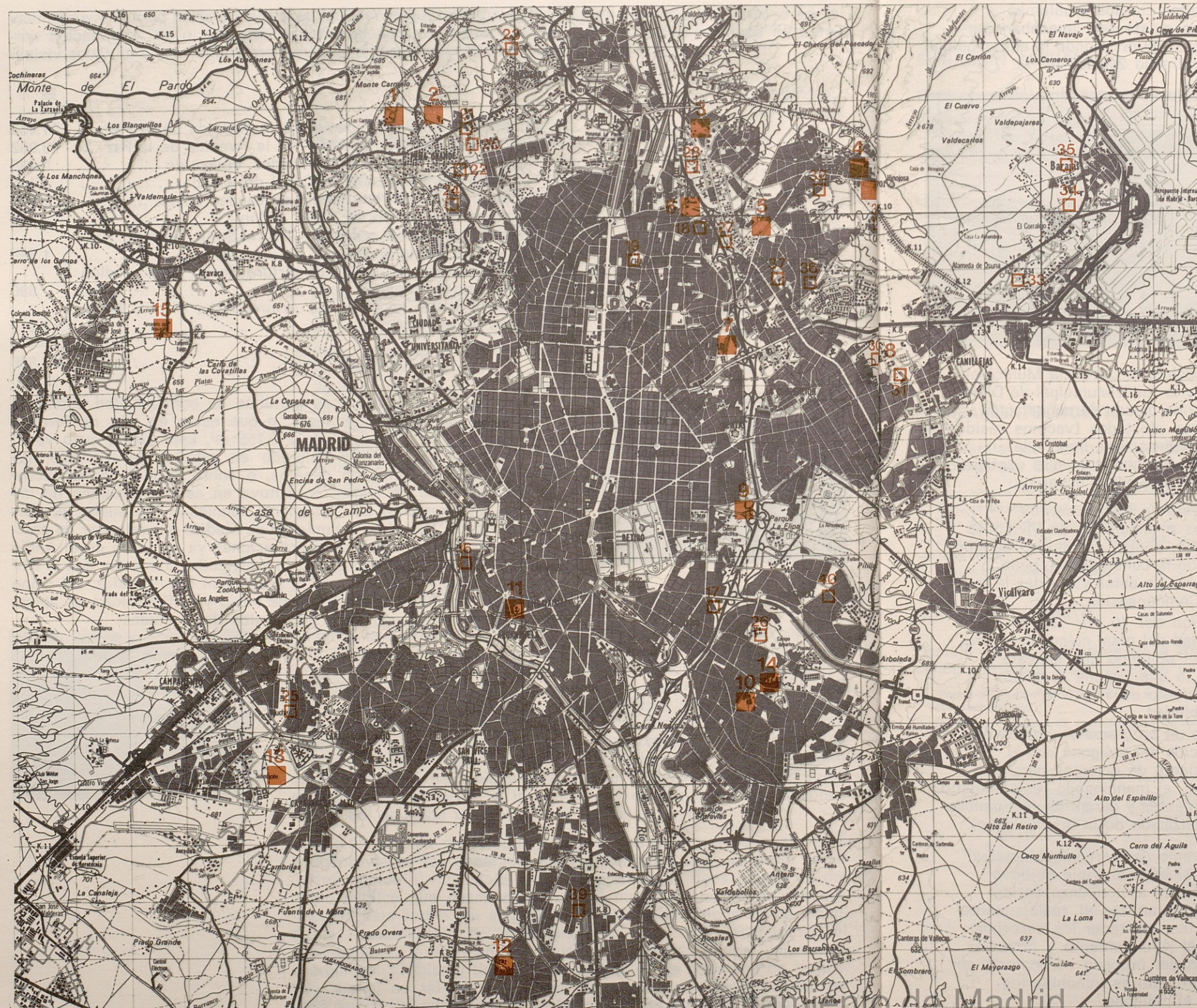
Jesús Morón Porto

Abogado y Funcionario de Empleo
de la Gerencia Municipal de Urbanismo



Plano de situación de los convenios urbanísticos suscritos y en negociación

12



CONVENIOS URBANISTICOS SUSCRITOS (Hasta febrero de 1981)

1. UNIDAD URBANISTICA 1 DE PEÑAGRANDE.
Distrito de Fuencarral.
2. POLIGONO A DE PEÑAGRANDE.
Distrito de Fuencarral.
3. PINAR DE CHAMARTIN.
(Polígono 1 del Plan Especial Avenida de la Paz).
Distrito de Ciudad Lineal.
4. SAN LORENZO.
(Urbanizaciones Colombia y Nueva Colombia).
Distrito de Hortaleza.
5. PINAR DEL REY.
(Polígono C-5 del Plan Parcial de Ciudad Lineal).
Distrito de Hortaleza.
6. POLIGONO 7 DEL PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LA PAZ.
Distrito de Chamartín.
7. POLIGONO 20 DEL PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LA PAZ.
(Canalillo-Colonia Mahou).
Distrito de Chamartín.
8. QUINTA DE LOS MOLINOS.
Distrito de San Blas.
9. POLIGONO 35 DEL PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LA PAZ.
(Nudo de O'Donnell).
Distrito de Salamanca.
10. CRUZ BLANCA.
Distrito de Vallecas.
11. GAS MADRID.
(Terrenos en Puerta de Toledo).
Distrito de Arganzuela.
12. HUERTA DE VILLAVERDE ALTO.
Distrito de Villaverde.
13. PARQUE DE LAS CRUCES.
Distrito de Carabanchel.
14. CENTRO CIVICO COMERCIAL DE VALLECAS.
Distrito de Vallecas.
15. URBANIZACION SOL Y CAMPO.
Distrito de Moncloa.

CONVENIOS URBANISTICOS EN NEGOCIACION (Hasta mayo de 1981)

16. MANZANA EN CALLE JUAN DE DUQUE.
Distrito de Arganzuela.
17. POLIGONO 42-A ESTE DEL PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LA PAZ.
Distrito de Retiro.
18. POLIGONO 8 DEL PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LA PAZ.
Distrito de Chamartín.

19. OLIVAR DE CHAMARTIN.
Distrito de Chamartín.
20. SUPERMANZANA 2C DE PEÑAGRANDE.
Distrito de Fuencarral.
21. POLIGONO 1 DE PEÑAGRANDE.
Distrito de Fuencarral.
22. POLIGONOS 22, 23 Y 24 DEL PLAN PARCIAL DE VEGUILLA-VALDEZARZA-VERTEDERO.
Distrito de Fuencarral.
23. MIRASIERRA.
Distrito de Fuencarral.
24. CIUDAD DE LOS POETAS.
Distrito de Moncloa.
25. URBANIZACION SAN BRUNO.
Distrito de Latina.
26. POLIGONO DOÑA CARLOTA.
Distrito de Vallecas.
27. POLIGONO 9A DEL PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LA PAZ.
Distrito de Ciudad Lineal.
28. POLIGONO 4 DEL PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LA PAZ.
Distrito de Ciudad Lineal.
29. POLIGONOS C-14, C-15, C-17.
Distrito de San Blas.
30. JUNTA COMPENSACION QUINTA DE LOS MOLINOS.
Distrito de San Blas.
31. MANZANA INDUSTRIAL AVENIDA DE ARAGON.
Distrito de San Blas.
32. PARQUE HORTALEZA.
Distrito de Hortaleza.
33. SECTOR ALAMEDA DE OSUNA.
Distrito de Hortaleza.
34. POLIGONO CERRO DEL ZURRON DE BARAJAS.
Distrito de Hortaleza.
35. POLIGONO DE LA CALLE TIMON, DE BARAJAS.
Distrito de Hortaleza.
36. POLIGONO C-11 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD LINEAL.
Distrito de Hortaleza.
37. JUNTA DE COMPENSACION DE CARRIL DEL CONDE.
Distrito de Hortaleza.
38. URBANIZACION VILLA ROSA.
Distrito de Hortaleza.
39. CIUDAD LOS ANGELES.
Distrito de Villaverde.
40. PLAN PARCIAL MORATALAZ-POLIGONO 38 PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LA PAZ.
Distrito de Moratalaz.

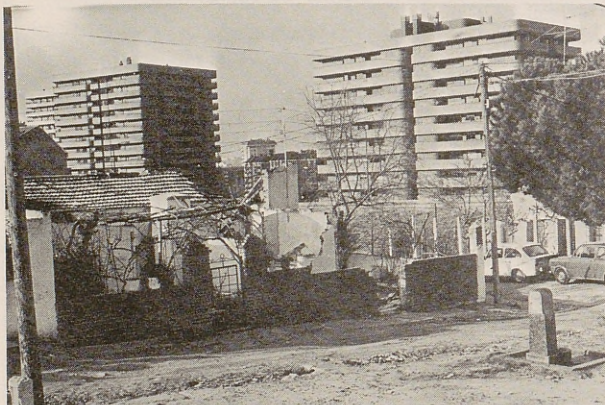
13

1. UNIDAD URBANISTICA I

DE PEÑA GRANDE

Distrito de Fuencarral

- 14 El Polígono Unidad Urbanística I es uno de los sectores de Peña Grande que el Plan General de 1963 calificaba de ordenación abierta, dejando de esta forma fuera de ordenación los núcleos de vivienda unifamiliar, de carácter rural, que desde hacía decenas de años estaban allí ubicados. Las tensiones que origina esta situación de «fuera de ordenación» se agudizan a medida que se van aprobando diferentes proyectos urbanísticos: el de Ordenación, de 23 de julio de 1975, aprobado por COPLACO; el de Junta de Compensación, de 27 de febrero de 1976, y el de Reparcelación, de 13 de febrero de 1979.



Analizada desde la Gerencia Municipal de Urbanismo la situación urbanística de este polígono, se apreciaron una serie de problemas con los consiguientes efectos sociales negativos:

1. Un plan que en su desarrollo no contemplaba el *problema de vivienda y de realojamiento*, que indefectiblemente estaba originando a las familias que han residido siempre en la zona de actuación.
2. Un plan que había *urbanizado parcialmente* los terrenos ordenados sin acometer la obligada y necesaria urbanización total del polígono en los plazos adecuados.
3. Un plan que no estaba en curso de ejecución a la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo (25 de junio de 1975), a pesar de lo cual *no se le había exigido el 10 por 100 del aprovechamiento medio en favor del Ayuntamiento*.
4. Un polígono en el que la *edificación había seguido un fuerte ritmo* en los últimos años, de tal forma que, en el momento

de enfrentarse con los problemas urbanísticos existentes, quedaban por construir 115.100 m², siendo la edificabilidad total del polígono 240.566 m².



Ante esta situación, la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Junta Municipal de Distrito, después de varios meses de negociación con los sectores afectados (vecinos residentes y Junta de Compensación), llegó a la formalización de un convenio que contiene básicamente los siguientes acuerdos:

1. *Realojamiento de los residentes*, propietarios e inquilinos, en viviendas unifamiliares, dentro del mismo polígono, promoviendo la construcción, gestión y financiación de estas viviendas la propia Junta de Compensación.
2. *Recuperación del 10 por 100* de la edificabilidad del plan, calculada sobre la parte del polígono que no está ejecutada, lo que supone la cesión al Ayuntamiento de 11.510 m² de edificabilidad.
3. Fijación de un *programa de edificación y urbanización* del polígono con el establecimiento de diversas garantías (entre otras, el mencionado realojamiento de los residentes y garantías económicas para la realización de la urbanización).

Con este convenio, la Gerencia Municipal de Urbanismo alcanza el triple objetivo que se había fijado al comienzo de las negociaciones: garantizar el realojamiento de los residentes, mantener los derechos urbanísticos del Ayuntamiento y propiciar la continuación del proceso edificatorio por parte de los promotores inmobiliarios que actúan en el polígono.

SITUACION ACTUAL

Foto aérea del polígono en su estado actual.

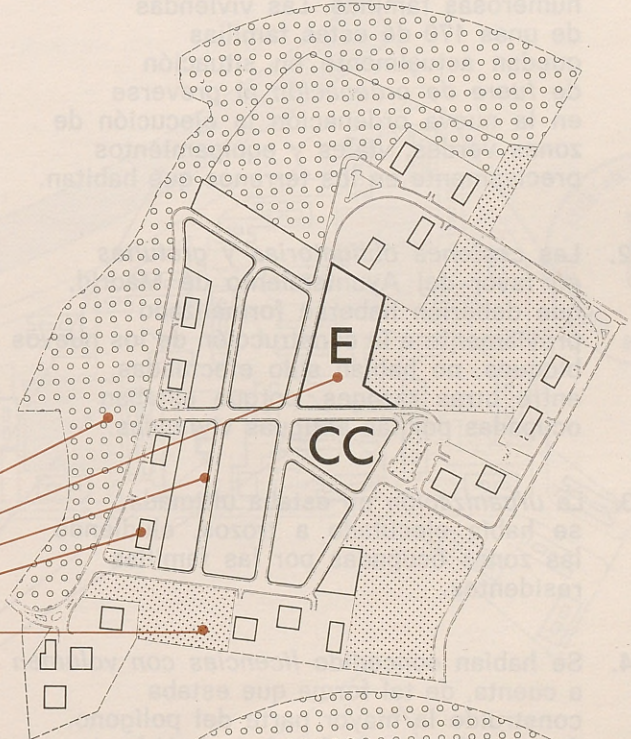
- Nuevas calles del polígono.
- Núcleos vivienda fuera de ordenación.
- Bloques de nueva construcción.



PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan Parcial del Polígono Unidad Urbanística I (aprobado por COPLACO el 23 de julio de 1950).

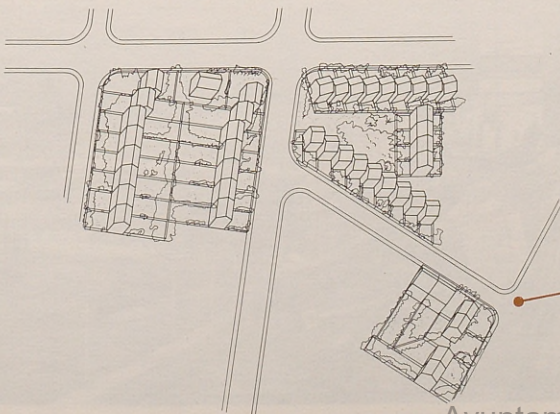
- Zona rústica forestal de protección del nuevo viario.
- Zona de equipamiento escolar (E).
- Zona de viviendas unifamiliares.
- Zona de edificación abierta en bloques.
- Zona verde.
- Centro cívico-comercial (CC).



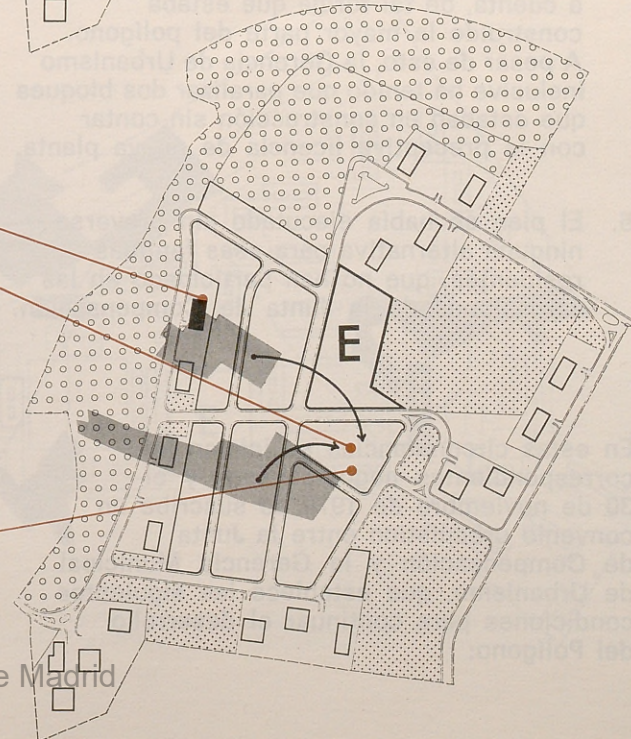
CONVENIO SUSCRITO

Realojo de los residentes en la zona del centro cívico comercial y de viviendas unifamiliares.

- Bloque de cesión al Ayuntamiento a cargo del 10 por 100 del aprovechamiento.
- Detalle de la zona de realojamiento constituyendo un nuevo núcleo de vivienda unifamiliar.



Ayuntamiento de Madrid



2. POLIGONO A DE PEÑA GRANDE Distrito de Fuencarral

16 El 19 de enero de 1971 se aprobó el Plan Parcial del polígono A de Peña Grande, que desde sus orígenes y durante su ejecución ha supuesto:

1. La ordenación de unos terrenos que mucho tiempo atrás fueron objeto de parcelación y en los que se asentaron numerosas familias. Las viviendas de unas 170 de estas familias quedan actualmente en situación de *fuera de ordenación* al preverse en la nueva ordenación la ejecución de zonas verdes, viales y equipamientos precisamente en los terrenos que habitan.
2. Las *cesiones obligatorias y gratuitas* en favor del Ayuntamiento de Madrid, que deberían haberse formalizado previamente a la construcción de los nuevos bloques, no habían sido efectuadas, entre otras razones, porque estaban ocupadas por las antiguas viviendas.
3. La *urbanización* no estaba ultimada, se había ejecutado a trozos, eludiendo las zonas ocupadas por las familias residentes.
4. Se habían concedido *licencias con volumen* a cuenta, de tal forma que estaba construido la mayor parte del polígono. A pesar de esto, la Gerencia de Urbanismo inclusive ha tenido que paralizar dos bloques que estaban en construcción sin contar con la preceptiva licencia de nueva planta.
5. El plan se había ejecutado sin preverse ninguna alternativa para esas familias residentes, que no han participado en las actuaciones de la Junta de Compensación.

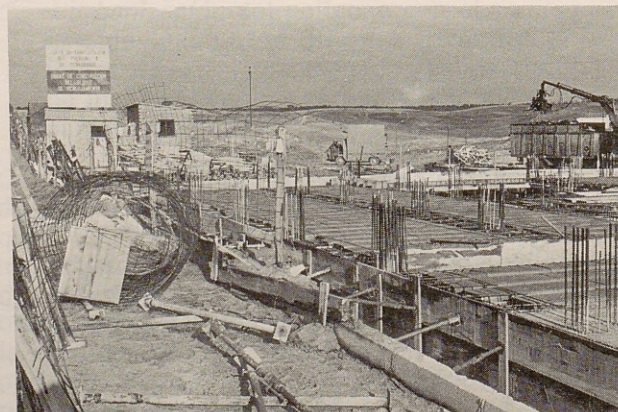
En estas circunstancias se inician las correspondientes negociaciones, y el 30 de noviembre de 1979 se suscribe un convenio urbanístico entre la Junta de Compensación y la Gerencia Municipal de Urbanismo, que establece las siguientes condiciones para continuar el desarrollo del Polígono:

1. Se establece un *programa de realojamiento* para las familias residentes en base las propiedades, instalaciones y derechos de propietarios e inquilinos residentes en el polígono.
2. La Junta de Compensación se compromete a promover la *construcción de un bloque* para el realojamiento, aceptando diversas garantías para el cumplimiento del programa fijado (entre ellas, un aval bancario de 150 millones de pesetas como garantía para la construcción del mencionado bloque de realojamiento).
3. Se establece un programa para la finalización de la *urbanización* y para la solicitud y concesión de *licencias*, condicionado al desarrollo del programa de realojamiento.

Núcleos de viviendas fuera de ordenación.



Obras de construcción del bloque de realojamiento.



SITUACION ACTUAL

Foto aérea del polígono en su estado actual.

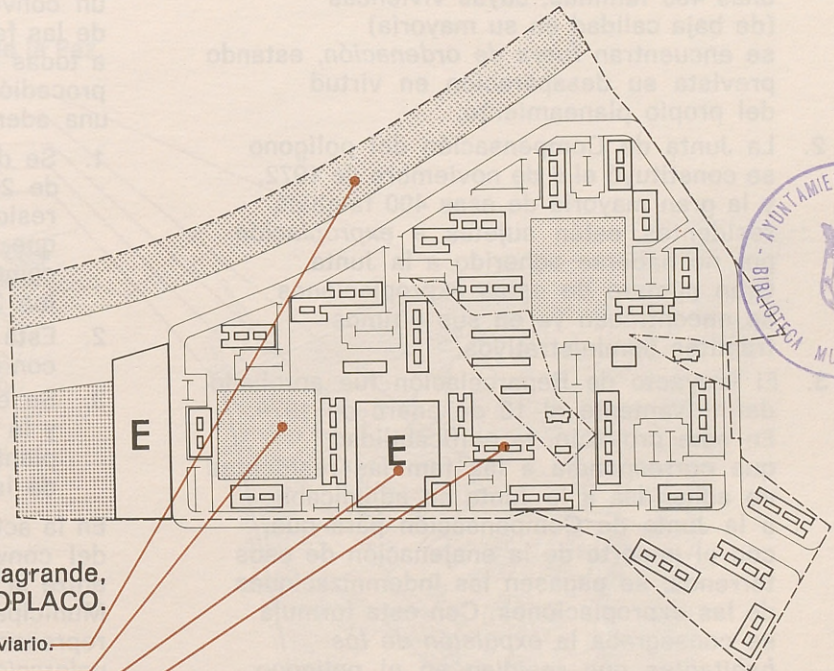
- Núcleos de viviendas fuera de ordenación.
- Nuevas calles del polígono.
- Bloques nueva construcción.



PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan Parcial del Polígono «A» de Peñagrande, aprobado el 19 de enero de 1971 por COPLACO.

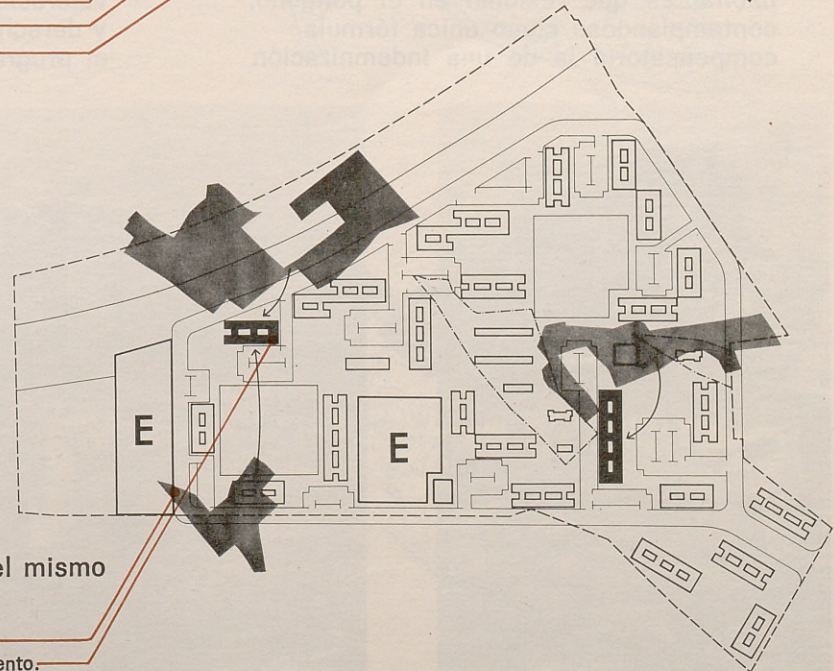
- Zona rústica forestal de protección del nuevo viario.
- Zonas verdes.
- Zona de equipamiento escolar (E).
- Zona de edificación abierta en bloques.



CONVENIO SUSCRITO

Realojo de los residentes en bloques del mismo polígono.

- Núcleos de viviendas fuera de ordenación.
- Obras de construcción del bloque de realojamiento.



3. PINAR DE CHAMARTIN

(Polígono 1 del Plan Especial
de la Avenida de la Paz)

Distrito de Ciudad Lineal

- 18 Este polígono es un claro ejemplo de esas actuaciones urbanísticas heredadas con condicionamientos de tal magnitud, que hacen muy difícil una actuación municipal en profundidad. La situación que presentaba este polígono era la siguiente.

1. Un polígono habitado actualmente por unas 400 familias, cuyas viviendas (de baja calidad en su mayoría) se encuentran *fuera de ordenación*, estando prevista su desaparición en virtud del propio planeamiento.
2. La Junta de Compensación del polígono se constituyó el 6 de noviembre de 1972, y la gran mayoría de esas 400 familias residentes están sujetas a *expropiación* por no haberse adherido a la Junta. Gran número de estas expropiaciones se encontraban ya en sus últimos trámites administrativos.
3. El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente el 18 de enero de 1979. En este proyecto, la edificabilidad que correspondía a las familias residentes no adheridas a la Junta se adjudicaba a la Junta de Compensación para que, con el importe de la enajenación de esos terrenos, se pagasen las indemnizaciones de las expropiaciones. Con esta fórmula se consagraba la *expulsión de los habitantes* que residían en el polígono, contemplándose como única fórmula compensatoria la de una indemnización

que, además, se ha estado demorando considerablemente.

4. Por último, a la Junta de Compensación y a sus miembros se les había concedido *licencias con volumen a cuenta*, estando construido en la actualidad casi un 50 por 100 del polígono.

El Ayuntamiento había suscrito anteriormente un convenio para abordar el realojamiento de las familias residentes, que resultaba a todas luces insuficiente, por lo que se procedió a su reconsideración, añadiéndole una adenda que recogía los siguientes puntos:

1. Se destina una *edificabilidad adicional* de 20.296 m² al realojamiento de los residentes en el polígono. Edificabilidad que, sumada a los 12.960 m² ya comprometidos anteriormente, alcanza los 33.526 m².
2. Esta edificabilidad es *adquirida por el INV*, con una repercusión media de 1.982 pesetas.
3. Se establece un programa para la solicitud y la concesión de *licencias* de nueva planta, supeditada a la ejecución del resto de las obligaciones de la Junta.

En la actualidad, y como nuevo complemento del convenio urbanístico, se están discutiendo entre la Junta de Compensación, la Gerencia Municipal de Urbanismo y una comisión representativa de los vecinos residentes, las *valoraciones* de las propiedades, instalaciones y derechos de éstos, con el fin de completar el programa de realojamiento.



Ayuntamiento de Madrid

SITUACION ACTUAL

Foto aérea del polígono en su estado actual.

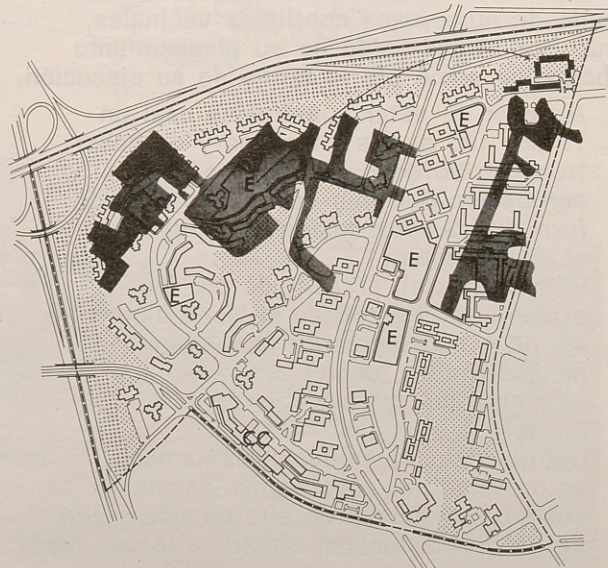
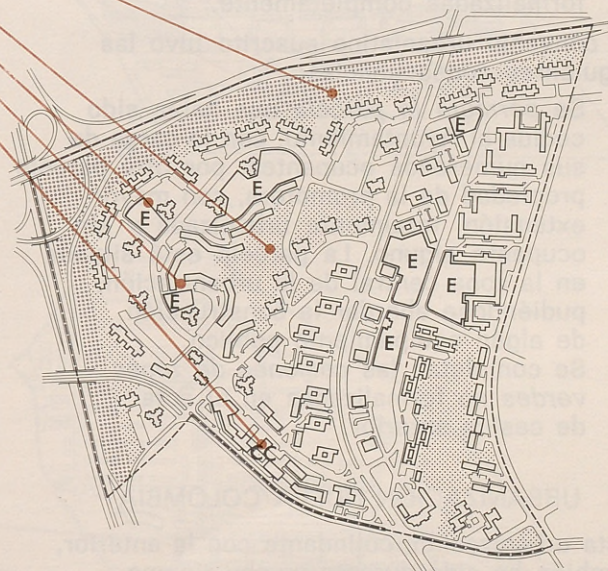
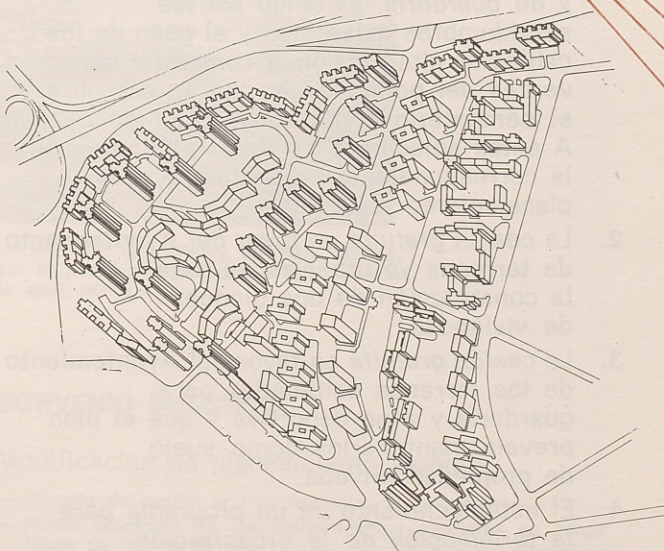
- Nudo de empalme con futuro cuarto cinturón.
- Núcleos de chabolas de Valdevivar y Querol.
- Calle de Arturo Soria, cortada.
- Avda. de la Paz (M-30).



PLANEAMIENTO VIGENTE

Polígono 1 del Plan Especial de la Avda. de la Paz.

- Zona rústica de protección del nuevo viario.
- Zonas verdes.
- Zona de equipamiento escolar (E).
- Zonas de edificación abierta en bloques y torres.
- Centro cívico comercial (CC).



CONVENIO SUSCRITO

Realojo de los residentes en bloques construidos por VISOMSA.

Ayuntamiento de Madrid

4. SAN LORENZO

(Urbanizaciones Colombia y Nueva Colombia)

Distrito de Hortaleza

20 A) URBANIZACION COLOMBIA

El polígono se encontraba en la siguiente situación:

1. La totalidad de las *licencias de edificación* estaban concedidas y se habían construido todos los bloques de viviendas.
2. Se habían cedido al Ayuntamiento de Madrid unos terrenos para ser destinados a zona de centro cívico, estando estos terrenos totalmente *ocupados por viviendas* habitadas con anterioridad a la fecha en que se formalizó la cesión.
3. La *urbanización* del polígono no estaba realizada en su totalidad, y las *cesiones* contempladas en el plan tampoco estaban formalizadas completamente.

El convenio urbanístico suscrito tuvo las siguientes consecuencias:

1. Se *permuta la parcela* que había sido cedida al Ayuntamiento, con la carga de sus numerosos ocupantes, por otra parcela propiedad de la promotora, con mayor extensión, totalmente urbanizada y sin ocupante alguno. La parcela está situada en la zona central de la urbanización, pudiéndose abordar la construcción de algún equipamiento público.
2. Se completan las *cesiones de zonas verdes* no formalizadas en el acta de cesión anterior.

B) URBANIZACION NUEVA COLOMBIA

Esta urbanización, colindante con la anterior, también ha sido durante mucho tiempo fuente de numerosos conflictos vecinales, tanto por el contenido de su planeamiento urbanístico como por la forma de su ejecución.

1. A pesar de estar construidas casi un 70 por 100 de las viviendas y de haber transcurrido ocho años desde la aprobación del Plan Parcial, *no estaban formalizadas las cesiones* obligatorias al Ayuntamiento.
2. El Plan Parcial, presentado por los promotores y aprobado el 22 de diciembre de 1971, consideraba el cementerio de San Matías, *cementerio en funcionamiento, como zona verde de cesión al Ayuntamiento*.
3. Como *cesiones obligatorias* también se preveían una zona de uso escolar cruzada por cables de alta tensión y con torres de conducción eléctrica, lo que hacía

imposible su utilización; una parcela de zona verde ocupada por chabolistas, y los terrenos destinados a zona de protección y calzada de la proyectada autovía Cuzco-Barajas, también ocupadas por chabolistas.

4. Se estaban *incumpliendo las etapas de edificación* y, consiguientemente, los plazos de ejecución del plan.

En estas circunstancias se abordaron con los promotores las posibles soluciones, que han quedado plasmadas en el convenio urbanístico suscrito el 18 de abril de 1980. Este convenio supone básicamente:

1. El *cambio de situación de las zonas escolar y de guardería*, evitando así las servidumbres existentes y el paso de los cables de alta tensión. Y *completar las zonas verdes* del polígono sin que se compute el cementerio *como zona verde de cesión*. A estas soluciones se llega mediante la correspondiente modificación del planeamiento existente.
2. La *cesión gratuita* en favor del Ayuntamiento de terrenos ya urbanizados para la construcción de dos bloques de viviendas.
3. La *cesión gratuita* en favor del Ayuntamiento de los terrenos calificados para guardería y zona deportiva y que el plan preveía mantenerlos como suelo de propiedad privada.
4. El establecimiento de un *programa para la terminación de la urbanización y el ajardinamiento y forestación* de las zonas verdes y de protección de la proyectada vía Cuzco-Barajas.

Estado en que se encuentra la parcela que había sido cedida al Ayuntamiento para centro cívico.



SITUACION ACTUAL

Foto aérea de los polígonos de Colombia y Nueva Colombia.

- Cementerio de San Matías.
- Zona almacenes de Hortaleza.
- Convento de los Paules.
- Cuarto cinturón.
- Reserva suelo previsto para la Cuzco-Barajas.



