



Ayuntamiento de Madrid
Gerencia Municipal de Urbanismo

C/ Paraguay, 9
28016 Madrid

**CONVENIO URBANISTICO DE
REGULARIZACION Y CESION DE FINCAS A
SUSCRIBIR ENTRE EL BANCO DE ESPAÑA Y
EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.**





**CONVENIO URBANISTICO DE REGULARIZACION Y CESION DE FINCAS A
SUSCRIBIR ENTRE EL BANCO DE ESPAÑA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MADRID.**

Madrid, a 12 de Septiembre de 1.997

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. Ignacio del Río García de Sola. Segundo Teniente de Alcalde y Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

D. Luis Rodríguez-Avial Llardent. Gerente Municipal de Urbanismo.

DE OTRA PARTE:

D. Enrique Gallegos Sancho. con domicilio a efectos de este acto en y D.N.I. nº

INTERVIENEN

D. Ignacio del Río García de Sola y D. Luis Rodríguez-Avial Llardent. en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo (G.M.U) del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, según facultades que a su favor resultan de sus respectivos nombramientos.

y

D. Enrique Gallegos Sancho. Actuando en nombre y representación del Banco de España en su calidad de Director General Adjunto del mismo, en virtud de la autorización otorgada por acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Banco de España de fecha 20 de Junio de 1.997.

Las partes intervinientes se reconocen suficiente capacidad legal y representación para otorgar el presente documento,

COTEJADO Y CONTROLADO DE CONCORDANCIA
CON LA DOCUMENTACIÓN OBRANTE
EN EL EXPEDIENTE





real, revertirá gratuitamente al Banco de España.

II.- Que en cumplimiento de la Estipulación CUARTA del mencionado Convenio de 7 de Julio de 1.981, se redactó y aprobó el 3 de Diciembre de 1.982, por parte de la Comisión Permanente el Estudio de Detalle.

En ese Estudio de Detalle se incluyen cuatro nuevas fincas, no contempladas en el ámbito del Convenio: Finca denominada "2" con una superficie de 2.740 m² propiedad del Banco de España, Fincas "3" con una superficie de 722 m² y "4" con una superficie de 418 m² propiedad del Excmo. Ayuntamiento y Finca denominada "1", del Banco de España con frente a la Avda. de Aragón de 1.118 m² de superficie aproximada.

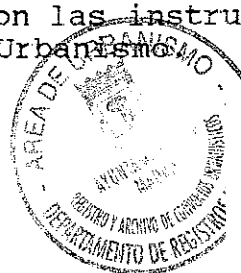
Las características resultantes eran:

Parcela A. (Finca original + Finca 3)	Superficie 57.028 m ² Volumen 500.000 m ³ Edificabilidad 166.667 m ²
Parcela B.	Superficie 2.015 m ² Volumen 30.255 m ³ Edificabilidad 10.075 m ²
Parcela C.	Superficie 355 m ² Volumen 5.325 m ³ Edificabilidad 1.775 m ²
Parcela D. (Parte finca 2 y finca 4)	Superficie 857 m ² Volumen 12.855 m ³ Edificabilidad 4.285 m ²
Resto ámbito (con inclusión Finca 1)	viales de cesión

Se mantiene la zona convenida de usufructo por parte del Banco de España de la zona de viario en calle Electra y ampliación de Avda. de Aragón.

En la memoria del Estudio de Detalle se incluían las siguientes precisiones y compromisos:

- a) Permutar las parcelas "3" y "4", por la parte de la parcela "2" calificada de viario y por la parcela "1" igualmente calificada como viario y con frente a la Avda. de Aragón. Esta permuta, dado la falta de competencia para la misma del Estudio de Detalle, se debería formalizar mediante modificación del Convenio de 7 de Julio de 1.981, de acuerdo con las instrucciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo.



COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA
CON LA ... EN OBRANTE
EN EL E.

EL/LA FUNCIONARIO/A



b) Las parcelas con aprovechamiento lucrativo se adjudican de la forma siguiente: La A y la D al banco de España y las B y C al Ayuntamiento, además de la cesión de viales prevista.

III.-

Que por causas ajenas a las partes, y una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, no se producen las cesiones comprometidas, ni del suelo dotacional ni del lucrativo (parcelas B y C). Igualmente no se redacta y mucho menos se firma, un nuevo Convenio para formalizar y regular las permutas de suelo, en materia en la que los Estudios de Detalle son incompetentes.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, el Banco de España promovió la construcción en la parcela A, encontrándose en la actualidad parcialmente edificada.

