



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

26 ISEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

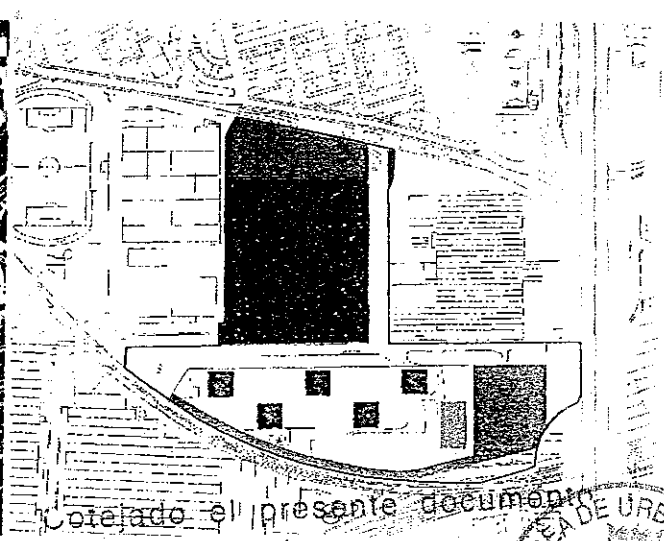
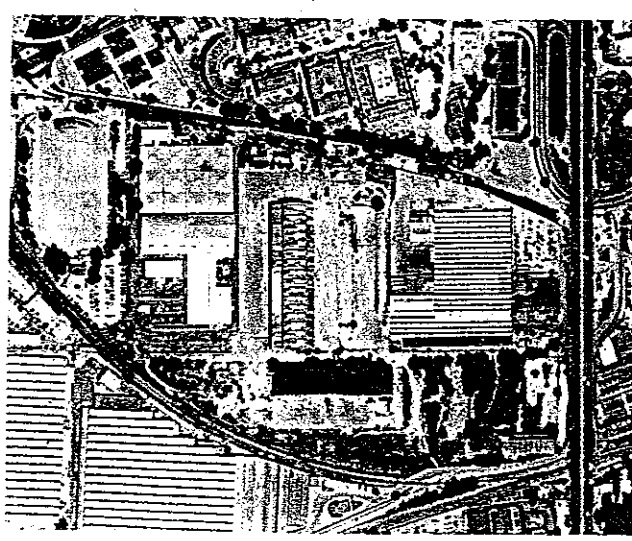


Fdo.: Paulino Martín Hernández

CONVENIO URBANISTICO



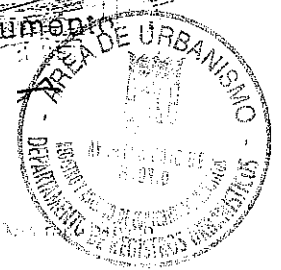
PARA LA TRANSFORMACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE BOETTICHER EN VILLAVERDE



Cotejado el presente documento coincide con el original Madrid, 10 de Septiembre de 2003

Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras

Fdo.: Juan Manuel Fernández Alonso



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

26 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Paulino Martín Hernández

Coetizado el presente documento
coincide con el original

En Madrid, a 26 de febrero de 2003.

Madrid

10 OCT 2003

EL FUNCIONARIO

REUNIDOS

Fdo.: Juan Manuel Fernández Alonso

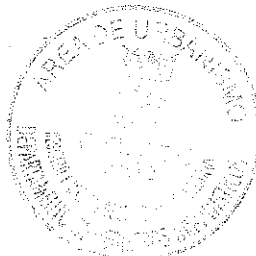


DE UNA PARTE:

D. IGNACIO DEL RÍO GARCÍA DE SOLA, Segundo teniente de Alcalde y Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, asistido por **D. LUIS ARMADA MARTÍNEZ-CAMPOS**, Gerente Municipal de Urbanismo, de conformidad con el artículo 12 g) del Reglamento de Régimen Interior de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

DE OTRA PARTE:

D. ENRIQUE FERNÁNDEZ-YRUEGAS MORO, con domicilio en _____ y D.N.I. nº _____, en calidad de Comisario de la quiebra, y **D. MARCELO SPINOLA PÉREZ DEL PRADO**, con domicilio en la _____ y D.N.I. nº _____, **D. MANUEL RUIZ NAVARRO**, con domicilio en _____ y D.N.I. nº _____, y **D. ARTURO ORIVE RODRÍGUEZ**, con domicilio en la _____ y D.N.I. nº _____, en calidad de Síndicos representantes de la quiebra de la empresa **BOETTICHER Y NAVARRO, S.A.**, titular de las fincas registrales F.R. 6597; F.R. 8003; F.R. 6508; y F.R. 6832, del Registro de la Propiedad 16 de Madrid, según documentación incluida en el Anexo 4.