21

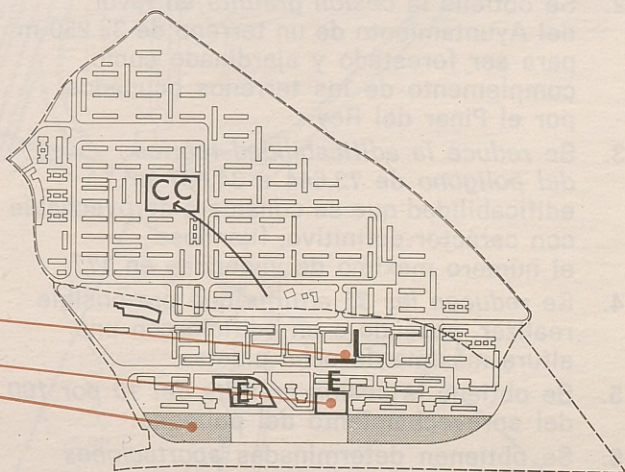
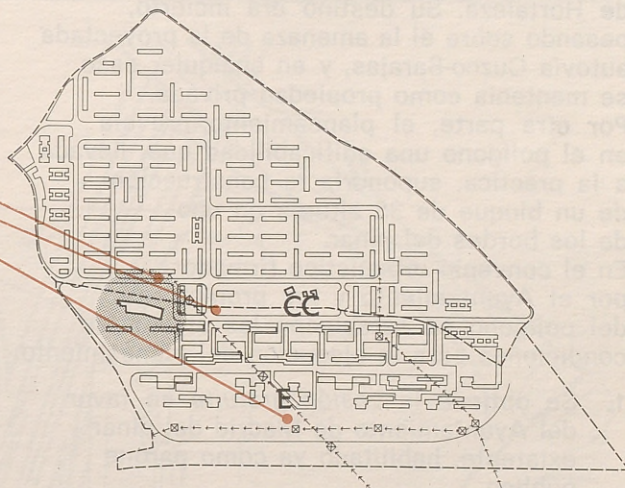
PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan Parcial de Colombia (totalmente edificado) y Plan Parcial de Nueva Colombia (en ejecución).

- Cementerio situado en zona verde.
- Centro cívico.
- Zona escolar cruzada por red de alta tensión.



Entrada del cementerio de San Matías, que el planeamiento preveía como cesión de zona verde.

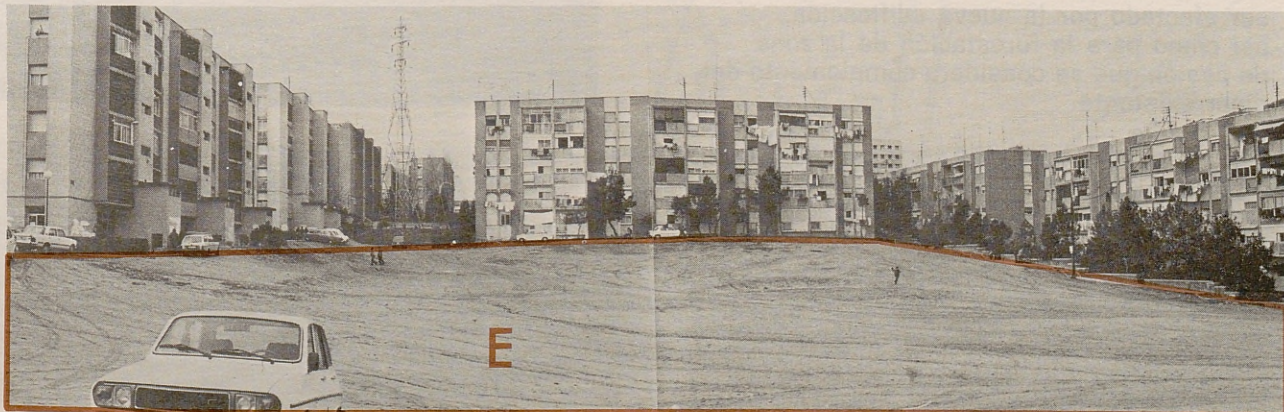


CONVENIO SUSCRITO

Modificación de planeamiento vigente.

- Bloques de cesión al Ayuntamiento.
- Nueva ubicación de los equipamientos escolares en zonas libres de cables de alta tensión.
- Obtención de zonas deportivas y verdes.

Parcela de permuta que obtiene el Ayuntamiento para centro cívico sustituyendo la ocupada por chabolas.



Ayuntamiento de Madrid

5. PINAR DEL REY

(Polígono C-5 del Plan Parcial de Ciudad Lineal)

Distrito de Hortaleza

- 22 Este polígono se sitúa sobre los terrenos en los que está enclavado el actual Pinar del Rey. Este pinar, de gran valor, ha sido durante muchos años tema constante de las reivindicaciones vecinales en el distrito de Hortaleza. Su destino era incierto, pesando sobre él la amenaza de la proyectada autovía Cuzco-Barajas, y en cualquier caso se mantenía como propiedad privada. Por otra parte, el planeamiento preveía en el polígono una edificabilidad que, llevada a la práctica, supondría la construcción de un bloque de 35 alturas en uno de los bordes del pinar. En el convenio urbanístico firmado por el Ayuntamiento y los promotores del polígono se establecen las siguientes condiciones para la ejecución del planeamiento:

1. Se obtiene la *cesión gratuita* en favor del Ayuntamiento de Madrid del pinar existente, habilitado ya como parque público.
2. Se obtiene la *cesión gratuita* en favor del Ayuntamiento de un terreno de 32.250 m² para ser forestado y ajardinado como complemento de los terrenos ocupados por el Pinar del Rey.
3. Se *reduce la edificabilidad teórica* del polígono de 73.644 a 34.837 m², edificabilidad que se considera aprovechable con carácter definitivo, fijándose el número máximo de viviendas en 177.
4. Se *reducen las 35 alturas* que era posible realizar, pasando a un edificio con una altura máxima de ocho plantas.
5. Se obtiene la *cesión gratuita del 10 por 100* del aprovechamiento del polígono.
6. Se obtienen determinadas *aportaciones económicas* de los promotores para el trasplante del arbolado que pudiera ser afectado por la nueva edificación, así como para la forestación de la zona de cesión que se considera complemento del pinar existente.



YA ES NUESTRO EL PINAR

GRACIAS AL ESFUERZO REIVINDICATIVO DE LA ASOCIACION DE VECINOS Y AL APOYO PLENO DE LA COORDINADORA DE HORTALEZA

Verlo así, y mantenerlo, debe ser el objetivo de todos los vecinos

Asiste a los actos que se celebrarán en el Pinar el 8 de diciembre (10 mañana)

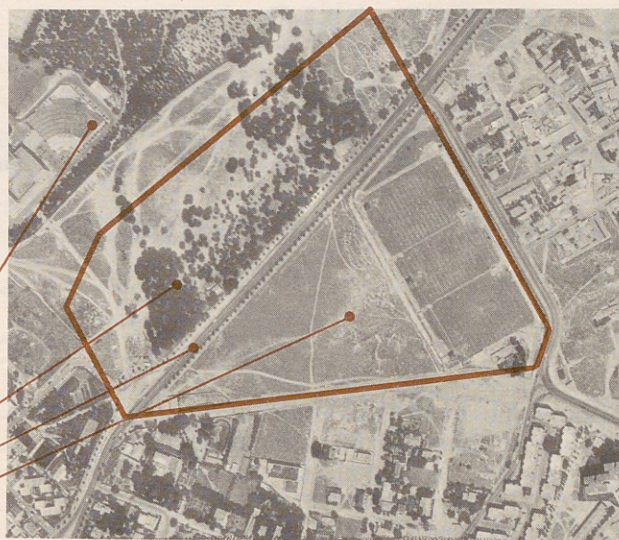


Ayuntamiento de Madrid

SITUACION ACTUAL

Foto aérea del polígono C-5 en su estado actual.

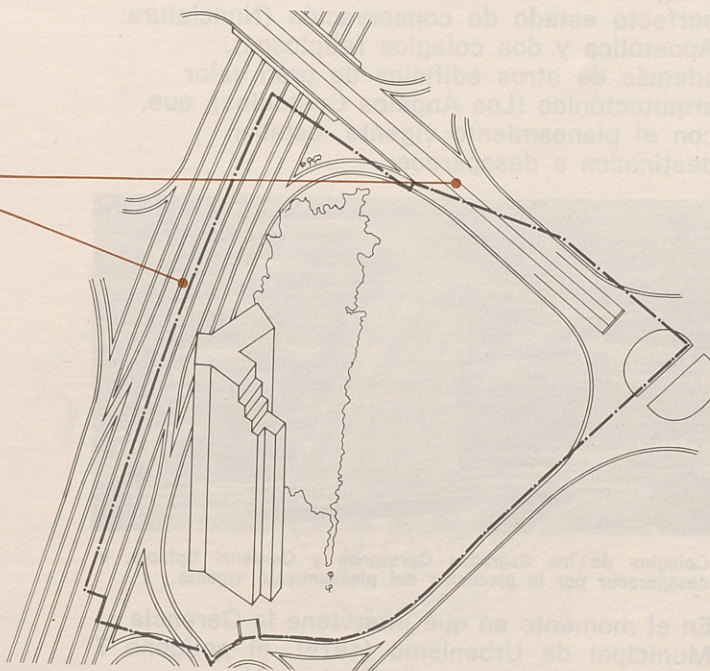
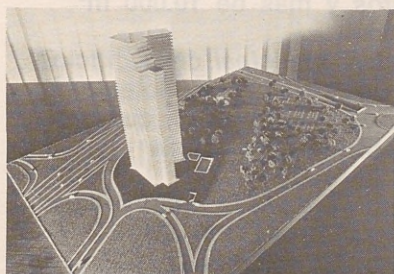
- Instalaciones deportivas de Banesto.
- Pinar del Rey.
- Calle López de Hoyos.
- Instalaciones del Canal de Isabel II.



PLANEAMIENTO VIGENTE

Axonométrica de la ubicación de la edificabilidad permitida.

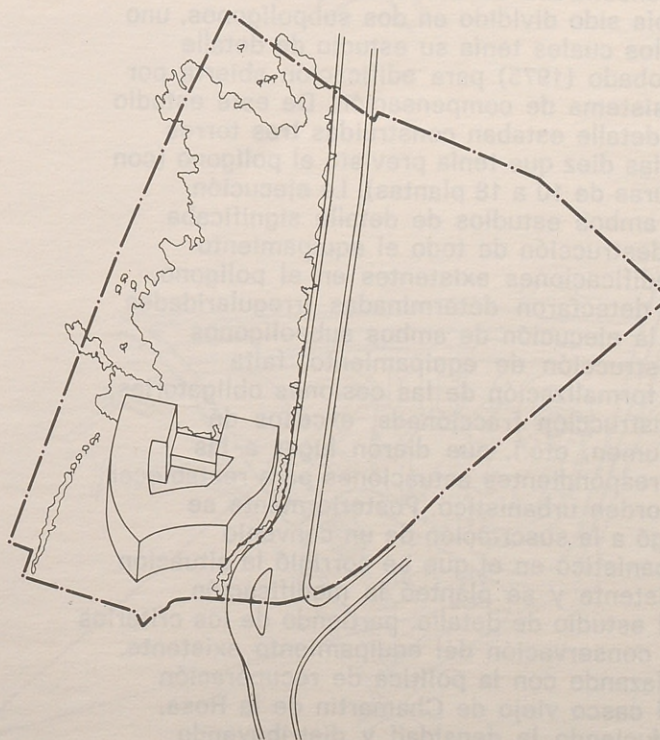
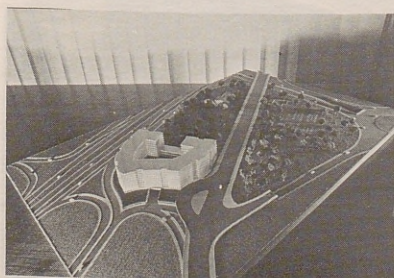
- Eje núcleo.
- Autopista Cuzco-Barajas.



Etapas de la negociación llevada a cabo.

CONVENIO SUSCRITO

Axonométrica de modificación de planeamiento.



Ayuntamiento de Madrid

6. POLIGONO 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA AVENIDA DE LA PAZ Distrito de Chamartín

- 24 El polígono 7 del Plan Especial de la Avenida de la Paz tiene aproximadamente 15,4 Ha. Está situado en la zona de grandes equipamientos religiosos del norte de Chamartín. Dentro de la delimitación del polígono encontramos edificios en uso y en perfecto estado de conservación (Nunciatura Apostólica y dos colegios religiosos), además de otros edificios de gran valor arquitectónico (Los Angeles Custodios), que, con el planeamiento vigente, estaban destinados a desaparecer.



Colegios de los Sagrados Corazones y Cardenal Spínola, a desaparecer por la ejecución del planeamiento vigente.

En el momento en que interviene la Gerencia Municipal de Urbanismo (1979), el polígono 7 se encontraba en avanzada ejecución. Había sido dividido en dos subpolígonos, uno de los cuales tenía su estudio de detalle aprobado (1975) para edificación abierta por el sistema de compensación. De este estudio de detalle estaban construidas tres torres de las diez que tenía previsto el polígono (con alturas de 10 a 18 plantas). La ejecución de ambos estudios de detalle significaba la destrucción de todo el equipamiento y edificaciones existentes en el polígono. Se detectaron determinadas irregularidades en la ejecución de ambos subpolígonos (destrucción de equipamiento, falta de formalización de las cesiones obligatorias, construcción fraccionada, excesos de volumen, etc.), que dieron lugar a las correspondientes actuaciones para restablecer el orden urbanístico. Posteriormente se llegó a la suscripción de un convenio urbanístico en el que se corrigió la situación existente y se planteó la modificación del estudio de detalle, partiendo de los criterios de conservación del equipamiento existente, enlazando con la política de recuperación del casco viejo de Chamartín de la Rosa, reduciendo la densidad y distribuyendo

adecuadamente la edificabilidad entre los diversos propietarios.

El nuevo estudio de detalle redactado por la Gerencia Municipal de Urbanismo supone básicamente lo siguiente:

1. Se *modifica el estudio de detalle*, manteniendo los edificios de equipamiento existentes en la actualidad.
2. Se *reduce el volumen*, con lo que se disminuye la densidad total del polígono (43 viv/Ha).
3. Se *definen las propiedades municipales* (viales existentes con anterioridad al plan) y se les adjudica el volumen correspondiente (21.465 m²).
4. Se obtienen más de 14.000 m² para *suelo de equipamientos* y más de 10.000 m² de *verde público*.
5. Pasan a *propiedad municipal* dos edificios (Los Angeles Custodios y el Colegio del Sagrado Corazón de Jesús), con una superficie construida aproximada de 17.300 m².
6. Al Ayuntamiento se *cede la edificabilidad correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento* del polígono.



Edificio de los Angeles Custodios, salvado de su demolición.

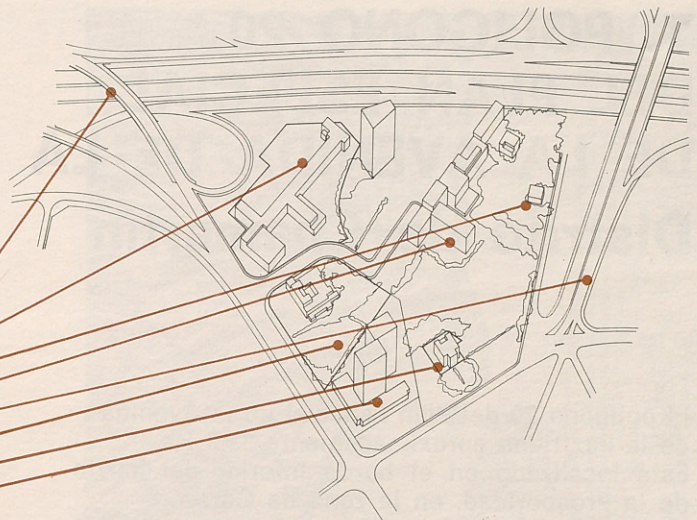
Al fondo, una de las torres construidas según el planeamiento vigente.



SITUACION ACTUAL

Axonométrica de la situación actual del polígono 7 del Plan Especial de la Avda. de la Paz.

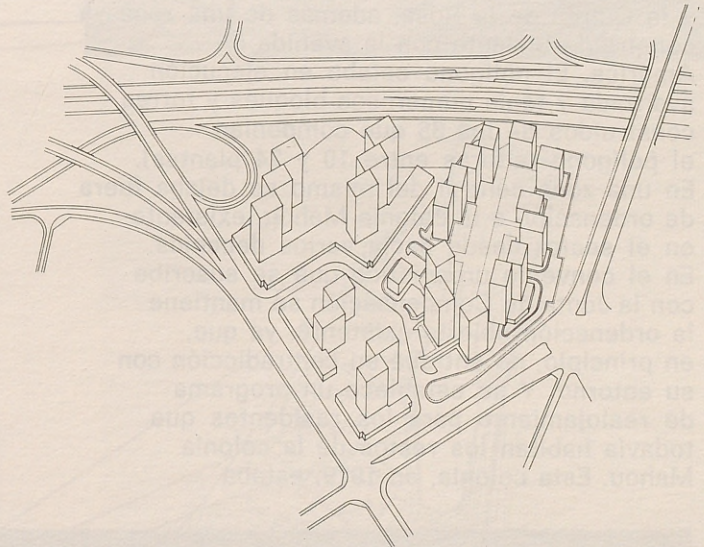
- Avda. de la Paz (M-30).
- Colegio Sagrados Corazones.
- Chalets unifamiliares.
- Colegio Cardenal Spínola.
- Cuesta de los Sagrados Corazones.
- Nunciatura Apostólica.
- Angeles Custodios.
- Torres construidas según el Plan Especial.



25

PLANEAMIENTO VIGENTE

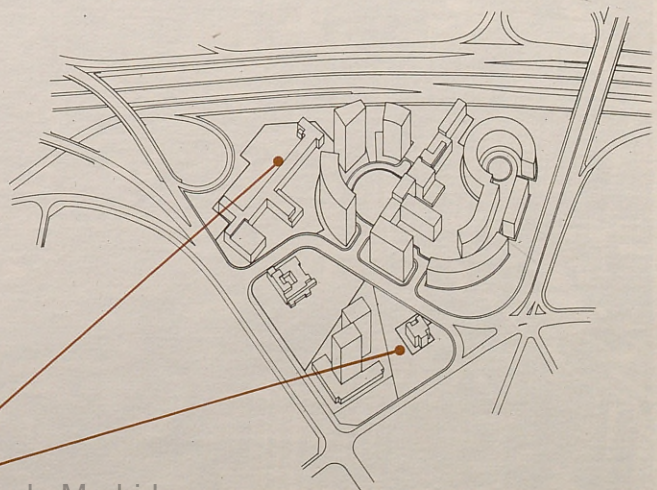
Axonométrica de la ordenación de volúmenes del estudio de detalle del polígono 7 del Plan Especial de la Avda. de la Paz.



CONVENIO SUSCRITO

Axonométrica de nuevo estudio de detalle redactado por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

- Colegio Sagrado Corazón de Jesús, de propiedad municipal.
- Edificio de los Angeles Custodios, de propiedad municipal.



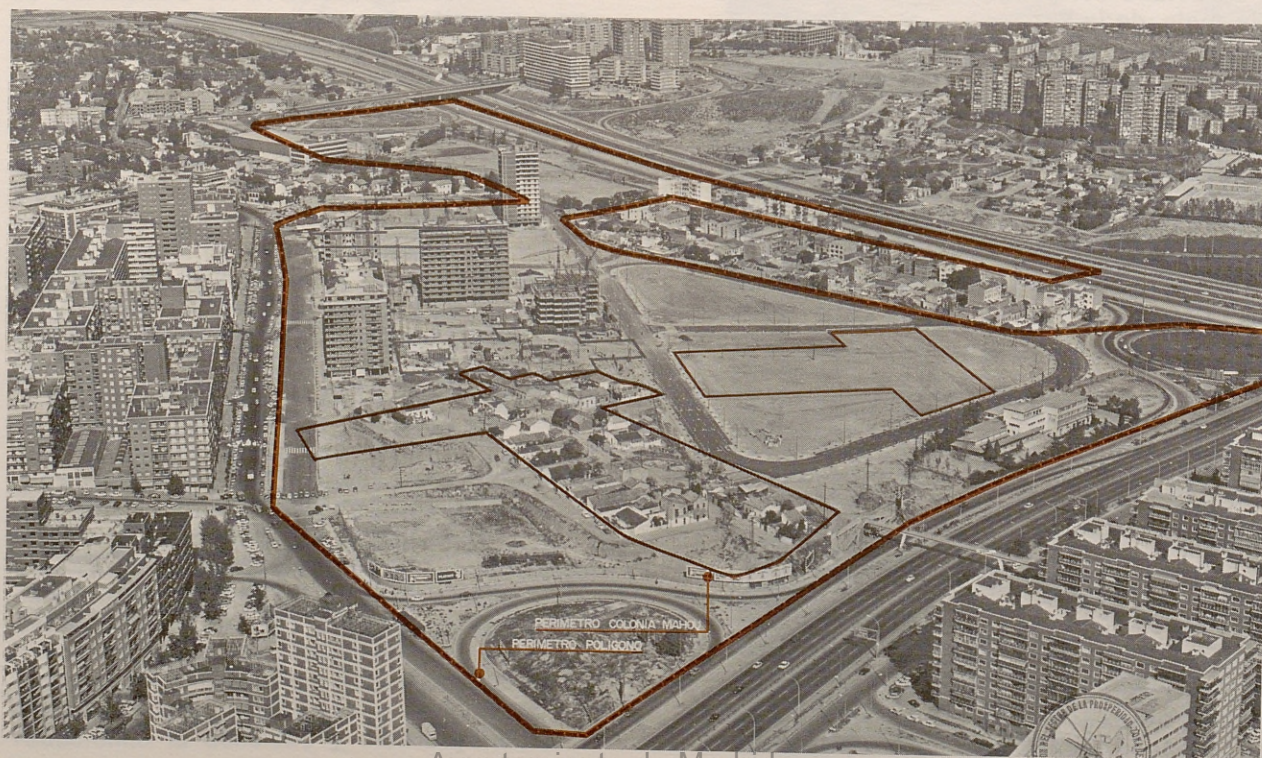
Ayuntamiento de Madrid

7. POLIGONO 20 DEL PLAN ESPECIAL DE LA AVENIDA DE LA PAZ Distrito de Chamartín

- 26 El polígono 20 del Plan Especial de la Avenida de la Paz tiene aproximadamente 31,5 Ha. Está localizado en el borde inferior del barrio de la Prosperidad, en la zona de Corazón de María. Dentro del polígono se encuentran situados el núcleo de «casas bajas» de la colonia Ibarrondo y la zona de vivienda unifamiliar Quinta de la Rosa. El polígono 20 tenía un estudio de detalle aprobado en 1972 para edificación abierta por el sistema de compensación. Del estudio de detalle se excluyó la colonia Ibarrondo y la Quinta de la Rosa, además de una zona ya construida lindante con la avenida de América. El polígono estaba en ejecución avanzada y tenía numerosos bloques y torres construidos de los 35 que componían el polígono (alturas entre 10 y 24 plantas). En una zona central del mismo se dejaba fuera de ordenación a la colonia Mahou, existente en el sector desde hacía varios decenios. En el convenio urbanístico que se suscribe con la Junta de Compensación se mantiene la ordenación abierta existente, ya que, en principio, no entra en contradicción con su entorno. Y se establece un programa de realojamiento para los residentes que todavía habitan los restos de la colonia Mahou. Esta colonia, en 1979, estaba

ya indefectiblemente abocada a su total desaparición, había sido prácticamente vaciada de habitantes y las pocas viviendas que se mantenían quedaban al borde de los terraplenes excavados a su alrededor. El convenio urbanístico contiene las siguientes determinaciones:

1. Se reajusta la superficie total del polígono, cuyas medidas sobre plano no se ajustaban a la realidad.
2. Por consiguiente, se reduce la edificabilidad total del polígono.
3. Se recuperan para el Ayuntamiento más de 10.000 m² de edificabilidad resultante de los viales existentes con anterioridad al plan.
4. Se recuperan para el Ayuntamiento 13.700 m² de suelo para equipamientos que habían sido vendidos a la orden religiosa de los Padres Claretianos.
5. Se fija el compromiso por parte de la Junta de Compensación de realojar a la totalidad de propietarios e inquilinos residentes en los restos de la colonia Mahou.
6. Se establece un programa para finalizar la urbanización, así como para la obtención de licencias, supeditado todo ello al programa de realojamiento.



SITUACION ACTUAL

Foto aérea del polígono 20 del Plan Especial de la Avda. de la Paz.

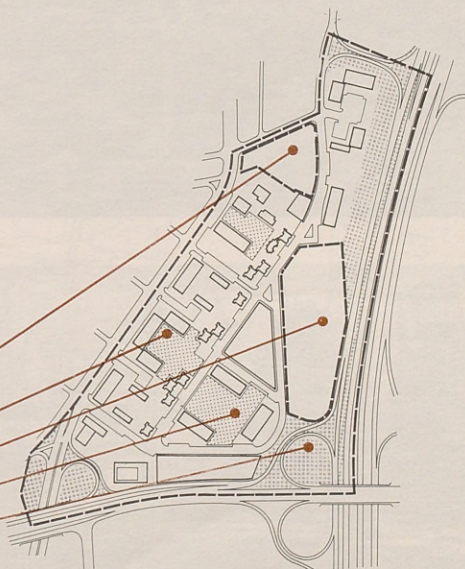
- Calle López de Hoyos.
- Colonia Quinta de la Rosa.
- Colonia Ibarrondo.
- Bloques de nueva construcción.
- Colonia Mahou.
- Avda. de la Paz.
- Avda. de América.
- Calle Corazón de María.



PLANEAMIENTO VIGENTE

Estudio de detalle del Polígono 20 del Plan Especial de la Avda. de la Paz (1972).

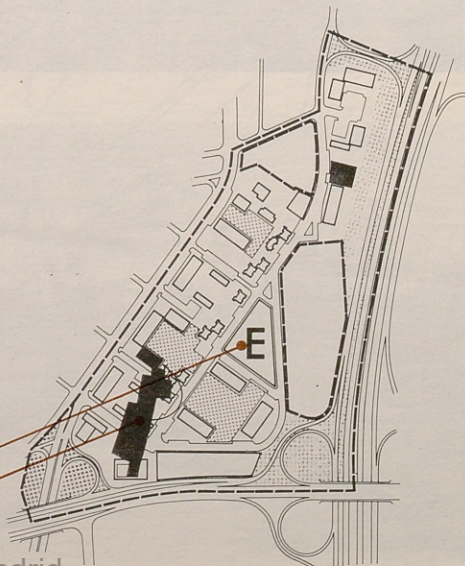
- Colonia Quinta de la Rosa.
- Zona de edificación abierta en bloques.
- Colonia Ibarrondo.
- Zonas verdes previstas.
- Zona de protección de la Avda. de la Paz.



CONVENIO SUSCRITO

Realojo de los habitantes de la Colonia Mahou.

- Bloque que se adjudica al Ayuntamiento.
- Recuperación del equipamiento escolar público que había sido vendido a los particulares.

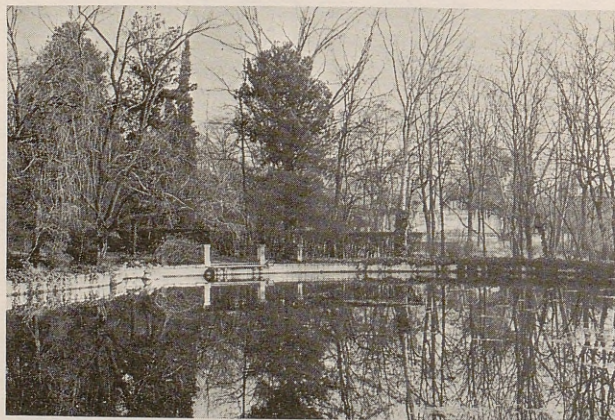


Ayuntamiento de Madrid

8. QUINTA DE LOS MOLINOS

Distrito de San Blas

- 28 La Quinta de los Molinos es una finca, utilizada tradicionalmente como residencia familiar, con una superficie de 286.629 m². El Plan General de 1963 la clasificaba como suelo con destino a viviendas unifamiliares, sin que estuviese previsto efectuar cesión alguna para espacios libres y equipamiento.

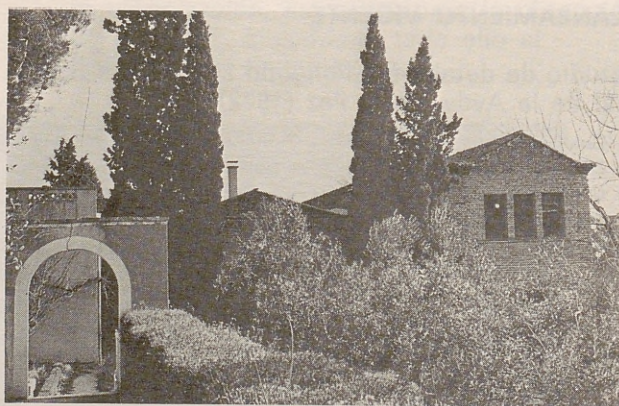


La finca se encuentra en su casi totalidad ocupada por una masa arbórea de elevado interés por su frondosidad, buen cuidado y diversidad de especies.

Como resultado de las conversaciones mantenidas entre el propietario y la Gerencia Municipal de Urbanismo, se acuerda proponer la modificación del Plan General, con el objetivo prioritario de preservar la masa arbórea existente para uso público.

La modificación convenida supone:

1. Acumular la edificabilidad en los terrenos libres de plantaciones.
2. Obtener las siguientes *cesiones gratuitas* para el Ayuntamiento de Madrid:
 - Los terrenos que se califican de viales y el arbolado.
 - Las edificaciones actualmente existentes en la Quinta de los Molinos.
 - La edificabilidad de 6.500 m², que corresponde al 10 por 100 del aprovechamiento del polígono.



Ayuntamiento de Madrid

SITU

Foto

PLAN

El PI
la fi

CON

Axon
ral c

- Zo
- Es
- Qu
- Ed
- Pa
- In
- M
- Eq

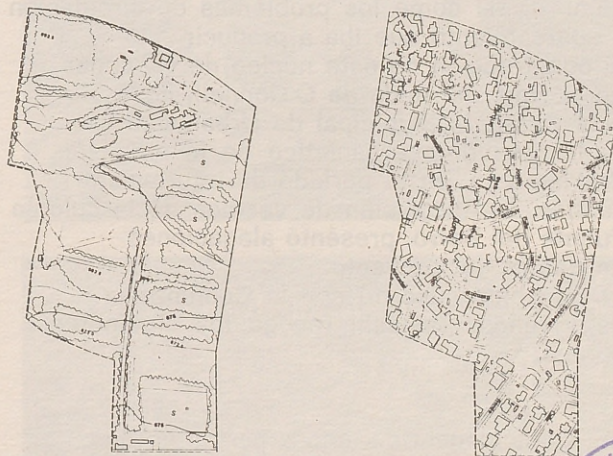
SITUACION ACTUAL

Foto aérea de la Quinta de los Molinos.



PLANEAMIENTO VIGENTE

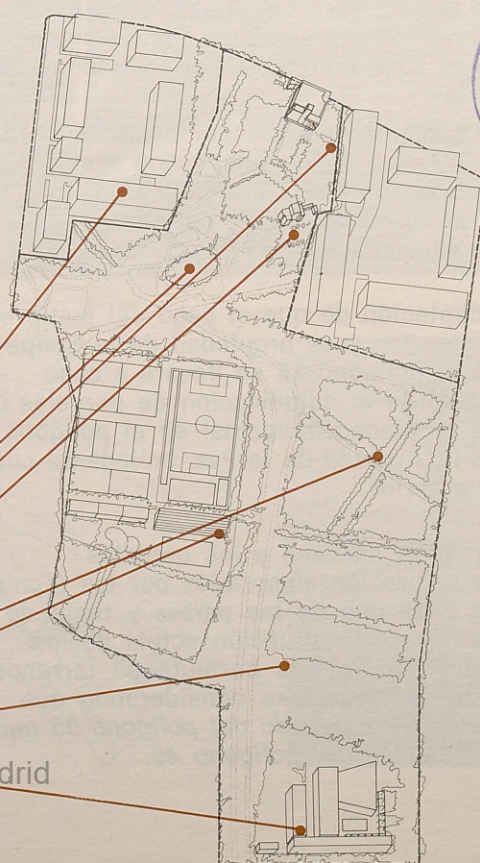
El Plan General de 1963 calificaba la totalidad de la finca para viviendas unifamiliares.



CONVENIO SUSCRITO

Axonométrica de la Modificación del Plan General de 1963.

- Zonas edificables en bloque abierto de cuatro plantas.
- Estanque.
- Quinta de los Molinos.
- Edificaciones existentes.
- Parque urbano.
- Instalaciones deportivas previstas.
- Masa arbórea existente.
- Equipamiento previsto.



9. POLIGONO 35 DEL PLAN ESPECIAL DE LA AVENIDA DE LA PAZ (Nudo O'Donnell) Distrito de Salamanca

30 Para el polígono 35 del Plan Especial de la Avenida de la Paz se presentó a trámite un estudio de detalle promovido por la Cooperativa de Viviendas Roncalli, propietaria mayoritaria de los terrenos del polígono. Este estudio de detalle fue aprobado inicialmente el 13 de febrero de 1979, dos meses antes de las elecciones municipales. El impacto ambiental que suponía la construcción de bloques de viviendas de gran altura (algunos de 24 plantas) próximos al Parque Fuente del Berro y a la colonia de viviendas unifamiliares del mismo nombre, así como los problemas de circulación y aparcamiento que iba a producir la construcción de este núcleo de viviendas en la zona del nudo de O'Donnell, llevó a la Gerencia Municipal de Urbanismo al replanteamiento urbanístico de la situación. Previamente, en el período de información pública, la Asociación de vecinos de la colonia Fuente del Berro, presentó alegaciones en contra del proyecto. El Convenio suscrito con la Cooperativa de Viviendas Roncalli recoge los siguientes puntos:

1. Coincidencia de ambas partes en que *no era aconsejable situar la edificabilidad permitida* por el planeamiento vigente en la zona edificable del polígono.
2. Aceptación de la conveniencia de *cambiar el sistema* de compensación previsto para la actuación urbanística en el polígono 35 por el sistema de expropiación.
3. Aceptación de que el pago del justiprecio de los terrenos propiedad de la Cooperativa en el polígono 35 se llevará a cabo mediante la adjudicación de parcelas de propiedad municipal en el polígono 40 de la Avenida de la Paz, colindante con el anterior.
4. Aceptar, en base a los estudios de valoración elaborados por los técnicos de cada una de las partes y teniendo en cuenta la situación actual de los polígonos, que la permuta de terrenos debería efectuarse considerando que *un metro cuadrado del polígono 35 equivale a 0,863 m² del polígono 40*.

5. Después de un minucioso estudio de los títulos de propiedad de terrenos en el polígono 35, y admitiendo la confusa situación registral de los mismos y las actuaciones expropiatorias de la administración, se estimó como porcentaje de participación en el polígono 35 un 37 por 100 a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo y un 63 por 100 a favor de la Cooperativa de Viviendas Roncalli.
6. En consideración al carácter de la Cooperativa y al número de socios de la misma, la Gerencia admitió la posibilidad de ampliar el número de metros cuadrados adjudicados en el polígono 40 como pago de la expropiación en los estrictamente necesarios para completar los que la Cooperativa precisaba para ofrecer vivienda a la totalidad de sus asociados. La valoración aceptada por ambas partes para estos metros cuadrados fue la de 16.000 ptas/m² edificable.

