



**CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO PORMENORIZADO
UZPp 02.03 “DESARROLLO DEL ESTE – LOS AHIJONES”**

En Madrid, a **5 MAY 2015**

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Doña M^a Paz González García, en nombre del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio a estos efectos en la c/ Ribera del Sena, 21 de Madrid. Actúa en virtud de su nombramiento como Titular del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, según Decreto de la Alcaldesa de 10 de enero de 2013, y en el ejercicio de las competencias que le han sido atribuidas por el Decreto de la Alcaldesa del 17 de enero de 2013, por el que se delegan competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos del Ayuntamiento de Madrid.

Don Diego Sanjuanbenito Bonal, en nombre del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio a estos efectos en la c/ Montalbán, 1 de Madrid. Actúa en virtud de su nombramiento como Titular del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad, según Decreto de la Alcaldesa de 10 de enero de 2013, y en el ejercicio de las competencias que le han sido atribuidas por el Decreto de la Alcaldesa del 17 de enero de 2013, por el que se delegan competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos del Ayuntamiento de Madrid.

Y DE OTRA:

Don Luis Ulpiano Iglesias Sampedro, mayor de edad y de nacionalidad española, provisto de DNI n° 51606618-T y con domicilio a estos efectos en la C/ Guzmán el Bueno 133, edificio Germania 9ª planta, de Madrid, en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector UZP 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones”, del Plan General de Ordenación de Madrid, debidamente constituida e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, en su condición de Presidente de la misma. Ha sido expresamente autorizado para la firma de este convenio por acuerdo de la Asamblea General de fecha 28 de abril de 2011.

Las partes, en la calidad en que cada uno interviene, se reconocen recíprocamente la capacidad para el otorgamiento del presente documento, a cuyo efecto:

EXPONEN

PRIMERO.- ACUERDO MARCO Y PLANEAMIENTO GENERAL

Con fecha uno de abril de dos mil once, fue suscrito, entre el Ayuntamiento de Madrid y los representantes de las Juntas de Compensación y de la Comisión Gestora de los sectores de suelo urbanizable programado integrantes de la denominada “Estrategia de Desarrollo del Este”, el “ACUERDO MARCO PARA VIABILIZAR Y AGILIZAR LA GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO QUE CONSTITUYEN LA DENOMINADA ESTRATEGIA DE “DESARROLLO DEL ESTE” DEL PLAN GENERAL DE MADRID DE 1997”, en adelante ACUERDO MARCO.

El Acuerdo estableció las bases para viabilizar y agilizar la gestión de los desarrollos urbanísticos de forma que se pudiese llevar a cabo la urbanización completa de los ámbitos realizándose estos por Etapas.

El modelo de desarrollo urbanístico establecido a través del Acuerdo Marco, ha resultado incorporado, con matizaciones, al planeamiento general del término municipal de Madrid en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día uno de agosto de 2.013, por el que se aprobó la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1.985 y la Modificación del PGOU de Madrid de 1.997 (RPPG. 00.301), en adelante Plan General vigente, en los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2.003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2.007 y 28 de septiembre de 2.012.

Como resultado del proceso de revisión y modificación del Planeamiento General, los terrenos objeto del presente convenio quedan clasificados como suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 2.03 “Desarrollo del Este- Los Ahijones”.

SEGUNDO.- URBANIZACION POR ETAPAS – MODELO DE DESARROLLO

Mantenido el criterio de considerar de interés para la Ciudad de Madrid la efectiva ejecución de la denominada, en el PGOU del 97, “Estrategia del Desarrollo del Este”, de la que forma parte el ámbito del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones”, la ordenación aprobada para el ámbito por el Plan General vigente, plantea el completo desarrollo de la urbanización realizándose ésta por etapas, manteniendo así los criterios que permiten viabilizar y agilizar la gestión de dicho desarrollo urbanístico previstos en el ACUERDO MARCO.

El modelo de desarrollo para el sector UZPp 2.03 queda establecido, como elemento de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el Plan General vigente, y se describe en su documento "IV.- ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" integrado en la carpeta de ordenación específica del sector, que se incorpora a este Convenio como **ANEXO I** como anejo inseparable.

De acuerdo con dicho modelo de crecimiento, la ejecución de las obras de urbanización que restan por realizar para completar la total ejecución de la ordenación del ámbito UZPp 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" se llevará a cabo en **6 ETAPAS**.

TERCERO.- CONVENIO DE GESTION

De conformidad con lo previsto en el compromiso OCTAVO del ACUERDO MARCO suscrito el 1 de abril de 2.011 y en el apartado 7 del documento "IV.- ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" (ANEXO I del presente convenio), la Junta de Compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", presenta el texto de un Convenio de Gestión para la concreción de los compromisos y garantías asumidas por la misma en orden a la ejecución del planeamiento.

CUARTO.- ESTADO ACTUAL DEL DESARROLLO

A continuación se recogen los hitos más importantes en las tramitaciones administrativas llevadas a cabo en el ámbito UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones (actual UZPp 2.03 según el Plan General vigente):

- Formalización de la Iniciativa: Aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 20 de febrero de 2003.
- Aprobación definitiva del Plan Parcial: Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de julio de 2005. Anulado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007.
- Delimitación de la unidad de ejecución: Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de julio de 2005.
- Aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial: Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de marzo de 2.011. Anulado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación: Por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 10 de noviembre de 2005.

- Constitución de la Junta de Compensación: Aprobada por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 23 de noviembre de 2006.
- Proyecto de Expropiación, por el sistema de tasación conjunta, de los bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación: Pendiente de aprobación definitiva. Último trámite: Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 8 de abril de 2010 por el que se somete a información pública el proyecto presentado.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización: Por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid fecha 4 de enero de 2007.
- Fecha de Acta de Replanteo de inicio de obras: 17 de mayo de 2007.
- Garantías presentadas para responder por el 10% del importe de las obras de urbanización del ámbito: Constan avales por un importe total de 43.691.936,69 € presentados en cumplimiento del apartado SEGUNDO del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de fecha 4 de enero de 2007.
- Ordenación pormenorizada para el sector UZPp 02.03 “Desarrollo del Este – Los Ahijones”: Aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día uno de agosto de 2013, por el que se aprobó la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1.985 y la Modificación del PGOU de Madrid de 1.997.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto y a fin de llevar a cabo los compromisos derivados del Acuerdo Marco y de su Addenda, ratificados por las Asambleas Generales de la Junta de Compensación del UZP 2.03 “Desarrollo del Este- Los Ahijones” en fechas: 28 de abril de 2011 y 20 de diciembre de 2011 respectivamente, e incorporados en el planeamiento general como determinaciones del ámbito de Suelo Urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 02.03, las partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO.