IV.-

Que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM de 1.985), aprobado definitivamente el 7 de Marzo de 1.985, incorpora las determinaciones de planeamiento y gestión contenidas en el Estudio de Detalle de 3 de Diciembre de 1.982 configurando el Area de Planeamiento Diferenciado 17/2 "Avda. de Aragón y c/ Albasanz".

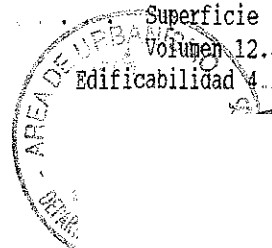
Se añade la obligación del Banco de España de asumir los costes derivados del desvío del tendido eléctrico que discurre por el ámbito ordenado por el Estudio de Detalle.

Las características y parámetros urbanísticos del A.P.D. 17/2, eran:

Parcela A.	Superficie 57.028 m ² Volumen 500.000 m ³ Edificabilidad 166.667 m ²
Parcela B.	Superficie 2.015 m ² Volumen 30.255 m ³ Edificabilidad 10.075 m ²
Parcela C.	Superficie 355 m ² Volumen 5.325 m ³ Edificabilidad 1.775 m ²
Parcela D.	Superficie 857 m ² Volumen 12.855 m ³ Edificabilidad 4.285 m ²

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA
CON LA DOCUMENTACION OBRANTE
EN EL EXPEDIENTE

EL/LA FUNCIONARIO/A





Resto Espacios Libres parcela A	14.257 m ²
Resto ámbito. Viales de cesión	17.708 m ²

V.-

Que con fecha 26 de Agosto de 1.994, la Comunidad Autónoma de Madrid, acuerda aprobar Definitivamente una Modificación Puntual del PGOUM de 1.985 en el ámbito del A.P.D. 17/2, según los contenidos del expediente municipal.

Las parcelas resultantes en el Estudio de Detalle, - que se recoge en el A.P.D.-, denominadas B, C y D. eran, en la práctica, inedificables debido a su forma, características geométricas y normativa de aplicación, sobre todo por los retranqueos obligatorios. La Modificación del P.G. proponía un cambio en la normativa, en el sentido de ampliar su contenido y suprimir los condicionantes de la Norma Zonal 9 respecto a los retranqueos a aplicar.

Por otro lado, el desarrollo urbanístico colindante del PGOUM de 1.985 (E.D. 17/2 "Julián Camarillo-Norte"), contemplaba la desaparición de la calle Electra, ajustando los volúmenes edificables al límite con el ámbito del A.P.D. y la apertura de un nuevo vial para conectar con la plaza de Cronos. La Modificación propone incluir el suelo de la prevista calle Electra en la parcela edificable A, descalificándola como viario, aunque sin incremento del aprovechamiento previsto para la misma.

Igualmente, la Modificación Puntual del P.G. en el ámbito del A.P.D. ajusta las alineaciones previstas a las reales del definitivo ancho de la Avda. de Aragón (C/ Alcalá), olvidando, definitivamente, la supuesta ampliación a 40 m de la misma. Aunque las superficies de las parcelas edificables varían ligeramente, se mantienen las condiciones de edificabilidad máxima para todas.

El reajuste de alineaciones y el mantenimiento en su ancho real de la Avda. de Aragón hubiera significado, en caso de haberse formalizado las cesiones, la vigencia automática de lo dispuesto en la Estipulación SEXTA del Convenio de 7 de Julio de 1.981: "En el supuesto de que se apruebe una modificación del planeamiento vigente que ajuste la alineación oficial a la real, el Ayuntamiento de Madrid revertirá gratuitamente dichos terrenos al Banco de España". Tomando en consideración lo manifestado, las partes coinciden en que ese suelo no debe ser ya objeto de cesión.

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA
CON LA MODIFICACIÓN OBRANTE
ENE

EL/ LA FUNCIONARIO/A



- VI.- Que a requerimiento expreso del Excmo. Ayuntamiento-G.M.U, y con la finalidad de poder urbanizar y abrir la calle de San Romualdo, el Banco de España autorizó, en escrito de 8 de Enero de 1.987, la ocupación del suelo de su propiedad que, estando incluido en la configuración de la mencionada calle, formaba parte de las cesiones dotacionales comprometidas en el Convenio de 7 de Julio de 1.981.
- VII.- Con fecha 25 de Junio de 1997 fue suscrito el texto inicial del presente convenio y sometido por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 14 de Julio de 1997 a un período de información pública de 15 días, del 31 de Julio a 18 de Agosto de 1997.
- VIII.- En dicho período de información pública no se han presentado alegaciones, por ello los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo han elaborado el texto definitivo del convenio, con la conformidad de todos los firmantes del mismo, tanto en su nombre como en su representación.