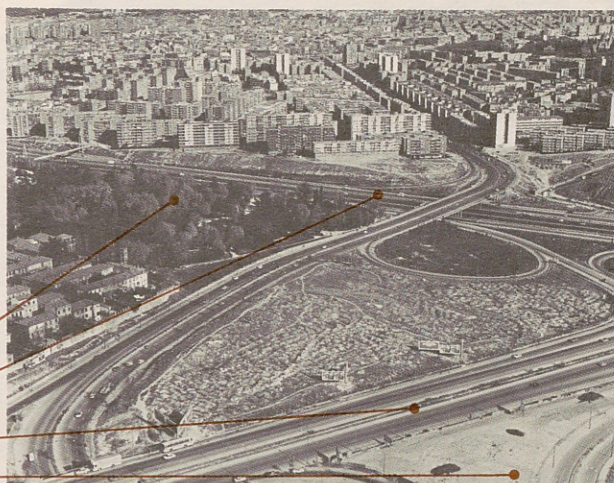
Una vez que la totalidad de los terrenos del polígono 35 han pasado a ser propiedad municipal, el Ayuntamiento ha procurado localizar en este polígono un uso que aminorase el impacto que producía la actuación proyectada anteriormente. El Ayuntamiento ha enajenado estos terrenos a Radio Televisión Española (RTVE), que en la actualidad construye allí las nuevas instalaciones, cuya inauguración está prevista para el próximo Campeonato Mundial de Fútbol de 1982. Por otro lado, la Cooperativa de Viviendas Roncalli tiene ya en construcción sus nuevas viviendas del polígono 40.



SITUACION ACTUAL

Vista aérea del polígono 35 del Plan Especial de la Avda. de la Paz.

- Parque Fuente del Berro.
- Avda. de la Paz.
- Calle de O'Donnell.
- Polígono 40 Avda. de la Paz.



31

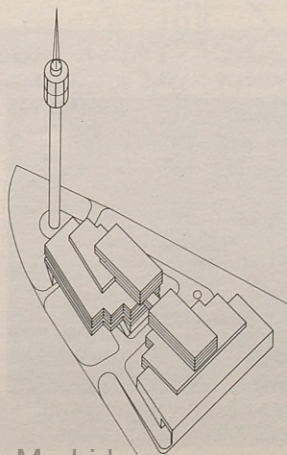
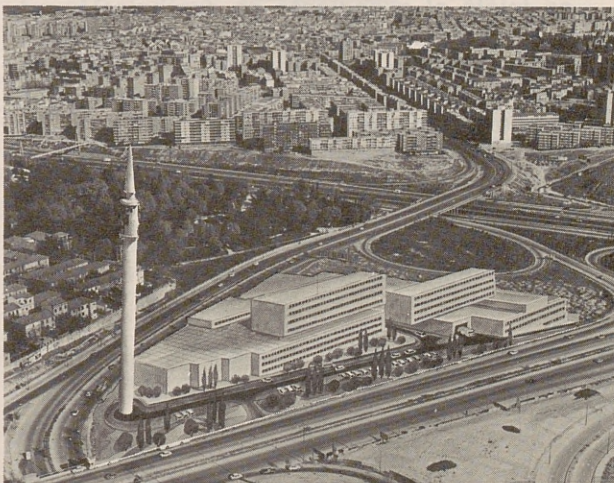
PLANEAMIENTO VIGENTE

Perspectiva de la ordenación de volúmenes del estudio de detalle del polígono 35, promovido por la Cooperativa de Viviendas Roncalli.



CONVENIO SUSCRITO

Perspectiva de las futuras instalaciones de Radio Televisión Española (RTVE), situadas en el polígono 35, sustituyendo las viviendas de la Cooperativa Roncalli, que se trasladan al polígono 40.



Axonométrica de las instalaciones de Radio Televisión Española (RTVE).



Ayuntamiento de Madrid

10. CRUZ BLANCA

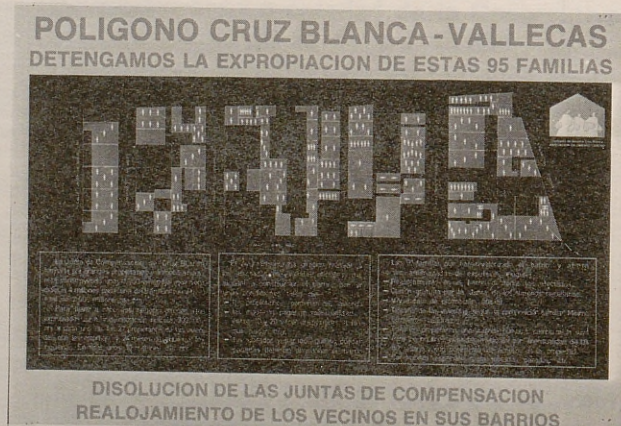
Distrito de Vallecas

32 Este polígono ha sido durante muchos años continua fuente de conflictos entre los residentes afectados por el Plan Parcial de la Cruz Blanca y la Junta de Compensación. Los objetivos vecinales tendentes a conseguir el realojamiento en el mismo polígono han sido contemplados en el convenio urbanístico suscrito entre la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Junta de Compensación. Se partía de la siguiente situación:

1. El Plan Parcial determinaba como zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento de Madrid unos *terrenos ocupados por más de 80 familias* que habitan «casas bajas».
2. Estas familias, en su mayor parte inquilinos, se han mantenido al margen del funcionamiento de la Junta de Compensación. El 12 de marzo de 1973 se inició el expediente de expropiación a petición de la Junta de Compensación, produciéndose, a lo largo de 1978, la fijación del justiprecio en vía administrativa mediante sucesivas notificaciones del Jurado Provincial de Expropiaciones.
3. La finalización del procedimiento expropiatorio suponía la expulsión del polígono de las 80 familias.

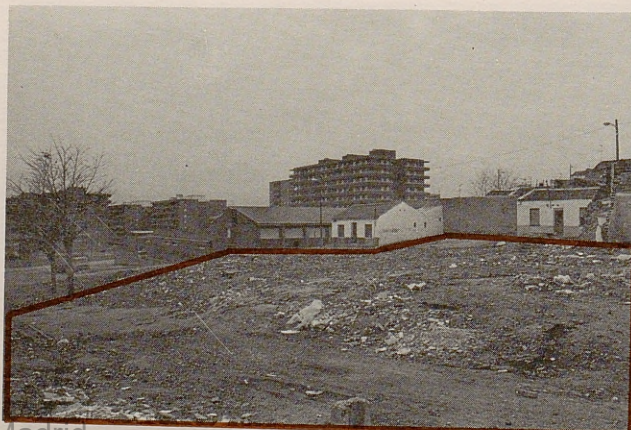
El convenio urbanístico contiene los siguientes puntos:

1. La Junta de Compensación *cede la edificabilidad de un bloque de 7.860 m²* para el realojamiento de las familias residentes.
2. Se *cambia el sentido de la expropiación*, pasando a ser un instrumento puesto al servicio del realojamiento. En este sentido, se tramita la expropiación con el justiprecio resultante en la vía administrativa. Esto permite regularizar la situación de las fincas y agrupar la edificabilidad resultante, que es cedida gratuitamente por la Junta de Compensación en beneficio de los propios residentes.
3. Aparte de la indemnización resultante del justiprecio de la expropiación, se fija una *indemnización complementaria* para facilitar a los residentes el acceso a una nueva vivienda.
4. El INV *promueve la construcción del bloque de realojamiento* en el polígono, con lo cual los residentes se pueden acoger a los beneficios contemplados en la Orden Ministerial Comunicada para los barrios en remodelación de Madrid.
5. Finalmente, se establece un *programa de terminación de la urbanización*, así como de *concesión de licencias* de nueva planta para las futuras construcciones del polígono.



Ayuntamiento de Madrid

Solar de cesión gratuita al I. N. V. para el bloque de realojamiento.



SITUACION ACTUAL

Vista aérea del polígono de la Cruz Blanca en su estado actual.

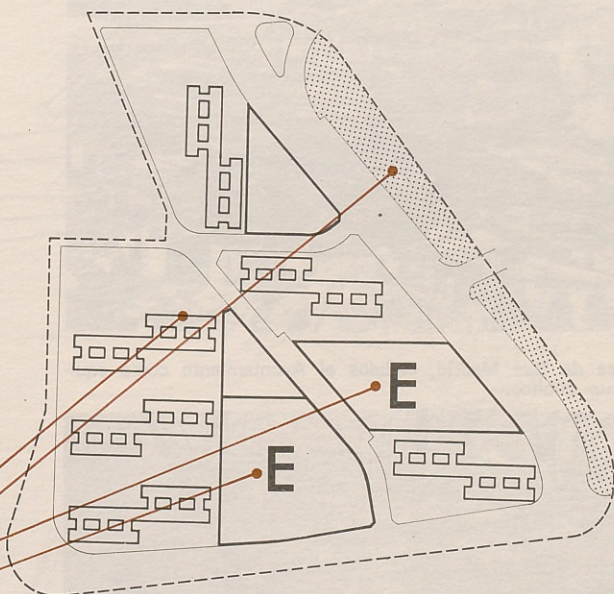
- Viario en ejecución.
- Bloques construidos según el Plan Parcial.
- Escuela construida en suelo de cesión.
- Núcleos de casas bajas «cedidos» al Ayuntamiento como zona verde.



PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan Parcial de la Cruz Blanca.

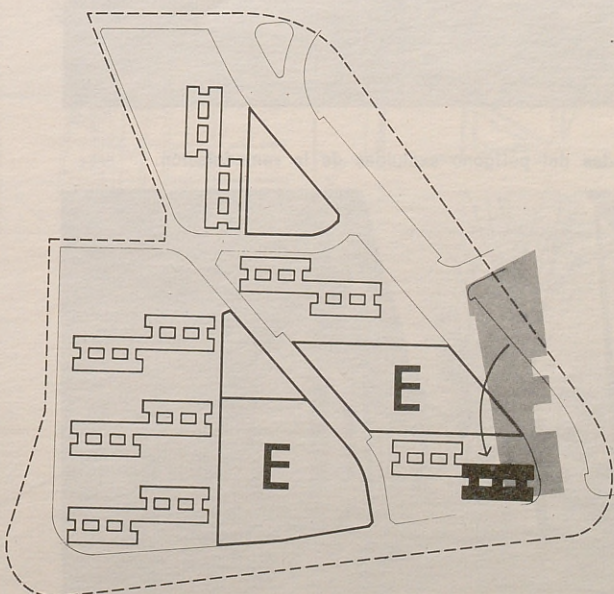
- Bloques de edificación abierta.
- Zona verde.
- Equipamiento escolar previsto.
- Equipamiento escolar construido.



CONVENIO SUSCRITO

Realojo de las 80 familias del núcleo de casas bajas en bloque a construir por el I. N. V. por cesión de suelo gratuita.

Ayuntamiento de Madrid

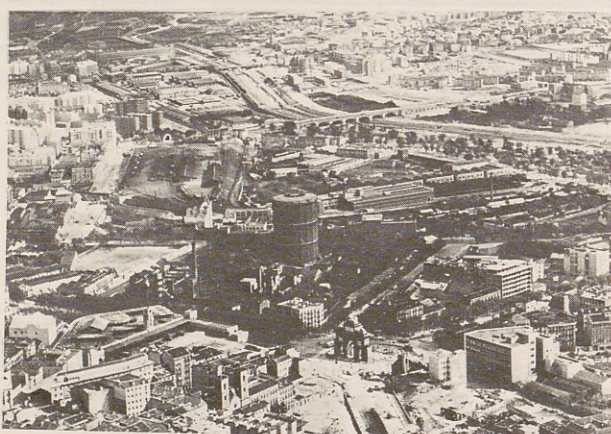


11. GAS MADRID

(Terrenos en Puerta de Toledo)

Distrito de Arganzuela

- 34 El 3 de abril de 1974, COPLACO aprobó en los terrenos del antiguo Gasómetro, situados en las cercanías de la Puerta de Toledo, un Plan Parcial con las siguientes características:



Jardines de Gas Madrid, cedidos al Ayuntamiento como equipamiento público.



Viviendas del polígono excluidas de la remodelación.



1. Se aplica una ordenanza de remodelación, cambiando el uso industrial por el residencial y comercial.
2. Se adjudica al plan una edificabilidad de $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$, resultando un total de 462.900 m^3 edificables, distribuidos de la siguiente forma: vivienda, 231.500 m^3 ; comercial, 97.240 m^3 ; oficina, 99.160 m^3 , y equipamiento, 35.000 m^3 .
3. Se configuraba así una ordenación con una gran implantación de uso comercial y para oficinas, con lo que se perfilaba la implantación de un gran centro comercial.
4. El diseño de la ordenación suponía una clara ruptura con la trama urbana del entorno.

El 8 de julio de 1980 se suscribe un convenio con los promotores que imprime una nueva dirección a la actuación urbanística prevista:

1. Se establece una *nueva configuración de la red viaria*, situando los viales en superficie, evitando así los tramos subterráneos previstos.
2. Se reduce el volumen destinado a uso comercial y a oficina a un total de 139.210 m^3 .
3. Se aumentan el suelo y volumen destinados a equipamientos: 40.000 m^3 para equipamientos y 42.290 m^3 de cesión del 10 por 100 de aprovechamiento.
4. Se conservan los edificios existentes para ser destinados a uso público.
5. Se establece una *nueva configuración del polígono*, más acorde con el diseño de las ordenaciones del entorno y reduciendo las superficies de ocupación con destino al uso privado.

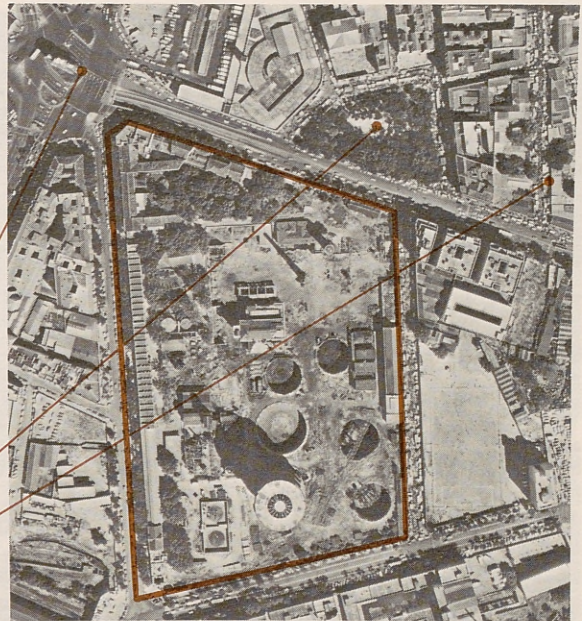
Edificio de las oficinas Gas Madrid, cedido al Ayuntamiento como equipamiento público.



SITUACION ACTUAL

Foto aérea de los terrenos de Gas Madrid (antiguo Gasómetro).

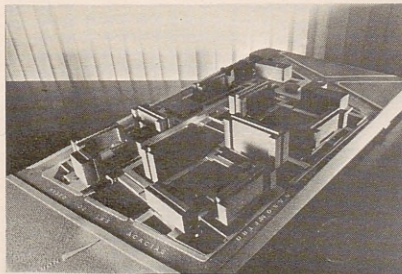
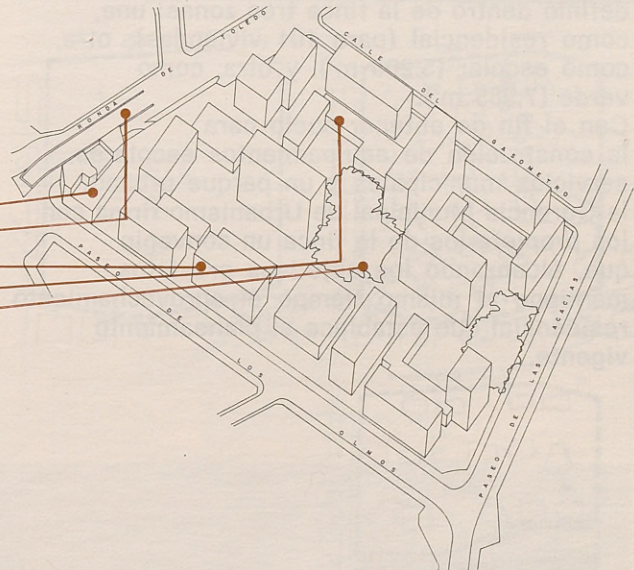
- Puerta de Toledo.
- Plaza del Campillo de Mundo Nuevo.
- Ribera de Curtidores (Rastro).



PLANEAMIENTO VIGENTE

Axonométrica de la Ordenación de volúmenes del Plan Parcial de gran centro cívico comercial, presentado por la Inmobiliaria Puerta de Toledo.

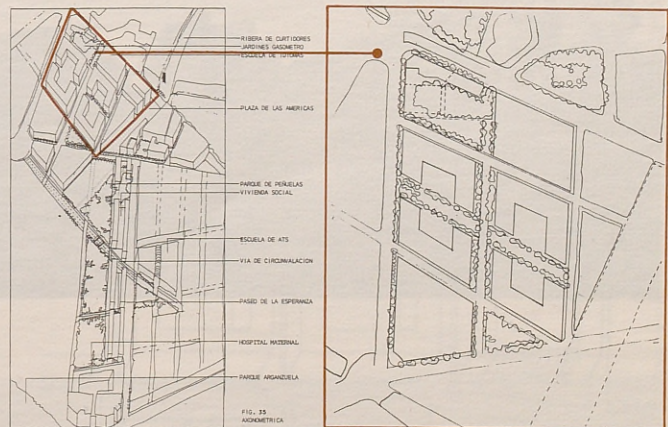
- Viviendas no afectadas por la ordenación.
- Entrada al viario y aparcamientos subterráneos.
- Bloques de oficinas y apartamentos.
- Edificio religioso.
- Zona verde.



Maqueta de ordenación presentada por la inmobiliaria.

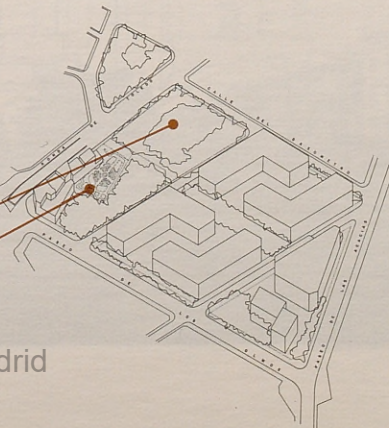
CONVENIO SUSCRITO

Soluciones propuestas en el PAI de Arganzuela para la zona (Gasómetro, Estación de Peñuelas y Américas) y manzana del Gasómetro, adecuándose a la trama del entorno.



Axonométrica de la ordenación de volúmenes, presentada por la Inmobiliaria Puerta de Toledo como resultado del convenio suscrito por Gerencia.

- Zona verde.
- Edificio y jardines de las antiguas oficinas del gas cedidos como equipamiento público.

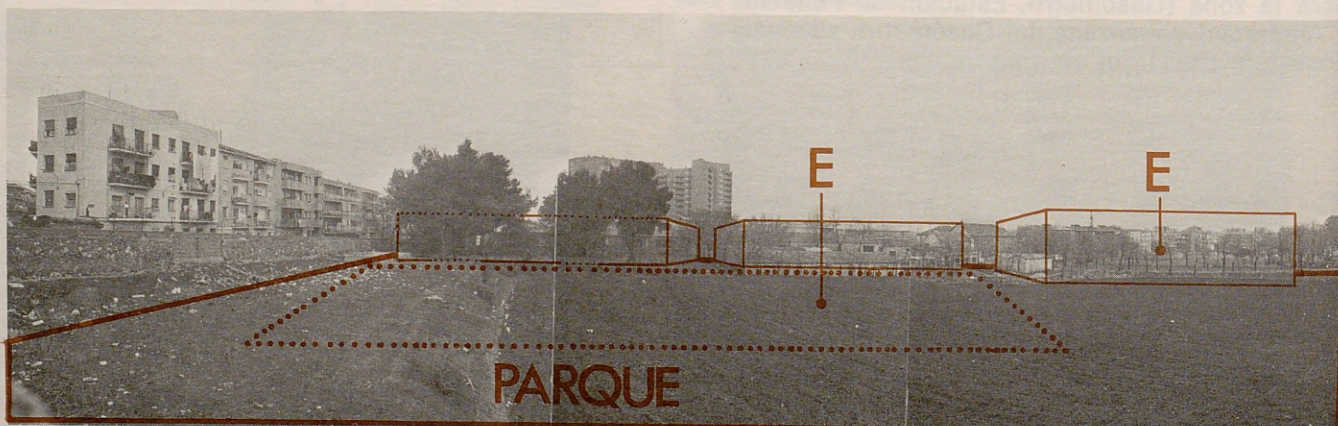


12. HUERTA DE VILLAVERDE ALTO

Distrito de Villaverde

- 36 La superficie total de la finca es de 43.342 m², situada al noroeste del casco de Villaverde Alto, siendo el único terreno libre existente en esta zona tan densa y compacta. Según el Plan General, la finca fue calificada para uso residencial en baja densidad (unifamiliar). El plan de alineaciones y zonificación del antiguo casco de Villaverde definió dentro de la finca tres zonas: una, como residencial (para 101 viviendas); otra, como escolar (5.200 m²), y otra, como verde (7.985 m²). Con el fin de obtener suelo para la construcción de equipamientos escolares, servicios municipales y un parque urbano, la Gerencia Municipal de Urbanismo firma con los propietarios de la finca un convenio que, alcanzando los objetivos previstos, mantiene al mismo tiempo el aprovechamiento residencial que establece el planeamiento vigente.

1. La propuesta de modificación del planeamiento que supone este convenio *amplía la zona verde en 3.283 m² y la zona escolar en 8.470 m²*, concentrando la edificación residencial en vivienda colectiva.
2. La ordenación que se propone permite *aproximar las zonas de uso público al centro del casco*.
3. El aprovechamiento residencial que el planeamiento asignó a la finca se realiza en una *tipología edificatoria acorde con el entorno* (manzana cerrada).
4. El Ayuntamiento dispone de esta forma de 4.676 m² para servicios municipales; completa el conjunto urbano con un parque de 11.178 m², y puede ofrecer al Ministerio de Educación 13.670 m² para la construcción de un centro de EGB y otro de BUP.

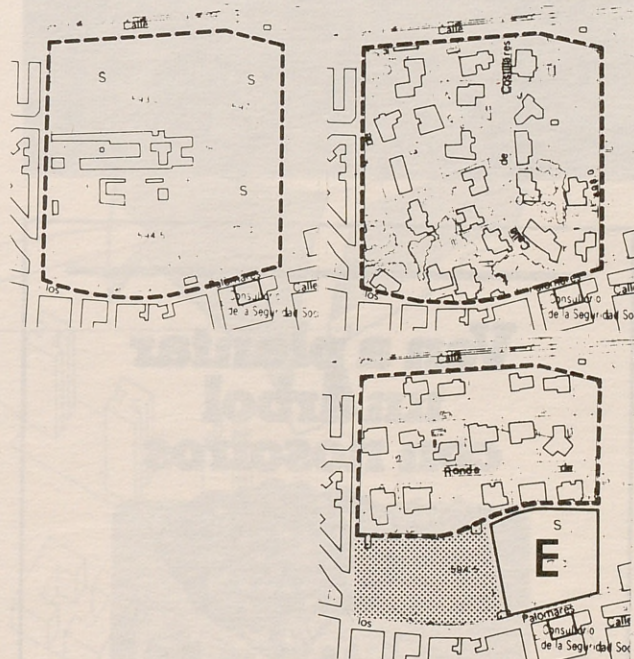


Ayuntamiento de Madrid

SITUACION ACTUAL

Vista aérea de la huerta de Villaverde Alto.

- UVA de Villaverde.
- Casco de Villaverde Alto.



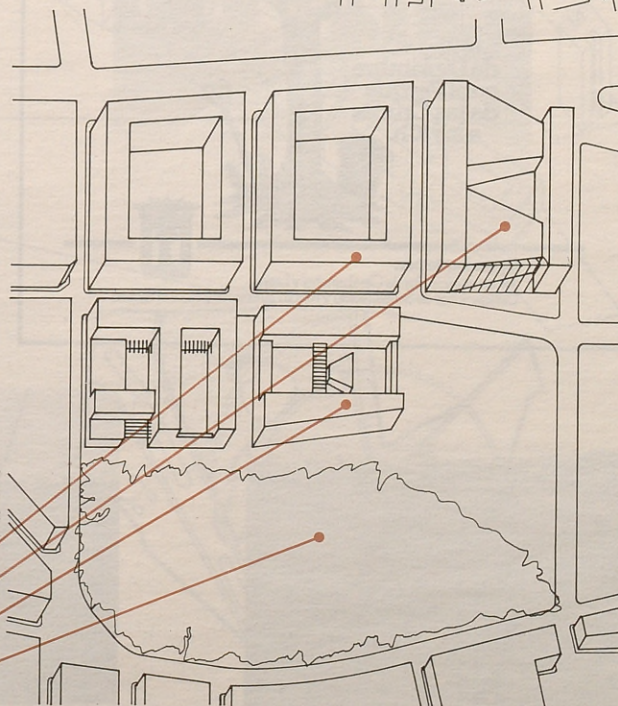
PLANEAMIENTO VIGENTE

Calificación de la finca para uso residencial unifamiliar (ordenanza 4) según el Plan General de 1963 y planeamiento parcial (PAI de Villaverde Alto).

CONVENIO PROPUESTO

Axonométrica de la modificación del planeamiento realizada por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

- Viviendas en edificación cerrada de cuatro plantas ligadas a la trama de Villaverde.
- Equipamiento municipal.
- Equipamiento escolar.
- Zona verde.



13. PARQUE DE LAS CRUCES

Distrito de Carabanchel

38



Ven a plantar un árbol con nosotros

...el 21
de Diciembre
en el Parque
de las Cruces
a las 10h.

Organizado por:
Juntas municipales de Carabanchel y Latina,
Delegaciones de Saneamiento y Medio Ambiente y Acción Vecinal.

Para este polígono, los propietarios de los terrenos habían promovido ante COPLACO una modificación del Plan General en la que básicamente se solicitaba, para una franja de terreno de 14.253 m², la sustitución de la ordenanza de vivienda unifamiliar por la de edificación abierta (ordenanza 3, grado 1.º). Esta propuesta fue aprobada inicialmente por COPLACO el 29 de noviembre de 1978 y contemplaba la cesión gratuita de un terreno de 178.257 m² para zona verde y otro de 6.500 m² para zona escolar.

La edificabilidad propuesta supondría la posibilidad de construir edificios de 14 plantas en una zona donde las edificaciones de mayor altura alcanzan cuatro plantas, siendo la mayoría viviendas unifamiliares.

El Ayuntamiento y los propietarios acordaron corregir esta propuesta de modificación con las siguientes determinaciones:

1. Se *amplían las cesiones gratuitas* en otros 137.620 km² de suelo, cuya ocupación prevista es la del IV cinturón de la red arterial.
2. Se fija la *edificabilidad máxima* del polígono en 28.506 m² y *una altura máxima* de cuatro plantas para las edificaciones.
3. De la anterior edificabilidad se *cede gratuitamente* al Ayuntamiento de Madrid el 28,28 por 100, equivalente a 8.062 m² edificables.



Ayuntamiento de Madrid

SITUACION ACTUAL

Vista aérea del futuro Parque de las Cruces.

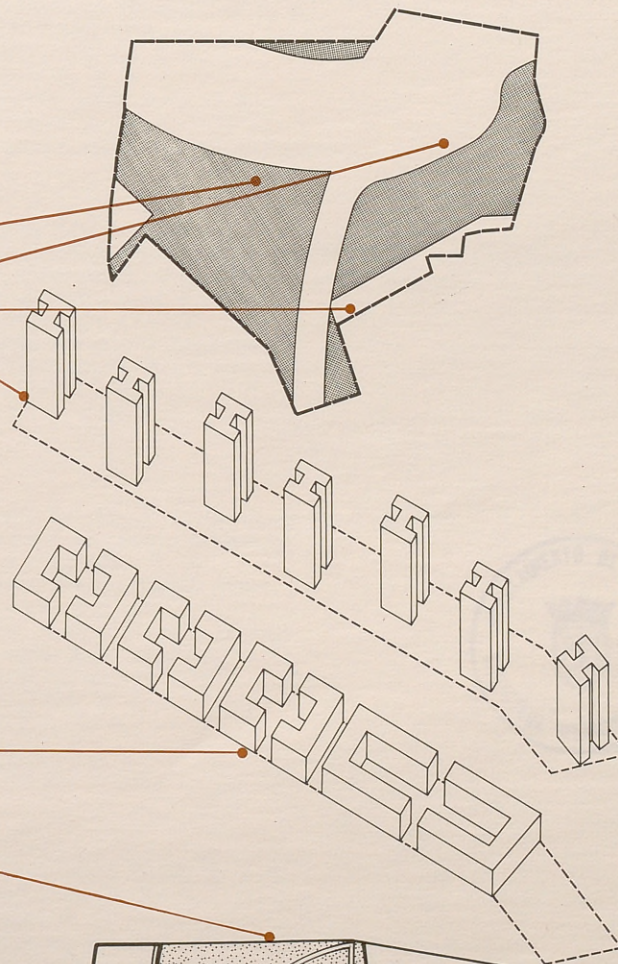
- Sanatorio del Doctor Esquerdo.
- Prisión Provincial.
- Avda. de los Poblados.



PLANEAMIENTO PROPUESTO

Modificación del Plan General aprobado inicialmente por COPLACO. La modificación originaría la cesión gratuita de suelo para zona verde y equipamiento escolar.

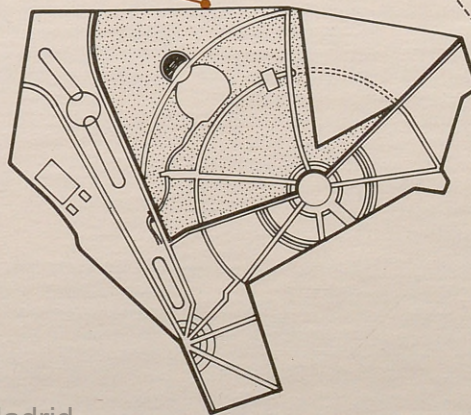
- Zona verde de cesión.
- Zona de reserva para el Cuarto Cinturón Red Arterial (no incluida en las cesiones previstas).
- Franja edificable dentro del polígono.



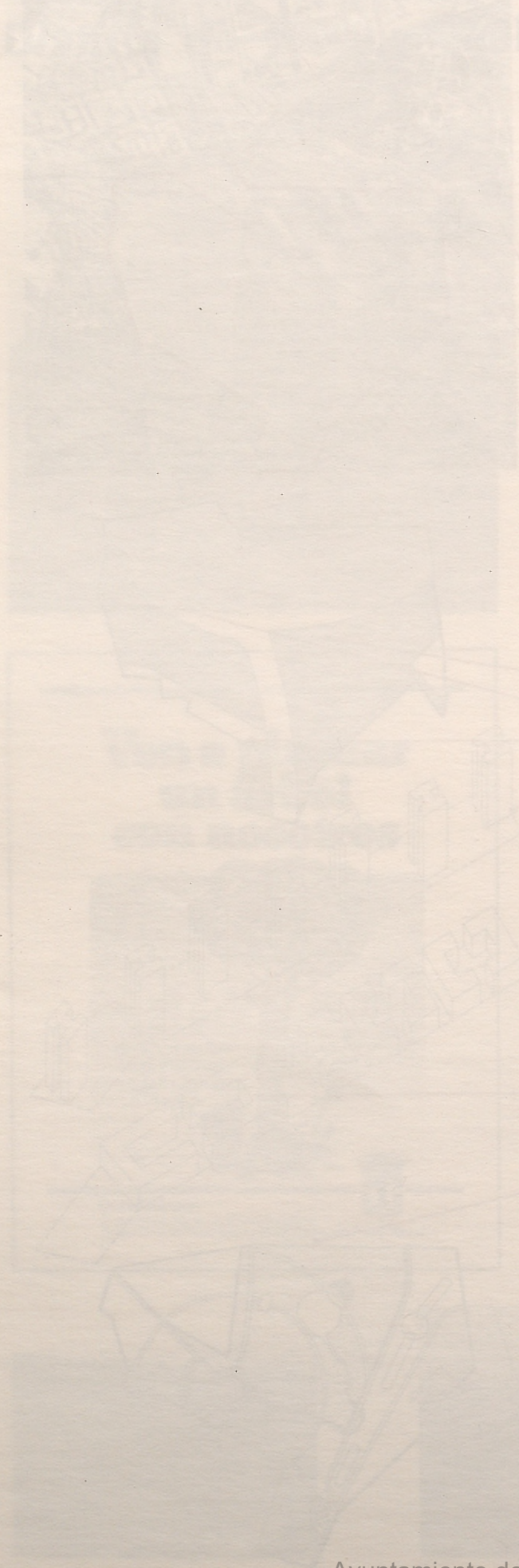
CONVENIO SUSCRITO

Modificación del Plan General, realizado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, para la franja edificable.

Ampliación de las cesiones gratuitas, incluyendo el suelo reservado para el cuarto cinturón y diseño del futuro Parque de las Cruces.



12. PARQUE DE LAS CRUCES



Para este polígono, los propietarios de los terrenos habrán acordado con el Ayuntamiento de Madrid una cesión gratuita de las parcelas que se indican en el plano adjunto, para la construcción de un edificio de viviendas, que se denominará "Edificio de Viviendas de las Cruces".

SITUACIÓN ACTUAL

Vista aérea del terreno de las Cruces, que se indica en el plano adjunto, con la situación actual de los terrenos que se indican en el plano adjunto.

MANEJO DEL TERRENO

El terreno de las Cruces, que se indica en el plano adjunto, se divide en varias parcelas, que se indican en el plano adjunto, para la construcción de un edificio de viviendas, que se denominará "Edificio de Viviendas de las Cruces".

CONVENIO SUSCRITO

El Ayuntamiento de Madrid, por un lado, y los propietarios de los terrenos que se indican en el plano adjunto, por otro, han suscrito el presente convenio, en virtud del cual se cede gratuitamente a los propietarios de los terrenos que se indican en el plano adjunto, para la construcción de un edificio de viviendas, que se denominará "Edificio de Viviendas de las Cruces".

Anexos 1

Particulares (personas físicas o jurídicas) incluidos en los convenios urbanísticos suscritos

RELACION POR POLIGONOS

43

1. UNIDAD URBANISTICA I DE PERADRAQUE

Distrito de Fuencarral.