El presente Convenio tiene como objetivo la concreción de los compromisos y garantías que la Junta de Compensación del UZP 2.03 “Desarrollo del Este- Los Ahijones” asume en orden a la ejecución del planeamiento y desarrollo del Modelo Territorial aprobado por la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

Su contenido se ajusta a lo previsto en el Compromiso Octavo del Acuerdo Marco suscrito el 1 de abril de 2011 y su Addenda, y su objeto será:

- Fijar los criterios que aseguren la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios del ámbito para garantizar el cumplimiento de los derechos y obligaciones propios del sistema de Compensación
- Establecer las garantías que aseguren la completa urbanización del UZPp cuya ejecución material está prevista según un modelo de Etapas aprobado en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación urbana de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997
- Determinar y concretar las adecuaciones necesarias de los instrumentos de ejecución ya aprobados.

SEGUNDA: AMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito territorial de actuación es el del Area de Suelo Urbanizable Sectorizado pormenorizado del UZPp 02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" y se corresponde con la unidad de ejecución recogida y definida en la ordenación pormenorizada del Plan General vigente.

TERCERA: ASUNCIÓN DE LOS COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PORMENORIZADO UZPp 02.03

En virtud del presente Convenio de gestión, la Junta de Compensación del Sector UZP. 02.03 "Desarrollo del Este - Los Ahijones" se compromete a la ejecución íntegra de las obras de urbanización que, con arreglo a las etapas previstas, se enumeran en el **ANEXO I**.

CUARTA: ETAPAS DEL DESARROLLO

De acuerdo con el modelo de desarrollo territorial establecido en el Plan General vigente, las obras de urbanización para la total ejecución del sector UZPp 02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES", se llevarán a cabo en **SEIS ETAPAS** cuya descripción gráfica quedó ya definida en la Addenda y su Anexo, y que se pormenorizan en el **ANEXO I** que se incorpora al presente Convenio, formando parte inseparable del mismo.

Este ámbito y la delimitación de su única unidad de ejecución, se mantiene inalterable asegurándose la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios sin perjuicio de que la ejecución material de las obligaciones de los propietarios, se haya concretado en un modelo de desarrollo por ETAPAS definido en el Plan General vigente.

QUINTA: PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ETAPAS

El presente CONVENIO recoge y se ajusta a la programación temporal establecida para cada una de las seis etapas, en el apartado 8.2.1 del documento de “ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES” del Plan General vigente (**ANEXO I** del presente Convenio)

En cualquier caso la Junta de Compensación se compromete a ejecutar la completa urbanización de las Etapas definidas y de las infraestructuras que a cada una de ellas son imputables, hasta completar la urbanización de la unidad de ejecución de “Los Ahijones” en su totalidad.

Programación de la ETAPA 1

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 42 meses a contar desde la ratificación, por el Ayuntamiento Pleno del presente CONVENIO, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I** para esta etapa. El inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

La ejecución de las zonas verdes de esta etapa, se llevará a cabo atendiendo los siguientes criterios:

Quedarán incluidas dentro de la programación temporal de la etapa aquellas zonas verdes inmediatas a las parcelas en las que se conceda licencia de obras de edificación cuando se haya autorizado la Ejecución Simultánea de las obras de Urbanización y Edificación de la etapa con las garantías exigidas para la misma.

La ejecución de las zonas verdes interiores que queden pendientes tras la recepción del resto de obras de urbanización de la etapa se llevará a cabo por la Junta de Compensación a requerimiento de la Administración conforme se vayan concediendo las licencias de edificación de las parcelas próximas. A efectos de garantizar la ejecución de estas zonas verdes, se deberá constituir, con carácter previo a la recepción del resto de obras de la etapa, aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid, por el importe total de ejecución de las zonas verdes pendientes, que será cuantificado en informe previo emitido por el servicio municipal responsable del control y seguimiento de las obras de urbanización.

La devolución de las garantías correspondientes al importe de la ejecución de las zonas verdes pendientes, podrá llevarse a cabo, a solicitud de la Junta de Compensación una vez se vayan ejecutando y recepcionando cada una de ellas.

Programación de la ETAPA 2

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 30 meses, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I**. Siendo el comienzo de sus obras decisión de la Junta de Compensación éste no podrá

dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de la etapa anterior. En todo caso el inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Programación de la ETAPA 3

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 30 meses, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I**. Siendo el comienzo de sus obras decisión de la Junta de Compensación éste no podrá dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de la etapa anterior. En todo caso el inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Programación de la ETAPA 4

Se prevé que la ejecución de la etapa 4 coincida, en su programación temporal, con la etapa 3 descrita en el apartado precedente de forma que la ejecución de la completa urbanización de esta etapa se llevará a cabo en el mismo plazo máximo de 30 meses previsto para la etapa 3, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I**. El inicio de las obras de urbanización para esta etapa se hará coincidir con el de la Etapa 3 quedando sujeto a las mismas condiciones que las previstas para esa etapa en el apartado precedente.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Programación de la ETAPA 5

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 30 meses, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I**. Siendo el comienzo de sus obras decisión de la Junta de Compensación éste no podrá dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de la etapa anterior. En todo caso el inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Programación de la ETAPA 6

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 42 meses, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I**. Siendo el comienzo de sus obras decisión de la Junta de Compensación éste no podrá

dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de la etapa anterior. En todo caso el inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Se exceptúa expresamente de la programación de cada una de las etapas, la ejecución de las zonas verdes calificadas como Red General zonas verdes y espacios libres (RG EL) que por su localización en la periferia del ámbito, entorno a M-45, línea 9 de metro, línea de AVE, M-50, R-3 y corredor medioambiental, no van a prestar un servicio inmediato a los futuros vecinos en el ámbito y que deberán ejecutarse a requerimiento de la Administración y en los plazos que a tal efecto se establezcan.

A efectos de garantizar la ejecución de estas zonas verdes, se deberá constituir aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid, por el importe total de ejecución de las zonas verdes pendientes con carácter previo a la recepción de las obras correspondientes a la última de las etapas.

La devolución de las garantías correspondientes al importe de la ejecución de las zonas verdes pendientes, podrá llevarse a cabo, a solicitud de la Junta de Compensación una vez se vayan ejecutando y recepcionando cada una de ellas.

Se mantendrá la garantía correspondiente al 10% del importe de ejecución de las zonas verdes pendientes que asegura la correcta ejecución de las mismas, hasta tanto haya transcurrido el plazo de 2 años desde su recepción.

En todo caso, y aun en el supuesto de no haber sido objeto de requerimiento por la Administración municipal, estas zonas verdes deberán estar terminadas y recepcionadas en el plazo máximo de dos años desde la fecha en la que se concluya la recepción de las obras de urbanización de la última de las etapas del UZPp 2.03 “Desarrollo del Este – Los Ahijones”.

SEXTA: OBRAS DE EJECUCIÓN URGENTE COMPARTIDAS CON OTROS SECTORES.

Se contemplan en el documento “ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES” que se acompaña como **ANEXO I**, distintas acciones cuya ejecución se imputa total o parcialmente al UZPp 2.03 “Desarrollo del Este- Los Ahijones” y que, por su especial carácter estructurante, puede ser necesario ejecutar de forma urgente para asegurar el

correcto funcionamiento del ámbito o del resto de ámbitos que configuran el “Desarrollo del Sureste”, independientemente de la etapa en la que se hayan incluido.