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

26 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL

Cotejado el presente documento
coincide con el original.

Madrid.

EXPONEN



PRIMERO:

Fdo.: ~~Paulino Martín Hernández~~ Fdo.: ~~Manuel Fernández Alonso~~
Que el Excmo Ayuntamiento de Madrid tiene entre sus competencias la de promover las medidas que se consideren adecuadas y necesarias para la creación y mejora de las condiciones urbanas en las que se desarrolla la convivencia ciudadana.

Entre las competencias municipales está la de suscribir, convenios urbanísticos con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean propietarios de suelo, para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística dentro del municipio.

La vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9 / 2001), tras enunciar en su artículo 245 apartado 3 la posibilidad de que los municipios suscriban convenios urbanísticos relativos a la formación, modificación o revisión de los planes de ordenación urbanística, establece en el apartado 4 de ese mismo artículo las exigencias a que tales convenios estarán sujetos.

SEGUNDO:

Que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por la Comunidad Autónoma de Madrid el pasado día 17 de abril de 1997 (en adelante PLAN GENERAL), es el instrumento idóneo para la consecución de los objetivos más arriba mencionados.

TERCERO:

Que los propietarios de las fincas que se mencionan en el apartado de encabezamiento, cuya documentación acreditativa se adjunta en el Anexo 4, y que en adelante vendrán referidos como **los propietarios**, están interesados en colaborar con el Ayuntamiento para la definición de las condiciones que permitan alcanzar el uso más racional y eficiente de los terrenos de su propiedad, conciliando sus legítimos intereses particulares con los objetivos de mejora urbana y defensa del interés público que el Ayuntamiento persigue.

En la actualidad, dichos terrenos se encuentran en situación de desuso y abandono como consecuencia de la declaración de quiebra de la sociedad propietaria, presentando escasa adecuación a las circunstancias de radical transformación y sensible mejora que se están experimentando de modo rápido y progresivo en su entorno.

De modo particular, la creación de la nueva avenida denominada GRAN VIA DE VILLAVERDE, cuya inauguración resulta inminente dado el muy avanzado estado en que se encuentra su ejecución, es sin duda el principal motor de la mencionada transformación con sus positivos efectos sobre las condiciones de accesibilidad, conectividad, e imagen del distrito en general y sobre todo de las áreas del entorno más próximo a esa nueva avenida urbana. A ese respecto, la inmediata proximidad de las referidas fincas al punto de intersección de esa Avenida con la de Córdoba, -en el que actualmente se está realizando una gran glorieta- constituye una motivación adicional para no retardar la adecuación urbanística del ámbito en que esas fincas están enclavadas.



29 SEP 2003

El Ayuntamiento de Madrid considera imprescindible abordar la transformación de las áreas industriales obsoletas o inadecuadas a su emplazamiento actual, por las disfunciones que generan en su entorno o por su ineficacia en el desarrollo de la actividad productiva. Para ello considera necesario facilitar su conversión en usos residenciales, terciarios o dotacionales acordes con las características de su entorno, capaces de promover la recualificación ambiental y de mejorar el equipamiento de la zona.

CUARTO:

Que la totalidad de los terrenos que son objeto del presente Convenio están clasificados como urbanos en el planeamiento vigente -PLAN GENERAL- y pertenecen al denominado suelo urbano común que en este caso se regula por la norma zonal 9.4.b. Dicha regulación no resulta ya adecuada a la realidad inducida por un nuevo y potente elemento urbano, como es la integración del ferrocarril mediante la creación de la GRAN VÍA DE VILLAVERDE ni en cuanto a los usos del suelo, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Madrid, tras analizar los problemas y oportunidades de las áreas adyacentes o próximas a la GRAN VIA, así como el grado de adecuación del planeamiento vigente a esa nueva realidad, va a proseguir sus iniciativas de adaptación proponiendo en su caso las pertinentes modificaciones puntuales del PLAN GENERAL.

QUINTO:

En razón de cuanto antecede, y como conclusión del proceso de diálogo y cooperación mantenido entre las partes, los intervinientes acuerdan suscribir y tramitar un Convenio Urbanístico de conformidad con lo establecido en el artículo 245 en relación con el artículo 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sujetándolo a las siguientes:

Cotejado el presente documento
coincide con el original.

Madrid

Fdo.: Juan Manuel Fernández Alonso



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

26 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Paulino Martín Hernández

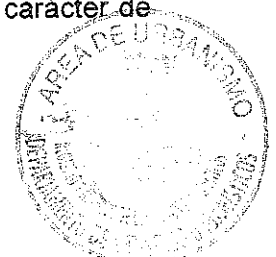
ESTIPULACIONES presente documento coincide con el original de Madrid.