Junta de Compensación Ciudad Residencial Fuencarral.
Fundación Generalísima Franco.
YUMI S. A.
SAN MARCOS S. A.
Inversiones VALDEMICA S. A.
Inversiones ASPAN S. A.
Iniciativa Universidad S. A.
FIRMITA S. A.
BUNGAVILLAS S. A.
ARDALE S. A.
ALFEL Inmobiliaria S. A.
PROMESA S. A.
Vecinos residentes en el Polígono.

2. POLIGONO A DE PERADRAQUE

Distrito de Fuencarral.

Junta de Compensación:
Cooperativa de Vecinos del Municipio de Teldehna.
Cooperativa de Vecinos El Pinar.
Cooperativa Madrid 400.
Cooperativa CORPE.
Cooperativa San Juan de la Cruz.
PERADRAQUE S. A.
ANICA S. A.
PERADRAQUE S. A.

3. PINAR DE CHAMARTIN

(Polígono 1 del Plan Especial Avenida de la Paz).
Distrito de Ciudad Lineal.

Junta de Compensación Pinar de Chamartín.
Inmobiliaria Hispano Alemana.
Pinar de Chamartín S. A.
Don Conrado Marco Pinar.
CHAMARTIN S. A.
Don Joaquín Hervás Mota.
Edificaciones Valdean S. A.
Corporación Inmobiliaria S. A.
CUSPIDE S. A.
PIOSA S. A.
SANTO.
PERIAN S. A.

4. SAN LORONZO

Urbanización Colombia y Nueva Colombia.
Distrito de Hortaleza.

Constructora Ebra S. A.
Inmobiliaria S. A.
Vania S. A.
Edificaciones Inmobiliarias Río Hortaleza S. A.
Río Hortaleza Inmobiliarias y Obras S. A.
Inmobiliaria Río Hortaleza S. A.
Cooperativa de Vecinos San José de Calasanz.

5. PINAR DEL REY

(Polígono 04 del Plan Especial de Ciudad Lineal).
Distrito de Hortaleza.

CORRE-W S. A.

6. POLIGONO F DEL PLAN ESPECIAL AVDA. DE LA PAZ

Distrito de Chamartín.

Colono del Siglo XXI Corcón.
Inmobiliaria Apodaca.
Río Angulo Guadalupe.
Cooperativa de Vecinos Ciudad Corcón.
CATEDRA.
CATEDRA S. A.



Apéndice

A
Pa
in

RE

1.

2.

3.

4.

5.

6.



Anexo 1

Particulares (personas físicas o jurídicas) incluidos en los convenios urbanísticos suscritos

RELACION POR POLIGONOS

43

1. UNIDAD URBANISTICA I DE PEÑAGRANDE. Distrito de Fuencarral.

Junta de Compensación Ciudad Residencial Fuentehierro.
Fundación Generalísimo Franco.
TUMI, S. A.
SAN MARCOS, S. A.
Inversiones VALDEMICA, S. A.
Inversiones AIPAN, S. A.
Inmobiliaria Universidad, S. A.
FUENTISA, S. A.
BUNGAVILLAS, S. A.
ARDALE, S. A.
ALJIBE Inmobiliaria, S. A.
PROMINSA, S. A.
Vecinos residentes en el Polígono.

2. POLIGONO A DE PEÑAGRANDE. Distrito de Fuencarral.

Junta de Compensación.
Cooperativa de Viviendas del Montepío de Teléfonos.
Cooperativa de Viviendas El Pinar.
Cooperativa Madrid 2000.
Cooperativa COFIGE.
Cooperativa San Juan de la Cruz.
PEÑAROJA, S. A.
AINHOA, S. A.
PEÑARANDA, S. A.

3. PINAR DE CHAMARTIN. (Polígono 1 del Plan Especial Avenida de la Paz). Distrito de Ciudad Lineal.

Junta de Compensación Pinar de Chamartín.
Inmobiliaria Hispano-Alemana.
Pyr Chamartín, S. A.
Don Conrado Blanco Plaza.
GIHEBER, S. A.
Don Joaquín Herrero Muriel.
Edificaciones Valdeón, S. A.
Corporación Inmobiliaria, S. A.
CUSPIDE, S. A.
PROSA, S. A.
SATO.
TERMAC, S. A.

4. SAN LORENZO. (Urbanización Colombia y Nueva Colombia). Distrito de Hortaleza.

Constructora Ebor, S. A.
Incolomes, S. A.
Vema, S. A.
Explotaciones Inmobiliarias Río Hortaleza, S. A.
Río Hortaleza, Inmuebles y Obras, S. A.
Inmobiliaria Río Hortaleza, S. A.
Cooperativa de viviendas San José de Calasanz.

5. PINAR DEL REY. (Polígono C-5 del Plan Parcial de Ciudad Lineal). Distrito de Hortaleza.

COPREIN, S. A.

6. POLIGONO 7 DEL PLAN ESPECIAL AVDA. DE LA PAZ. Distrito de Chamartín.

Colegio del Sagrado Corazón.
Nunciatura Apostólica.
«Los Angeles Custodios».
Congregación Esclavas Divino Corazón.
CATYVSA.
COPREIN, S. A.
Edificios Gomara V, S. A.

44

7. POLIGONO 20 DEL PLAN ESPECIAL AVDA. DE LA PAZ.
(Canalillo-Colonia Mahou).
Distrito de Chamartín.

Junta de Compensación del Sector de Prosperidad-Zona del Canalillo.
Inmobiliaria Bilbao, S. A.
SIEMENS, Industria Eléctrica, S. A.
Construcciones Fábrega, S. A.
Don Julián Simón Zurita.
Construcciones Alarfe, S. A.
Cudilleros, S. A.
Edificios Cuzco, S. A.
Perlofil-La Seda de Barcelona, S. A.
TEPASA.
ECKN, S. A.
CKN, S. A.
EKN, S. A.
PEÑAHORA, S. A.
TUR, S. A.
Inmobiliaria Rey, S. A.

8. QUINTA DE LOS MOLINOS.
Distrito de San Blas.

Compañía Mercantil Quinta de los Molinos.

9. POLIGONO 35 DEL PLAN ESPECIAL AVDA. DE LA PAZ.
(Nudo O'Donnell).
Distrito de Salamanca.

Cooperativa de Viviendas Roncalli.

10. CRUZ BLANCA.
Distrito de Vallecas.

Junta de Compensación.
Inversiones MAF, S. A.
KARRU, S. A.
URMAFISA.

11. GAS MADRID.
(Terrenos en Puerta de Toledo).
Distrito de Arganzuela.

Inmobiliaria Puerta de Toledo, S. A.
Gas Madrid, S. A.

12. HUERTA DE VILLAVERDE ALTO.
Distrito de Villaverde.

Don Juan José y don Eduardo Martínez Orúe.

13. PARQUE DE LAS CRUCES.
Distrito de Carabanchel.

Doña Carlota Le Sens de Lyon y Rojo Arias.
Don Carlos de la Lastra y Mesía.
Doña María de Mesía y Figueroa.
Doña María de la Lastra y Mesía.
Doña Araceli de la Lastra de Mesía.
Doña Angela de la Lastra y Mesía.

14. CENTRO CIVICO COMERCIAL DE VALLECAS.
Distrito de Vallecas.

EDIHOTEL, S. A.

15. URBANIZACION SOL Y CAMPO.
Distrito de Moncloa.

SOLYCAMPO, S. A.

RELACION NOMINAL

45

| | |
|--|--------------------------------------|
| ALJIBE, S. A. | Unidad Urbanística I de Peñagrande. |
| ARDALES, S. A. | Unidad Urbanística I de Peñagrande. |
| BLANCO PLAZA, Conrado. | Pinar de Chamartín. |
| BUGANVILLAS, S. A. | Unidad Urbanística I de Peñagrande. |
| CATYVSA. | Polígono 7 de la Avda. de la Paz. |
| CKN, S. A. | Polígono 20 de la Avda. de la Paz. |
| COLEGIO SAGRADO CORAZON. | Polígono 7 de la Avda. de la Paz. |
| CONGREGACION ESCLAVAS DIVINO CORAZON. | Polígono 7 de la Avda. de la Paz. |
| CONSTRUCCIONES ALARFE, S. A. | Polígono 20 de la Avda. de la Paz. |
| CONSTRUCCIONES FABREGA, S. A. | Polígono 20 de la Avda. de la Paz. |
| COOPERATIVA COFIGE. | Polígono A de Peñagrande. |
| COOPERATIVA EL PINAR. | Polígono A de Peñagrande. |
| COOPERATIVA RONCALLI. | Polígono 35 de la Avda. de la Paz. |
| COOPERATIVA SAN JUAN DE LA CRUZ. | Polígono A de Peñagrande. |
| COOPERATIVA TELEFONICA. | Polígono A de Peñagrande. |
| COOPERATIVA DE VIVIENDAS SAN JOSE DE CALASANZ. | San Lorenzo (Nueva Colombia). |
| COPREIN, S. A. | Polígono 7 de la Avda. de la Paz. |
| CORPORACION INMOBILIARIA. | Pinar de Chamartín. |
| CUDILLEROS, S. A. | Polígono 20 de la Avda. de La Paz. |
| CUSPIDE, S. A. | Pinar de Chamartín. |
| EBORA, S. A. Constructora. | San Lorenzo (Urbanización Colombia). |
| ECKN, S. A. | Polígono 20 de la Avda. de La Paz. |
| EDIFICIOS CUZCO, S. A. | Polígono 20 de la Avda. de La Paz. |
| EDIFICIOS GOMARA V, S. A. | Polígono 7 de la Avda. de la Paz. |
| EDIHOTEL, S. A. | Centro Cívico Comercial de Vallecas. |
| EKN, S. A. | Polígono 20 de la Avda. de La Paz. |
| EXPLOTACIONES INMOBILIARIAS RIO HORTALEZA, S. A. | San Lorenzo (Nueva Colombia). |
| FUENTISA, S. A. | Unidad Urbanística I de Peñagrande. |
| FUNDACION GENERALISIMO FRANCO. | Unidad Urbanística I de Peñagrande. |
| GAS MADRID, S. A. | Gas Madrid. |
| GIHEBER, S. A. | Pinar de Chamartín. |
| HERRERO MURIEL, Joaquín. | Pinar de Chamartín. |
| INCOLOMES, S. A. | San Lorenzo (Nueva Colombia). |
| INMOBILIARIA BILBAO, S. A. | Polígono 20 de la Avda. de La Paz. |
| INMOBILIARIA HISPANO-ALEMANA. | Pinar de Chamartín. |
| INMOBILIARIA PUERTA DE TOLEDO, S. A. | Gas Madrid. |
| INMOBILIARIA REY, S. A. | Polígono 20 de la Avda. de La Paz. |
| INMOBILIARIA RIO HORTALEZA, S. A. | San Lorenzo (Nueva Colombia). |
| INMOBILIARIA UNIVERSIDAD, S. A. | Unidad Urbanística I de Peñagrande. |

46

INVERSIONES AIPAN, S. A.
 INVERSIONES MAF, S. A.
 INVERSIONES VALDEMICA, S. A.
 JUNTA DE COMPENSACION CIUDAD RESIDENCIAL FUENTE-
 HIERRO.
 JUNTA DE COMPENSACION POLIGONO LA CRUZ BLANCA.
 JUNTA DE COMPENSACION PEÑAGRANDE.
 JUNTA DE COMPENSACION PINAR DE CHAMARTIN.
 JUNTA DE COMPENSACION PROSPERIDAD-ZONA DEL CA-
 NALILLO.
 KARRU, S. A.
 LOS ANGELES CUSTODIOS.
 LA LASTRA DE MESIA, Araceli.
 LA LASTRA DE MESIA, María de.
 LA LASTRA Y MESIA, Carlos de.
 LA LASTRA Y MESIA, Angela.
 LE SENS DE LYON Y ROJO ARIAS, Carlota.
 MAF, S. A.
 MARTINEZ ORUE, Juan José y Eduardo.
 MESIA Y FIGUEROA, María.
 NUNCIATURA APOSTOLICA.
 PEÑAHORA, S. A.
 PEÑARANDA, S. A.
 PEÑAROJA, S. A.
 PERLOFIL-LA SEDA DE BARCELONA, S. A.
 PROMINSA, S. A.
 PROSA, S. A.
 PYR CHAMARTIN, S. A.
 QUINTA DE LOS MOLINOS, Compañía Mercantil.
 RIO HORTALEZA, Inmuebles y Obras, S. A.
 SATO.
 SAN MARCOS, S. A.
 SIEMENS, Industria Eléctrica, S. A.
 SIMON ZURITA, Julián.
 SOLYCAMPO, S. A.
 TEPASA.
 TERMAC, S. A.
 TUR, S. A.
 TUMI, S. A.
 URMAFISA.
 VEMA, S. A.

Unidad Urbanística I de Peñagrande.
 Cruz Blanca.
 Unidad Urbanística I de Peñagrande.
 Unidad Urbanística I de Peñagrande.
 Cruz Blanca.
 Polígono A de Peñagrande.
 Pinar de Chamartín.
 Polígono 20 de la Avda. de la Paz.
 Cruz Blanca.
 Polígono 7 de la Avda. de la Paz.
 Parque de las Cruces.
 Parque de las Cruces.
 Parque de las Cruces.
 Parque de las Cruces.
 Parque de las Cruces.
 Cruz Blanca.
 Huerta de Villaverde Alto.
 Parque de las Cruces.
 Polígono 7 de la Avda. de la Paz.
 Polígono A de Peñagrande.
 Polígono A de Peñagrande.
 Polígono A de Peñagrande.
 Polígono 20 de la Avda. de la Paz.
 Unidad Urbanística I de Peñagrande.
 Pinar de Chamartín.
 Pinar de Chamartín.
 Quinta de los Molinos.
 San Lorenzo (Nueva Colombia).
 Pinar de Chamartín.
 Unidad Urbanística I de Peñagrande.
 Polígono 20 de la Avda. de la Paz.
 Polígono 20 de la Avda. de la Paz.
 Urbanización Sol y Campo.
 Polígono 20 de la Avda. de la Paz.
 Pinar de Chamartín.
 Polígono 20 de la Avda. de la Paz.
 Unidad Urbanística I de Peñagrande.
 Cruz Blanca.
 San Lorenzo (Nueva Colombia).

Anexo 2

Convenios urbanísticos en negociación

| DISTRITO | CONVENIOS |
|---------------|---|
| Arganzuela | 16. Manzana en calle Juan de Duque. |
| Retiro | 17. Polígono 42-A Este del Plan Especial Avda. de la Paz. |
| Chamartín | 18. Polígono 8 del Plan Especial Avda. de la Paz. 19. Olivar de Chamartín. |
| Fuencarral | 20. Supermanzana 2C de Peñagrande. 21. Polígono 1 de Peñagrande. 22. Polígonos 22, 23 y 24 del Plan Parcial de Vega de Valcarlos-Vertedero. 23. Mirasierra. |
| Moncloa | 24. Ciudad de los Poetas. |
| Latina | 25. Urbanización San Bruno. |
| Vallecas | 26. Polígono Doña Carlota. |
| Ciudad Lineal | 27. Polígono 9A del Plan Especial Avda. de la Paz. 28. Polígono 4 del Plan Especial Avda. de la Paz. |
| San Blas | 29. Polígonos C-14, C-15, C-17. 30. Junta Compensación Quinta de los Molinos. 31. Manzana Industrial Avda. de Aragón. |
| Hortaleza | 32. Parque Hortaleza. 33. Sector Alameda de Osuna. 34. Polígono Cerro del Zurrón, de Barajas. 35. Polígono de la calle Timón, de Barajas. 36. Polígono C-11 del Plan Parcial Ciudad Lineal. 37. Junta de Compensación de «Carril del Conde». 38. Urbanización «Villa Rosa». |
| Villaverde | 39. Ciudad «Los Angeles». |
| Moratalaz | 40. Plan Parcial Moratalaz-Polígono 38 Plan Especial Avda. de la Paz. |

Anexo 2 Convenios urbanísticos en negociación

| DISTRITO | CONVENIOS | ESTADO |
|---------------|---|----------------|
| Arganzuela | 16. Mantener en calle Juan de Quiros... | En negociación |
| Barajas | 17. Polígono 1 de Barajas... | En negociación |
| Chamberí | 18. Polígono 1 de Chamberí... | En negociación |
| Centro | 19. Polígono 1 de Centro... | En negociación |
| Embajadores | 20. Polígono 1 de Embajadores... | En negociación |
| Latina | 21. Polígono 1 de Latina... | En negociación |
| Moncloa | 22. Polígono 1 de Moncloa... | En negociación |
| Novate | 23. Polígono 1 de Novate... | En negociación |
| Salamanca | 24. Polígono 1 de Salamanca... | En negociación |
| San Sebastián | 25. Polígono 1 de San Sebastián... | En negociación |
| Sevilla | 26. Polígono 1 de Sevilla... | En negociación |
| Sur | 27. Polígono 1 de Sur... | En negociación |
| Tetuys | 28. Polígono 1 de Tetuys... | En negociación |
| Villamanorita | 29. Polígono 1 de Villamanorita... | En negociación |
| Villaverde | 30. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 31. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 32. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 33. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 34. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 35. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 36. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 37. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 38. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 39. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 40. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 41. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 42. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 43. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 44. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 45. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 46. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 47. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 48. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 49. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |
| Villaverde | 50. Polígono 1 de Villaverde... | En negociación |

Anexo 3

Textos de los convenios suscritos

1. UNIDAD URBANISTICA 1 DE PEÑAGRANDE

Distrito de Fuencarral

En Madrid, a dieciocho de diciembre de mil novecientos ochenta.

REUNIDOS

De una parte doña Cristina Almeida, Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Fuencarral; don Eduardo Mangada Samáin, Concejal Responsable de Urbanismo, y don Ignacio Quintana Pedrós, Gerente Municipal de Urbanismo, y actuando en nombre y representación

del Excmo. Ayuntamiento de Madrid. De otra parte, don Agustín Gil del Pino, actuando en nombre y representación de la Junta de Compensación «Ciudad Residencial Fuentehierro», de la cual es Presidente, y los miembros de la Junta de Compensación que al final del documento figuran ratificando el acuerdo.

Las partes se reconocen suficiente capacidad legal y representación para celebrar el presente convenio, acreditando su condición mediante los documentos que en este acto se presentan, y de mutuo acuerdo

EXPONEN

Primero.—Que el Plan Parcial de la Unidad Urbanística I de Peñagrande, con su última rectificación reflejada en plano del 7 de julio de 1977, deja fuera de ordenación toda una serie de viviendas que han estado y continúan estando habitadas después de numerosos años.

Segundo.—Que el hecho de que numerosas viviendas de las de fuera de ordenación se encuentren situadas en espacios de cesión obligatoria para el uso y/o servicio público, hace que en definitiva no se haya podido proceder a la expedición de los títulos de la reparcelación ya aprobada con carácter definitivo y por tanto no haberse podido justificar, por parte de la Junta, la formalización de todas las cesiones obligatorias ni la ejecución total de la urbanización como requisitos previos a la concesión de licencias, tal y como establece el artículo 47 de las Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación.

Tercero.—Que lo anterior ha generado asimismo un problema de vivienda para las familias residentes, por cuanto la ejecución del planeamiento supone necesariamente el desalojo de las mismas, sin que se haya previsto en ningún momento ninguna fórmula que permita asegurar la vivienda de aquellas familias.

Cuarto.—Que la Junta de Compensación, al haberse constituido con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Reforma del Suelo de 12 de julio de 1975, entra dentro de las previsiones contempladas en las Disposiciones Transitorias 2.ª y 3.ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; por tanto sería exigible, en principio, la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Madrid, del 10 por 100 del aprovechamiento del Plan. Ahora bien, siendo aplicable lo anterior, no es menos cierto que el Ayuntamiento de Madrid ha desarrollado toda una actividad y realizado unos actos administrativos que podían haber sido los idóneos para procurar la referida cesión,

y que por no haberlo exigido en ese momento ha generado una ejecución material y jurídica del planeamiento y por tanto un polígono en situación radicalmente diferente. Así nos encontramos con que la Gerencia Municipal de Urbanismo en fecha 13 de febrero de 1979 aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del Polígono, entre cuyas determinaciones no se contemplaban las cesiones del 10 por 100 del aprovechamiento. Por otra parte, la Gerencia Municipal de Urbanismo y COPLACO, en ejecución del Plan Parcial, fueron sucesivamente concediendo toda una serie de licencias de nueva planta hasta tal punto que en la actualidad restan por construir 115.100 m² de edificabilidad.

Quinto.—Que en virtud de lo anterior y para conseguir atemperar el necesario realojamiento con la propia ejecución del Plan por parte de los promotores, es por lo que las partes, de común acuerdo, deciden celebrar el presente convenio en base a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.—VALORACION DE LAS PROPIEDADES DE LOS MINORITARIOS Y DE LOS DERECHOS ARRENDATICIOS.

A los solos efectos de este convenio y para aquellas personas que figuren en el censo, la Junta de Compensación se compromete a abonar las cantidades que figuran en el mismo y que son el resultado de aplicar los siguientes baremos:

- Por cada metro cuadrado en propiedad, un precio de 4.650 pesetas.
- Por cada metro cuadrado construido de vivienda en propiedad, 20.000 pesetas.
- Por cada metro cuadrado en construcciones techadas existentes en cada parcela, de piscina, así como por cada metro lineal de pozo de agua potable, 10.500 pesetas.
- Por ayuda complementaria para aquellos propietarios que por su valoración no puedan adquirir una nueva vivienda se crea un fondo de 23.236.588 pesetas.
- Valoración de los derechos arrendaticios que tienen los inquilinos que figuren en el censo, una cantidad constante de un millón de pesetas.

Las personas que figuren en el censo podrán optar, en el plazo máximo improrrogable de un mes, contado a partir de la fecha de la firma de este convenio, para aceptar las condiciones de este convenio y para efectuar las observaciones pertinentes en cuanto a la medición que se fija a cada una de las propiedades. El censo deberá ser aprobado por la Junta de Compensación y la Gerencia Municipal de Urbanismo en el plazo máximo de quince días, a partir de la firma del convenio, aun cuando como anexo núm. 1 del presente convenio se adjunta el censo provisional, que habrá de ser corregido o ratificado dentro del plazo anterior.

Segunda.—REALOJAMIENTO DE LOS RESIDENTES.

Los residentes que lo deseen y así lo manifiesten, dentro del plazo de un mes, reflejado en el apartado anterior, podrán optar bien por la transmisión de sus propiedades o por la extinción de sus derechos con el abono correspondiente o bien optar por el realojamiento. El realojamiento consistirá básicamente en un programa que se establecerá de acuerdo con las siguientes constantes:



- 1.ª Los propietarios residentes podrán optar al realojamiento en viviendas unifamiliares y en parcelas individuales de las previstas en la ordenación vigente del polígono.
- 2.ª Los inquilinos y propietarios que lo deseen podrán optar por el realojamiento en las viviendas a construir en el sector del polígono calificado de «Cívico», salvo pacto en otro sentido establecido de mutuo acuerdo entre la Junta de Compensación y los realojados.
- 3.ª El programa de realojamiento deberá ser presentado a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su aprobación en el plazo máximo de quince días, a contar desde la fecha en que expirase el plazo de adhesión de los residentes al convenio.

Serán condiciones del programa:

- La edificabilidad que servirá de base al realojamiento es de 5.470 m² edificables de la Unidad Urbanística I de Peñagrande, que el Ayuntamiento de Madrid aportará gratuitamente a las familias residentes. Dicha edificabilidad será sustraída de la que le corresponde al Ayuntamiento por cesión de la Junta en virtud del 10 por 100 del aprovechamiento medio.
- La Junta de Compensación se compromete a iniciar las edificaciones de realojamiento en el plazo máximo de un mes a partir de la fecha de la aprobación del programa de realojamiento, previa concesión de la correspondiente licencia municipal de nueva planta.
- La Junta de Compensación se compromete a tener totalmente concluidas las edificaciones del realojamiento en el plazo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación del programa de realojamiento, pudiéndose ampliar en cuatro meses más el plazo por la Gerencia Municipal de Urbanismo, si los retrasos se debieran a causas no imputables a la Junta de Compensación suficientemente justificadas.
- La fijación de los recursos financieros para el realojamiento, condiciones de la financiación y su repercusión en los adquirentes de la vivienda, dado que las diferencias entre las valoraciones de propiedades y derechos y los costos de construcción serán compensadas entre las partes.
- La construcción de las viviendas en cualquiera de las siguientes fórmulas:

- a) Construcción directa por parte de la Junta de Compensación, con una repercusión máxima de 25.000 pesetas por metro cuadrado de nueva construcción. Por otra parte, a los residentes no se les repercutirá los conceptos relativos a proyecto, dirección, licencias, construcción, urbanización y demás gastos que conlleva la gestión, así como las cargas tributarias que se originan como consecuencia de las transmisiones patrimoniales que se produzcan en la operación de realojamiento.
- b) Construcción directa por parte de los residentes en el polígono.

En el programa de realojamiento a ser presentado a la Gerencia Municipal de Urbanismo deberán figurar las viviendas que hayan de ser construidas directamente por los residentes que hayan optado por ello, para lo cual la Junta de Compensación tendrá que prever las aportaciones económicas que los correspondan por la valoración de sus propiedades y/o derechos, la financiación que ha de ser idéntica en el supuesto anterior y deberá la Junta asumir los conceptos que figuran en el apartado a) anterior, con la salvedad del proyecto de edificación en lo que exceda de las 25.000 pesetas previstas por metro cuadrado de ejecución material.

La diferencia será abonada por el minoritario.

Tercera.—EXPROPIACION DE LOS NO ADHERIDOS.

Transcurrido el plazo del mes al que se refiere la estipulación anterior, la Junta de Compensación presentará Proyecto de Expropiación de los minoritarios que no se hayan adherido a la Junta o no estén al corriente de sus obligaciones legales para con la misma. La Gerencia Municipal de Urbanismo fijará justiprecio en el plazo máximo de tres meses a partir de la presentación del Proyecto.

Cuarta.—CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

La Junta de Compensación, en virtud del presente convenio, cede gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, 11.510 m² de edificabilidad de la Unidad Urbanística I de Peñagrande, correspondiente al 10 por 100 de la edificabilidad pendiente de construir en el polígono. De dicha edificabilidad, 6.040 m² se le adjudican en la finca VII-D-01 del Proyecto de reparcelación, que viene remarcada en el plano que figura como Anexo núm. 2 de este convenio. En el plazo máximo de un mes a partir de la firma del convenio, la Junta de Compensación o el titular registral directamente aportará documento público de cesión gratuita para su aceptación municipal.

Quinta.—LICENCIAS DE NUEVA PLANTA, DE PARCELACIONES Y ALINEACIONES OFICIALES.

La Junta de Compensación y los miembros de la misma individualmente se comprometen a no solicitar tiras de cuerda, licencias de nueva planta o de parcelación hasta tanto no se den cumplimiento a las condiciones que en adelante se refieren.

Para los actos de petición en curso, la Junta y sus miembros solicitan por la presente la suspensión de su tramitación hasta tanto no se den cumplimiento a las condiciones que se establezcan.

Serán condiciones específicas para solicitar y otorgar las licencias y tiras de cuerda, las siguientes:

5.1. *Tiras de cuerda:* Que el programa de realojamiento esté aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. No obstante, a la firma de este convenio la Gerencia Municipal de Urbanismo hará entrega de las alineaciones oficiales solicitadas para las fincas que figuran en los expedientes de referencia: 217.557 y 217.405.

5.2. *Licencias:* Que esté cumplimentado el apartado anterior, comenzadas las obras del realojamiento y garantizada la ejecución de las construcciones de realojamiento de la totalidad de los residentes. Para el supuesto de los minoritarios que no acepten el realojamiento en viviendas, que estén entregadas las indemnizaciones que les correspondan por las valoraciones de sus propiedades y/o derechos, o en su defecto, depositadas las valoraciones que en vía expropiatoria fije la Gerencia Municipal de Urbanismo. Cumplimentadas las condiciones anteriores, la Junta de Compensación o sus miembros adquirirán derecho a obtener licencias de edificación, siempre que se cumplan las demás prescripciones legales.

Será garantía suficiente de la construcción de las viviendas de realojamiento, el depósito que se haga a favor del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, de los terrenos y edificabilidad correspondiente a la finca Z-VII-A-11 del Proyecto de Reparcelación y la transmisión de su propiedad al Ayuntamiento, con el solo requisito de su notificación fehaciente por parte de esta última, una vez incumplidos los plazos fijados en la estipulación segunda.

Asimismo las licencias que en el futuro se concedan estarán sujetas a la condición de caducidad por incumplimiento de cualesquiera plazos o condiciones que figuren en el programa de realojamiento.

Sexta.—URBANIZACION DEL POLIGONO.

6.1. La Junta de Compensación se compromete a ultimar la urbanización total del polígono en el plazo máximo de cuatro meses a partir de la firma del presente convenio, salvo en los tramos que estén ocupados, los cuales se urbanizarán en el plazo máximo de cuatro meses a partir de la fecha en que queden libres de ocupantes.

6.2. La zona de enlace con el Polígono A de Peñagrande se excluye de la anterior obligación, sustituyéndola por el compromiso de la Junta de ejecutar las obras que se establezcan por el Ayuntamiento dentro del plazo y condiciones que se fijen.

6.3. La Gerencia Municipal de Urbanismo se compromete a tramitar la recepción de la primera fase de urbanización de acuerdo con las prescripciones técnicas vigentes y en los plazos más breves posibles.

Séptima.—DURACION DEL CONVENIO.

El presente convenio tendrá la duración que requiera la perfecta ejecución de los compromisos que en el mismo se contienen. Ahora bien, quedará automáticamente sin efecto alguno, sin necesidad de notificación entre las partes, en el supuesto de que no se dé exacto cumplimiento a las condiciones establecidas en las estipulaciones 1.ª, 2.ª, 2.3, 4 y 5.2 de este convenio. En prueba de conformidad, las partes firman el presente convenio en el lugar y fecha que figura en el encabezamiento.

2. POLIGONO A DE PEÑAGRANDE

Distrito de Fuencarral

En Madrid, a treinta de noviembre de mil novecientos setenta y nueve.

En la Gerencia Municipal de Urbanismo.

REUNIDOS

De una parte: don Eduardo Mangada Samain y don José Ignacio Quintana Padrós, respectivamente Concejales Responsable de Urbanismo y Gerente Municipal de Urbanismo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

De otra parte: don Anastasio Gil Soria, mayor de edad, casado, con domicilio en esta capital, calle de P.º de los Jesuitas, núm. 27. provisto de D.N.I. número 1.904.508, en nombre y representación de la Junta de Compensación del Polígono «A» de Peñagrande, domiciliada en Madrid en la calle de Princesa, núm. 80, y actuando en su calidad de Presidente la misma.

Y de otra parte: los minoritarios del Polígono «A» de Peñagrande, cuya ratificación del presente convenio se efectúa mediante su firma al final del presente documento.

Y con la asistencia, asimismo, de doña Cristina Almeida Castro, como Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Fuencarral.

Y reconociéndose las partes en el carácter y representación en que intervienen, capacidad y facultades para otorgar el presente documento,

EXPONEN:

Primero.—Que el Polígono «A» de Peñagrande se encuentra en una situación en la que por los problemas que se reflejan en la Memoria Justificativa se ha llegado a su casi total paralización.

Segundo.—Que con motivo de lo anterior, tanto la Junta de Compensación como los minoritarios han mantenido numerosas reuniones con la Gerencia Municipal de Urbanismo con el fin de encontrar las posibles soluciones a la problemática existente, resultado de lo cual ambas partes acuerdan celebrar el presente convenio en base a las siguientes:

ESTIPULACIONES

I. VALORACION DE BIENES Y DERECHOS DE PROPIETARIOS Y/O ARRENDATARIOS QUE SE ADHIERAN AL CONVENIO.

La Junta de Compensación se compromete a hacer efectivas las cantidades que resulten de las diferentes valoraciones de propiedades y/o derechos, en las cuantías y en las formas que a continuación se determinan:

1.1. *Permuta.* La Junta de Compensación entregará a los propietarios que opten por esta modalidad, 0,925 m² de vivienda de nueva construcción por cada metro cuadrado de vivienda antigua edificada en planta baja. 0,270 m² de vivienda de nueva construcción por cada metro cuadrado de suelo libre de edificación. 0,655 m² de vivienda de nueva construcción por cada metro cuadrado de vivienda antigua edificada en segunda planta.

En la valoración por permuta de las propiedades arrendadas se tendrán en cuenta las deducciones previstas en el apartado siguiente, correspondientes a los derechos de los arrendatarios.

Esta permuta será siempre factible, siempre que el minoritario tenga derecho a una vivienda superior al mínimo marcado por la Ley de Viviendas de Protección Oficial, en caso contrario y en cuanto a la diferencia se podrá llegar a un acuerdo para el acceso a los metros cuadrados necesarios para completar este mínimo, tal como se expone en el apartado II.2 siguiente. Si el minoritario no llegase a este acuerdo se tendría que ir al mecanismo de compraventa.

1.2. *Compra de propiedades.* La Junta de Compensación comprará las fincas existentes a los propietarios que así lo deseen en las siguientes condiciones:

1. Propietarios

— El precio que se asigna a las viviendas existentes, suelo edificado en propiedad, es de veinticinco mil novecientas pesetas por metro cuadrado de edificación (25.900 ptas/m²).

— El precio que se asigna al suelo sin edificar en propiedad es el de siete mil quinientas sesenta pesetas por metro cuadrado de suelo (7.560 ptas/m²).

— El precio que se asigna a los metros cuadrados de vivienda edificados en segunda o más plantas es de 18.340 ptas/m².

— Las construcciones especiales e instalaciones serán valoradas de mutuo acuerdo, o mediante arbitraje de la Comisión de Seguimiento.

52 1.3. *Forma de pago*

La totalidad de las anteriores valoraciones serán hechas efectivas por la Junta de Compensación en el acto de la firma de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca correspondiente.

En la valoración de las indemnizaciones de las propiedades arrendadas, se tendrán en cuenta las deducciones previstas en el siguiente apartado, correspondientes a los derechos de los arrendatarios.

2. *Arrendatarios de inmuebles*

2.1. *Acceso a la propiedad de una vivienda de nueva construcción.* La Junta de Compensación entregará:

0,50 m² de nueva edificación por metro cuadrado

de vivienda que tuviese arrendada en el Polígono.

0,15 m² de nueva edificación por metro cuadrado de suelo sin edificar que tuviese en arriendo.

La Junta de Compensación descontará de las valoraciones de los propietarios correspondientes las cifras de:

0,20 m² de nueva vivienda por metro cuadrado de suelo edificado arrendado.