Dichas obras son las siguientes:

1. Arteria de abastecimiento de agua desarrollos del Este: Acción 19 I 007
2. Suministro de agua regenerada: Acción 2011 N 19 IR 01

De conformidad con lo previsto en la Estipulación TERCERA, la Junta de Compensación asume los compromisos derivados de la ejecución de las citadas infraestructuras en los porcentajes previstos en el Anexo I. y se compromete a presentar, para su tramitación y aprobación, el correspondiente Proyecto Constructivo de las referidas obras durante la tramitación del presente Convenio, de acuerdo al trazado determinado por los Servicios Municipales que garantice la viabilidad técnica del mismo.

El inicio de las obras de ejecución y la finalización de dichas acciones deberá llevarse a cabo, por la Junta de Compensación, de acuerdo con los plazos que, de forma motivada, se hayan establecido con la aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto Constructivo referido en el párrafo anterior.

La recepción y conservación por el Ayuntamiento de las obras correctamente ejecutadas a que se refiere esta estipulación se podrán formalizar a requerimiento de la Junta de Compensación conjunta o independientemente con la recepción del resto de las obras del ámbito o de la etapa en la que estuvieran previstas.

La ejecución de las obras de aquellas acciones que no sea preciso anticipar deberá llevarse a cabo en los plazos previstos para la ejecución de la etapa en la que estén incluidas.

Las acciones de ejecución urgente compartidas con otros sectores, se garantizarán, por la Junta de Compensación de la manera siguiente:

A.- “Acciones propuestas sobre la Red de Abastecimiento” y mas concretamente la 19-I-007. La Junta de Compensación del UZPp 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones”, prestará las garantías necesarias que aseguren:

1. El importe de la ejecución de la parte de la arteria de abastecimiento que corresponda a su trazado por el ámbito de “Los Ahijones”
2. El importe de la parte de la arteria de abastecimiento común que le corresponda ejecutar conforme a lo dispuesto en el documento IV “ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES” integrado en la carpeta específica del sector.

B.- Respecto a la conducción de Agua Regenerada, la Junta de Compensación de “Los Ahijones” garantizará, conforme a lo dispuesto en el documento IV

“ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES” integrado en la carpeta específica del sector, el importe correspondiente a las actuaciones correspondientes a las infraestructuras de la red de agua regenerada.

El importe de las garantías a prestar para la ejecución de las obras de infraestructuras de ejecución urgente, será el que conste en el presupuesto del proyecto constructivo que a tal efecto se redacte y a cuya presentación se compromete la Junta de Compensación. Esta garantía es independiente de la del 10% de correcta ejecución de la etapa.

En tanto no se apruebe el citado proyecto, se mantendrá en poder de la Administración, como garantía para la ejecución de las mismas, alguno o varios de los avales referidos en la estipulación NOVENA hasta cubrir un importe de 3.304.000€ cantidad ésta que se corresponde con el importe estimado para la ejecución de las obras correspondientes a las acciones de urgente ejecución previsto en el documento de “ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES”, **ANEXO I** del presente Convenio.

A tal efecto, la Junta de Compensación se compromete a aportar, durante la tramitación del presente Convenio y con carácter previo a su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, la aceptación de la Entidad Bancaria afectada y la conformidad con el nuevo objeto previsto para la garantía en los términos señalados en la Estipulación DECIMOQUINTA, o bien la prestación de una nueva garantía, constituida mediante aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid.

Si como resultado de la aprobación del proyecto constructivo el importe resultante de la valoración para la ejecución de las obras de infraestructuras de ejecución urgente resultara superior al aprobado con motivo de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM 85) y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM 97), la Junta de Compensación vendrá obligada a garantizar el importe que cubra la diferencia hasta el total aprobado.

SÉPTIMA: COMPROMISOS ACEPTADOS EN MATERIA DE SANEAMIENTO.

El 21 de marzo de 2002 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM). Este planeamiento recoge las acciones previstas anteriormente por el PSIM II y esboza las infraestructuras y acciones complementarias precisas para satisfacer las necesidades de saneamiento de los nuevos desarrollos programados.

Dichas acciones de infraestructuras de saneamiento, se resumen en las siguientes:

- Ampliación de la depuradora Suroriental con capacidad suficiente para tratar las aguas residuales de todos los ámbitos (El Cañaveral, Los Cerros, Ahijones y

Berrocales), dotada de sistemas de tratamiento avanzado de eliminación de nutrientes (N y P)

La construcción de un Estanque de Tormentas que sirva a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos (El Cañaveral, Los Cerros, Ahijones y Berrocales). La implantación de dicha infraestructura será en la zona del arroyo de Los Migueles, en el límite del UZPp 2.04 “Desarrollo del Este- Los Berrocales”, antes de alcanzar el municipio de Rivas Vaciamadrid, de 56.250 metros cúbicos de capacidad dividido en 3 módulos de 18.750 metros cúbicos cada uno.

Ejecución de los colectores denominados Vicálvaro A, que recoge los caudales de Ahijones; Vicálvaro B, que recoge los caudales de Berrocales ; Vicálvaro C que recoge los caudales de El Cañaveral; Colector 2 Berrocales y Colector 8 Berrocales, resultado de la adecuación de los proyectos A.5.1 y A.5.2 sin ejecutar del PSIM II, recogidos por las acciones N19- IS-02 Y N19- IS-03 del PEISEM a las nuevas demandas de las actuaciones previstas, modificando los trazados y dimensiones de éstos previstas.

De las acciones anteriores, las que deben sufragar los sectores, son el Estanque de Tormentas y la Ampliación de la Depuradora Suroriental, aunque la competencia en cuanto a su ejecución corresponde al Ayuntamiento de Madrid, mientras que la financiación y ejecución de los colectores es de competencia municipal.

De dichas acciones, conforme a lo dispuesto en el documento IV “ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE- LOS AHIJONES” integrado en la carpeta específica del sector y que se incorpora al presente convenio como Anexo I, las obligaciones que asume la Junta de Compensación del UZPp 2.03 “Desarrollo del Este- Los Ahijones” para la financiación de las infraestructuras y acciones a las que se ha hecho referencia, son las siguientes:



ACTUACIONES PREVISTAS	Presupuesto total estimado de la Infraestructura (iva incluido)	Porcentaje del Coste imputable al ámbito
Estanque de tormentas del Arroyo de los Migueles	12.000.000,00€	26,79%
Ampliación de la ERAR Depuradora Sur Oriental	35.000.000,00€	25,84%



Igualmente, la Junta de Compensación del UZP 2.03 “Desarrollo del Este – Los Ahijones” se obliga y se muestra conforme en particular con lo siguiente:

1. A realizar la aportación económica que le corresponda según los porcentajes señalados para cada actuación en el cuadro anterior.
2. A otorgar su autorización y consentimiento para la ocupación material por el Ayuntamiento de Madrid de los suelos de su respectivo ámbito urbanístico,

cuando tales ocupaciones vayan encaminadas a ejecutar las actuaciones e infraestructuras competencia del Ayuntamiento de Madrid.