Las partes, por todo lo anteriormente expuesto, expresan su decidida voluntad de dar cumplimiento a los compromisos asumidos durante todo este proceso iniciado en el año 1.981 como forma de posibilitar el desarrollo urbanístico, materializando los aprovechamientos de carácter industrial no consumidos.

Por tanto, desde este común interés, las partes suscriben el presente Convenio que se llevará a cabo según las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Excmo. Ayuntamiento de Madrid-G.M.U. y el Banco de España reconocen los compromisos asumidos por ambas partes en el Convenio suscrito el 7 de Julio de 1.981, así como el planeamiento y la gestión urbanística puestas de manifiesto en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 3 de Diciembre de 1.982.

SEGUNDA: A tales efectos el Excmo. Ayuntamiento de Madrid-G.M.U. ha asumido el compromiso de mantener, para el ámbito delimitado en el Estudio de Detalle, las determinaciones del mismo tal y como se recogían en el Área de Planeamiento Diferenciado 17/2, según la modificación puntual del Plan General de 1.985 de 26 de Agosto de 1.994.

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA
CON LA DOCUMENTACIÓN OBRANTE
EN EL EXPEDIENTE

6





Por lo tanto, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid-G.M.U. reconoce los derechos al aprovechamiento urbanístico, de uso característico industrial, de las parcelas edificables resultantes y aún no edificadas. Estos compromisos de carácter urbanístico se han recogido en el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.985 (N.P.G. de 1.997), aprobado Definitivamente por la Comunidad Autónoma de Madrid el 17 de Abril de 1.997 (BOCAM de 19 de Abril de 1.997), a través de la delimitación en el mismo del Area de Planeamiento Incorporado 20.10 "Avda. de Aragón. Albasanz", (Anejo nº 2) en el que se recoge el planeamiento vigente (Modif. Puntual de P.G. en el ámbito del A.P.D. 17/2) con las determinaciones complementarias que se fijan en las fichas. Las características y parámetros urbanísticas serán los siguientes:

Parcela A.	Superficie 57.028 m ² Volumen 500.000 m ³ Edificabilidad 166.667 m ²
Parcela B.	Superficie 2.015 m ² Volumen 30.255 m ³ Edificabilidad 10.075 m ²
Parcela C.	Superficie 355 m ² Volumen 5.325 m ³ Edificabilidad 1.775 m ²
Parcela D.	Superficie 857 m ² Volumen 12.855 m ³ Edificabilidad 4.285 m ²
Resto ámbito. Viales de cesión	17.708 m ²
Uso característico	Industrial
Compatibilidad de usos	Los indicados en el planeamiento vigente

No obstante, se permitirán los usos dotacionales privados, tales como religioso, cultural, educativo, deportivo y sanitario.

TERCERA: El Banco de España asume el compromiso, puesto de manifiesto en el Convenio de 7 de Julio de 1.981, de ceder gratuitamente, libre de cargas, gravámenes, servidumbres y ocupantes las parcelas edificables denominadas "B" y "C", así como la superficie del suelo constitutivo del sistema local de viario público. Se excluye en el presente Convenio la superficie de suelo que, en el documento de 7 de Julio de 1.981, constituía el viario para la ampliación de la Avda. de Aragón (C/Alcalá) y la nueva calle Electra, puesto que el documento de N.P.G. de

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA
CON LA DOCUMENTACIÓN OBRANTE
EN EL EXPEDIENTE



1.997 aprobado Definitivamente, suprime, fijando alineaciones oficiales, la prevista ampliación a 40 m de la Avda. de Aragón y la calle Electra, que queda incorporada en el ámbito del Area de Planeamiento Incorporado 20.11 "Julián Camarillo Norte" (Planos Anejo nº 3).

La efectiva transmisión de la parcelas se instrumentalizará en el plazo máximo de **UN (1) MES**, desde el perfeccionamiento del presente Convenio según el procedimiento previsto en el art. 75.4 de la Ley 9/1.995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Todos los gastos e impuestos que se deriven de la escrituración y registro serán según Ley.

CUARTA: Tanto el Excmo. Ayuntamiento de Madrid-G.M.U como el Banco de España, acuerdan formalizar la permuta de suelo, comprometida implícitamente en el documento del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 3 de Diciembre de 1.982 y al que se ha hecho referencia en el Exponendo SEGUNDO de esta documento.

Este mutuo compromiso se materializa en permutar las parcelas "3" (S=722,00 m²) y "4" (S=418,00 m²), de titularidad municipal (antiguo cauce del arroyo Pozuelo) por la parte de la parcela "2" (S=2.301,00 m²) y la parcela "1" (S=1.118,00 m²), ambas calificadas de viario y propiedad del Banco de España (Planos Anejo nº 3).