0,05 m² de suelo sin edificar, como parte de la indemnización correspondiente a los derechos de los inquilinos.

En cualquier caso, la Junta de Compensación ofrece como permuta la indemnización que le correspondería al arrendatario, la entrega de 25 metros cuadrados de vivienda de nueva edificación. Todo inquilino que se acoja a esta forma no podrá sobrepasar las superficies máximas establecidas en el programa familiar de viviendas sociales.

2.2. *Indemnización.* Para aquellos arrendatarios que prefiriesen acogerse a la indemnización en metálico, ésta se efectuará mediante un precio unitario igual para cada uno de los arrendatarios, independientemente de las condiciones de las viviendas.

Dicho precio unitario será el de 500.000 pesetas por arrendamiento, de los cuales corresponderá a la Junta de Compensación indemnizar con la cantidad de 300.000 ptas. y al propietario de la finca con 200.000 ptas., que le serán deducidas de la valoración de su propiedad.

2.3. *Arrendamiento de una nueva vivienda.* La Junta de Compensación se compromete a conseguir una vivienda en arrendamiento para todos aquellos arrendatarios del Polígono que así lo deseen y que no se acojan a las restantes modalidades.

La puesta de la vivienda a disposición del arrendatario deberá producirse por la Junta de Compensación dentro del plazo de tres meses a partir de la firma del documento en el que el arrendatario acepte el presente convenio.

El otorgamiento de la vivienda en alquiler será compatible con las indemnizaciones que se fijan en el anterior apartado, reducidas según los casos a los siguientes porcentajes:

- Vivienda con alquiler de 6.000 ptas.: 80 por 100.
- Vivienda con alquiler de 5.000 ptas.: 60 por 100.
- Vivienda con alquiler de 4.000 ptas.: 50 por 100.
- Vivienda con alquiler de 3.000 ptas.: 40 por 100.
- Vivienda con alquiler de 2.000 ptas.: 30 por 100.

La Junta realizará periódicamente, cada quince días a partir de la fecha de firma de este convenio, ofertas de viviendas con posibilidades de arrendar en el barrio, en el Municipio madrileño y en Municipios de los alrededores de Madrid.

Si la Junta de Compensación no lograra poner a disposición de los arrendatarios viviendas en los alquileres pactados en este apartado y el precio de la renta fuese superior a 6.000 ptas. mensuales, la Junta le abonará de una vez al arrendatario la diferencia entre las 6.000 ptas. y el precio

de alquiler que se haya de abonar durante cinco (5) años y que resultaría ser acorde con la siguiente escala:

- Viviendas de 7.000 ptas.: 60.000 ptas.
- Viviendas de 8.000 ptas.: 120.000 ptas.
- Viviendas de 9.000 ptas.: 180.000 ptas.
- Viviendas de 10.000 ptas.: 240.000 ptas.
- Viviendas de 11.000 ptas.: 300.000 ptas.
- Viviendas de 12.000 ptas.: 360.000 ptas.
- Viviendas de 13.000 ptas.: 420.000 ptas.

Dichas cantidades irían sumadas a las cuatrocientas mil (400.000) pesetas que le correspondían al inquilino en el caso de que se hubiesen conseguido arrendamiento de 6.000 ptas. al mes.

El seguimiento de este punto se llevará a cabo por la Comisión de Seguimiento, que se formulará de acuerdo con el apartado V y que será la de su conformidad a las viviendas ofrecidas.

3. *Derecho de habitación*

La Junta de Compensación se compromete, asimismo, a constituir derecho de habitación sobre algunas viviendas para alojamiento de aquellos jubilados y pensionistas que habitando en el Polígono y careciendo de medios económicos, deseen acogerse a esta situación.

3.1. *Propietarios.* Podrán acogerse a esta modalidad los propietarios que lo deseen, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- 1.^a Que sean jubilados o pensionistas.
- 2.^a Que la valoración de su propiedad por el sistema de permuta no llegue a la superficie de vivienda mínima dentro de las señaladas en la Ley de Viviendas de Protección Oficial.

3.2. *Inquilinos.* Podrán acogerse a esta modalidad los inquilinos que cumplan las condiciones generales de este apartado, a saber, ser jubilados o pensionistas y carecer de medios económicos.

A los propietarios de fincas arrendadas a personas que se acojan a esta modalidad, le serán deducidas por la Junta de Compensación de su valoración, las mismas cantidades o superficies de permuta que le serían deducidos si estos arrendatarios se hubieran acogido a cualquiera de las modalidades anteriores.

Las viviendas en derecho de habitación se entregarán cuando se termine la construcción del bloque de realojamiento.

4. *Efecto general.* A los efectos de este convenio se entenderá por minoritario a los propietarios de parcelas reducidas, adheridos o no a la Junta, que residan o no en el Polígono, e inquilinos residentes en el mismo.

II. CALENDARIO DE EJECUCION DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION DEL POLIGONO

La Junta de Compensación y la Gerencia Municipal de Urbanismo se comprometen a ejecutar el siguiente programa de actuaciones:

1. *Ejecución simultánea de la urbanización y edificación.*

La Junta de Compensación, como entidad encargada de ejecutar el planeamiento, de acuerdo con el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, solicitará a la Gerencia Municipal de Urbanismo y ésta autorizará la urbanización y edificación simultánea, con los compromisos

que expresamente constarán en la solicitud, entre los que figurarán:

a) La obligación de liberar las zonas verdes, viales y zonas de uso público del polígono, en el plazo de seis meses a partir de la firma del presente convenio, cuyo exacto cumplimiento se exigirá salvo causas no imputables a la Junta de Compensación.

Se entenderá que las zonas antedichas están liberadas a los efectos de este convenio, cuando la Junta de Compensación presente los contratos individuales que se especifican en el apartado III de este convenio, por los que adquiere los terrenos, o bien se ha iniciado el expediente para su expropiación.

b) La obligación de terminar la urbanización del polígono en las zonas libres de ocupación dentro del plazo de doce meses a partir de la firma del presente convenio.

c) A someter a caducidad las licencias de edificación que se hayan concedido en caso de incumplimiento de las obligaciones anteriormente expuestas.

2. Construcción de un bloque de viviendas para el realojamiento de los residentes en el polígono.

2.1. Dicha construcción se llevará a cabo, una vez le sea concedida la preceptiva licencia, en la finca «M» de las contempladas en el proyecto de reparcelación.

El destino de dicho bloque será exclusivamente el realojamiento de propietarios o inquilinos, salvo que cubierta la demanda de realojamiento, quedase parte del bloque sin ocupar.

2.2. El precio de cada una de las viviendas se calculará sobre el precio unitario máximo, no revisable, de 33.000 ptas/m² de construcción. Según memoria de calidades adjunta.

En dicho precio se considerarán incluidos todos los conceptos que a modo enunciativo incluyen, la repercusión del suelo, la urbanización, gestión, construcción, gastos financieros, proyectos, impuestos, etc.

Del precio total de cada una de las viviendas se entenderá entregado a cuenta aquellas cantidades que resulten de las permutas practicadas, tanto para los propietarios como para los inquilinos.

El resto, el precio adicional, será financiado en doce años, con un interés anual del 11 por 100, con dos años de carencia y una comisión trimestral del 0,05 por 100.

A los efectos anteriores, la Junta de Compensación tiene previsto la obtención de un crédito hipotecario por un importe de noventa millones (90.000.000) de pesetas, destinado al bloque de realojamiento.

En cualquier caso, la Junta se compromete a financiar o a procurar el financiamiento en los términos arriba indicados.

2.3. La Junta de Compensación adquiere el compromiso de tener totalmente cubierto de aguas el bloque de viviendas en el plazo de ocho meses a partir del día en que sea otorgada la licencia correspondiente y en dieciocho meses la terminación y entrega de las viviendas.

Caso de incumplimiento de este último plazo por causas imputables a la Junta de Compensación o sus contratistas, ésta acepta expresamente de antemano la penalización por día de retraso de 50.000 ptas., cuya entrega se realizará en las Arcas Municipales. Asimismo llevará aparejada al renuncia a la solicitud de las licencias de los bloques que faltan por edificar en el polígono, y en este sentido la Junta de Compensación expresa la aceptación de esta condición.

2.4. La Junta de Compensación, en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la licencia del bloque de realojamiento, entregará aval bancario por un importe de ciento cincuenta millones (150) millones de pesetas para el supuesto de incumplimiento total o parcial de sus compromisos.

Dicho aval será para cubrir la obligación de construir el bloque de realojamiento y en ningún caso podrá sustituirse por dicha obligación sin previo acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

2.5. Las viviendas se adaptarán al siguiente programa de superficies:

| Superficies (m ² útiles) | Grupo familiar indicativo (personas) |
|--|---|
| 40 | 2 |
| 46 | 3 |
| 56 | 4 |
| 66 | 5 |
| 76 | 6 |
| 86 | 7 |
| 90 | 8 |

Los topes máximo y mínimo de este programa no podrán ser rebasados en ningún caso.

2.6. Si de la construcción del bloque sito en la finca «M» la Junta de Compensación no diese entera satisfacción al realojamiento de los propietarios o arrendatarios del polígono, se compromete o dedicar total o parcialmente la finca «F» al realojamiento de los pendientes que se hayan adherido al convenio y a edificar los portales necesarios en idénticas condiciones de las establecidas para el bloque de la finca «M».

Hasta en tanto no se tenga perfecto conocimiento sobre las necesidades y amplitud del realojamiento, y hasta que a juicio de la Gerencia Municipal de Urbanismo no se hayan cubierto las necesidades o exista la presunción de que se puedan cumplir, la Junta de Compensación no dispondrá de las fincas que posea o en el futuro adquiera dentro del polígono, salvo zonas escolares, verdes y religiosas.

3. Construcción de bloques de viviendas y comerciales destinados a miembros de la Junta.

La Junta de Compensación, de acuerdo con la Gerencia Municipal de Urbanismo, conviene el programa de edificación que a continuación se desarrolla y contempla la ejecución simultánea de la edificación y urbanización pendientes en el polígono.

3.1. *Primera fase de edificación.* Construcción de los bloques 2 y 8 de la finca «J» del proyecto de reparcelación adjudicadas a la Cooperativa de Viviendas del Montepío de Teléfonos y de los bloques de la finca «H» adjudicados a la Cooperativa del Pinar.

Los miembros de la Junta a los que corresponde la primera fase de edificación, solicitarán las licencias a la Gerencia Municipal de Urbanismo, una vez autorizada la ejecución simultánea, con las siguientes condiciones:

a) Las licencias que se concedan estarán suspendidas en sus efectos hasta que el bloque destinado a realojamiento se encuentre en tercera planta de estructura sobre rasante. El cumplimiento de esta condición será adverbado por certificado del Arquitecto Director de las Obras, visado y aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

54

- b) Las licencias que se concedan estarán sometidas a caducidad, tal como se recogen en la condición c) del apartado II.1.
- c) Las Cooperativas se comprometen a que, en cualquier caso, no se utilizarán los edificios construidos al amparo de estas licencias hasta tanto no esté ultimado el edificio de realojamiento.
- d) La Gerencia Municipal de Urbanismo se compromete a conceder estas licencias de forma inmediata, en cuanto se soliciten, en las condiciones anteriormente expuestas.

3.2. *Segunda fase de edificación.* Construcción de tres bloques de viviendas. A estos efectos se entenderá como bloque de viviendas aquella unidad constructiva que pertenezca a un solo propietario, aunque constituya un módulo de una edificación abierta.

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá, una vez vista la ejecución de los acuerdos de este convenio, aumentar el número de licencias a conceder que se recogen en el párrafo anterior.

Los miembros de la Junta a los que, en cumplimiento del programa de edificación y urbanización simultánea, le sean adjudicados los bloques de esta segunda fase de edificación, solicitarán licencia a la Gerencia Municipal de Urbanismo con las siguientes condiciones:

- a) La solicitud se hará una vez que el bloque destinado a realojamiento se encuentre cubierto de aguas y su estructura totalmente terminada, e irá acompañada de un certificado expedido por la Junta de Compensación, en el que se especifique que el solicitante está al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.
- El cumplimiento de esta condición será adverado por certificado del Arquitecto Director de las Obras, visado y aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- b) Las licencias que se concedan estarán sometidas a caducidad, tal como se recoge en la condición c) del apartado II.1.
- c) Las Cooperativas se comprometen a que, en cualquier caso, no se utilizarán los edificios construidos al amparo de estas licencias, hasta tanto no esté terminado y puesto en disposición el edificio de realojamiento.
- d) La Gerencia Municipal de Urbanismo se compromete a conceder estas licencias de forma inmediata, en cuanto se soliciten con los requisitos y condiciones anteriormente expuestas.

3.3. *Tercera fase de edificación.* Comprenderá el bloque de la finca «F», el centro comercial y aquellos bloques de viviendas restantes.

Para conceder estas licencias será necesario acompañar una certificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en la que se acredite que está terminado el realojamiento y ejecutada la urbanización en sus partes libres.

III. ADHESION DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS DEL POLIGONO A LAS DETERMINACIONES DEL CONVENIO

La adhesión al presente convenio, además de la firma del mismo, se plasmará en documentos individuales, en los que se contemplarán las condiciones particulares de cada caso.

En dicho documento se recogerán entre otros los siguientes extremos:

- a) Datos de titularidad en el inmueble de que se trate, que legitime el derecho del firmante; valoraciones, formas de pago o realojamiento, etc.

- b) En todos los contratos, los propietarios firmantes de los mismos cederán y transmitirán los terrenos con su volumen correspondiente a favor de la Junta de Compensación.
- En los contratos de compraventa, la formalización en escritura pública de la transmisión de dominio se efectuará de manera inmediata, entregándose en dicho momento el precio convenido.
- En los contratos de permuta, la formalización en escritura pública de la transmisión de los terrenos tendrá que realizarse en todo caso cuando se formalice en escritura pública la adjudicación de las nuevas viviendas; no obstante, mientras llegara este momento se entregará a la Junta de Compensación la posesión de los terrenos y del volumen adjudicado a los mismos.
- c) En ningún caso se hará entrega y puesta en disposición de la nueva vivienda al firmante hasta que éste no haya transmitido su propiedad y entregado su posesión de la misma a la Junta de Compensación.
- d) El pago del precio acordado en los contratos de compraventa se hará en el acto de la firma de la escritura pública correspondiente.
- e) El pago de las indemnizaciones o en su caso la entrega y puesta en disposición de las nuevas viviendas a los inquilinos se hará simultáneamente con la resolución del contrato de inquilinato y el subsiguiente desalojo de la vivienda anteriormente ocupada.
- f) Para la resolución de los contratos de inquilinato será necesario el previo acuerdo con el propietario arrendador de la finca.
- g) Se incluirá la condición resolutoria expresa del contrato en caso de incumplimiento por cualquiera de las partes.
- h) La Junta de Compensación, una vez se haya librado certificación de estar el bloque de realojamiento en su tercera planta de estructura sobre rasante, incoará, de acuerdo con la legislación vigente, expediente de expropiación forzosa y desalojo de aquellos propietarios o inquilinos que no se hayan adherido a los acuerdos de este convenio.
- i) Los propietarios de vivienda arrendada autorizarán en el acto de la firma de su contrato particular con la Junta de Compensación, que ésta pueda proceder al derribo de la misma en cuanto se produzca el desalojo del arrendatario.

IV. GARANTIAS QUE DEBE PRESTAR LA JUNTA DE COMPENSACION

1. *Garantías de pago de indemnizaciones y expropiaciones.* Para hacer frente a los pagos e indemnizaciones resultantes de las valoraciones pactadas en este convenio, y de las expropiaciones que en su caso se practiquen, la Junta de Compensación se compromete:

- a) Abrir una cuenta corriente en una entidad bancaria en la que ingresará la cantidad de treinta y cinco (35) millones de pesetas, destinados a hacer frente exclusivamente al pago de las indemnizaciones y pagos de las compraventas que se hayan acordado.
- La apertura de esta cuenta se efectuará en un plazo de diez días a partir de la firma del presente convenio, y figurará con firma conjunta de un representante de la Junta de Compensación y otro de la Administración Municipal.
- b) La Junta de Compensación deberá ingresar en la cuenta anteriormente dicha y con la misma finalidad una segunda cantidad de treinta y cinco (35) millones de pesetas, antes de que por la Gerencia Municipal de Urbanismo

se dé aprobación al certificado de que el edificio destinado a realojamiento se encuentra en su tercera planta de estructura sobre rasante.

c) Si con anterioridad a la fecha del segundo ingreso fuera necesario aumentar la cantidad inicial a juicio de la Comisión de Seguimiento, por no atenderse los pagos, la Junta de Compensación incrementará la cantidad depositada en la cuantía necesaria.

2. *Garantía de construcción del bloque «M».* Para garantizar la construcción del bloque de realojamiento, ésta se compromete a constituir un aval bancario por un importe de ciento cincuenta (150) millones de pesetas, convenientemente formulado con el fin indicado.

Este aval podrá ser reducido según se vayan produciendo certificaciones de obra de dicho bloque de viviendas «M».

A este fin, la Junta de Compensación solicitará a la Gerencia Municipal de Urbanismo la reducción de este aval, presentado el oportuno informe técnico en el que se estime el volumen de obra pendiente de ejecutar.

Estas garantías son independientes de las que con carácter general tiene establecidas la Administración Municipal para la ejecución simultánea, que se atemperan a las fases de ejecución que se autoricen por el Ayuntamiento.

V. COMISION DE SEGUIMIENTO

Para la resolución de cualquier duda en la interpretación y cumplimiento de las obligaciones entre la Junta de Compensación y los minoritarios, que se contraen en el presente convenio, se formará una Comisión de Seguimiento que estará compuesta por un representante de la Administración Municipal, uno de la Junta de Compensación y un tercero entre los minoritarios.

En especial serán competencia de esta Comisión las controversias que se planteen en cuanto a la calificación, valoración de los derechos, calificación de la titularidad de los mismos, instalaciones y edificaciones especiales, calidad de las viviendas de realojamiento, etc.

No alcanzará la competencia de esta Comisión a intervenir en los pactos particulares que de mutuo acuerdo se establezcan entre la Junta de Compensación y los minoritarios.

VI. COMPROMISOS QUE ADQUIERE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

En virtud de los acuerdos adoptados en este convenio, la Gerencia Municipal de Urbanismo se compromete a:

- 1.º Autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización en los términos que se recogen en el apartado II.1 del presente documento.
- 2.º Conceder la licencia de edificación del bloque «M» destinado a realojamiento.
- 3.º Conceder las licencias de edificación de los bloques de viviendas destinados a los miembros de la Junta en la forma que se establece en el presente convenio.
- 4.º Realizar cuantas actuaciones les sean necesarias para que el convenio pueda desarrollarse en todos sus términos.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman el presente documento, extendido por triplicado en veinticinco hojas de papel común mecanografiados por una sola cara y todas ellas rubricadas por las partes en el lugar y fecha del encabezamiento.

3. PINAR DE CHAMARTIN (Polígono 1 del Plan Especial Avenida de la Paz)

Distrito de Ciudad Lineal

De una parte don Angel Mario Carreño, Director General del I.N.V.

De otra, don Eduardo Mangada, Concejal responsable de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Y de otra, don Fernando Sarasola Sancho, Presidente de la Junta de Compensación del Polígono Uno del Plan Especial de la Avenida de la Paz.

EXPONEN:

a) Que con fecha 27 de diciembre de 1978 se suscribió un convenio entre la Junta de Compensación citada y la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, con el propósito de coordinar y acelerar el desarrollo urbanístico aprobado, en un afán que supera las previsiones de la Ley y que tiende de forma fundamental a la obtención de viviendas en el polígono para los actuales ocupantes necesitados de nuevo alojamiento.

b) Que en desarrollo de dicho convenio, y a la vista de los programas del I.N.V. para la erradicación del chabolismo, se establecieron los correspondientes acuerdos entre la Gerencia Municipal y el Instituto Nacional de la Vivienda para la construcción de 400 viviendas en el ángulo Noroeste del citado polígono.

c) Que en base al citado convenio la Junta de Compensación se comprometió a facilitar los terrenos precisos, así como la edificabilidad necesaria, que resultó ser de 33.256 m². En el convenio se detallaba que la edificabilidad procedía en parte de la correspondiente a los edificios F-1, F-2 y F-3, ubicados en la zona en cuestión, y el resto de la remediación final del polígono. Se fijó una repercusión global simbólica para la totalidad de la edificabilidad de 1.150 ptas/m².

d) Como consecuencia de la aprobación del oportuno estudio de detalle, se llegó a la conclusión de que los terrenos cedidos eran insuficientes para la promoción proyectada por el Instituto Nacional de la Vivienda, lo que dio lugar a que se solicitase de la Junta la aportación de la edificabilidad disponible en el Centro Cívico Comercial, así como otra edificabilidad complementaria, hasta completar los 33.256 m² necesarios para la construcción de las 400 viviendas programadas.

e) Aceptada por la Junta la ampliación referida en el apartado anterior, y ante la evidente finalidad social perseguida de realojar a las familias necesitadas y que ya se encontraban ubicadas en el polígono, el Instituto Nacional de la Vivienda aceptó la oferta de la Junta de adquirir 20.610 m² a razón de 1.150 ptas/m², y 12.646 m² a razón de 3.340 ptas/m², resultando un precio total de adquisición de 65.939.140 ptas., lo que supone una repercusión media de 1.982,77 ptas/m², que se encuentra dentro de los límites que le fija la legislación vigente al I.N.V. a los efectos de adquisición de los terrenos.

f) La Gerencia Municipal se manifestó a su vez dispuesta, una vez resueltos los problemas indicados sobre nueva aportación de edificabilidad, a dar el máximo impulso posible a cada una de las estipulaciones del convenio matriz de esta Addenda para desarrollar sin reservas ni demoras innecesarias el conjunto de su contenido. Por todo ello se reúnen las tres partes citadas y redactan la presente Addenda al convenio vigente, con las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera.—La Junta de Compensación aporta además de la edificabilidad inicialmente concreta de 12.960 m², correspondiente a los edificios F-1, F-2 y F-3, la edificabilidad adicional de 20.296 m², a los que renuncia en el Centro Cívico Comercial, según se concreta en la modificación de estudio de detalle que por triplicado se une a la presente Addenda como anexo (1) para su aprobación del expediente sobre el mismo asunto en tramitación.

La Junta de Compensación reitera su compromiso formal de poner a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, libre de ocupantes, el terreno preciso para iniciar ahora las 400 viviendas previstas en el ángulo Noroeste, tan pronto quede aprobado definitivamente el expediente promovido en su día para detallar la ubicación de las citadas 400 viviendas.

Segunda.—El I. N. V. aplicará al conjunto de la edificabilidad de 33.256 m², necesaria para la construcción de las 400 viviendas proyectadas, un nuevo valor de repercusión media a razón de 1.972,77 ptas/m² edificable, que sustituirá el valor de 1.150 ptas/m² figurado en la estipulación tercera del convenio matriz.

Tercera.—La Gerencia Municipal y el Área Metropolitana darán ahora trámite aprobatorio al expediente tramitado en su día para ubicar las 400 viviendas, y separada pero simultáneamente al anexo (1) de esta Addenda, a fin de que pueda servir para expedir y otorgar las alineaciones y licencias o que se soliciten en el Centro Comercial dentro de los trámites habituales.

Cuarta.—La Gerencia Municipal y la Junta de Compensación, cumplido lo anterior e iniciadas las viviendas, dará el máximo impulso posible al conjunto del convenio matriz de esta Addenda, desarrollando sin reservas ni demoras innecesarias su contenido, y en particular:

- La estipulación 3.ª-2B), organizando con el I. N. V. los procedimientos de adjudicación previa de viviendas.
- La estipulación 4.ª-d), designando un equipo técnico que estudie la división en fases del resto del polígono, para programar en su día las licencias en el mismo. Para facilitar el inicio del estudio de la división en fases previstas en el Convenio, la Junta de Compensación aportará, en el mes siguiente a la adjudicación de las 400 viviendas, una propuesta que delimite los sectores más adecuados para ubicar la primera fase mencionada en dicha estipulación 4.ª-d). Se otorgará ahora la licencia concreta de la parcela D del Centro Cívico Comercial, según la tramitación habitual prevista.
- La estipulación 6.ª, designando un equipo técnico que agilizará la recepción relativa a las fases ya construidas. En Madrid, a veinte de febrero de mil novecientos ochenta.

4. SAN LORENZO

(Urbanizaciones Colombia y Nueva Colombia)

Distrito de Hortaleza

A) URBANIZACION COLOMBIA

En Madrid, a dieciocho de abril de mil novecientos ochenta.

REUNIDOS

De una parte, don Eduardo Mangada Samain, Concejal responsable de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento

de Madrid; don Valentín Medel Ortega, Concejal-Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Hortaleza, y don Ignacio Quintana Pedrós, Gerente Municipal de Urbanismo.

Y de otra don Félix González González, mayor de edad, con D. N. I. núm. 2.467.860, en representación ya acreditada de Constructora Ebor, S. A., en liquidación, con domicilio a efecto de notificaciones en Madrid, calle Padilla, núm. 73.

Los comparecientes, con la personalidad en que respectivamente intervienen, tienen y se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento de este documento, y al efecto

EXPONEN:

1. Previa su tramitación reglamentaria, la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid aprobó definitivamente, con fecha 8 de junio de 1966 —y el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en sesión de 26 de septiembre de 1969—, el Plan Parcial de Ordenación Urbana «Urbanización Colombia» (antes San Lorenzo).
2. En cumplimiento de las previsiones del planeamiento, fue otorgada por Constructora Ebor, S. A., con fecha 22 de noviembre de 1978, acta administrativa de cesión gratuita a favor de la Corporación Municipal, entre otros, de un terreno de 4.500 m² destinado a Centro Cívico del polígono.
3. Advertida la imposibilidad actual de proceder a la edificación del mencionado Centro Cívico en el emplazamiento previsto, por estar ocupados los terrenos incluso antes de la fecha del acta de cesión por diversas viviendas de planta baja, los comparecientes han llegado a la decisión de que por la Gerencia Municipal de Urbanismo se formule una propuesta de modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana vigente, localizando el uso de Centro Cívico en el espacio actualmente destinado a zona escolar privada y desplazando ésta a la parcela asignada a aquél.
4. Con objeto de desalojar a los ocupantes actuales de la parcela que el planeamiento vigente destina a Centro Cívico, la Gerencia Municipal de Urbanismo iniciará la tramitación —si procediese en base a las titularidades afectadas— del expediente de expropiación forzosa de las edificaciones existentes; satisfaciendo la sociedad promotora los justiprecios que se fijen con arreglo a la normativa legal vigente.
5. Ello comporta la necesidad de rectificar el acta administrativa de cesión de 22 de noviembre de 1978 respecto a la superficie de 4.500 m² destinada a Centro Cívico, aceptando la Gerencia Municipal de Urbanismo la cesión de una extensión de terreno de 6.539 m² —actualmente calificado de zona escolar privada y que en la propuesta de modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana se asigna al uso de Centro Cívico— que ha sido formalizada en escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don Víctor Aguado Zaragoza con esta misma fecha.
6. La Sociedad promotora ha instalado, en uno de los espacios libres previstos en el planeamiento, una edificación destinada a piso piloto; que se ceden gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en virtud del acta notarial que se acompaña como anexo al presente documento.
7. En su virtud, los comparecientes, con la personalidad en que respectivamente actúan,

CONVIENEN

en formalizar los compromisos antedichos con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera.—La Gerencia Municipal de Urbanismo iniciará dentro del mes de mayo del año actual la tramitación de una modificación del vigente Plan Parcial de Ordenación Urbana Urbanización Colombia (antes San Lorenzo), con base en los criterios acordados por las partes comparecientes y con la finalidad antes indicada.

Segunda.—La representación municipal acepta la cesión gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de terrenos ya urbanizados con destino a la construcción del Centro Cívico —una vez aprobada definitivamente la modificación del planeamiento antes aludida—, contenida en la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don Víctor Aguado Zaragoza con esta misma fecha y que el plano adjunto define; ello sin perjuicio de la adopción ulterior de las resoluciones pertinentes por la Gerencia Municipal de Urbanismo para la plena efectividad de la cesión.

Tercera.—Por la Gerencia Municipal de Urbanismo se procederá al otorgamiento de acta administrativa rectificando la de cesión gratuita autorizada con fecha 22 de noviembre de 1978, respecto a la cesión de una superficie de terreno de 4.500 m² destinada a Centro Cívico, dado el cambio de uso previsto en la propuesta de modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana Urbanización Colombia (antes San Lorenzo), aludida en la estipulación primera.

Cuarta.—Los respectivos aprovechamientos de las parcelas destinadas a Centro Cívico y zona escolar privada en la propuesta de modificación del planeamiento antes indicado, serán de 29.450 metros cúbicos en la primera y de 8.250 metros cúbicos en la segunda.

Quinta.—La representación municipal acepta la cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de Madrid del espacio libre de 600 m² que en el plano adjunto se define y que está contenida en la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don Víctor Aguado Zaragoza con esta fecha, cesión gratuita que se hace extensiva, con el mismo carácter, a la edificación destinada en la actualidad a piso piloto, permitiendo su ocupación material desde este momento y renunciando a cuantas acciones pudieran asistirle por el uso y destino que en el futuro reciban por parte municipal. La ocupación material se permite sin perjuicio de los posibles acuerdos que entre cedente y cesionario se establezcan, en base a la urgencia y necesidad de utilización municipal.

Sexta.—Constructora Ebor, S. A., en liquidación ultimará en el plazo de un mes, entre otras que puedan resultar necesarias, las obras de acondicionamiento con bancos de las zonas verdes colindantes con el IV Cinturón de la Red Arterial de Madrid, y equipará con instalaciones de juegos infantiles la zona verde pública inmediata al cementerio.

Séptima.—El Excmo. Ayuntamiento de Madrid, una vez cumplimentados los requisitos y efectuadas las reparaciones que sean requeridas en virtud de los informes e inspecciones pertinentes, procederá a formalizar en el plazo de un mes acta administrativa de recepción de las obras de urbanización.

Leído el presente documento y examinado el plano que lo acompaña, los comparecientes, con la personalidad en que actúan,

OTORGAN

su pleno consentimiento, firmando duplicado ejemplar de ambos a un solo efecto.

B) URBANIZACION NUEVA COLOMBIA

En Madrid, a dieciocho de abril de mil novecientos ochenta.

REUNIDOS

De una parte, don Eduardo Mangada Samain, Concejal responsable de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid; don Valentín Medel Ortega, Concejal Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Hortaleza, y don Ignacio Quintana Pedrós, Gerente Municipal de Urbanismo.

Y de otra, don Félix González González, en representación de Incolomes, S. A.; don Alfredo Velasco Martínez, en representación de Vema, S. A.; don Andrés Gascón Magacha, en representación de Explotaciones Inmobiliarias Río Hortaleza, S. A.; Río Hortaleza Inmuebles y Obras, S. A., e Inmobiliaria Río Hortaleza, S. A., y don Laurentino Izquierdo Izquierdo, en representación de la Cooperativa de Viviendas San José de Calasanz; miembros todos ellos de la Junta de Compensación Nueva Colombia, con domicilio a efecto de notificaciones en Madrid, calle Padilla, núm. 73. Los comparecientes, con la personalidad en que respectivamente intervienen, tienen y se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento de este documento; y, al efecto,

EXPONEN:

1. Previa su tramitación reglamentaria, la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid aprobó definitivamente, en sesión de 22 de diciembre de 1971, el Plan Parcial de Ordenación Urbana «Nueva Colombia», cuya ejecución materialmente estaba en curso en 25 de mayo de 1975, aunque pendiente de cumplimentarse ciertas formalidades, hallándose próxima su ultimación, y que, con la ejecución del presente convenio, se entiende en curso de ejecución en aquella fecha, a todos los efectos.
2. Tras diversas reuniones entre las partes comparecientes, celebradas con el propósito de estudiar una modificación del planeamiento urbanístico que permita resolver diversas situaciones conflictivas existentes, la mejor adecuación de aquél a las necesidades actuales —muy especialmente la erradicación del chabolismo en la zona—, la mejora del equipamiento comunitario público, etc., se ha llegado a la decisión de que por la Gerencia Municipal de Urbanismo se formule una propuesta de modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana, con consolidación de la edificación ya existente en el polígono y en base a los criterios definidos en forma coincidente, para su tramitación reglamentaria.
3. En esa línea de colaboración de la Junta de Compensación con la Gerencia Municipal de Urbanismo, y con los indicados propósitos, se ha convenido la formalización del presente documento, en el que se enumeran los recíprocos compromisos; habiéndose otorgado ya escritura pública de cesión gratuita de determinados terrenos en cumplimiento de las previsiones establecidas.
4. En su virtud, los comparecientes, con la personalidad en que actúan,

CONVIENEN

en formalizar los compromisos establecidos, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera.—La Gerencia Municipal de Urbanismo iniciará dentro del mes de mayo del año actual la tramitación de una modificación del vigente Plan Parcial de Ordenación Urbana «Nueva Colombia», con base en los criterios acordados por las partes comparecientes y con las finalidades antes indicadas; de cuya modificación han de destacarse el desplazamiento de la zona escolar pública y la guardería, el cambio de zona verde privada del actual cementerio —sin perjuicio de la cesión gratuita del mismo al Ayuntamiento, una vez erradicado su uso, para incorporarlo a la zona verde pública inmediata y con este destino, sin que hasta ese momento pueda iniciarse la construcción del bloque núm. 127 adjudicado al Arzobispado de Madrid—, la ampliación de algunas de las zonas verdes públicas iniciales con creación de otras nuevas, y la remodelación de algunos de los bloques de la ordenación.

Segunda.—La representación municipal acepta la cesión gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de terrenos ya urbanizados con destino a la construcción de los bloques F-119 y F-120 y una guardería, contenida en la escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid don Víctor Aguado Zaragoza con esta misma fecha, y que el plano adjunto define; ello sin perjuicio de la adopción ulterior de las resoluciones pertinentes por la Gerencia Municipal de Urbanismo para la plena efectividad de la cesión.

Tercera.—La Junta de Compensación, a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, otorgará acta administrativa de cesión gratuita de los siguientes espacios: A) Zonas verdes públicas previstas en el planeamiento vigente que permanezcan con tal calificación en la propuesta de modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana; B) Red viaria interior del polígono.

Cuarta.—Una vez aprobada definitivamente la modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana y a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la Junta de Compensación otorgará acta administrativa de cesión gratuita de los siguientes espacios: A) Nuevas zonas verdes públicas; B) Zona escolar pública, con el emplazamiento asignado en la modificación del planeamiento.