Así mismo y conforme a lo dispuesto en el documento V “NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACION PORMENORIZADA UZPp 2.03 DESARROLLO DEL ESTE – LOS AHIJONES”, integrado en la carpeta de ordenación específica del sector y que se incorpora al presente convenio como ANEXO II, el ámbito de Los Ahijones forma parte, junto con otros ámbitos, de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles por lo que la Junta de Compensación se compromete a colaborar con el Ayuntamiento de Madrid y los otros sectores afectados, en la elaboración de un Estudio Hidrológico-hidráulico de dicha cuenca de vertido durante la tramitación del presente Convenio. Así mismo se compromete a sufragar, en el porcentaje que le corresponda, los gastos derivados de la elaboración del requerido estudio debiendo, con carácter previo a la ratificación del convenio, quedar acreditada documentalmente su efectiva contribución.

OCTAVA: GARANTIAS PARA ASEGURAR LOS COMPROMISOS ACEPTADOS EN MATERIA DE SANEAMIENTO

La Junta de Compensación del UZP 2.03 Desarrollo del Este-Los Ahijones abonará el importe que le corresponda del total de estas obras o prestará las garantías que aseguren dichas cantidades. En todo caso esta obligación deberá de estar cumplida con carácter previo a la solicitud de la simultaneidad de urbanización y edificación.

Se establece por tanto como condición necesaria para la solicitud de simultaneidad de urbanización y edificación, además del resto de las condiciones estipuladas en la legislación urbanística aplicable, haberse ejecutado las infraestructuras interiores de saneamiento responsabilidad de la Junta de Compensación “Los Ahijones” (incluidas las conexiones con redes exteriores) en el ámbito de la urbanización realizada o bien prestar garantía por la parte pendiente de ejecución en el marco de dicha urbanización.

Por último, igualmente para presentar la solicitud de simultaneidad de urbanización y edificación, se deben haber satisfecho o garantizado al Ayuntamiento de Madrid las cantidades a que hubiera lugar para la ejecución por éste de infraestructuras que afecten a varios ámbitos, según las cantidades resultantes de la aplicación de los porcentajes especificados.

La Junta de Compensación requerirá al Ayuntamiento de Madrid, la ejecución de las infraestructuras de su competencia, con plazo suficiente para poder tramitar y ejecutar dichas infraestructuras, siempre que las disponibilidades económicas lo permitan, nunca antes de que la citada Junta de Compensación haya aportado las cantidades o en su lugar las garantías que le sean de aplicación indicadas en el apartado anterior.

NOVENA: GARANTÍAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización, a favor del Ayuntamiento de Madrid, por importe del 10% del coste total previsto de las obras de urbanización fue cumplida por la Junta de Compensación del “UZP 2.03 Desarrollo del Este-Los Ahijones” al prestar a tal efecto avales suficientes que constan depositados con fechas 16 de mayo de 2007 y 21 de diciembre de 2.011 ante el Ayuntamiento de Madrid.

Entidad Avalista	Nº Aval	Nº Fianza	IMPORTE €
CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA)	0490 3000009024	2007002020	3.333.333,33
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488773	2007002022	2.691.923,69
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488768	2007002023	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488766	2007002025	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488762	2007002026	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488757	2007002027	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488754	2007002028	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488752	2007002029	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488748	2007002030	3.000.000,00
CATALUNYA BANC, S.A.	00211173 2013.1241.46.9800139626	2011003765	3.333.333,34
CATALUNYA BANC, S.A.	00211172 2013.1241.47.9800139717	2011003766	3.333.333,34
CATALUNYA BANC, S.A.	00210596 2013.1241.49.98001397638	2011003767	3.333.333,34
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	1587/16.873	2011003768	3.333.333,34
BANCO DE SABADELL, S.A.	10000634191	2011003769	3.333.333,34
TOTAL			43.691.923,72

Establecida por el planeamiento aprobado la ejecución de la urbanización a través de un programa de etapas sucesivas, las garantías a constituir para la correcta ejecución de las obras de urbanización se ajustaran a lo previsto en el Art. 108.1b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de la siguiente manera:

GARANTIAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ETAPA 1.

1º.- **Para garantizar la correcta ejecución de las obras imputadas a la etapa 1**, la Junta de Compensación vendrá obligada a presentar garantía **por importe del 10 por 100 del importe total previsto** para las obras de urbanización para la Etapa 1.

De conformidad con los importes de valoración de obra de urbanización de la Etapa 1 incorporados en el documento de ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES, **ANEXO I** del presente Convenio, el importe de la garantía asciende a **9.173.947,84 €**, cantidad ésta que se corresponde con el 10% del presupuesto de ejecución por contrata (PEC) previsto para la ejecución de las obras de urbanización programadas para esta etapa que incluye tanto la obra ya ejecutada como la pendiente de ejecución.

Si como resultado de la modificación del proyecto de urbanización prevista en la estipulación DECIMO TERCERA, se determinara, para la Etapa 1, un importe de valoración de obra de urbanización superior o inferior al aprobado con motivo de la Revisión Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM 85) y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM 97), la Junta de Compensación vendrá obligada a garantizar el 10% del importe que finalmente se apruebe.

Para satisfacer la presente obligación, la Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento la aplicación de alguno o varios de los avales ya constituidos para garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización en los términos señalados en la Estipulación DECIMOQUINTA, o bien prestar una nueva garantía, constituida mediante aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid.

2º.- **El resto de obras ya ejecutadas** por la Junta de Compensación y no incluidas en la programación de la Etapa 1, hasta tanto no hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento y transcurrido el plazo de garantía de dos años, **deberán quedar garantizadas por importe del 10 por ciento del importe total ejecutado.**

Para satisfacer la presente obligación, la Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento la aplicación de alguno o varios de los avales ya constituidos para garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización o bien prestar una nueva garantía, constituida mediante aval o certificado de seguro de caución, ajustados a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid.

GARANTIAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ETAPA 2 Y SIGUIENTES:

Para garantizar la correcta ejecución de las obras imputadas a la etapa 2, la Junta de Compensación vendrá obligada a presentar garantía por importe del 10 por 100 del importe total previsto para las obras de urbanización para la Etapa 2 con carácter previo al comienzo de éstas mediante la firma del Acta de Replanteo.

De igual manera se operará para las sucesivas etapas.

DÉCIMA: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La recepción de las obras de urbanización se efectuará por la Administración actuante una vez que se vayan concluyendo, con arreglo a las prescripciones previstas, todas las obras, instalaciones, e infraestructuras determinadas para cada una de las respectivas etapas, según se relacionan en la ANEXO I de este CONVENIO, y de conformidad con lo establecido en el artículo 135 de la Ley 9/2011 del Suelo de la Comunidad de Madrid, salvo con las especialidades previstas para la ejecución de determinadas zonas verdes, y sin perjuicio de las especificaciones que se establezcan, respecto a la conservación y mantenimiento de tales zonas verdes y de determinados viales.

En relación con las obras de ejecución urgente compartidas con otros sectores, seguirán el régimen previsto en la Estipulación SEXTA.