El plazo que se fija para formalizar la transmisión del suelo de esta permuta es el mismo que el pactado para las cesiones en la estipulación precedente, siendo de **UN (1) MES**, desde el perfeccionamiento del presente Convenio según el procedimiento previsto en el art. 75.4 de la Ley 9/1.995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Todos los gastos e impuestos que se deriven de la escrituración y registro de esta permuta serán según Ley.

QUINTA: El contenido económico de la permuta acordada según las condiciones establecidas en la Estipulación CUARTA es el siguiente:

Criterios de valoración:

Cálculo del aprovechamiento medio del Sector:

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA
CON LA DOCUMENTACIÓN OBRANTE
EN EL EXPEDIENTE



Edif. Parcela "A"	166.667 m ²
Edif. Parcela "B"	10.075 m ²
Edif. Parcela "C"	1.775 m ²
Edif. Parcela "D"	4.285 m ²

TOTAL 182.802 m²

Superf. 60.255 m²

$A_m = 182.802 \text{ m}^2 : 60.255 \text{ m}^2 \dots\dots\dots 3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Valor de repercusión suelo industrial 35.000 pts/m²

Suelo sin aprovechamiento 1,00 m²/m²

Valoración.

A FAVOR DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO-G.M.U.

Parte parcela "2" (viario). $2.301 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.301 \text{ m}^2$
 $2.301 \text{ m}^2 \times 35.000 \text{ pts}/\text{m}^2 \dots\dots\dots 80.535.000 \text{ pts}$

Parcela "1", junta Avda. Aragón. $1.118 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.118 \text{ m}^2$
 $1.118 \text{ m}^2 \times 35.000 \text{ pts}/\text{m}^2 \dots\dots\dots 39.130.000 \text{ pts}$

TOTAL 119.665.000 pts

A FAVOR DEL BANCO DE ESPAÑA.

Parcela "3". Edificable. $722 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.166 \text{ m}^2$
 $2.166 \text{ m}^2 \times 35.000 \text{ pts}/\text{m}^2 \dots\dots\dots 75.810.000 \text{ pts}$

Parcela "4". Edificable. $418 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.254 \text{ m}^2$
 $1.254 \text{ m}^2 \times 35.000 \text{ pts}/\text{m}^2 \dots\dots\dots 43.890.000 \text{ pts}$

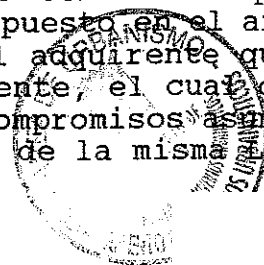
TOTAL 119.700.000 pts

Para equilibrar económicamente la operación el Banco de España deberá abonar en metálico al Excmo. Ayuntamiento de Madrid-G.M.U. la diferencia de valor entre ambos lotes.

$119.700.000 \text{ pts} - 119.665.000 \text{ pts} \dots\dots\dots \underline{35.000 \text{ pts}}$

SEXTA: La enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por la propiedad en este Convenio conforme a lo dispuesto en el art. 22 del Texto refundido de la Ley del Suelo. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del transmitente, el cual deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos, de acuerdo con lo establecido en el art. 45 de la misma Ley.

> COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA
 CON LA DOCUMENTACION OBRANTE
 EN EL EXPEDIENTE





Asimismo, deberá poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Madrid-G.M.U. el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de copia autorizada de la escritura de la transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este Convenio.

SEPTIMA: El presente documento viene a sustituir al Convenio suscrito entre las partes el 7 de Julio de 1.981, quedando, por tanto, nulo de pleno derecho en todos sus contenidos y sin valor legal alguno a partir de la fecha de la firma y perfeccionamiento del texto definitivo del presente Convenio.

OCTAVA: El presente Convenio, de carácter urbanístico, responderá en su concepto, principios, objeto, tramitación y perfeccionamiento a lo dispuesto al respecto en el Capitulo 2 (Artículos 74 y siguientes) de la Ley 9/1.995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio, que consta de diez folios escritos por una sola cara, lo encuentran conforme y lo firman por cuadruplicado, en el lugar y fecha expresado en el encabezamiento.

POR EL EXCMO. ~~AYUNTAMIENTO~~ DE MADRID

Fdo. Ignacio del ~~Río~~ García de Sola
Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda
y Medio Ambiente.

Fdo. Luis Rodríguez ~~Avial~~ ~~Mardent~~
Gerente Municipal de Urbanismo

POR EL BANCO DE ESPAÑA

Fdo. Enrique Gallegos Sancho
Director General Adjunto.

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA
CON LA DOCUMENTACIÓN OBRANTE
EN EL EXPEDIENTE