Quinta.—La zona de protección de la futura autopista Cuzco-Barajas, calificada como zona verde de uso público y zona deportiva, será cedida por la Junta de Compensación al Ayuntamiento. En el supuesto de que no se llegase a ejecutar la citada autopista y, como consecuencia la zona de protección perdiera tal carácter, la Junta de Compensación renuncia a toda posible reversión de los terrenos cualquiera que sea el uso y destino que pudiera dársele en el futuro.

Sexta.—La Junta de Compensación «Nueva Colombia» terminará las obras de urbanización del polígono pendientes de ejecución —especialmente la forestación y ajardinamiento de las zonas verdes de uso público— a que se refiere la estipulación quinta anterior— dentro del plazo de tramitación de la modificación del planeamiento indicada en la estipulación primera; pudiendo, no obstante, autorizarse por el Excmo. Ayuntamiento una prórroga en la ejecución de dichas obras de urbanización cuando concurra causa justificada.

Séptima.—Dentro de los tres meses siguientes a la fecha de terminación por la Junta de Compensación de las obras de urbanización del polígono se procederá al otorgamiento de acta de recepción de las mismas, previos los informes y trámites pertinentes.

Leído el presente documento y examinado el plano que lo acompaña, los comparecientes, con la personalidad en que actúan,

OTORGAN

su pleno consentimiento, firmando duplicado ejemplar de ambos a un solo efecto.

5. PINAR DEL REY

(Polígono C-5 del Plan Parcial de Ciudad Lineal)

Distrito de Hortaleza

En Madrid, a cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta.

REUNIDOS

De una parte, don Valentín Medel Ortega, Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Hortaleza; don Eduardo Mangada Samain, Concejil responsable de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y don Ignacio Quintana Padrós, Gerente Municipal de Urbanismo, actuando ambos en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

De otra parte, don Jaime de Villa y Elizaga, actuando en nombre y representación de la Sociedad Anónima Coprein, S. A., domiciliada en la calle Padre Damián, núm. 42, de esta capital.

Las partes se reconocen suficiente capacidad y legitimación para el concepto en el que actúan y de común acuerdo:

EXPONEN:

Primero.—Que por el señor Villa y Elizaga, en fecha 22 de octubre de 1980, se ha presentado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, para su tramitación, la documentación correspondiente a un estudio de detalle para el desarrollo del polígono C-5 del Plan Parcial de Ordenación de Ciudad Lineal.

Segundo.—Que entre los compromisos que figuran en la documentación aportada se encuentra el de efectuar toda una serie de cesiones, propiedad de Coprein, S. A., que son las comprendidas en el plano que se adjunta como anexo núm. 1 al presente documento.

Tercero.—Que al Ayuntamiento de Madrid le interesa proceder a la ocupación de los terrenos objeto de cesión para su inmediata utilización, así como regular ciertos aspectos del desarrollo del estudio de detalle no contemplados en la documentación presentada, lo cual se llevará a efecto de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera.—Que Coprein, S. A., renuncia al exceso de la edificabilidad que el Plan Parcial de Ciudad Lineal atribuye sobre los 34.837,57 m² que se pretenden desarrollar

mediante el estudio de detalle presentado en fecha 22-X-80. La anterior renuncia deberá reflejarse en la modificación del Plan Parcial de Ordenación de Ciudad Lineal, en la que al polígono C-5 que se configure se le fije la edificabilidad de 34.837,57 m² y uso para 177 viviendas, quedando el resto para usos permitidos en la ordenanza de edificación abierta, grado segundo de dicho plan.

Segunda.—Cobrein, S. A., se compromete a ceder gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de su propiedad que figuran en el anexo núm. 1 al presente documento.

Tercera.—Que si bien para dichos terrenos en la actualidad está prevista una calificación urbanística de zonas verdes y de viales, por la presente se renuncia expresamente por Cobrein, S. A., a la reversión de los mismos por cualesquiera uso o modificación de planeamiento que les pudiera afectar.

Cuarta.—Que Cobrein, S. A., se compromete a formalizar dichas cesiones a favor del Excmo. Ayuntamiento de Madrid en el plazo máximo de dos meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del estudio de detalle, sin perjuicio de que la totalidad de las cesiones derivadas del planeamiento se formalicen en el Proyecto de Compensación.

Quinta.—Que Cobrein, S. A., acepta condicionar la eficacia de la posible aprobación definitiva del estudio de detalle al cumplimiento de la obligación de formalizar, en plazo, las anteriores cesiones. Dicho condicionamiento se hace extensivo a las renunciaciones, autorizaciones y demás condiciones de este convenio.

Sexta.—6.1. Cobrein, S. A., queda autorizado a efectuar directamente o a través del Ayuntamiento de Madrid, y a costa de aquél, a realizar las operaciones necesarias para que el arbolado existente en la actualidad y que se vea afectado por las edificaciones resultantes del estudio de detalle sea trasladado a diferentes lugares dentro del mismo polígono.

6.2. Caso de que técnicamente no fuese posible el trasplante de dichos árboles, Cobrein, S. A., invertirá la cantidad que resulte de la valoración que Parques y Jardines efectúe del arbolado no trasplantado, hasta un máximo de 2.500.000 pesetas, en la repoblación del resto del polígono. Dicha cantidad será entregada al Excmo. Ayuntamiento de Madrid en el plazo máximo de siete días a partir de su sustitución.

6.3. El trasplante o sustitución de arbolado se llevará a cabo tan pronto como cualquiera de las partes notifiquen su deseo de efectuar los trabajos necesarios para realizarlo, y el pago, en su caso, se efectuará por Cobrein, S. A., dentro del plazo de ocho días siguientes a la terminación de los trabajos.

6.4. Los gastos y cargas que efectivamente se originen para Cobrein, S. A., como consecuencia de lo anterior, deberán ser tenidos en cuenta en las Bases de Actuación y Proyecto de Urbanización.

Séptima.—Que Cobrein, S. A., dentro de las obligaciones legales que le corresponden en virtud del planeamiento vigente para el polígono, reitera la obligación de urbanizar los terrenos existentes. Ahora bien, si por cualquier circunstancia el Excmo. Ayuntamiento de Madrid adoptara cualquier iniciativa para ajardinar, forestar y urbanizar los terrenos objeto de cesión, Cobrein, S. A., se compromete a contribuir en los gastos mediante la aportación de 6.000.000 de pesetas pagaderas en el plazo máximo de doce meses a contar desde la fecha de este

documento, cuyo pago queda garantizado mediante letra de cambio librada por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, aceptada por Cobrein, S. A., por el importe y vencimiento arriba indicados. Caso de que el Ayuntamiento descontase dicho efecto, los gastos correrán a cargo de Cobrein, S. A., y serán abonados en el plazo máximo de ocho días a partir del requerimiento. Dentro del importe que se fija en esta estipulación no están comprendidas las obras o unidades comprendidas en la estipulación anterior.

Octava.—Que dado que el polígono C-5 de Ciudad Lineal no se encuentra en curso de ejecución de acuerdo con las disposiciones transitorias segunda y tercera del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se deberá ceder al Excmo. Ayuntamiento de Madrid el 10 por 100 del aprovechamiento del polígono.

Dicha cesión podrá formalizarse en cualesquiera de las siguientes alternativas a las que podrá optar Cobrein, S. A., en los plazos y condiciones que se refieren a continuación:

a) En edificabilidad que será adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Madrid a través del correspondiente Proyecto de Compensación que será presentado a la Gerencia Municipal de Urbanismo dentro de los plazos de ejecución del polígono que se fijen al momento de la aprobación del estudio de detalle.

b) A través de la compensación que resulte de la construcción de las instalaciones dotacionales que la Gerencia Municipal de Urbanismo fijase en la parcela de equipamiento del estudio de detalle y en las plantas baja y primera de la parte del edificio que se señala en el plano adjunto como anexo núm. 2.

Esta alternativa, para poderse ejecutar, deberá llevarse a cabo con los siguientes condicionantes:

— Que Cobrein, S. A., notifique al Ayuntamiento, en forma fehaciente, dentro del plazo de seis meses a partir de la firma de este convenio, que su elección corresponde a esta alternativa.

— Que la construcción de las instalaciones elegidas deberá iniciarse dentro del plazo máximo de doce meses contados a partir de que el Consejo de Gerencia apruebe definitivamente el estudio de detalle.

— Que Cobrein, S. A., sustituya la edificabilidad de 3.969,75 m², que le correspondería adjudicar al Ayuntamiento de Madrid, por 1.984,87 m² edificados en las condiciones que más adelante se especifican, a construirse en la zona que se señala en el plano adjunto como anexo núm. 2, libre de cualquier gasto para la Corporación Municipal.

A esta superficie construida sobre rasante habrá que añadir dentro de las mismas condiciones una superficie adicional de 150 m² con destino a instalaciones generales del edificio municipal.

La edificación entregada al Ayuntamiento comprenderá la construcción de los elementos estructurales y de cubierta, así como las acometidas de servicios generales de agua, luz, teléfono y gas, incluyéndose la totalidad de las instalaciones de calefacción de la edificación.

Novena.—Las partes firmantes, en la medida que les corresponda, se comprometen a mantener la ordenación que resulte de las determinaciones de este convenio, en la tramitación de la Revisión del Plan General del Municipio de Madrid.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

60 6. POLIGONO 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA AVENIDA DE LA PAZ

Distrito de Chamartín

En la Gerencia Municipal de Urbanismo,

REUNIDOS:

De una parte:

- Doña Micaela Rebuelta Melgarejo, actuando en nombre y representación de la propiedad del Colegio «Sagrado Corazón», sito en el polígono de referencia.
- Don Angel Gaspar Arriaga Ráez, en nombre de la Nunciatura Apostólica, sita en el polígono reseñado.
- Doña Victorina Paredes Revilla, en nombre de la propiedad de «Los Angeles Custodios», ubicado igualmente en el mencionado polígono.
- La Congregación de las Esclavas del Divino Corazón, igualmente sito en el polígono 7.
- Don José Pérez Sánchez, en representación de Catyvs, asimismo propietaria en el polígono de referencia.
- Don Jaime de Villa y Elízaga, en representación de Coprein, S. A.
- Don Alvaro Lapuerta Quintero, actuando en nombre propio.
- Don Manuel Gomara Granada, en representación de Edificios Gomara V, S. A., también propietario en el mencionado polígono 7.

De otra parte:

- Don Eduardo Mangada Samaín y don Ignacio Quintana Pedrós, en representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Don Eduardo Ferrera Ketterer, Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Chamartín.

Las partes se reconocen suficiente capacidad legal en el concepto en el que actúan y aceptan ejecutar el polígono 7 del Plan Especial de la Avenida de la Paz con sujeción a los siguientes

ACUERDOS:

Primero.—Por la Gerencia Municipal de Urbanismo se deberá tramitar, a la mayor urgencia posible, la modificación del Plan Especial de la Avenida de la Paz, en el polígono 7, que recoja las consideraciones que en lo sucesivo se manifiestan en este Acta.

Segundo.—Por la Gerencia Municipal de Urbanismo se deberá tramitar la modificación del estudio de detalle del polígono 7, adaptándolo a la modificación del Plan Especial que se propone. La modificación del estudio de detalle se llevará a cabo de acuerdo con los criterios de diseño que figuran en el plano adjunto (anexo 1).

Tercero.—Por las partes firmantes de este Acta se aceptan los criterios de reparto de edificabilidad del polígono 7, tal y como quedaría conformado una vez se produzca la modificación propuesta, según se refleja en el documento número 2 anexo al presente Acta. En dicho documento se reflejan las adjudicaciones individuales que, sin tener por el momento carácter vinculante, se concretarán en el Proyecto de Compensación que en su día presente la Junta de Compensación.

Cuarto.—La edificabilidad total del polígono, resultado de las mediciones y comprobaciones efectuadas, asciende a 176.951,33 m².

De dicha edificabilidad se ceden gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid 26.542,70 m², en concepto de: 5 por 100 para equipamientos, previsto en el artículo 7.4 del Decreto de 10 de mayo de 1968, número 1032/68, sobre Ordenación y Urbanización de la Avenida de la Paz, y el 10 por 100 del aprovechamiento del polígono previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

De lo anterior resulta que la edificabilidad que se atribuirá a los propietarios, entre los cuales se incluye al Ayuntamiento, será de 150.408,63 m², de los cuales 46.548,41 m² están ya construidos en la actualidad, de acuerdo con el Plan. Resta, por tanto, una edificabilidad de 103.860,22 m², que es la que podrán construir los propietarios en la futura ordenación.

Las cesiones arriba mencionadas se formalizarán mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación.

Quinto.—La edificabilidad de cesión gratuita al Ayuntamiento de 26.542,70 m² se ubicará en las parcelas H y K que figuran en el anexo núm. 1.

Dado que en la actualidad en dichas parcelas se encuentran construidos dos edificios con 17.359,37 m² de edificabilidad, suma de todas sus plantas, la cesión del 15 por 100 se entenderá producida, ya que dichas construcciones compensan la diferencia de edificabilidad existente con la valoración que recibe lo edificado.

De esta forma se elimina del estudio de detalle la diferencia de edificabilidad de 9.183,33 m², y, en compensación, los actuales propietarios de las instalaciones ubicadas en las parcelas H y K, las cederán gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid conjuntamente con las parcelas, mediante el correspondiente Proyecto de Compensación.

Sexto.—Al Ayuntamiento, por su patrimonio en el polígono 7, y, por tanto, en su calidad de propietario con sus aportaciones, le corresponde una edificabilidad de 21.465,31 m², que, mediante este acto, se compromete a ubicar en la parcela H del plano adjunto.

Séptimo.—La parcela H se calificará como «Zona especial» y admitirá los usos que se deriven de las necesidades dotacionales y/o institucionales.

Octavo.—La edificabilidad desarrollada actualmente por el Colegio «Cardenal Spínola», propiedad de la Congregación «Esclavas del Divino Corazón», y que asciende a la suma de 16.344,49 m², compensa exactamente los derechos edificables que pudieran corresponderle a la propiedad en virtud del planeamiento y de su futura ejecución.

Noveno.—En el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, y en el posterior de Compensación, se establecerá el reparto de cargas que cada propietario deberá asumir en función de las aportaciones que realiza, tanto en terrenos como edificaciones y/o instalaciones.

Décimo.—Las partes firmantes, en la medida que les corresponda, se comprometen a mantener la ordenación que resulte de las determinaciones de este convenio, en la tramitación de la Revisión del Plan General del Municipio de Madrid.

En prueba de conformidad, firman el presente documento en Madrid, a 4 de noviembre de 1980.

7. POLIGONO 20 DEL PLAN ESPECIAL DE LA AVENIDA DE LA PAZ

(Canalillo-Colonia Mahou)

Distrito de Chamartín

En Madrid, a veinte de noviembre de mil novecientos ochenta.

REUNIDOS

De una parte: don Eduardo Ferrera Ketterez, Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Chamartín; don Eduardo Mangada Samain, Concejale responsable de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y don Ignacio Quintana Padrós, Gerente Municipal de Urbanismo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

De otra parte: don José María de Ibarrodo López, Doctor Ingeniero Industrial, domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, núm. 120, con D.N.I. núm. 14.421.110, en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector de la Prosperidad-Zona del Canalillo, actuando en su calidad de Presidente del Consejo de Administración. Las partes se reconocen suficiente capacidad legal, así como acreditada su representación con la documentación que acompaña a este documento, por lo que, de mutuo acuerdo,

EXPONEN:

Primero.—Que con fecha 31 de octubre de 1968 se firmó un convenio entre la Junta de Compensación del Sector de la Prosperidad-Zona del Canalillo y la Gerencia Municipal de Urbanismo, en virtud del cual, entre otros puntos, se aceptaba el compromiso de adaptar la ordenación existente en la nueva del Plan Especial de la Avenida de la Paz, así como a ceder gratuitamente todos los terrenos que habían de ser ocupados por la proyectada Avenida de la Paz y su zona de protección.

Segundo.—Que a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 29 de abril de 1969, la Junta de Compensación hizo efectivo el pago correspondiente al precio de expropiación de 40.184 m², correspondientes a la Avenida de Barajas y zona expropiada por el Ministerio de Obras Públicas.

Tercero.—Que si bien es cierto que en el citado convenio se regularon gran número de cuestiones, ciertos aspectos no fueron tratados y otros han surgido en la ejecución del planeamiento vigente, de tal forma que ha exigido nuevamente de la Corporación Municipal y de la Junta de Compensación la necesidad de regularlos mediante el presente convenio, que se establece en base a los siguientes

ACUERDOS:

Primero.—REAJUSTE DE EDIFICABILIDAD

De las mediciones efectuadas por las partes sobre el terreno resulta que el área afectada por el estudio de detalle del polígono es de 315.322,58 m² de superficie, lo que supone una diferencia de 3.940,42 m² inferior a la superficie fijada al polígono en el estudio de detalle. Como consecuencia de lo anterior, la edificabilidad correspondiente a la diferencia de cabida es de 4.649,69 m², que se reducirá de la prevista en la Ordenación vigente por el siguiente procedimiento:

a) Los miembros de la Junta de Compensación afectados por la reducción de edificabilidad, renuncian a la misma, señalando el bloque o bloques sobre los que se aplica dicha reducción, indicándose estos datos en el anexo núm. 1 que, firmado por cada uno de ellos, queda unido al presente convenio.

b) El anexo núm. 1 anteriormente citado se incorporará al estudio de detalle, a efectos de que al solicitar las licencias de edificación sobre los bloques afectados por la reducción se tenga en cuenta ésta, perfectamente encajable en el estudio de detalle aprobado sin necesidad de realizar modificación alguna. Asimismo se hará reflejar dicha reducción en el Proyecto de Compensación, a solicitud de la propia Junta y de cada uno de los afectados. Si la parcela estuviera ya incluida en la primera fase de reparcelación, su titular registral acepta plenamente la reducción, quedando la edificabilidad reducida ahora asignada como modificativa a todos los efectos de la asignada en el Título de Reparcelación.

Asimismo, en el plazo máximo de dos meses a partir de la firma del presente convenio, los afectados por la reducción presentarán en la Gerencia Municipal de Urbanismo escritura notarial de renuncia de la edificabilidad que le corresponda, escritura que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad en caso de que las fincas estuvieran adjudicadas en primera fase. La justificación de la inscripción será requisito previo para la obtención de la licencia de nueva planta correspondiente.

Segundo.—EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE A LAS PROPIEDADES MUNICIPALES

La superficie que ocupaban las calles de propiedad municipal comprendidas en el ámbito del polígono de actuación de la Junta asciende a 9.150 m². La superficie edificable que corresponda a dichos viales supone 10.257 m², los cuales se adjudicarán directamente al Ayuntamiento de Madrid, en el Proyecto de Reparcelación o de Compensación que se redacte. A tal efecto, dicha edificabilidad se ubica concretamente en la finca A-4 de las previstas en la Ordenación vigente, que se adjudica directamente al Excmo. Ayuntamiento totalmente urbanizada, libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

Tercero.—COMPLEMENTO DE CESIONES OBLIGATORIAS

Lo dispuesto en el artículo 7.4 del Decreto 1.032/1968, de 11 de mayo, sobre Ordenación y Urbanización de la Avenida de la Paz, se cumplimenta de la siguiente forma:

a) La Junta de Compensación adjudica gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento las parcelas R-2 y R-3 y zona deportiva que vienen grafiadas en el anexo núm. 2. Dichas parcelas se adjudican al Excmo. Ayuntamiento con carácter de parcelas totalmente urbanizadas, sin cargas, gravámenes ni ocupantes.

b) La superficie destinada a equipamientos se completa con la asignada en el Proyecto de Reparcelación al Colegio Alacán.

Cuarto.—REPARCELACION PENDIENTE

La Junta de Compensación, para ultimar el procedimiento reparcelatorio pendiente, tramitará, a la mayor brevedad posible, la segunda fase del Proyecto de Reparcelación o Compensación del Polígono, en el que básicamente, y entre otros, se recogerán los siguientes aspectos:

a) Adaptación de los linderos de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, en virtud del Título



62

de Reparcelación tramitada como primera fase y que en el replanteo de la urbanización resultaron modificados.

b) Adjudicación al Excmo. Ayuntamiento de los viales pendientes, así como de la parcela A-4 del estudio de detalle con una edificabilidad de 10.257 m².

c) Adjudicaciones pendientes a asociados. A Fábrega, Empresa Constructora, S. A., se le adjudicará directamente la parcela F-5 del estudio de detalle.

Quinto.—URBANIZACION DEL POLIGONO

La Gerencia Municipal de Urbanismo se compromete a proceder, previo el trámite reglamentario, a la recepción de la primera fase de la urbanización del polígono, de acuerdo con la delimitación que se apruebe por el Consejo de Gerencia.

Por otra parte, la Junta de Compensación se compromete a ultimar la urbanización pendiente de ejecutar en el plazo máximo de seis meses a partir de la firma del presente documento o de la fecha en que tenga a su disposición los terrenos que hayan de ser ocupados para su urbanización, cualquiera de ellas que sea posterior.

Ambas partes acuerdan que la Gerencia Municipal de Urbanismo no participará en los costos de la urbanización y demás gastos de gestión del polígono.

Asimismo, y a efectos de que la Junta de Compensación pueda ejecutar en su totalidad la urbanización del polígono, la Gerencia Municipal de Urbanismo se compromete a conseguir el desalojo inmediato del Cantón de Limpiezas Municipal, ubicado en terrenos de actuación de la Junta.

Sexto.—ADQUISICION DE PROPIEDADES Y VALORACION DE DERECHOS DE LOS RESIDENTES EN LA COLONIA MAHOU

Al solo efecto de poder culminar el proceso de ejecución del polígono de actuación de la Junta con la urgencia necesaria y sin que ello suponga en ningún caso un reconocimiento de valoraciones o indemnizaciones frente a un posible procedimiento de expropiación o desahucio, la Junta de Compensación se compromete a:

a) Propietarios

La Junta abonará 1.500.000 pesetas por vivienda en concepto de indemnización por desalojo a los propietarios residentes que figuran en el censo que se adjunta como anexo núm. 3. La Junta abonará 25.000 pesetas por m² de parcela en propiedad, 4.000 pesetas por m² de parcela construida y una indemnización complementaria de 5.000 pesetas por m² construido en concepto de desalojo y traslado de vivienda.

Asimismo se habilitará una cantidad de 500.000 pesetas para cada una de las tres industrias que como tales figuran en el censo del anexo núm. 3. Asimismo, la Junta de Compensación abonará la cantidad de 5.000 pesetas/m² de calle aportada, siempre que la misma figure inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del titular de la finca.

El pago se producirá a la firma del contrato entre la Junta de Compensación y el propietario correspondiente y quedará condicionado al derribo inmediato de la finca.

b) Inquilinos

Asimismo, la Junta abonará 1.500.000 pesetas a cada familia residente que figura como inquilina en el censo citado, en concepto de indemnización por desalojo de vivienda y rescisión del contrato de arrendamiento.

Séptimo.—ADHESION DE LOS RESIDENTES AL CONVENIO

Los residentes en el polígono podrán adherirse a las determinaciones del presente convenio optando por cualquiera de las dos fórmulas que en el mismo se prevén: realojamiento con cargo a la indemnización o indemnización económica solamente. El plazo que los residentes tendrán para adherirse al convenio y optar por la fórmula que más les interese, será de quince días contados a partir de la fecha de firma de este convenio. Transcurrido dicho plazo, la Junta de Compensación elaborará el correspondiente Proyecto de Expropiación o desahucio de los no adheridos y será presentado al Excmo.

Ayuntamiento para su tramitación inmediata, comprometiéndose el Excmo. Ayuntamiento de Madrid a tramitar los expedientes de expropiación que se presenten por el procedimiento de urgencia.

Asimismo, se aplicará la expropiación a todo aquel propietario cuya finca no esté ocupada y que no cumpla con las obligaciones que como asociado le corresponden, permitiendo el derribo de la finca y poniendo a disposición de la Junta de Compensación los terrenos aportados a efectos de terminar las obras de urbanización.

Octavo.—PROGRAMA DE REALOJAMIENTO

Durante el plazo que los residentes (propietarios e inquilinos) tienen para su adhesión al convenio tendrán que elegir entre las fórmulas del realojamiento o indemnización en metálico que en el mismo se establecen. A efectos del realojamiento, se establece el siguiente sistema:

a) Propietarios residentes

La Junta de Compensación se compromete a facilitar al propietario residente que así lo solicite, una vivienda cuyo costo se abonará con cargo a la cantidad resultante de la valoración de sus propiedades y derechos que como tal le corresponde según el cuadro y censo del anexo núm. 3.

b) Inquilinos

La Junta de Compensación se compromete a facilitar al inquilino que así lo solicite, una vivienda cuyo costo se abonará con cargo a la indemnización estipulada y cuyas características y precios se ajustarán a los módulos de viviendas de protección oficial a la fecha de la firma del convenio.

c) Una vez concluido el plazo que los residentes tienen para su adhesión al convenio y por tanto para la elección de la fórmula de realojamiento o indemnización que en el mismo se prevén, la Junta de Compensación comunicará a la Gerencia Municipal los resultados de la elección de aquéllos y deberá, asimismo, en el plazo de un mes, presentar a los residentes distintas alternativas de realojamiento, dentro de los límites de los apartados anteriores. En el caso de que a alguno de los residentes no les satisficieran las propuestas de realojo ofrecidas, la Junta se compromete a:

1. Al abono de la indemnización que corresponda. Anexo núm. 3.
2. Al realojo del residente en una vivienda previamente elegida de común acuerdo entre el Excmo. Ayuntamiento y la Junta de Compensación en el plazo de dos meses a partir de la firma del presente convenio, en las siguientes condiciones:
 - 2.1. Su valor no excederá del aplicado para viviendas de protección oficial.
 - 2.2. La Junta aplicará a su amortización las indemnizaciones previstas.

- 2.3, La diferencia que exista entre el valor de la vivienda y la cantidad abonada por la Junta como indemnización será debidamente amortizada por el adquirente.

El plazo que tendrán los residentes para optar por una de estas dos fórmulas será de quince días a partir de la fecha de la oferta.

En el caso de que estas alternativas (C.1 o C.2) ofrecidas a los residentes, tanto propietarios como inquilinos, sean rechazadas por los mismos, se procederá a aplicar a éstos lo previsto en la estipulación séptima para aquellos que no aceptaron su adhesión al convenio.

El acuerdo entre la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Junta de Compensación que recoja la elección de las viviendas deberá plasmarse en el oportuno documento debidamente aceptado por las partes.

Noveno.—PROGRAMA DE LICENCIAS

1.º La primera fase de licencias de edificación pendientes de ejecutar en la actualidad corresponderá a aquellas edificaciones que estando incluidas en la primera fase de Reparcelación no estuvieran edificadas. Bloques G-1, G-2, G-3, A-1-Sur, A-2, B-1, B-3, E-1 y L-3, así como aquellas edificaciones, equipamientos, servicios o dependencias municipales cualesquiera que sea su uso.

La concesión de licencias de esta primera fase se realizará a la firma del presente convenio, una vez firmado el acuerdo entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación, referido en la estipulación octava-c).

2.º La segunda fase de licencias corresponderá al resto de las edificaciones que estaban previstas en la segunda fase de la Reparcelación, según se fija en el plano adjunto como Anexo núm. 4 y habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la segunda fase del Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

b) Que esté terminada la urbanización del sector del polígono que las afecte.

3.º La tercera fase de licencias corresponderá a aquellas parcelas afectadas físicamente por la Colonia Mahou, y además de las condiciones anteriores, habrán de cumplirse:

— Que esté terminado el realojamiento de los residentes y/o el abono o depósito de las cantidades que les corresponden por la valoración de sus propiedades y derechos según Anexo núm. 3 o según las piezas de valoración del procedimiento de expropiación según el caso.

— Que esté totalmente urbanizado el polígono.

4.º En cualquier caso, las solicitudes de licencias deberán adjuntar escrito de la Junta de Compensación, en el que certifique que el solicitante de las licencias está al corriente de sus obligaciones para con la Junta.

5.º La Gerencia Municipal se compromete a tener informado el expediente de reparcelación a los cuarenta y cinco días de su presentación por la Junta.

Décimo.—CONDICION RESOLUTORIA

a) La Gerencia Municipal de Urbanismo se compromete formalmente a respetar el estudio de detalle, Proyecto de Urbanización y también el de Reparcelación del Polígono 20 de la Avenida de la Paz que resulte de las determinaciones de este convenio, en la revisión del Plan General.

b) La Gerencia Municipal de Urbanismo se compromete formalmente a no suspender la concesión de licencias de edificación en el polígono de actuación de la Junta por el estudio, modificación o revisión del Plan General.

Si el estudio de detalle, la reparcelación o la edificabilidad actual del polígono de actuación de la Junta se modificase o redujese por la Gerencia Municipal de Urbanismo, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, o se suspendiesen las licencias de edificación como consecuencia de la tramitación, estudio o modificación y revisión del Plan General, quedarían nulas y sin efecto las determinaciones del presente convenio.

c) Los compromisos contenidos en los apartados a) y b) de esta estipulación se entienden adquiridos por la Gerencia Municipal de Urbanismo, siempre y cuando el presente convenio no sea resuelto por incumplimiento de la Junta de Compensación de las obligaciones que en el mismo se contrae.

d) El cumplimiento de los compromisos adquiridos por ambas partes en el presente convenio quedan supeditados a la firma del acuerdo a que se hace referencia en el apartado c.2 de la estipulación octava.

ANEXO NUM. 1

BLOQUES AFECTADOS POR EL REAJUSTE DE EDIFICABILIDAD

| Sociedad | Bloque | Superficie (m) ² | Coeficiente | Edificab. reducida (m ²) |
|---------------------|---------|-----------------------------|-------------|--------------------------------------|
| IBSA | B-1 | 23.800,00 | 0,024964 | |
| IBSA | A-5 | 16.235,00 | | |
| IBSA | K-1 | 30.000,00 | | |
| | | 70.035,00 | 0,024964 | 1.748,35 |
| FIMAC | A-2 | 10.675,00 | 0,024964 | 266,49 |
| ORIENTACION | B-3 | 14.900,00 | 0,024964 | 371,96 |
| INMOBILIARIA REY. | C-1/C-3 | 26.060,00 | 0,024964 | 650,56 |
| TEPASA | C-2 | 8.868,00 | 0,024964 | 221,38 |
| MIGUEL ZAPATA . . | G-2/G-3 | 11.008,42 | 0,024964 | 274,81 |
| ALARFE | A-1 | 5.535,84 | 0,024964 | |
| ALARFE | I-4 | 3.685,50 | 0,024964 | |
| | | 9.221,34 | 0,024964 | 230,20 |
| FABREGA | A-4 | 10.675,00 | 0,024964 | 418,00 |
| FABREGA | E-1/L-3 | 18.130,50 | 0,024964 | 393,09 |
| COPLACO | C-4 | 3.000,00 | 0,024964 | 74,85 |
| | | | | 4.649,69 |

Los propietarios de los bloques citados se comprometen a las reducciones en sus bloques según las cuantías indicadas en el presente documento.

64 8. QUINTA DE LOS MOLINOS

Distrito de San Blas

En Madrid, a diecisiete de septiembre de mil novecientos ochenta.

REUNIDOS

De una parte, don José Ignacio Quintana Pedrós y don Eduardo Mangada Samaín, y
De otra, don César Cort Gómez-Tortosa, mayor de edad, casado, Arquitecto, con domicilio en esta capital, Plaza de Cordón, núm. 1.

INTERVIENEN

Los primeros, en representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en su calidad de Gerente Municipal de Urbanismo y Concejal responsable de Urbanismo, respectivamente. Y el segundo, en su propio nombre y en representación de la Compañía Mercantil Quinta de los Molinos, S. A. Las partes se reconocen plena capacidad y facultades de representación para la celebración del presente contrato, al que incorporan los títulos justificativos de dicha representación, manifestando expresamente que sus poderes no están limitados ni revocados, y

EXPONEN:

Primero.—Que don César Cort Gómez-Tortosa, en la representación que ostenta, es dueño de la finca denominada «Quinta de los Molinos», sita en el término municipal de Madrid, Distrito de San Blas, con una superficie aproximada de 286.629 m², cuya limitación figura en los planos incorporados a este documento, debidamente firmados por las partes intervinientes.

Segundo.—La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, con fecha 18 de diciembre de 1978, aprobó inicialmente la modificación del Plan General para el sector «Quinta de los Molinos», promovido por la Compañía Mercantil que lleva el mismo nombre.

Tercero.—Simultáneamente, la Gerencia Municipal del Ayuntamiento de Madrid suscribió con el señor Cort y don Fernando Ortiz Echagüe un convenio para la ejecución de la modificación del Plan General en el caso de que aquella llegase a alcanzar su aprobación definitiva.

Cuarto.—Una vez aprobada inicialmente la modificación del Plan General y durante el trámite de audiencia a los Organismos interesados, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en sesión celebrada el 5 de octubre de 1979, la informó desfavorablemente, aunque consideró positiva la idea básica de crear una zona verde pública de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Quinto.—A la vista del informe desfavorable del Ayuntamiento de Madrid, la Comisión Delegada del Pleno de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana, con fecha 14 de noviembre de 1979, acordó: «suspender la tramitación del expediente relativo a la modificación del Plan General para el sector "Quinta de los Molinos" hasta ver el resultado de los demás asuntos relacionados con aquél».

Sexto.—Que en cumplimiento del mandato formulado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 5 de octubre de 1979, la Gerencia Municipal de Urbanismo ha venido manteniendo diversas conversaciones con don César Cort, en orden a concretar el contenido de la propuesta de modificación elevada a la Comisión del Área por los propietarios afectados, que quedará reducida estrictamente a la finca denominada «Quinta de los Molinos», desligándose cada una de las partes de los compromisos adquiridos en virtud del convenio suscrito el 29 de diciembre de 1978, y sometiéndose expresamente a las nuevas determinaciones que se establecen en el presente contrato.

Séptimo.—Que don César Cort Gómez-Tortosa se compromete a ceder al Ayuntamiento de Madrid, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos que en la modificación del Plan General se destinen a zonas verdes de uso público y equipamientos, más más el 10 por 100 de la edificabilidad en los polígonos de edificación colectiva, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera.—Don César Cort, en la representación que ostenta, cede a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, que acepta de forma gratuita y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, las siguientes superficies de la finca «Quinta de los Molinos»:

- a) Los terrenos que en la modificación del Plan General se destinen a viales y zonas verdes de dominio y uso público, con las instalaciones, vegetación y arbolado actualmente existente, y cuya delimitación y superficie se reflejan en los planos incorporados a este documento.
 - b) Los terrenos que en la modificación del Plan General se califiquen con la Ordenanza 14, con las edificaciones e instalaciones actualmente existentes, y cuya delimitación, superficie y características, también se recogen en los planos incorporados al presente contrato.
 - c) 6.500 m² edificables, en una de las dos zonas que en la modificación del Plan General se califiquen como de edificación colectiva.
- Las partes declaran expresamente que con la cesión de las superficies previstas en los apartados a) y b) consideran cumplida, a todos los efectos, la obligación de ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, zonas verdes y equipamientos, impuesta por el Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo y por el Reglamento de Planeamiento, dada la naturaleza y contenido del documento, según se expresa en el párrafo final de la estipulación segunda.
- Asimismo reconocen que los 6.500 m² edificables, unidos a los 3.500 m² edificables en las construcciones e instalaciones que se mantienen y transmiten, al Ayuntamiento, equivale a la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio.