En todo caso, a las obras de urbanización que sean recibidas por el Ayuntamiento les será de aplicación lo establecido en la Estipulación UNDÉCIMA, respecto de su conservación, sin perjuicio de la obligación de los promotores y constructores de las edificaciones, beneficiarios de las licencias correspondientes de reponer y/o reparar los que resulten dañados por las obras de edificación.

UNDÉCIMA: CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



La Junta de Compensación será responsable de la conservación de las obras de urbanización de cada etapa hasta su recepción total por el Ayuntamiento de Madrid de acuerdo con lo establecido en la Estipulación DÉCIMA, momento a partir del cual éste se hará cargo de la misma.



Se exceptúan de lo expuesto en el párrafo anterior los siguientes supuestos:

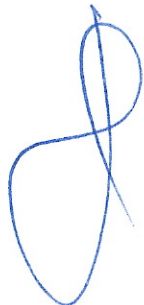
- a) Las obras de urbanización correspondientes a determinadas acciones o infraestructuras concretas que, a criterio de la Comisión de Seguimiento, prevista en la Estipulación VIGESIMO TERCERA, deban ser objeto de recepción parcial dentro de una determinada Etapa y cuya conservación corresponderá al Ayuntamiento de Madrid a partir de tal recepción parcial.

- b) La conservación de ciertos viarios, debido al deterioro que pueden sufrir al estar afectados por la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación de otras etapas, cuya conservación correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta la recepción por el Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización de la Etapa a la que prestan servicio. La determinación de estos viarios será competencia de la Comisión de Seguimiento prevista en la Estipulación VIGÉSIMO TERCERA.
- c) La conservación de las zonas verdes pendientes de ejecución, en la etapa que corresponda, se producirá una vez que se haya culminado su correcta ejecución por la Junta de Compensación y se haya recibido por el Ayuntamiento de Madrid.

En tanto no se proceda a la recepción de las citadas zonas verdes por el Ayuntamiento de Madrid tras su completa ejecución, la Junta de Compensación estará obligada a llevar a cabo las labores de limpieza y conservación básicas en las parcelas destinadas a tal fin.

Conforme a lo establecido en la Estipulación DECIMA, hasta tanto no se produzca la recepción por el Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización de la Etapa correspondiente, la Junta de Compensación se responsabiliza de su conservación y mantenimiento, que incluirá la reparación y/o reposición de los elementos que resulten dañados en cada una de las etapas ejecutadas.

Igualmente en colaboración con los servicios y técnicos municipales competentes, se determinarán los viarios y accesos que resulten necesarios para la ejecución de las obras que procedan en las siguientes etapas por lo que la junta se obligará a su conservación y reparación si fuera menester durante el tiempo que se ejecuten dichas obras.



DUODÉCIMA: MODIFICACIÓN DE LAS BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

El Plan General vigente asigna para la ejecución y desarrollo del ámbito, el sistema de compensación por considerar éste como el más adecuado para alcanzar los objetivos urbanísticos de la actuación.



Conforme a lo previsto en la Estipulación PRIMERA del presente convenio y como resultado del análisis de los Estatutos del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", aprobados definitivamente el 10 de noviembre de 2005, resulta innecesaria la modificación de los mismos toda vez que éstos recogen las reglas fundamentales de régimen interno que regula la Junta de Compensación y no se ven alteradas por el nuevo modelo territorial aprobado por la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.



En relación a las Bases de actuación, cuya aprobación definitiva también fue llevada a efecto por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 10 de noviembre de 2005, tampoco resulta necesaria su modificación toda vez que su objeto

es establecer los criterios por los que se va a regir la actividad de la Junta de Compensación para la ejecución del ámbito en lo referente a las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de dicho plan y para la ejecución de la obra urbanizadora, todo ello bajo la fiscalización y el control municipal establecido reglamentariamente. En ese sentido las bases aprobadas ya prevén las adjudicaciones a los miembros de la Junta de compensación en el caso de ejecutarse la urbanización del ámbito por fases,- ahora denominadas etapas,- tal y como prevé el nuevo modelo de ejecución por etapas aprobado por la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

DÉCIMO TERCERA: MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La Junta de Compensación asumió el compromiso de redactar y presentar para su tramitación ante el Ayuntamiento de Madrid, la modificación del Proyecto de Urbanización del Sector, por lo que el 20 de noviembre de 2012 presentó oficialmente ante el Area de Gobierno de Medio Ambiente, Seguridad y Movilidad, un ejemplar del Proyecto Modificado del de Urbanización, para su tramitación y posterior aprobación, con objeto de adaptar su contenido y definición original a la nueva ejecución de la urbanización por etapas tal y como han quedado recogidas en el documento de "ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" del Plan General vigente que se incorpora como **ANEXO I** al presente Convenio.

Una vez aprobada la modificación del Proyecto de Urbanización, el inicio de las obras de cada una de las etapas, requerirá la suscripción de la correspondiente Acta de Replanteo a partir de la cuál comenzará a computar el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de cada etapa fijado en la Estipulación QUINTA del presente CONVENIO.

Se excepciona de lo previsto en el apartado anterior, la Etapa 1, en la cuál se podrán acometer las obras de urbanización que, amparadas en el Proyecto de Urbanización aprobado el 4 de enero de 2.007, sean conformes con la modificación del Proyecto presentada por la Junta de Compensación previo informe favorable de la Dirección General de Ingeniería Ambiental y Gestión del Agua, competente en materia de gestión urbana, del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad.

DÉCIMO CUARTA: PROYECTO DE EXPROPIACION.

El proyecto de expropiación de bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación ha sido sometido a trámite de información pública por acuerdo de fecha 8 de abril de 2.008, adoptado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid. Según el precitado proyecto, el importe de las expropiaciones, asciende a la cantidad de **2.487.230,46 €**.

Una vez ratificado el presente Convenio, la Junta de Compensación se compromete, en el plazo máximo de seis meses, a la consignación o establecimiento de la garantía necesaria por el importe total de las expropiaciones como requisito previo para someter a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación.

En tanto no se efectúe la citada consignación o se constituya la correspondiente garantía, constituida mediante aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid, se mantendrá, como garantía del importe de las expropiaciones, el aval nº 0182000488773 constituido por importe de 2.691.923,69 €, o cualquiera de los otros ya depositados que suponga mejores condiciones para la Junta de Compensación. A tal efecto, la Junta de Compensación se compromete a aportar, durante la tramitación del presente Convenio, y con carácter previo a su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, la aceptación de la Entidad Bancaria afectada y la conformidad con el nuevo objeto previsto para la garantía en los términos señalados en la Estipulación DECIMOQUINTA.

DÉCIMO QUINTA: DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTIAS PRESENTADAS:

De conformidad con lo previsto en el Art. 108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, una vez ratificando el presente CONVENIO, la Junta de Compensación del UZP 2.03 “Desarrollo del Este- Los Ahijones” podrá solicitar del Ayuntamiento de Madrid, la devolución de los avales ya presentados y referidos en la estipulación NOVENA, siempre y cuando se haya verificado el cumplimiento de la constitución de las garantías exigidas en las Estipulaciones NOVENA Y DECIMO CUARTA.