Fdo.: Juan Manuel Fernández Alonso

El presente Convenio Urbanístico tendrá las siguientes finalidades y objetivos prioritarios :

- La modificación puntual del PLAN GENERAL en el ámbito delimitado en el plano adjunto, alterando su condición de suelo urbano común para su consideración como nueva Area de Planeamiento Remitido (APR 17-11 BOETTICHER), sustituyendo la normativa que ahora regula la edificación y los usos de aquél por las condiciones establecidas mediante la correspondiente FICHA urbanística.
- Serán de aplicación en dicho ámbito las determinaciones y especificaciones contenidas en la citada FICHA, así como las NNUU del PLAN GENERAL, mediante la redacción y aprobación del Plan Parcial señalado en aquella. El uso característico de los terrenos será el RESIDENCIAL y la edificabilidad máxima total será la que resulte de aplicar el índice de Edificabilidad de 1,04 m²/m² a la superficie total de las fincas de titularidad privada que son objeto del presente Convenio. Serán usos cualificados, además del uso característico residencial, el terciario, aplicándose a cada uso la edificabilidad correspondiente a los siguientes parámetros: la edificabilidad residencial máxima será la resultante de aplicar el 80% a la edificabilidad total, y la edificabilidad terciaria máxima será la resultante de aplicar el 20% a la edificabilidad total.
- Además de mantener en el catálogo de edificios protegidos, con las precisiones necesarias, el edificio de Eduardo Torroja denominado "La Catedral" (nº de catálogo 22038, manzana 1708999), convenientemente identificado en la documentación que se adjunta, se promoverán las intervenciones de rehabilitación física que pongan en valor las cualidades arquitectónicas del edificio y la recualificación de uso necesarias para la mejor conservación del edificio y para su más eficiente utilización como contenedor de carácter dotacional, objeto de la cesión obligatoria por ejecución del planeamiento.
- Tanto la dotación de espacios libres de uso público, como las áreas privada libres de edificación deberán disponerse de modo que contribuyan a conformar un sistema estructural de pasillos, cuñas y áreas estanciales que redunde en la mejora de la dotación de zonas verdes del distrito.
- Deberá preservarse el arbolado existente propiciando en su caso el trasplante, salvo aquél que por presentar signos de irreversible deterioro deba ser eliminado o sustituido.
- A través de las necesarias obras de urbanización interior del área deberá quedar garantizado, el acceso peatonal al bulevar y al carril bici de la GRAN VIA
- En la ejecución del planeamiento además de cederse gratuitamente al Ayuntamiento de Madrid, libres de cargas gravámenes y ocupantes, los terrenos que por su calificación resulten afectos al dominio público, en la extensión que con carácter de



mínimo obligatorio se señala en la FICHA, y deberá cederse también gratuitamente el suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento total del ámbito, repartido el 50% en uso residencial y el 50% en uso terciario.

26 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo: Paulino Martín Hernández

II SEGUNDA :

La FICHA del Plan General para desarrollar el APR, cuya propuesta se incluye como Anexo en el presente documento, contendrá las siguientes condiciones vinculantes :

1. La edificabilidad lucrativa máxima total será la que resulte de aplicar el índice de edificabilidad de 1,04 m²/m² a la superficie total de las fincas de titularidad privada
2. La edificabilidad residencial máxima será la resultante de aplicar el 80% a la edificabilidad total y el régimen de la vivienda será libre.
3. La edificabilidad terciaria máxima será la resultante de aplicar el 20% a la edificabilidad total.
4. La parcela dotacional pública de equipamiento singular que engloba el edificio de "La Catedral" tendrá asignada una edificabilidad máxima de 15.000 m².
5. Las condiciones de uso y edificación se regularán mediante la norma zonal 5 grado 1º del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, con las especificaciones y determinaciones complementarias contenidas en la propia FICHA del APR.

- Condiciones de posición de la edificación según establezca el Plan Parcial
- Condiciones de ocupación según establezca el Plan Parcial
- Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela según establezca el Plan Parcial, sin superar los máximos señalados para el ámbito
- Altura de la edificación máxima de 22 plantas para las parcelas lucrativas, cuya expresión en metros será precisada en el Plan Parcial.

6. La cesión gratuita y urbanizada de suelo destinado a espacios libres públicos arbolados superará los 13 463 m².
7. Serán objeto de cesión gratuita la red viaria indicada en la FICHA del APR, con una superficie mínima de 15 487 m².
8. Será objeto de cesión gratuita y urbanizada, así como los edificios existentes en ella, la parcela dotacional que engloba el edificio de la Catedral y su entorno, con una superficie estimada en 19.924 m².
9. En el Proyecto de urbanización del APR deberá quedar debidamente solucionado y suficientemente garantizado el acceso público peatonal al bulvar y al carril bici de la GRAN VIA, desde el interior del APR.
10. Sistema de Actuación por compensación.