Segunda.—El perfeccionamiento y formalización de las cesiones a que se hace referencia en la estipulación anterior, tendrá lugar una vez que alcance su aprobación definitiva la propuesta de modificación del Plan General, en cuyo acuerdo se recogerán las siguientes determinaciones:

- 1.º En los terrenos calificados como edificación colectiva podrán ser edificados como máximo cien mil metros cuadrados, suma de todas las plantas sobre rasante.
- 2.º El número máximo de viviendas a construir será de quinientas, y el número de plantas autorizado no podrá

sobrepasar de cinco. El régimen de la edificación será el que resulte de la Ordenanza 3.ª, Grado 1.º, como vivienda de edificación colectiva, con las modificaciones que se introducen en este documento.

3.ª Además de la edificación colectiva, los usos autorizados serán los previstos en la Ordenanza 3.ª, Grado 1.º, excepto el industrial.

4.ª De las quinientas viviendas a construir como máximo en las zonas calificadas como edificación colectiva, treinta y dos corresponderán al Ayuntamiento y el resto de su edificabilidad podrá destinarse a los usos contemplados en el apartado anterior.

Teniendo en cuenta las previsiones que se establecen en el presente contrato, la propuesta de modificación del Plan General proseguirá su tramitación ante la Comisión del Área Metropolitana, con determinaciones de Plan Parcial, y una vez aprobada definitivamente, su desarrollo se llevará a cabo mediante el estudio o estudios de detalle correspondientes. Los citados estudios de detalle se ajustarán a la ordenación que a título indicativo se incorpora a este documento.

Tercera.—La posesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes de uso y dominio público y demás equipamientos, se transmitirá al Ayuntamiento de Madrid con la aprobación definitiva y publicación de la modificación del Plan General. El cedente autoriza expresamente la toma de posesión en tal momento.

El dominio de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita se transmitirá por la aprobación definitiva del estudio o estudios de detalle, o una vez transcurridos tres meses desde la modificación del Plan General, si en dicho plazo la propiedad no presenta los correspondientes estudios de detalle para su tramitación en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Cuarta.—En consideración a las características de la nueva ordenación que se proyecta y a la circunstancia de ser promotor único, la Gerencia Municipal de Urbanismo está dispuesta a que se le cedan, en pago de los 6.500 m² edificables que le corresponden en concepto del 10 por 100 de aprovechamiento medio, otros terrenos de equivalente edificabilidad y valor, propiedad de la sociedad representada por don César Cort o de otras compañías mercantiles en las que ostente la misma representación, siempre que dichos terrenos estén situados en el término municipal de Madrid y tengan Plan Parcial o estudio de detalle definitivamente aprobado.

Dicho compromiso quedará sin efecto si en el plazo de tres meses, contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del Plan General, no se formaliza la citada cesión en pago.

Quinta.—Las obras de urbanización, que comprenderán, en su caso, todas las previstas en el artículo 59 y siguientes del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, correrán a cargo del propietario de los terrenos.

El Ayuntamiento de Madrid, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, contribuirá a los gastos de urbanización en la proporción que corresponda a los 6.500 m² edificables que se le ceden en concepto del 10 por 100 de aprovechamiento medio, a menos que se lleve a cabo la cesión en pago prevista en la Estipulación anterior, y en todo caso será por cuenta del Ayuntamiento la urbanización de las zonas de cesión obligatoria y gratuita, excepto las vías de unión de los núcleos de edificación colectiva a la red viaria que resulte del planeamiento a ejecutar, que serán costeados por los propietarios de los terrenos.

Sexta.—Teniendo en cuenta que en la zona de cesión gratuita existe una edificación habitada en parte por los guardeses de la finca, se les autoriza a que continúen ocupándola en concepto de precario, hasta que se produzca la transmisión de dominio al Ayuntamiento de Madrid. Todos los gastos que pudieran originarse como consecuencia del desalojo y traslado de las dos familias que residen actualmente en la mencionada edificación, serán por cuenta de la sociedad representada por don César Cort Gómez-Tortosa.

Séptima.—Al estar enclavados los terrenos de cesión entre dos restos de la finca matriz calificados como edificables que continúan en propiedad del cedente, en uno de los cuales existe un pozo de agua, se permitirá el uso de ésta para el servicio de la otra finca, a cuyo efecto se autoriza la canalización subterránea por los terrenos objeto de cesión, adaptándose el señor Cort al lugar y condiciones constructivas que en su día le fije la Administración.

Las instalaciones actualmente existentes, incluida la red eléctrica, se mantendrán provisionalmente hasta que se ejecute la ordenación definitiva de los terrenos de cesión al Ayuntamiento.

Octava.—Tendrá lugar de pleno derecho la resolución de las cesiones objeto de este documento, si no se mantuviese la calificación de zona verde de uso público y demás equipamientos para las superficies que son objeto de cesión en la «Quinta de los Molinos», o si la calificación urbanística consignada en la Estipulación 2.ª no fuese mantenida dentro del Plan General de Ordenación vigente o del que resulte por revisión del mismo, durante el plazo de cuatro años, contados a partir de la fecha de la modificación que ahora se tramita, de tal modo que permita la realización del aprovechamiento urbanístico de los terrenos en los términos expresados en la Estipulación 2.ª, a menos que con anterioridad se hubiera ejecutado con aquella calificación urbanística en todo o en parte; en caso de ejecución parcial se moderaría la reversión con arreglo a criterios de proporcionalidad.

Tal condición resolutoria se consignará explícitamente en las escrituras o acta de cesión gratuita en que se formalicen las cesiones, consintiendo expresamente por las partes en que sea inscrita en el Registro de la Propiedad con dicho carácter.

Novena.—Será título bastante para solicitar por la Gerencia Municipal de Urbanismo la cancelación en el Registro de la Propiedad de la condición resolutoria pactada en la Estipulación anterior, la certificación expedida por el Secretario General del Ayuntamiento de Madrid, de la que resulte que se ha consolidado la calificación urbanística en los términos contemplados en ella.

Mediante igual documento o por cualquier otro admitido en derecho podrá acreditarse que se han verificado los hechos determinantes de la resolución en favor del cedente. Para llevar a cabo esta nueva inscripción se acreditará el hecho por certificación del Secretario del Ayuntamiento y se hará constar la notificación judicial o notarial que los cedentes hayan efectuado al cesionario de quedar resuelta la transmisión.

Décima.—En consideración a las agrupaciones, segregaciones o divisiones de finca, necesarias para la formalización de las cesiones objeto de este contrato, que se llevarán a cabo mediante Acta administrativa, y atendiendo al carácter de las mismas, gratuitas para el Ayuntamiento de Madrid, se hará constar tal carácter a los efectos fiscales que proceda. En prueba de conformidad, lo firman en el lugar y fecha arriba indicados.

66 9. POLIGONO 35 DEL PLAN ESPECIAL DE LA AVENIDA DE LA PAZ

(Nudo O'Donnell)

Distrito de Salamanca

En Madrid, a trece de diciembre de mil novecientos setenta y nueve.

REUNIDOS

De una parte, don Antonio Sánchez Lara, con D.N.I. núm. 3.660.632.

Y de otra, don Eduardo Mangada Samain y don José Ignacio Quintana Pedrós.

INTERVIENEN

El primero como Presidente de la Cooperativa de Viviendas «Roncalli», debidamente facultado según acuerdo del Consejo Rector de dicha Cooperativa de fecha 13 de diciembre actual.

Y los segundos como Concejal responsable de Urbanismo y Gerente Municipal de Urbanismo, del Ayuntamiento de Madrid, respectivamente.

Las partes se reconocen plena facultad para la celebración del presente convenio y

EXPONEN:

Primero.—El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en la sesión celebrada el día 13 de febrero de 1979, acordó aprobar, inicialmente, el estudio de detalle promovido por la Cooperativa de Viviendas «Roncalli» (en lo sucesivo la Cooperativa), del polígono 35 de la Avenida de la Paz, delimitado por la propia Avenida de la Paz, calle del Doctor Esquerdo, prolongación de la calle O'Donnell y prolongación de Alcalde Sáinz de Baranda y antigua calle de Vicálvaro. La superficie comprendida entre estos límites es de 128.370 m², y la edificabilidad bruta asignada en el Plan Especial de la Avda. de la Paz es de 1,18 m², suma de todas las plantas por metro cuadrado de la superficie del polígono, lo que supone un aprovechamiento urbanístico de 151.476 m², de los que únicamente se utilizan, según propone el estudio de detalle, 110.818,38 m², con renuncia, por tanto, a 40.657,62 m², que supone el 26,84 por 100 de disminución sobre el aprovechamiento urbanístico permitido por el Planeamiento vigente.

Segundo.—Al acuerdo de aprobación inicial del estudio de detalle fue publicado para información pública en el «Boletín Oficial de la Provincia» correspondiente al día 31 de marzo de 1979. Durante este período de tiempo se presentaron alegaciones por la Asociación La Cooperativa de Madrid de los vecinos de la Colonia Fuente del Berro. Además, durante el mismo plazo, el promotor debería cumplimentar los requerimientos contenidos en los informes de la Delegación de Obras y Servicios Urbanos y la Junta Municipal del Distrito.

Tercero.—En la sesión celebrada por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo el día 20 de julio de 1979 se dio cuenta de la documentación aportada por los promotores y de la situación real de dicho polígono 35, así como de las consecuencias que se producirían en el caso de llegar a la ejecución de las previsiones contenidas en el estudio de detalle aprobado inicialmente.

En esta reunión se acordó facultar a don Eduardo Mangada, como Concejal responsable de Urbanismo, a fin de llegar a un acuerdo con la Cooperativa de Viviendas «Roncalli», para que mediante la permuta con otros terrenos municipales, evitar el grave problema urbanístico que suponía la construcción aprobada inicialmente en dicho polígono.

Cuarto.—En cumplimiento del acuerdo citado en el apartado anterior, el Concejal responsable de Urbanismo se ha reunido en repetidas ocasiones con el Presidente y representantes de la Cooperativa, llegando a conclusiones de las que se ha ido informando al Consejo de Gerencia y que en resumen pueden concretarse en los siguientes puntos:

a) Coincidencia de ambas partes en que no era aconsejable situar la edificabilidad permitida por el Planeamiento vigente, ni siquiera con la solución propuesta en el estudio de detalle, en la zona edificable del polígono.

b) Aceptación de la conveniencia de cambiar el sistema de compensación previsto para la actuación urbanística en el polígono 35, por el de Expropiación.

c) Aceptación de que el pago del justiprecio de los terrenos propiedad de la Cooperativa en el repetido polígono 35 se verifique mediante adjudicación de parcelas de propiedad municipal, ubicadas en el polígono 40 de la Avda. de la Paz, colindante con el anterior.

d) Aceptar, en base a los estudios de valoraciones elaborados por los técnicos de cada una de las partes, en atención a la situación actual de los polígonos, que la permuta de terrenos debería efectuarse considerando que un metro cuadrado del polígono 35 equivale a 0,863 m² del polígono 40.

e) Después de un minucioso estudio de los títulos de propiedad de terrenos en el polígono 35, y admitiendo la confusa situación registral de los mismos y las actuaciones expropiatorias de la Administración, estimar como porcentaje de participación en el repetido polígono el 37 y el 63 por 100 a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de la Cooperativa de Viviendas «Roncalli», respectivamente.

f) En consideración al carácter de la Cooperativa y al número de socios de la misma, la Gerencia admite la posibilidad de ampliar el número de metros cuadrados adjudicados en el polígono 40 como pago de la expropiación en los estrictamente necesarios para completar los que la Cooperativa precisa con el fin de ofrecer vivienda a la totalidad de los asociados. La valoración aceptada por ambas partes para estos metros cuadrados es la de 16.000 ptas/m² cuadrado edificable.

En base a cuanto queda expuesto, así como a los informes y estudios técnicos y jurídicos aportados por cada una de las partes, éstas acuerdan el presente convenio para la regularización de titularidades, deslinde o asignación de propiedades y expropiación de terrenos en el polígono 35 de la Avda. de la Paz, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera.—La Cooperativa y la Gerencia Municipal de Urbanismo aceptan como superficie del polígono 35 de la Avda. de la Paz, en el que está previsto actuar por el sistema de Compensación, la de 128.370 m², y como edificabilidad del mismo la de 110.818,38 m², en base a las cifras que figuran en el estudio de detalle redactado para desarrollar su Ordenación y aprobado inicialmente por el Consejo de Gerencia en la sesión celebrada el día 13 de febrero de 1979.

Segunda.—En base a la conveniencia acordada por el propio Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de no situar en el citado polígono la edificabilidad indicada, ambas partes convienen en aceptar el cambio del sistema de Compensación establecido en el Plan Especial de la Avenida de la Paz, aprobado por el Consejo de Ministros el día 6 de junio de 1969, para actuar en el polígono 35 de dicho Plan, por el de Expropiación, con el fin de que todos los terrenos del polígono pasen a propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

El cambio de sistema de actuación deberá tramitarse de acuerdo con los preceptos establecidos en el Texto Refundido de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Tercera.—Como resultado de las comprobaciones efectuadas en el Registro de la Propiedad, en el que no aparecen dentro del polígono titulares distintos a la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Cooperativa, ambas partes se consideran como propietarios únicos de todos los terrenos comprendidos en el mismo.

No es posible, sin embargo, dadas las transformaciones físicas operadas sobre el suelo de la zona y los negocios jurídicos de adquisición dominical, así como actuaciones expropiatorias de la Administración, determinar con exactitud la superficie de las propiedades de cada una de las partes, ya que, por un lado, la Cooperativa aporta títulos que llegan a completar 165.000 m², extensión muy superior a la del propio polígono, y por su parte, la Gerencia tiene documentación gráfica y titulación de 26.446 m² procedentes de transmisiones de la extinguida Comisaría de Ordenación Urbana, actualmente incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo, a los que habría que sumar la superficie de viales y otros terrenos adquiridos en virtud de actuaciones expropiatorias de la Administración.

Esta confusión de titulaciones, que hace presumir la superposición de fincas registrables como consecuencia de dobles inmatriculaciones, ha llevado a las partes a establecer, en base a las normas contenidas en el artículo 387 y siguientes del Código Civil, una convención de deslinde que se concreta en la asignación a la Cooperativa del 63 por 100 de la propiedad del polígono 35, y a la Gerencia Municipal de Urbanismo del 37 por 100 restante.

De acuerdo con estos porcentajes, aplicados a las cifras aceptadas en la Estipulación primera, corresponden a la Cooperativa 80.873,10 m² de superficie y 69.815,58 m² de edificabilidad, y a la Gerencia Municipal de Urbanismo, 47.496,90 m² de superficie y 41.002,80 m² de edificabilidad.

Cuarta.—En virtud del cambio de sistema de actuación que ambas partes aceptan, el Ayuntamiento adquiere por expropiación la totalidad de los terrenos que quedarán titulados a nombre de la Cooperativa, una vez que efectúe las operaciones registrales de agrupación y segregación necesarias para aportar como miembro de la Junta de Compensación del polígono 40 de la Avenida de la Paz, colindante con el polígono 35, la finca número 2 de la Reparcelación con 12.660,97 m² y cedida gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, obligación que asume en virtud del presente convenio, 6.634,22 m² que constituyen la finca núm. 1 del citado proyecto de reparcelación y que ha sido aportada como propiedad municipal en la operación reparcelaria del citado polígono 40.

Quinta.—La Gerencia Municipal de Urbanismo, al amparo de lo establecido en el art. 113 del Texto Refundido de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana,

pagará el justiprecio de la expropiación a realizar, mediante permuta con parcelas integradas en el Patrimonio Municipal del Suelo, existentes en el polígono 40 de la Avda. de la Paz.

Sexta.—A los efectos de valoración y compensación de los bienes a permutar, en pago de la expropiación, ambas partes aceptan que un metro cuadrado edificable en el polígono 35 equivale a 0,863 m² de edificabilidad en el polígono 40.

Al ser la propiedad asignada y reconocida a la Cooperativa en el polígono 35 de 69.815,58 m² edificables, el Ayuntamiento entrega 60.250,84 m² edificables del polígono 40.

En consecuencia, el Ayuntamiento transmitirá a la Cooperativa las parcelas del polígono 40 denominadas R-1-1, con una edificabilidad de 25.350 m²; R-1-2, con una edificabilidad de 16.950 m²; R-2-2, con una edificabilidad de 16.950 m², y la R-1-3, con 1.000,84 m². La edificación en tales parcelas se ajustará a las determinaciones contenidas en el estudio de detalle aprobado para el polígono 40 y las licencias de construcción se ajustarán a la tramitación reglamentaria.

Séptima.—Asimismo, el Ayuntamiento transmitirá a la Cooperativa los restantes 3.211,69 m² edificables de la parcela R-1-3, de la que es propietario en proindiviso con la propia Cooperativa, con objeto de que ésta complete el número de viviendas necesarias para sus asociados y evitar las dificultades para la edificación que asigna el proindiviso actualmente existente.

La Cooperativa abonará al Ayuntamiento 16.000 pesetas por cada metro cuadrado de los 3.211,69 que se enajenan, que supone una cantidad de 51.387.040 pesetas, cuya cantidad será abonada al contado.

Octava.—Ambas partes se obligan a la formalización de cuantos documentos notariales o administrativos sean necesarios para la determinación futura de las fincas correspondientes a las superficies objeto de la transmisión.

Novena.—Cada una de las partes autoriza a la otra para efectuar sondeos u otros estudios geológicos, a partir de la firmeza del presente convenio, en las parcelas que son objeto del mismo, para preparar los correspondientes proyectos de edificación.

Décima.—La efectividad de lo estipulado en el presente convenio queda condicionada a su ratificación por la Junta General de la Cooperativa y el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

Si fuera ratificado, se procederá, previo los trámites oportunos, a la formalización del correspondiente convenio expropiatorio mediante acta administrativa, que se ajustará a las prescripciones legales y reglamentarias de aplicación.

En prueba de conformidad, las intervinientes firman el presente, en la fecha y lugar expresados al principio, ratificándose en el contenido del mismo.

ANEXO 1

Don Juan Moreno Conejo, Secretario de la Cooperativa de Viviendas «Roncalli», con domicilio social en la calle Héroes del 10 de Agosto, 11, de esta capital, inscrita en el Registro Oficial del Ministerio de Trabajo con el núm. 15.416 y calificada en el Instituto Nacional de la Vivienda con el núm. 2.048, como Entidad Promotora de Viviendas de Protección Oficial,

CERTIFICA:

Que en el Consejo Rector celebrado en el día de hoy se tomó por unanimidad el acuerdo que literalmente transcrito dice:

«Facultar al Presidente de la Cooperativa, don Antonio Sánchez Lara, para que en nombre y en representación de la Entidad, suscriba el convenio de deslinde de propiedades, expropiación y pago, de los terrenos que en el polígono 35 del Plan Especial de la Avenida de la Paz es titular de la Cooperativa, con la Gerencia Municipal de Urbanismo. Haciendo extensivo dicho acuerdo de facultades, para que pueda firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para conformar dicho convenio con la Gerencia Municipal de Urbanismo, aceptando como justiprecio de la expropiación de los terrenos de que es titular en el polígono 35, las parcelas asignadas en el polígono 40 del Plan Especial de la Avenida de la Paz propiedad del Excmo. Ayuntamiento y que en el convenio suscrito quedan determinadas.

Asimismo, queda facultado para ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid la superficie de 6.634,22 m²; superficie que constituyen la finca núm. 1 del proyecto de reparcelación y que ha sido aportada como propiedad municipal en la operación reparcelaria del polígono 40.»

Asimismo, certifica que don Antonio Sánchez Lara en la actualidad ocupa el cargo de Presidente por elección en la Junta General de fecha 26 de junio de 1975.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido el presente certificado en Madrid, a trece de diciembre de mil novecientos setenta y nueve.

ANEXO 2

Don Juan Moreno Conejo, Secretario de la Cooperativa de Viviendas «Roncalli», con domicilio social en la calle Héroes del 10 de Agosto, 11, de esta capital, inscrita en el Registro Oficial del Ministerio de Trabajo con el núm. 15.416 y calificada en el Instituto Nacional de la Vivienda con el núm. 2.048, como Entidad Promotora de Viviendas de Protección Oficial,

CERTIFICA:

Que en la Junta General Extraordinaria celebrada por la Cooperativa el día 20 de enero de 1980, y en relación con el punto segundo del orden del día de dicha Junta General:

«Ratificación del Acuerdo del Consejo Rector y de los Compromisarios sobre aprobación del Convenio con el Ayuntamiento»,

y después de un exhaustivo análisis técnico, jurídico y económico de las cláusulas del convenio, se procede a una votación nominal de los socios presentes en la reunión, dando el siguiente resultado:

Trescientos cincuenta y ocho (358) votos afirmativos, un (1) voto negativo y una (1) abstención.

A la vista del resultado de la votación, queda ratificado el convenio de deslinde de propiedades, expropiación y pago en el polígono 35 del Plan Especial de la Avenida de la Paz, suscrito entre la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Cooperativa de Viviendas «Roncalli». De cuyo acuerdo expido el presente certificado, con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid, a treinta de enero de mil novecientos ochenta.

10. CRUZ BLANCA

Distrito de Vallecas

En Madrid, a cuatro de diciembre de mil novecientos setenta y nueve.

COMPARECEN:

a) Por la Junta de Compensación, como Presidente del Consejo Rector de la misma, don Gaspar Sancho Sánchez, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Gaztambide, núm. 64, y D.N.I. núm. 1.202.219.

b) Los propietarios residentes en el polígono de La Cruz Blanca no adheridos a la Junta de Compensación y que firman el presente convenio.

c) Interviene, en nombre de la Gerencia Municipal de Urbanismo y por razón de su cargo, don Ignacio Quintana Pedrós, Gerente Municipal de Urbanismo.

EXPONEN:

La ejecución del Plan Parcial de Ordenación del polígono La Cruz Blanca, en Vallecas, cuyo sistema de actuación es el de compensación, plantea problemas de realojamiento de sus actuales residentes, pequeños propietarios y arrendatarios, que deben ser resueltos de una forma satisfactoria por la Administración municipal a fin de que la citada ejecución urbanística coordine los legítimos derechos existentes con la finalidad social de resolver los problemas de la vivienda a las familias que allí habitan.

A este respecto se han mantenido numerosas reuniones con el Consejo Rector de la Junta de Compensación del Polígono y una representación de la Asociación vecinal, además de con la Dirección General del I.N.V., en relación a la solución satisfactoria de estos problemas.

La finalidad de este convenio entre la Junta de Compensación y los propietarios residentes en el polígono, con la intervención de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, no es otra que formalizar documentalmente los compromisos adquiridos por las partes interesadas, que deben culminar con la ejecución del polígono, su total urbanización y el realojamiento vecinal.

A estos efectos se acuerda lo siguiente:

1. *Familias adjudicatarias.* Las familias a las que se adjudica una vivienda nueva dentro del polígono La Cruz Blanca son todas las incluidas en el censo aprobado por la Delegación Provincial de la Vivienda de Madrid y que se incorpora como anexo a este documento. Este censo ha estado expuesto al público durante un mes, al objeto de que aquellas personas que se considerasen con derecho a ello interpusieran las reclamaciones oportunas. El censo incorporado es el resultado final.

2. *Bloque destinado a realojamiento.* El bloque destinado a realojamiento es el previsto en la ordenación aprobada sobre las parcelas núms. IV-12.1, IV-12.2 y IV-12.3, de las que es elemento común anejo e inseparable la IV-12, resultantes todas ellas de la reparcelación aprobada con carácter definitivo. Cada una de dichas parcelas, con excepción de la IV-12, tiene una edificabilidad de 2.560 m², lo que arroja un total de 7.680 m² para el bloque completo; la IV-12 es inedificable y está destinada a aparcamientos, zonas verdes y jardines.

3. *Cesión de las parcelas al I.N.V.* La Junta de Compensación cederá gratuitamente al I.N.V. las citadas parcelas, al objeto de que sobre ellas se construya el bloque IV-12.1-2-3, que se destinará al realojamiento de las familias residentes en el polígono y que ahora ocupa fincas, bien como propietarios, bien como inquilinos, objeto de expropiación. Condicionada, pues, la citada cesión a los fines indicados, se seguirán a los correspondientes efectos los siguientes trámites:

- a) Tramitación urgente, con finalización antes del 31 de diciembre próximo, del pago o depósito de los derechos expropiados a los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, a cargo de dicha Junta, que será beneficiaria de los mismos, conforme a las piezas de valoración existentes.
- b) Formalización, dentro del anterior plazo, de la cesión gratuita al I.N.V., libre de cargas y gravámenes, por la Junta de Compensación.

4. *Indemnizaciones.* Los propietarios residentes en el polígono que se adhieran a este convenio recibirán como indemnización por el desalojo de sus viviendas, independientemente del precio de expropiación que corresponda, según las piezas de valoración, a dichas viviendas y al terreno que ocupen las mismas, una suma equivalente a la diferencia entre las piezas de valoración, incluidos todos sus posibles incrementos, y 12.000 pesetas por metro cuadrado de construcción existente.

El valor de la indemnización para el resto del terreno, hasta completar las parcelas primitivas, es decir, para la parte no edificada, será la diferencia entre las piezas de valoración, incluidos todos sus posibles incrementos, y la suma de 3.118 pesetas por metro cuadrado, siendo en todo caso esta última cantidad la representativa de tal indemnización.

La cantidad que percibirán los propietarios residentes, tanto en concepto de justiprecio de sus parcelas y viviendas como de indemnización por desalojo, lo será en concepto de partidaalzada y por todos los conceptos, con renuncia por parte de los perceptores a toda acción en vía administrativa o judicial.

5. *Momento del pago de las indemnizaciones.*

- a) El justiprecio señalado en las piezas de valoración lo recibirá cada propietario dentro del procedimiento expropiatorio, en la Gerencia Municipal de Urbanismo, por parte de la Junta de Compensación.
- b) La indemnización por desalojo, en el momento en que se le adjudique y ocupe la nueva vivienda, también por parte de la Junta de Compensación. A este respecto y desde el momento de la firma de cada acta de ocupación y pago, la Junta de Compensación constituirá aval suficiente por el importe de la correspondiente indemnización por desalojo y ello a fin de garantizar el abono de dicha indemnización. Este aval tendrá una duración máxima de dos años y la cantidad pendiente de abono devengará a favor de sus beneficiarios un interés anual del 4 por 100, desde la fecha en que se firme el acta de ocupación y pago hasta el momento de su percepción definitiva. Si alguno de los miembros de la Junta de Compensación desea sustituir el citado aval por un depósito en efectivo, podrá hacerlo.

6. *Realojamiento provisional.* Se ha planteado el problema de construir transitoriamente unas viviendas provisionales para alojar a los actuales residentes cuyas casas fuera necesario demoler para la construcción del bloque de realojamiento. El Consejo Rector de la Junta de Compensación sugiere la posibilidad de utilizar los terrenos situados a la izquierda de la calle Payaso Fofó, entrando por la calle Arroyo del Olivar, que constituyen

la finca núm. X de la reparcelación aprobada, adjudicada al Ayuntamiento de Madrid, para emplazar en los mismos dichas viviendas provisionales, que deberán ser retiradas en el mismo momento en que se trasladen sus ocupantes a las nuevas viviendas.

La Gerencia Municipal de Urbanismo se compromete a poner en conocimiento del I.N.V. la conformidad sobre este emplazamiento para que instale las citadas viviendas provisionales.

7. *Compromisos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.*

- a) Tramitar antes del 31 de diciembre actual los abonos o depósitos del justiprecio señalado en las piezas de valoración, a realizar por la Junta de Compensación a todos los propietarios no adheridos a la misma, tanto residentes como no residentes en el polígono.
- b) Autorizar a la Junta de Compensación para que ceda al I.N.V. el porcentaje de participación de propiedad indivisa de la parcela IV-12.1, que dicha Junta tiene en depósito a disposición de la Gerencia Municipal de Urbanismo y que ésta destina a la finalidad del presente convenio. Dicha participación es del 81,109 por 100 y equivale a 2.076,41 m² de edificabilidad.

c) Velar por el exacto cumplimiento de este convenio.

8. *Intervención del I.N.V.* En virtud de los contactos mantenidos con este Organismo de la Administración Central y dentro del contenido de la Orden Ministerial de mayo de 1979, se ha comprometido a llevar a cabo la promoción directa de las viviendas del realojamiento en el año 1980.

A los 21 propietarios residentes en el polígono y dentro del contexto de esa Orden Ministerial se les concederá la subvención del 30 por 100 señalada en la misma, según comunicación hecha por el I.N.V. a la Gerencia Municipal de Urbanismo. Además, y por la aportación gratuita que se hace al I.N.V. del suelo urbanizado, se les deducirá el 15 por 100 del costo del módulo edificado.

9. *Compromisos de los propietarios residentes.*

Los propietarios residentes que suscriben o suscriban este convenio renuncian expresamente, y así se comprometen a comunicarlo a su Letrado, a efectos de desistimiento, que deberá llevarse a efecto con carácter inmediato, a su petición de suspensión del acto administrativo que pende ante la jurisdicción contencioso-administrativa sobre la ordenación del polígono.

10. *Propiedades divididas.* A los propietarios residentes cuyas propiedades estén divididas por el límite Este del polígono se les considerará dentro de éste dichas propiedades en toda su extensión y se les liquidará de la siguiente forma:

- a) En cuanto a la parte que esté dentro del polígono, de conformidad con las cláusulas cuatro y cinco de este convenio.
- b) Y en cuanto a la parte que esté fuera del polígono, mediante expediente expropiatorio complementario, en las mismas condiciones del inciso anterior, o por compraventa a formalizar ante Notario, a los precios señalados en las citadas cláusulas cuatro y cinco.

11. *Parcelas sin edificación.* Respecto a los propietarios de parcelas sin edificación, no residentes, don Manuel Almagro Castro y don José María Díaz Guzmán, incluidos en el anexo con derecho a vivienda en el polígono, la Junta de Compensación les reconocerá, en cuanto a justiprecio de suelo, siempre que se adhieran a este convenio y con carácter excepcional por sus circunstancias personales, la cantidad de 3.118 pesetas por m²,



70

con aplicación de lo pactado en los párrafos segundo y tercero de la cláusula número cuatro.

12. *Adhesión a este convenio.* Todos los propietarios residentes en el polígono incluidos en el anexo que se ha incorporado a este documento, que tienen por ello derecho a vivienda, podrán adherirse al mismo, aceptando íntegramente su contenido, hasta el día 20 de diciembre actual. Deberán adherirse también, dentro del mismo plazo, los inquilinos de propietarios no residentes que figuren en el citado anexo, entendiéndose que los que así no lo hagan renuncian a la adjudicación de las nuevas viviendas.

13. *Ratificación de este convenio.* El presente convenio deberá ser ratificado por todos los miembros de la Junta de Compensación, uno a uno, con estampación de sus firmas en el mismo, antes del día 21 del presente mes de diciembre, quedando con ello comprometidos a otorgar su voto favorable al acuerdo que deba adoptarse al respecto en próxima Asamblea General Extraordinaria de la citada Junta.

La ratificación a que se refiere el párrafo anterior tendrá lugar, en todo caso, previa solución por la vía que corresponda, incluso la judicial, de todos los proindivisos existentes en el polígono.

ANEXO

Los abajo firmantes, arrendatarios residentes en el polígono de La Cruz Blanca, dan su conformidad al convenio firmado el 4 de diciembre de 1979 entre Junta de Compensación, Gerencia Municipal y vecinos residentes en el polígono, para realojar a todas las familias en nuevas viviendas dentro del mismo. La aceptación de los arrendatarios comprende las cláusulas del convenio referidas a los mismos.

11. GAS MADRID

(Terrenos en Puerta de Toledo)

Distrito de Arganzuela

En Madrid, a ocho de julio de mil novecientos ochenta.

REUNIDOS:

De una parte, don José Ignacio Quintana Pedrós, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid y de su Gerencia Municipal de Urbanismo en su condición de Gerente Municipal de Urbansimo, y don Eduardo Mangada Samain, Concejal de Urbanismo de dicho Ayuntamiento.

De otra parte, don Francisco José Mañas López, con D.I.N. núm. 24.560.563, en nombre y representación de Inmobiliaria Puerta de Toledo, S. A., como Presidente de su Consejo de Administración.

Y don José María Sáez García, con D.N.I. núm. 1.962.705, en nombre y representación de Gas Madrid, S. A., como Director General de dicha Entidad.

Las partes se reconocen suficiente capacidad, legitimación y representación para suscribir este convenio y asumir, para las respectivas Entidades a las que representan, las obligaciones y derechos derivados del mismo.

EXPONEN:

Primero.—La Entidad Gas Madrid, S. A., de la que trae causa la Compañía Inmobiliaria Puerta de Toledo, S. A., presentó en mayo de 1967 a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, un Proyecto de Ordenación de Volúmenes que afectaba a una superficie de 66.139,20 metros cuadrados en terrenos de su propiedad, comprendidos en la manzana delimitada por la Ronda de Toledo, Paseo de los Olmos, Paseo de las Acacias y calle del Gasómetro de esta capital. Tiene una forma poligonal irregular y linda: al Norte, en línea quebrada de tres tramos rectos de 45,11 m., 23,35 m. y 164,18 m., los dos primeros con otra propiedad y el último con la Ronda de Toledo; al Este, en línea recta de 257,17 m., con la calle del Gasómetro; al Sur, en línea quebrada de dos tramos rectos de 195,93 m. y 19,17 m., el primero con Paseo de las Acacias y el segundo con la Plaza de Ortega y Munill; al Oeste, en línea recta de 327,17 m., con el Paseo de los Olmos.

Dicha finca es actualmente propiedad de Inmobiliaria Puerta de Toledo, S. A., con excepción de dos parcelas, denominadas parcela 19 y parcela 1, cuya titularidad dominical corresponde a Gas Madrid, S. A., en virtud de segregación efectuada en la propia escritura de venta a Inmobiliaria Puerta de Toledo, S. A., del resto de la finca, y autorizada por el Ayuntamiento de Madrid en virtud de licencia municipal de parcelación, de fecha 23 de febrero de 1978.