En el supuesto de que la Junta de Compensación solicite la aplicación de alguno de los avales ya presentados como garantías exigibles, solo procederá la devolución de aquellos que resten tras mantener los que garanticen el importe del 10% por la correcta ejecución de las obras de urbanización de la ETAPA 1 y las obras ya ejecutadas de otras etapas, así como la correspondiente al importe de las expropiaciones previstas. En tal caso se establece la necesidad de aportar la conformidad con el nuevo objeto previsto para las garantías por parte de la Entidad Bancaria afectada.

La adaptación de los avales que se mantengan como garantías futuras debe de realizarse atendiendo a los siguientes requisitos:

- Deberá de figurar la relación de documento/s concretos cuyo concepto se propone adaptar a otro
- La expedición de los documento de conformidad por las entidades bancarias cuyos avales se seleccionen para estas finalidades, deben de recoger el número, fecha e importe del aval al que se hace referencia, su actual concepto y el nuevo concepto de garantía al que queda afecto el mismo, según el caso de que se trate, declarándose expresamente en

dichos documentos que el resto de las condiciones de los avales afectados se mantienen inalterados; la suscripción de dichos documentos deberá de ser realizada por apoderado de la entidad financiera con poder bastante para obligarla por razón de la cuantía.

- Los documentos se depositarán en la Tesorería Municipal para su custodia junto con los avales originales.

Con carácter general, procederá la devolución de la garantía constituida correspondiente al 10 % del importe total previsto para las obras imputadas a cada etapa y que asegura la correcta ejecución de las mismas, transcurridos dos años desde su recepción por la Administración.

En relación con las zonas verdes pendientes de ejecución en el momento de la recepción del resto de las obras de urbanización de la etapa, la Administración mantendrá en su poder la garantía correspondiente al 10% del importe de ejecución de las zonas verdes pendientes hasta tanto haya transcurrido el plazo de 2 años desde su recepción.

DÉCIMO SEXTA: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES AL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y A LOS PROPIETARIOS.

Los criterios de adjudicación previstos, para la adjudicación de las parcelas resultantes incluidas en la Junta de compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" son los recogidos en el apdo.2 de la Base 12ª las Bases de Actuación, en los art. 87 y sig. del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU) y en el art. 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como criterio general se procurará que todos los propietarios junteros tengan todos los usos y sus aprovechamientos en todas las etapas, criterio que se cumplirá en todo caso en el conjunto de la unidad de actuación, con aplicación expresa del Principio de Equidistribución de beneficios y cargas siendo este principio un mecanismo de garantía de los derechos y obligaciones del juntero-compensante, garantizándose y obligándose de esta forma la permanencia de todos los miembros en la Junta de Compensación a lo largo del proceso de ejecución por etapas.

No obstante a lo anterior se deben tener en cuenta las particularidades siguientes:

- Se buscará en lo posible la adjudicación de parcela o incluso manzana independiente, evitando por tanto la existencia de proindivisos, si ello no fuera posible, se tendrán en cuenta las afinidades entre los distintos proindivisarios con el fin de que a través de acuerdos, que serán aprobados por una Asamblea General se puedan realizar de la manera más operativa dichas parcelas.

- **Convenios.-** La existencia de edificaciones y actividades fundamentalmente industriales previas al proceso de constitución de la Junta de Compensación, han llevado a la existencia y firma de convenios entre los titulares de estas edificaciones y/o actividades y la Junta de Compensación.
Estos convenios constituyen una singularidad en la adjudicación de su aprovechamiento, materializada en sus correspondientes parcelas resultantes. Dada la diversidad de cada situación particular, todos los convenios son diferentes, es decir, no existe un convenio o borrador común a todos ellos.
Estos propietarios tienen por tanto, unas condiciones de adjudicación, singulares y distintas al resto. El objetivo principal de los convenios es tratar de mantener los edificios y/o actividades compatibles con el desarrollo urbanístico, para minimizar posibles indemnizaciones a la Junta y/o perjuicios en las actividades.
- **Ayuntamiento.-** Se diferenciarán sus parcelas resultantes en relación a sus aportaciones sean estas de procedencia patrimonial o de cesión obligatoria. Por lo que se constituye como un juntero singular. Su aprovechamiento se reparte en las etapas 1,2, 5 y 6 y no participa en las parcelas (que las llamaremos parcelas participación “Mayoría Junta”), que se reservan para el proindiviso de la mayor parte de los adjudicatarios de la Junta, de los que excluimos igualmente a otro dos junteros singulares: Los que firmaron convenios, y los pequeños propietarios.
- **Pequeños propietarios.-** Se consideran pequeños propietarios a aquellos cuyo suelo aportado en superficie es inferior a 10.000 m². por lo que se constituyen igualmente como un juntero singular. Tratando de evitar proindivisos a estos pequeños propietarios se les entregará su aprovechamiento en el uso de vivienda libre exclusivamente, conforme se acordó por unanimidad en la Asamblea General de la Junta de fecha 31 de marzo de 2008. Por tanto su adjudicación se desarrollará en las etapas 1, 2, 5 y 6.
- **Resto de propietarios-“Mayoría Junta”.-** Son aquellos junteros distintos a los partícipes que consideramos singulares (Ayuntamiento, convenidos y pequeños propietarios), y recibirán su aprovechamiento conforme se establece en la normativa aplicable y Estatutos y Bases de actuación.
- **Adjudicaciones Etapas 3 y 4.-** Dado que ambas etapas tienen un uso cualificado industrial en las dos modalidades de industria tradicional y parque industrial y como quiera que la ejecución de las obras de urbanización de ambas etapas se llevará a cabo de forma simultánea, a efectos de equidistribución, el Proyecto de Reparcelación considerará ambas etapas como si de una sola se tratase, repartiendo los aprovechamientos lucrativos totales entre los propietarios de la Junta de Compensación, con las excepciones y particularidades señaladas en apartados precedentes.

Las adjudicaciones de fincas resultantes, su aprovechamiento y edificabilidad se plasmarán en el Proyecto de Reparcelación que será aprobado por la Asamblea General

de la Junta de Compensación, y presentado ante el Ayuntamiento de Madrid para su tramitación y aprobación.

A través del Proyecto de Reparcelación se llevará a cabo la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento de todo el ámbito, aunque el desarrollo de las obras de urbanización sea por las ETAPAS ya establecidas y aprobadas por el planeamiento que se ejecuta. Por ello, para cada una de las parcelas resultantes, el proyecto hará constar la etapa en la que se incluye así como la previsión temporal prevista para su desarrollo por el planeamiento aprobado.

DÉCIMO SÉPTIMA: CRITERIOS PARA LA IMPUTACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Todos los costes de urbanización del ámbito se imputarán a los propietarios de conformidad con los criterios establecidos en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, y quedarán reflejados en la cuenta de liquidación provisional aprobada con el Proyecto de Reparcelación, constando como carga urbanística en cada una de las fincas resultantes inscritas en el Registro de la Propiedad todo ello sin perjuicio de lo que resulte de la Cuenta de Liquidación definitiva.

DÉCIMO OCTAVA: OTROS COMPROMISOS.

La Junta de compensación asume el compromiso de evitar ocupaciones ilegales de las parcelas públicas o privadas del Sector obligándose a la adopción de cuantas medidas resulten necesarias para asegurar un adecuado sistema de seguridad y vigilancia en el ámbito de sus competencias.

A tales efectos, a medida que las parcelas vayan adquiriendo la condición de solar como consecuencia del proceso gradual de urbanización por Etapas, la Junta de Compensación asume el compromiso de cercar mediante cerramientos permanentes las parcelas que hayan sido objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento en el proyecto de reparcelación.

Concedidas las licencias de primera ocupación o funcionamiento para las edificaciones ubicadas en parcelas cuyas obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento, la Junta de Compensación, a requerimiento de éste, adoptará aquellas medidas que garanticen que las obras de urbanización pendientes de ejecutar en las siguientes etapas no afecten a la seguridad de los ocupantes de inmuebles y demás usuarios de edificaciones e instalaciones en relación con la actividad de ejecución del resto de las obras de la unidad de ejecución. La determinación de tales medidas, será competencia de la Comisión de Seguimiento prevista en la Estipulación VIGÉSIMO TERCERA.

DÉCIMO NOVENA: APROBACIÓN DEL CONVENIO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

El presente CONVENIO se suscribe por el Presidente de la Junta de Compensación en virtud de las facultades que le han sido atribuidas expresamente al Consejo Rector por su Asamblea General, en la reunión celebrada en fecha 28 de abril de 2011, y será aprobado por dicha Asamblea con carácter previo a su ratificación por el Pleno Municipal, con el quórum establecido en el Art. 21 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

VIGÉSIMA: NATURALEZA JURÍDICA

De conformidad con lo establecido en el Art. 243.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio de gestión, por lo que cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento quedará sometido al orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

VIGÉSIMO PRIMERA: TRAMITACION ADMINISTRATIVA.

El presente Convenio se ajustará en su tramitación a lo previsto en el Art. 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y una vez suscrito inicialmente, se someterá al trámite de información pública por plazo de veinte días, tras dicho trámite y a la vista del resultado del mismo, se elevará al Pleno del Ayuntamiento de Madrid para su ratificación.

VIGÉSIMO SEGUNDA: INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO

La Junta de Compensación se compromete en el plazo máximo de 20 días desde la ratificación por el Pleno del presente Convenio a solicitar de los Registros de la Propiedad correspondientes la afección mediante nota marginal de las determinaciones del presente Convenio en las fincas incluidas en el ámbito. Todo ello de conformidad con lo previsto en los Arts. 51 y 53 del Texto Refundido de la Ley del Suelo RD 2/2008 de 20 de junio, en relación con lo dispuesto en los Arts. 73 y 74 del Reglamento Hipotecario Urbanístico, RD 1093/1997 de 4 de julio.

Así mismo y de conformidad con lo previsto en el Art. 248.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Convenio deberá de inscribirse en el Registro y Archivo Administrativo de Convenios Urbanísticos.

VIGÉSIMO TERCERA: SEGUIMIENTO DEL CONVENIO.

El Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación de “Los Ahijones” acuerdan crear una **Comisión de Seguimiento** con objeto de evaluar el desarrollo de este Convenio, dirimir sobre aspectos de interpretación o conflictos que eventualmente surjan, tanto de su aplicación como en las relaciones en todos los campos entre ambas Entidades y proponer la finalización o modificación del convenio así como su posible suspensión en los términos previstos en el mismo.

a) Composición

La Comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- Cuatro representantes del Ayuntamiento, dos del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad designados por su titular y otros del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda designado por su titular.
- Cuatro representantes de la Junta de Compensación designados por el órgano al que corresponda según sus Estatutos.

Podrán acudir a las reuniones de la Comisión las personas que, designadas por los miembros de la Comisión, se estimen necesarias en orden a la exposición y asesoramiento de los asuntos que deban ser tratados.

La presidencia de la Comisión corresponderá a uno de los cuatros representantes del Ayuntamiento de Madrid.

b) Constitución y reuniones

Esta Comisión habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses a partir de la ratificación del presente Convenio y se reunirá, en cualquier caso, en los meses de junio y diciembre. También se reunirá a instancia de cualquiera de las partes, cuando haya algún asunto concreto que, por su urgencia, no deba posponerse hasta la siguiente reunión semestral.

En la Primera reunión constituyente, se establecerán las NORMAS REGULADORAS de la Comisión y se designará al Presidente de la misma, que dispondrá de voto de calidad.

Esta Comisión participa de la naturaleza de los Órganos Colegiados a los que se refiere el apartado 2 del artículo 22 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se regirá por lo dispuesto con carácter general en los Art. 22 y siguientes de la citada Ley, sin perjuicio de lo que al efecto dispongan sus propias normas de funcionamiento que a tal efecto se acuerden en su 1ª sesión.

VIGÉSIMO CUARTA: INCORPORACIÓN DEL UZPp 2.03 A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

El Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, sometido a información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión celebrada el 21 de noviembre de 2013, asume la ordenación pormenorizada contenida en el documento de Revisión Puntual del Plan General de 1985 –Modificación del Plan General de 1997 relativa al sector UZPp 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones”, sin modificar las determinaciones estructurantes ni los instrumentos de planeamiento de desarrollo del ámbito.

No obstante, en el propio documento del Avance no se descarta la posibilidad de que, en etapas futuras del proceso de revisión, puedan introducirse modificaciones que atiendan a los objetivos globales y a las estrategias planteadas en el actual proceso de Revisión del Plan General.

En virtud de lo expuesto, la Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento de Madrid la incorporación del sector UZPp 2.03 “DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES”, al proceso de Revisión del Plan General de Madrid de 1997, con el fin de incorporar todos o alguno de los criterios que se planteaban en las otras alternativas previstas inicialmente en el documento de Preavance.

A tal efecto, el Consejo Rector, conforme a lo previsto en sus estatutos adoptará el preceptivo acuerdo de solicitud de incorporación al proceso de Revisión del Plan General, acuerdo que posteriormente deberá ratificar expresamente la Asamblea General de propietarios de la Junta de Compensación.

Será requisito indispensable para instar la incorporación al proceso de revisión, que no se haya llevada a cabo el proceso de equidistribución del ámbito, esto es, que el Proyecto de Reparcelación del sector UZPp 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones” no esté aprobado.

Solicitada formalmente por la Junta de Compensación la incorporación del ámbito al proceso de Revisión del Plan General, el Ayuntamiento de Madrid, a través de los servicios técnicos competentes en los trabajos de dicha revisión, informará sobre la viabilidad de la solicitud formulada.

Si como resultado el informe referido en el apartado precedente, se estima procedente la incorporación del ámbito a la Revisión del Plan General, y hasta tanto no se apruebe definitivamente dicha revisión, con carácter cautelar quedará suspendida la eficacia del presente convenio.