La parcela 19 es de forma trapezoidal y encierra una superficie de 625,62 m². Linda: al Norte, en línea recta de 21,58 m., con la calle de Ronda de Toledo; al Este, en línea recta de 27,70 m., con la calle del Gasómetro; al Sur, en línea recta de 19,29 m., con la parcela núm. 1; al Oeste, en línea recta de 35,88 m., con la parcela número 1.

La parcela núm. 1 es de forma poligonal irregular, de diez lados, que encierra una superficie de 4.004,67 m². Linda: al Norte, en línea recta de 38,09 m., con la Ronda de Toledo; al Este, en línea quebrada de tres tramos rectos de 35,88 m., 19,29 m. y 14,45 m., los dos primeros con parcela núm. 19 y el último tramo con la calle del Gasómetro; al Sur, en línea recta de 82,97 m., con parcela resto; al Oeste, en línea quebrada mixta compuesta de tres tramos rectos, curvo y recto, de 43,20 m., 7,20 m., 14,40 m., 11,31 m. de desarrollo y 14,40 m. con parcela resto.

El resto de la superficie, de 61.508,91 m², es, como se ha dicho, propiedad de Inmobiliaria Puerta de Toledo, S. A.

Segundo.—Después de una dilatada tramitación en la Gerencia Municipal, el Proyecto de Ordenación de Volúmenes fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Madrid, en la sesión del día 30 de septiembre de 1970 y provisionalmente con la denominación de Plan Parcial el día 24 de febrero de 1971 con condiciones. Una vez que se consideraron cumplidas dichas condiciones por acuerdo de 25 de febrero de 1972, el Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, en virtud de acuerdo de 3 de abril de 1974, en el que, a su vez, se impusieron determinadas condiciones a la entidad promotora, que fueron aceptadas mediante escrito presentado a COPLACO, de 4 de junio de 1974, ratificándose Gas Madrid, S. A., en dicha aceptación, ante el Ayuntamiento de Madrid, mediante escrito de 14 de junio y ante la Gerencia en escrito de 19 de junio. En sesión celebrada el 18 de septiembre de 1974, COPLACO «acuerda por unanimidad dar por cumplidas las condiciones impuestas por acuerdo de esta Comisión de 3 de abril de 1974».

Tercero.—El Plan Parcial de Ordenación fue aprobado como desarrollo del Plan General del Área Metropolitana de Madrid, que incluyó dichos terrenos en zona de «Remodelación», o zona para la que se prevé un cambio de uso industrial por otro de carácter residencial y comercial, cuya Ordenanza 13 establece una edificabilidad de siete metros cúbicos por metro cuadrado de parcela edificable antes de la remodelación.

Cuarto.—La edificabilidad prevista en el Plan Parcial se fijó, por aplicación del referido coeficiente a la superficie expresada de 66.139,20 m² de suelo, en 462.900 m³ distribuidos en los siguientes usos: Vivienda: 231.500 m³; comercial: 97.240 m³; oficina, hotelero y otros usos: 99.160 m³; equipamiento: 35.000 m³. La superficie de suelo se distribuía en el Plan Parcial de la siguiente forma:

Vivienda: 21.437,61 m²; comercial, 6.108,48 m² en exclusiva y resto incluido en otras parcelas; oficina, hotelero y otros usos: 17.680 m²; equipamiento: 3.732,48 m²; zona verde: 8.670,64 m²; viales: 8.509,99 m². Total: 66.139,20 m².

Quinto.—En desarrollo del Plan Parcial se han llevado a cabo diversas actuaciones jurídicas y materiales, tanto por parte de los propietarios y promotores, como por parte de la Administración Municipal. De ellas cabe destacar:

- a) El otorgamiento con fecha 23 de febrero de 1978 de la ya citada licencia de parcelación por la Gerencia Municipal de Urbanismo, con objeto de segregar dos parcelas para Gas Madrid, S. A., así como las actuaciones administrativas posteriores —tira de cuerdas— encaminadas a fijar los límites de la construcción.
- b) La presentación, en 27 de septiembre de 1978, ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, de un estudio de detalle, redactado a instancia de la propia Administración Municipal, que en el Proyecto de Plan Parcial de Ordenación «Ribera de Manzanares», sometido a información pública, instaba a la propiedad a reducir la altura del edificio central de la ordenación aprobada de 12 a 9 plantas y reordenar los volúmenes del citado Plan Parcial de 3 de abril de 1974. No obstante, las alegaciones formuladas durante el período de información pública, por acuerdo con la Gerencia Municipal, y con el mejor deseo de colaboración, se presentó el referido estudio de detalle que, a instancia de dicho Organismo, fue objeto de sucesivas correcciones que, con el correspondiente visado colegial, se presentaron en febrero y abril de 1979; sin que a pesar de ello llegase a ser aprobado por dicho Organismo Municipal.
- c) El desmontaje y traslado de las instalaciones industriales de Gas Madrid, S. A., existentes en los terrenos objeto del Plan Parcial, todo ello con las correspondientes licencias y autorización administrativas.
- d) La ejecución por y a cargo de Gas Madrid, S. A., de las obras de un acceso subterráneo a sus terrenos desde la Ronda de Toledo, cuyo importe fue de 4.090.098,70 pesetas, y la aportación económica por dicha empresa de 8.930.035,80 pesetas a la construcción del paso subterráneo por la Glorieta de la Puerta de Toledo, llevada a cabo por la Administración.

Sexto.—Se considera por la Gerencia Municipal de Urbanismo que pueden conseguirse notables mejoras en la ordenación del sector con la introducción de algunos cambios, por lo que se propone proceder a una remodelación de la ordenación establecida por el Plan Parcial de 1974, con objeto de:

- a) Dar una nueva configuración a la red viaria y situar los viales en superficie, evitando los tramos subterráneos.
- b) Aumentar la superficie de suelo y el volumen edificable destinado a equipamiento.
- c) Reducir el suelo y volumen afectado a usos distintos al de vivienda, en particular al uso comercial.
- d) Adscribir a usos de equipamiento y zonas verdes los terrenos que dan frente a la Ronda de Toledo.
- e) Conservar el edificio existente, situado en el número 10 de la Ronda de Toledo, que sigue estando ocupado por las Oficinas de Gas Madrid, S. A.
- f) Proceder, en fin, a una nueva reordenación de la manzana en términos que se estiman por la Administración Municipal más acordes con sus objetivos urbanísticos generales.

Séptimo.—La entidad promotora, en su línea de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, ya acreditada en sus actuaciones anteriores, contribuye a la consecución de los objetivos generales y consiente, aun a costa de sus derechos e intereses, en modificar el Plan Parcial, siempre que la modificación se lleve a cabo en las condiciones contenidas en las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera.—Inmobiliaria Puerta de Toledo, S. A., presentará un proyecto de modificación del Plan Parcial de la manzana comprendida entre la Ronda de Toledo, calle del Gasómetro, Paseo de las Acacias y Paseo de los Olmos, cuyas determinaciones básicas serán las siguientes:

- a) **Edificabilidad.** 7 metros cúbicos por metro cuadrado, que, aplicada a la superficie total, determina una edificabilidad total de 462.900 m³, que se distribuirán entre los siguientes usos: vivienda: 241.400 m³; usos distintos al de vivienda (comercial, oficinas, hotelero en los términos definidos por la legislación de turismo y en todo caso por las Ordenanzas Municipales y otros usos): 139.210 m³; equipamiento: 40.000 m³; cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento de Madrid, 42.290 m³, equivalentes al 10 por 100 del aprovechamiento total, excluido el equipamiento.
- b) **Superficie de suelo asignada a los distintos usos.** Vivienda: 26.983 m² (con plantas bajas destinadas a usos distintos al de vivienda). Usos distintos al de vivienda (oficinas, comercial, hotelero en los términos señalados en el apartado anterior y otros usos): 11.163 m². Equipamiento, de cesión al Ayuntamiento: 5.755 m². Cesión al Ayuntamiento: 2.733 m². Zonas verdes: 12.155 m². Viales: 7.350,20 m². Total: 66.139,20 m².
- c) **Planos y número de viviendas.** Las determinaciones expresadas se reflejan en los planos «Parcelario, usos y edificabilidad» y «Ordenación volumétrica», que como documentos anexos se incorporan a este convenio, formando parte del mismo. El número de viviendas que la Entidad Promotora Inmobiliaria Puerta de Toledo, S. A., podrá construir en el polígono, excluidas las superficies de cesión al Ayuntamiento y las de equipamiento, es el de 661, de acuerdo con el plano de ordenación volumétrica antes citado.

Segunda.—La Gerencia Municipal de Urbanismo tramitará dicha modificación y la someterá a las oportunas aprobaciones inicial, provisional y definitiva, de modo que esta última se produzca en el plazo máximo de un año contado a partir del ingreso en la Gerencia Municipal del Proyecto de Modificación del Plan Parcial.

72

Tercera.—Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita los terrenos destinados a viario, zonas verdes y superficies, con el volumen antes señalado, correspondientes a equipamiento, destinado a incorporarse al dominio público, así como los cedidos en equivalencia al 10 por 100 del aprovechamiento. Todos los terrenos objeto de cesión estarán libres de ocupantes, cargas y gravámenes.

En la cesión de volumen destinado a equipamiento está incluido el inmueble actualmente existente, situado en el número 10 de la Ronda de Toledo, ocupado por las oficinas de Gas Madrid, S. A., cuya construcción, asimismo, se cederá al Ayuntamiento de Madrid.

Las cesiones a que se refiere el párrafo anterior, sin embargo, no se harán efectivas hasta que Gas Madrid, S. A., tenga totalmente terminado el nuevo edificio en el solar destinado a tal objeto en la ordenación resultante de la modificación del Plan Parcial y sea posible el traslado al mismo de las oficinas de dicha sociedad, que actualmente subsisten en el núm. 10 de la Ronda de Toledo y en el del núm. 7 del Paseo de los Olmos.

Con las cesiones a que se hace referencia en los apartados anteriores de la presente estipulación, el Ayuntamiento de Madrid y la Gerencia Municipal de Urbanismo reconocen que por parte de los propietarios se cumplen las exigencias del ordenamiento jurídico en materia de cesiones y, en consecuencia, no se podrán exigir a las entidades propietarias del suelo otras cesiones o aportaciones distintas de las expresamente previstas en la presente estipulación.

Cuarta.—La Gerencia Municipal de Urbanismo recibirá, en los plazos mínimos legales y en observancia de las normas aplicables, una vez concluidas las obras de urbanización, los terrenos objeto de cesión, que se han señalado en la cláusula anterior, con sus obras e instalaciones, y asumirá, a partir de ese momento, todas las obligaciones propias de conservación y entretenimiento de las mismas.

No obstante, y sin perjuicio de la obligación por parte de los promotores de ultimar la urbanización y de costear en su totalidad las obras necesarias, el Ayuntamiento, una vez aprobada definitivamente la modificación del Plan Parcial, podrá ocupar los terrenos de cesión para darles el destino previsto en la Ordenación.

Quinta.—Gas Madrid, S. A., en cuanto propietaria de las denominadas parcelas 1 y 19, descritas en el apartado primero de la parte expositiva, acepta la ordenación prevista en la modificación del Plan Parcial a que se refiere el presente convenio.

Los derechos de edificación de esta entidad se harán efectivos, mediante adjudicación por reparcelación o compensación, según proceda, en la parcela destinada a uso de oficinas, de 4.005 m² de superficie y 29.400 m³ de volumen edificable, delimitada en el plano «Parcelario, usos y edificabilidad» (documento anexo a este convenio), con fachada al Paseo de los Olmos.

La Gerencia Municipal de Urbanismo otorgará a Gas Madrid, S. A., la licencia de edificación, con los expresados usos y volumen edificable, una vez que se haya aprobado la modificación del Plan Parcial objeto de este convenio, tan pronto como sea posible legalmente.

Sexta.—En cualquier modificación o revisión que se produzca desde la firma de este convenio y hasta la total ejecución del Plan Parcial a que se refiere el mismo, bien sea en el Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid, bien en cualquier otro instrumento de planeamiento u ordenación urbanística que afecte a los terrenos objeto de este convenio,

el Ayuntamiento de Madrid y su Gerencia de Urbanismo mantendrán las determinaciones del nuevo Plan Parcial, previsto en el mismo.

Séptima.—Si dentro del plazo señalado en la estipulación segunda no se llegase a otorgar la aprobación definitiva a la modificación del Plan Parcial en los términos previstos en este convenio, quedarán subsistentes las determinaciones sobre usos, ocupación del suelo y edificabilidad establecidas en el Plan Parcial aprobado en 3 de abril de 1974, y la Gerencia Municipal de Urbanismo se obliga, en tal evento, a tramitar el estudio de detalle presentado por la propiedad en 27 de septiembre de 1978 con las sucesivas correcciones de febrero y abril de 1979, hasta su resolución definitiva.

Y en prueba de conformidad, firman el presente convenio en el lugar y fecha expresados.

12. HUERTA DE VILLAVERDE ALTO

Distrito de Villaverde

En Madrid, a veintiocho de noviembre de mil novecientos ochenta.

REUNIDOS

En las dependencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de una parte don Eduardo Mangada Samain, Concejal responsable, y don Ignacio Quintana Pedrós, Gerente Municipal de Urbanismo; y de otra parte, don Juan José y don Eduardo Martínez Orúe, en su propio nombre y en representación de sus hermanos don Ricardo, don Enrique, doña María de los Angeles y doña María Eugenia Martínez Orúe, según poder otorgado ante el Notario don Blas Piñar López el 9 de junio de 1958.

Las partes se reconocen capacidad legal suficiente y de mutuo acuerdo

EXPONEN:

Primero.—Que don Juan José y don Eduardo Martínez Orúe y sus representados son dueños proindiviso de la siguiente finca, según se describe en el título de adquisición:

«Porción de terreno en el que está la casa que se denomina del Hortelano, pajares, palomar y otras dependencias, con su noria; su superficie cinco hectáreas, diecisiete áreas, setenta y tres centiáreas, que linda: al Norte, terreno de don Eduardo Martínez y el Arroyo Bueno (hoy calle Villalón y Arroyobueno); al Sur, el camino de Carabanchel, hoy calle de Palomares; al Este, finca de doña María Martínez, y Oeste, terreno de don Eduardo Martínez, hoy calle de Juan Peñalver.

Inscrita a favor de los seis señores citados, al tomo 1.179, libro 73, folio 41, finca 4.826, inscripción 9.ª, en virtud de la compra otorgada ante el Notario de Valdemoro (Madrid), don Manuel García Mayor en 6 de octubre de 1957 a don Juan José Martínez Oviol.

De la citada finca ha sido segregada una parcela de 623 m², con lo que su superficie actual es de 51.150 m². Dentro de la finca existe una construcción industrial con un contrato de inquilinato actualmente en vigor.»

Segundo.—Que la Gerencia Municipal de Urbanismo está redactando la modificación del planeamiento en la citada finca, a fin de dotarla de una ordenación más acorde

con su entorno y que, a la vez, posibilite la localización en ella de dotaciones de equipamiento urbano de las que este sector del casco antiguo de Villaverde Alto es deficitario.

A tal fin, se prevé sustituir la zona edificable prevista en el Plan de Alineaciones y Zonificación del Antiguo Casco de Villaverde, destinada actualmente a viviendas unifamiliares, por una zona de vivienda colectiva que ocupe menos suelo, a fin de destinar parte de la finca a equipamiento público.

Para la más rápida y eficaz consecución de los objetivos citados, las partes aceptan el presente convenio en base a los siguientes

ACUERDOS:

Primero.—La Gerencia Municipal de Urbanismo redactará de oficio las modificaciones del Plan General del Area Metropolitana de Madrid y del Plan de Alineaciones y Zonificación del Antiguo Casco de Villaverde Alto, necesarias para la reordenación de la finca basada en las siguientes determinaciones de planeamiento que se consideran aceptables por ambas partes:

- Sustituir el actual aprovechamiento de edificación en vivienda unifamiliar por el de vivienda colectiva en un número máximo de 151 viviendas y 15.080 m², que se ordenarán en dos manzanas de edificación cerrada de 4.230 y 4.608 m², respectivamente, localizadas en la confluencia entre las calles Villalonga y Juan Peñalver, tal como se indica en el plano de avance de ordenación adjunto a este documento.
- Ampliar la zona verde prevista en el Plan de Alineaciones de Villaverde Alto, de tal manera que ocupe todo el frente de la finca a lo largo de la calle Palomares.
- Fijar zonas de equipamiento escolar y otros servicios públicos en el resto de la finca que no se haya de ocupar por viviendas o zona verde.

Segundo.—Los señores Martínez Orúe cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Madrid, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la totalidad de los terrenos de la finca, excepto los ocupados por las dos manzanas previstas para edificación de viviendas.

A tal fin, la propiedad obtendrá a su costa la resolución del contrato de arrendamiento de la nave industrial con el actual inquilino.

Tercero.—Los terrenos que se han de ceder gratuitamente al Ayuntamiento no podrán tener otro destino que el de uso o servicio público.

Cuarto.—Las partes acuerdan tramitar la delimitación de un polígono de actuación cuyos linderos incluyan la totalidad de los terrenos descritos en el expositivo primero que quedan después de la segregación a la que se hace referencia.

Conjuntamente se tramitará la fijación del sistema de actuación que corresponde al polígono, resultando ser el más conveniente para las partes el de cooperación.

Las cargas del planeamiento resultante del polígono que se delimite serán las previstas en la Ley, entre las que se incluyen expresamente las cesiones que figuran en la estipulación segunda.

Quinto.—Cualquier gasto derivado del acto de la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes de estos terrenos correrá a cargo del Ayuntamiento.

Sexto.—Estos acuerdos surtirán efecto a partir de la fecha de la aprobación de la Modificación del Plan General que legalice la nueva ordenación de la finca, pudiendo

el Ayuntamiento, a partir de esa fecha, ocupar los terrenos de cesión gratuita, aun cuando no se hubiese ultimado los trámites de cesión.

A tal efecto, los actuales propietarios habrán de resolver el contrato de arrendamiento de la nave industrial y liberar la finca de cualquier otra carga, gravamen u ocupante que tuviere en el plazo de un mes a partir de la aprobación inicial de la modificación del Plan General, excepto la zona de naves ocupada por la Sociedad de Vertederas y Herraduras, con una superficie aproximada de 3.000 m², la cual será entregada en el plazo máximo de un año, contado desde la misma fecha de la modificación del Plan.

El incumplimiento de la obligación de ceder en dicho plazo autorizará al Excmo. Ayuntamiento de Madrid para declarar incumplidas las obligaciones del planeamiento y proceder a las sustituciones o modificaciones que estimase oportunas, sin que en las mismas puedan ser contemplados posibles derechos adquiridos en virtud de la modificación así aprobada. A los derechos que conceda dicha modificación por la presente se renuncia por las partes firmantes.

Séptimo.—La Gerencia Municipal de Urbanismo redactará de oficio el estudio de detalle del polígono descrito en el acuerdo cuarto y que abarca las dos manzanas P-1 y P-2 de edificación de viviendas, según el plano que se une a cada ejemplar del presente documento.

Octavo.—El Ayuntamiento de Madrid no concederá licencia de edificación más que a la manzana P-1 mientras no se le haga la total entrega material de la zona ocupada por la Sociedad Anónima Vertederas y Herraduras, una vez desalojada de la misma.

En prueba de conformidad, firman el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

13. PARQUE DE LAS CRUCES

Distrito de Carabanchel

En Madrid, a veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta.

REUNIDOS

De una parte, don Francisco Montero Moral, mayor de edad, casado, Abogado, Gestor Administrativo, con despacho profesional en Leganés (Madrid), calle de Getafe, 3. y con D.N.I. núm. 2.690.322.

Y de otra, don Eduardo Mangada Samain y don José Ignacio Quintana Pedrós.

INTERVIENEN:

El primero, en el ejercicio de su cargo. Don Francisco Montero, en nombre y representación de los señores que a continuación se expresan, en virtud de poder que le fuera conferido por los mismos el día 5 de marzo de 1980, autorizado por el Notario de esta capital don Felipe Gómez Acebo Santos, fotocopia del cual se une a este documento previa su compulsión:

Doña Carlota Le Sens de Lyon y Rojo Arias, representada por don Martín Santafé Rodríguez, en uso de los poderes que le fueran conferidos en virtud de escritura autorizada por el Notario de esta capital don Luis Sierra Bermejo el día 9 de julio de 1952, núm. 1.982 de su protocolo.

74

Excma. señora doña María Fernanda Vergez Audousset, Duquesa viuda de Tamames, asimismo representada por don Martín Santafé Rodríguez, en virtud de poder otorgado ante el Notario de Madrid el día 30 de mayo de 1955, núm. 1.804 de su protocolo. S. A. R. doña María de Solange de Mesía y de Lessep, Princesa de Baviera, representada por el Excmo. Sr. don Alfonso Márquez Patiño, Marqués de Castro, en uso del poder que le fuera otorgado ante Notario. Excmo. Sr. don José Luis de Mesía de Figueroa, Duque de Tamames, mayor de edad, casado y en posesión de D.N.I. núm. 345.742. Excmo. Sr. don Fernando Mesía y Figueroa, mayor de edad, casado y D.N.I. núm. 223.284. Don Santiago Jaime de Mesía y Figueroa, mayor de edad, vecino de Madrid, Paseo de la Castellana, 102. Doña María Luisa Dussol de Cartassac y Amutio, mayor de edad, de nacionalidad francesa, residente en Madrid, con domicilio en Eduardo Dato, 15, y Tarjeta de Residencia número 9.819. Don José de la Lastra de Mesía, mayor de edad, militar retirado, casado, vecino de Madrid, Lagasca, 74, con D.N.I. núm. 627.681. Don Carlos de la Lastra y Mesía, casado, funcionario, vecino de Madrid, Alberto Bosch, 12, y D.N.I. núm. 1.307.099, representado por su hermano don José en virtud de mandato verbal. Doña María de Mesía y Figueroa, mayor de edad, soltera, sin profesión especial, vecina de Madrid, Paseo de la Castellana, 102, y D.N.I. núm. 137.129, representada por doña Julia Muñoz Alvarez, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid don Felipe Gómez Acebo Santos el día 15 de noviembre de 1978, número 2.128 de su protocolo. Doña María de la Lastra de Mesía, mayor de edad, viuda, vecina de Madrid, Arapiles, 17, con D.N.I. núm. 75.801, representada por doña Julia Muñoz Alvarez, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid don Rafael Jurado Chinchilla el día 14 de diciembre de 1978, núm. 1.001 de su protocolo. Excma. Sra. doña Araceli de la Lastra de Mesía, Condesa de la Granja, mayor de edad, casada, vecina de Madrid, Almagro, 25, y D.N.I. núm. 732.252, representada por doña Julia Muñoz Alvarez, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de esta capital don Julio Albi Algero, el día 3 de enero de 1979, núm. 11 de su protocolo. Doña Angela de la Lastra y Mesía, mayor de edad, casada, vecina de Valencia, Gobernador Viejo, 3, y con D.N.I. núm. 19.236.866, en virtud de escritura de poder otorgada el día 14 de diciembre de 1978 y autorizada por el Notario de Valencia don Julio Pascual, número 4.220 de su protocolo. Y los segundos como Concejal responsable de Urbanismo y Gerente Municipal de Urbanismo, del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, respectivamente. Las partes se reconocen plena facultad para la celebración del presente convenio y

EXPONEN:

Primero.—Que los señores representados por don Francisco Montero Moral son dueños en proindiviso de las siguientes fincas sitas en Carabanchel Alto (Madrid):

- Terreno con una superficie de 19 ha., 96 áreas, 55 ca. y 65 dm², al sitio denominado Ahugetas, Cruces y Regajal.
- Terreno al sitio de Prado Jordan, con una superficie de 7 ha., 21 áreas y 96 ca.

- Terreno al sitio de Prado Jordán, con una superficie de 4 ha., 34 áreas y 8 ca.
- Terreno al sitio denominado Camino de las Cruces, titulada Cruz de Piedra, con una superficie de una ha., 36 áreas y 96 ca.

Las cuatro fincas constituyen una unidad física y se hallan descritas en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad núm. 15 de los de Madrid, que se une al presente documento, comprensiva, también, de los respectivos títulos de adquisición y participación dominical correspondiente a cada propietario y el gravamen constituido sobre la primera de las fincas citadas (registral 1.384) de dos servidumbres de acueducto continuas y aparentes, a las que le son de aplicación lo dispuesto en el artículo 546, 2.º, del Código Civil. Igualmente se une plano catastral, en el que están reflejadas las citadas fincas con los números 9, 23 y 24, del polígono 5 del antiguo término municipal de Carabanchel Alto.

Segundo.—Que las personas representadas por don Francisco Montero Moral promovieron ante COPLACO, respecto de las fincas citadas, un expediente de Modificación del Plan General del Area Metropolitana de Madrid, que se justificaba por la discordancia existente entre las calificaciones dadas por el citado Plan al sector comprendido entre las calles de General Talavera y Camino de las Cruces y las asignadas por las vigentes Ordenanzas Municipales de Madrid, con la que se obtenía la legalización de las obras ya consolidadas y, al mismo tiempo, se solicitaba para una franja de terreno perteneciente a las fincas de su propiedad de 14.253 m² la sustitución de la Ordenanza de Edificación Unifamiliar en parcelas de 500 m², dado tanto por el Plan como las Ordenanzas de aplicación; por la Ordenanza 3, grado 1.º de Edificación Abierta, con una edificabilidad que no podría superar los 29.875,81 m², volumen que se obtenía de la fórmula polinómica contemplada en el punto 3.205 de citadas Ordenanzas, en base a la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Madrid de una superficie de terreno, dt 178.257 m² de zona verde pública y 6.500 m² de uso escolar. El Area Metropolitana de Madrid aprobó inicialmente el expediente en 29 de noviembre de 1978, sometiéndolo a información pública en el «Boletín Oficial de la Provincia» de 9 de enero de 1979, estando en la actualidad pendiente de los trámites de aprobación provisional y definitiva.

Tercero.—Que los propietarios y el Ayuntamiento de Madrid formalizaron en documento privado de fecha 16 de febrero de 1979 la cesión gratuita de los terrenos de verde público y uso escolar en la cuantía señalada, sujeta a una serie de condicionantes.

Cuarto.—Que es voluntad de los señores propietarios, de común acuerdo con el Ayuntamiento de Madrid, sustituir el referido documento de cesión por el presente, que supone un aumento de las cesiones y puntualización de la forma de actuación en los terrenos edificables, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.—Los señores propietarios, representados en este acto por don Francisco Montero Moral, ceden gratuitamente al Ayuntamiento de Madrid, representado por el señor Concejal responsable de Urbanismo y el señor Gerente Municipal de Urbanismo, y libre de otras cargas y gravámenes que los que se deducen de la certificación registral adjunta, las fincas descritas en el expositivo primero, en la parte que corresponda conforme se refleja en el plano núm. 11, que se incorporó al documento

de cesión de fecha 16 de febrero de 1979 y que se une a éste con las siguientes rectificaciones:

- a) Se amplía la cesión con la parte de finca, prevista para su ocupación por la Red Arterial, cuarto cinturón, en una superficie aproximada de 137.620 m².
- b) En la parcela edificable de 14.253 m² se admitirá una edificabilidad máxima de 28.506 m², en cuatro plantas de altura, debiendo ajustarse las futuras construcciones a las determinaciones y características geométricas de la Ordenanza 3.ª, grado 3.º, de las de Edificación y Uso del Suelo.
Si como consecuencia de este ajuste se redujera la edificabilidad señalada, los propietarios se reservan la posibilidad de reconsiderar, e incluso resolver, el presente convenio.
- c) De la superficie edificable y edificabilidad total se reserva la propiedad el 71,72 por 100, equivalente en principio a 20.443.619 m², y cede gratuitamente al Ayuntamiento de Madrid el 28,28 por 100, equivalente a 8.062.351 m².
- d) Las superficies de cesión al Ayuntamiento se localizarán con exactitud en la documentación del estudio de detalle que desarrolle la modificación del Plan General.

Segunda.—Al estar calificados los terrenos edificables como suelo urbano, la actuación sobre los mismos, una vez aprobada definitivamente la modificación del Plan General del Area Metropolitana de Madrid, se llevará a cabo mediante estudio de detalle, que en cuanto a ordenación de volúmenes y espacios libres seguirá en líneas generales el esquema reflejado en el plano que como anexo 1 se une a este convenio, ajustándose los proyectos a lo establecido en la Ordenanza 3.ª, grado 3.º, con la limitación de altura a cuatro plantas.

Tercera.—El perfeccionamiento y formalización de las cesiones anteriores tendrá lugar una vez que alcance su aprobación definitiva y publicación en el «Boletín Oficial de la Provincia» la Propuesta de Modificación del Plan General del Area, ya aprobada inicialmente por COPLACO, con la rectificación del grado de la Ordenanza propuesta, que deberá ser el tercero en lugar del primero.

Cuarta.—Tendrá lugar de pleno derecho la resolución de la cesión objeto de este documento, una vez perfeccionada, si no se mantuviese la condición de edificable para la parcela que ahora tiene esta consideración, dentro del Plan General de Ordenación o del que resulte por modificación o revisión del mismo, dentro del plazo mínimo de vigencia que señale el mismo Plan y, en todo caso, dentro del plazo de ocho años establecido en la letra c) del núm. 1 del artículo 12 de la vigente Ley del Suelo, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de la modificación que ahora se tramita, de tal modo que permita la realización

del aprovechamiento urbanístico de los terrenos en los términos expresados en la estipulación primera, a menos que con anterioridad se hubiera ejecutado con aquella calificación urbanística; en caso de ejecución parcial se moderaría la reversión con arreglo a criterios de proporcionalidad. Tal condición resolutoria se consignará explícitamente en las escrituras o acta de cesión gratuita en que se formalicen las cesiones, consintiendo expresamente por las partes en que sea inscrita en el Registro de la Propiedad con dicho carácter.

Quinta.—Será título bastante para que la Gerencia Municipal de Urbanismo pueda solicitar la cancelación, en el Registro de la Propiedad, de la condición resolutoria pactada en la estipulación anterior, la certificación expedida por el Secretario General del Ayuntamiento de Madrid de la que resulte que se ha consolidado la calificación urbanística en los términos contemplados en ella.

Mediante igual documento, o por cualquier otro admitido en Derecho, podrá acreditarse que se han verificado los hechos determinantes de la resolución en favor de los cedentes.

Sexta.—En el documento público en que se reflejen las agrupaciones, segregaciones o divisiones de fincas necesarias para la formalización y materialización de las cesiones gratuitas, se hará constar tal carácter a los efectos fiscales que procedan.

Séptima.—Con independencia de los trámites para la formalización en documento público de estas cesiones, la Administración Municipal entrará en posesión de los terrenos cuando alcance firmeza la aprobación definitiva por la Comisión del Area Metropolitana con su publicación reglamentaria, autorizándose expresamente la toma de posesión en tal momento.

Octava.—La parte cedente, por medio de su representante, hace constar que los terrenos de Prado Jordán fueron objeto de arrendamiento por un año con fecha 15 de agosto de 1940, cuyo titular ya ha fallecido, habiéndose dado por resuelto dicho contrato definitivamente a partir de la calificación de urbano de aquellos terrenos por el vigente Plan General del Area. No obstante, cualquier reclamación que en este aspecto pueda producirse por personas que se estimen con derecho a subrogación en el referido contrato, será resuelta por los actuales propietarios, quienes responderán del cumplimiento de la sentencia que, en su caso, se dicte.

Novena.—La parte cedente renuncia expresamente a solicitar la reversión de los terrenos cedidos, en el supuesto de que en un futuro Planeamiento se cambiara la calificación o destino de los mismos. En prueba de conformidad, los intervinientes firman el presente, en la fecha y lugar expresados al principio, ratificándose en el contenido del mismo.

Obras publicadas en la colección *Temas urbanos*:

1. *Criterios y objetivos para Revisar el Plan General en el Municipio de Madrid.*
2. *La Oficina Municipal del Plan: programa de trabajo para la realización del Avance.*
3. *El urbanismo heredado: el convenio urbanístico como instrumento de gestión.*

Próximas publicaciones:

- *Madrid: cuarenta años de crecimiento y planeamiento urbanos (1940-1980).*
- *Ordenanzas municipales sobre uso de suelo y edificación y sus modificaciones.*
- *Plan Especial de protección y conservación de edificios y conjuntos de interés artístico de la Villa de Madrid.*
- *Los derechos de los propietarios del suelo ante el nuevo planeamiento.*
- *129 ideas para la Vaguada: un concurso de arquitectura del Ayuntamiento de Madrid.*
- *Informe sobre el Plan General de Extensión de 1931 (Oficina Técnica Municipal), por J. de Lorite Kramer.*

Temas Urbanos 3

El urbanismo que se ha desarrollado en Madrid en los últimos decenios ha dejado una pesada y complicada herencia cuyo enderezamiento constituye una de las tareas fundamentales desarrolladas por la Gerencia Municipal de Urbanismo en los dos primeros años de gestión que siguen a las elecciones municipales de abril de 1979.

Con independencia de la aplicación de los mecanismos de disciplina urbanística, la resolución de algunas de las situaciones conflictivas heredadas en la ciudad, se ha encauzado mediante la aceptación por las partes afectadas de un *convenio urbanístico*. Lo que se denominan *convenios urbanísticos*, algunos de cuyos ejemplos y contenidos más significativos se presentan en esta publicación, no son otra cosa que acuerdos entre promotores, propietarios del suelo, asociaciones vecinales y Ayuntamiento para resolver conflictos, insuficiencias e, incluso, incumplimientos urbanísticos, provocados por operaciones inmobiliarias ya en marcha y legitimadas por procedimientos administrativos anteriores al Ayuntamiento actual.

Los *convenios urbanísticos* aquí presentados se pueden clasificar, por los objetivos alcanzados, según la siguiente tipología: remodelaciones con realojamiento, reducción del impacto negativo del planeamiento, recuperación de espacios libres y edificaciones de interés para su uso colectivo, y defensa y ampliación del patrimonio municipal del suelo.

En el futuro —como dice Eduardo Mangada en el prólogo—, en el nuevo marco que abrirá la Revisión del Plan General, la figura de la *negociación colectiva* en el campo del urbanismo deberá transformarse en un mecanismo para una programación de la construcción de la ciudad en la que se comprometan recursos públicos y privados en los tiempos y lugares adecuados.

Edita:

AYUNTAMIENTO DE MADRID Ayuntamiento de Madrid
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



EL URBANISMO HEREDADO: EL CONVENIO URBANISTICO COMO INSTRUMENTO DE GESTION