No obstante, una vez transcurrido el trámite de información pública tras el acuerdo de Aprobación Inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, se deberá revisar el acuerdo de suspensión en orden a la posibilitar su continuación respecto de aquellas obligaciones de ejecución del planeamiento basadas en el régimen vigente que a su vez sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento.

Dicha suspensión será propuesta por la Comisión de Seguimiento prevista en la Estipulación VIGÉSIMO TERCERA que elaborará, a tales efectos, una Memoria Justificativa con indicación de las circunstancias que concurre en el ámbito y su estado de gestión, así como el establecimiento, si resultara procedente, de las concretas medidas

a adoptar en relación con acciones u obligaciones que se considere que deben quedar excepcionadas de la suspensión por razones de interés general.

Elaborada la Memoria Justificativa por la Comisión de Seguimiento, los firmantes del presente convenio en representación del Ayuntamiento de Madrid y de la Junta de Compensación, suscribirá el acuerdo de suspensión cautelar del convenio que se formalizará mediante Acta Administrativa.

Una vez aprobada definitivamente la Revisión del Plan General, el presente convenio será objeto de revisión a fin de valorar la incidencia del nuevo modelo territorial, que en su caso se apruebe, sobre el ahora vigente en cuanto a los compromisos y obligaciones derivados de la ejecución del planeamiento y cuantos otros aspectos que afecten a lo aquí estipulado. Del resultado de dicha revisión y a instancia de la ya referida Comisión de Seguimiento, se procederá, en su caso, a tramitar su modificación en los términos que dicha comisión de seguimiento indique o la resolución del convenio.

La modificación o resolución del presente convenio debida a la modificación de la ordenación del ámbito por la Revisión del Plan General, no podrá ser invocada por la Junta de Compensación para exigir indemnización alguna por responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Madrid.

VIGÉSIMO QUINTA: VIGENCIA Y CAUSAS DE EXTINCIÓN

El presente CONVENIO producirá efectos desde su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el Art. 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso de desarrollo y ejecución del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" salvo que por el incumplimiento de los compromisos en él adquiridos por la Junta de Compensación, la Administración opte por su resolución:

Serán causas de extinción:

- Cumplimiento efectivo del Convenio.
- Modificación del Modelo Territorial previsto para el ámbito como resultado de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 cuyo contenido haga de imposible cumplimiento las determinaciones del presente Convenio.
- Mutuo acuerdo

En cada caso el procedimiento a seguir será el establecido en la Estipulación VIGÉSIMO SEXTA.

VIGÉSIMO SEXTA: RESOLUCION DEL CONVENIO

En el supuesto de incumplimiento de lo estipulado por cualquiera de las partes, la declaración de tal incumplimiento, se efectuará previo requerimiento de la Comisión de Seguimiento para proceder a su subsanación, que deberá de ser contestado en el plazo máximo de un mes exponiendo las causas del mismo y proponiendo las medidas adoptadas para su corrección. Trascurrido dicho plazo sin contestación o si ésta no garantiza el cumplimiento de los compromisos derivados del Convenio suscrito, se procederá a la declaración de su incumplimiento y se propondrán la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar su correcta ejecución y en su caso el resarcimiento de daños y perjuicios que a la parte incumplidora puedan exigirse.

En el supuesto de Modificación del Modelo Territorial como resultado de la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General que reformule la ordenación del ámbito, si las obligaciones previstas en el Convenio resultan, a juicio de la Comisión de Seguimiento, de imposible cumplimiento, se procederá a su resolución de acuerdo con el siguiente procedimiento:

La Comisión de seguimiento recabará informes previos de los Servicios Técnicos de las Áreas municipales que ostenten las competencias en materia de ordenación, y de urbanización y gestión del ámbito, al objeto de justificar la procedencia de su resolución

A la vista de los anteriores informes la Comisión de Seguimiento elaborará una Memoria Justificativa proponiendo la resolución así como las medidas a adoptar

Elaborada la memoria justificativa, las partes firmantes del presente convenio en representación del Ayuntamiento de Madrid y de la Junta de Compensación formalizarán la correspondiente Acta de Resolución que deberá de ser suscrita de mutuo acuerdo.

VIGÉSIMO SÉPTIMA: MODIFICACION DEL CONVENIO

Cualquier modificación total o parcial de las estipulaciones del presente convenio deberá ajustarse a la misma tramitación que la seguida para la aprobación del mismo.

VIGÉSIMO OCTAVA: LIQUIDACION DEL CONVENIO

Una vez ejecutadas y recepcionadas la totalidad de las obras de urbanización y en el plazo de seis meses desde la última recepción, la Comisión de Seguimiento iniciará el procedimiento para proceder a la liquidación del convenio, para lo cuál, se recabarán informes previos de los servicios de la Asesoría Jurídica y de la Intervención General, al objeto de verificar el correcto cumplimiento de todo lo anteriormente pactado.

A la vista de los anteriores informes, la Comisión de Seguimiento elaborará una propuesta de liquidación del convenio así como las medidas, en su caso, a adoptar, que se deberá de formalizar mediante la correspondiente Acta de Liquidación a suscribir por el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

La liquidación del convenio se llevará a cabo con carácter previo a la disolución de la Junta de Compensación del UZP 2.03 “Desarrollo del Este – Los Ahijones”

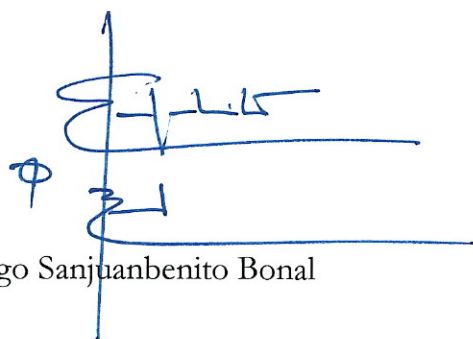
VIGÉSIMO NOVENA: FINALIZACIÓN DEL CONVENIO

Cumplidos todos los compromisos establecidos en el presente convenio y a solicitud de cualquiera de las partes, la Comisión de Seguimiento iniciará el procedimiento para dar por finalizado el Convenio par alo cual se recabarán informes previos de los Servicios Técnicos de las Áreas municipales que ostenten las competencias en materia de urbanización y gestión del ámbito, al objeto de verificar el correcto cumplimiento de todo lo anteriormente pactado.

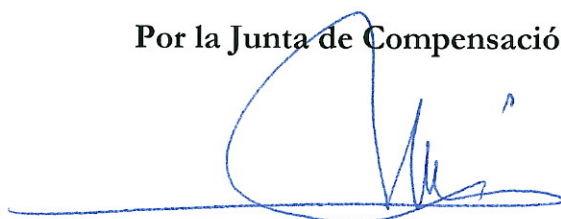
El procedimiento de finalización será el mismo que el previsto en la Estipulación VIGÉSIMO SEXTA para su resolución.

Por el Ayuntamiento de Madrid


D^a. Paz González García


D. Diego Sanjuanbenito Bonal

Por la Junta de Compensación


D. Luis Ulpiano Iglesias Sampedro