Madrid.

III TERCERA:

Los **propietarios** se obligan a ceder gratuitamente y urbanizado al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, y éste a aceptar, el suelo que resulte calificado por el planeamiento para ser destinado a la red viaria pública de nueva creación en el ámbito del APR y los espacios libres destinados a zona verde, así como la parcela dotacional con sus edificaciones existentes, a partir de la propuesta contenida en la FICHA incluida como Anexo en el presente documento, según se recoge en los apartados 7 y 8 de la Estipulación Segunda.

En este sentido, y con respecto al edificio de carácter dotacional denominado "La Catedral"



Este documento corresponde al acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de Septiembre de 2003. EL SECRETARIO AL, Juan Manuel Hernández

los **propietarios** se comprometen a ceder anticipadamente el mismo, a los efectos de que el Excmo. Ayuntamiento de Madrid – Gerencia Municipal de Urbanismo pueda disponer del mismo en un momento anterior a la gestión urbanística del ámbito, estableciéndose un plazo máximo de un mes desde y la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General.

Esta cesión se formalizará mediante la correspondiente Acta Administrativa de Cesión, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad

Los **propietarios** se obligan a ceder gratuitamente y urbanizado, al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, y éste a aceptar, el suelo que resulte calificado por el planeamiento como espacios libres de uso y dominio público, a partir de la propuesta contenida en la FICHA incluida como Anexo en el presente documento, según se recoge en el apartado 6 de la Estipulación Segunda.

Dichos espacios libres de uso y dominio público alcanzarán una superficie igual o superior a la superficie establecida en el punto 6 de la 2ª. estipulación, y su localización se determina en la ficha de condiciones de desarrollo del planeamiento contenida en el Anexo 2 de este documento.

Cotejado el presente documento coincide con el original. Madrid

IV CUARTA:

10 OCT 2003
EL FUNCIONARIO
AYUNTAMIENTO DE MADRID
DIRECCIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
JUAN MANUEL HERNÁNDEZ ALONSO

El Excmo Ayuntamiento de Madrid será cesionario del diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo resultante en la Unidad de Ejecución. Dicha cesión se formalizará con el 50% en una o en varias parcelas de uso residencial y el 50% restante en parcelas de uso terciario.

Fdo.: Juan Manuel Hernández Alonso

V QUINTA:

Las cesiones estipuladas en el presente Convenio son suficientes para el cumplimiento de las determinaciones que en este sentido se establecen en la Ley 9/2.001.

VI SEXTA:

Los **propietarios** se comprometen a formalizar la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación en los términos establecidos en el artículo 106 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el plazo legalmente establecido de un año desde la publicación del acuerdo de la aprobación definitiva de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General

VII SÉPTIMA:

En el caso, de que **los propietarios** transmitieran a terceros adquirentes la totalidad o, parte de los terrenos o, en su caso, derechos de aprovechamiento objeto del presente Convenio, éstos quedarán obligados al cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el mismo, debiéndose hacer constar la correspondiente subrogación del adquirente en cualquiera de los documentos públicos o privados en los que pudieran formalizarse tales transmisiones, conforme a lo previsto en el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril,

ÁREA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
AYUNTAMIENTO DE MADRID

26 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Asimismo, a partir de la fecha de la firma del Convenio deberán poner en conocimiento del Ayuntamiento de Madrid las transmisiones que pudieran efectuarse de dichos terrenos en el documento de transmisión el nombre y domicilio del nuevo titular, a cuyo fin deberán aportar copia compulsada o autorizada de la escritura de transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

A su vez el Convenio, una vez ratificado por las partes, deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad, con la finalidad de producir los efectos jurídicos oportunos sobre el titular o titulares de los terrenos.

VIII OCTAVA:

Los propietarios se obligan igualmente a satisfacer al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, desde la eventual transmisión, bien de los terrenos o, en su caso, de los derechos de aprovechamiento conforme a lo establecido en la estipulación anterior, en el menor plazo posible y cuando el juez lo autorice, todas las deudas que por cualquier concepto pudieran tener contraídas con éste, dando a éstas un carácter preferente en la relación de acreedores, de acuerdo al orden que entre éstos establezca el juez.

Cotejado el presente documento coincide con el original
Madrid

IX NOVENA:

El presente Convenio será tramitado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y será incluido en su integridad como Anexo en el Proyecto de Modificación Puntual de PLAN GENERAL en el referido ámbito, con sujeción a lo establecido al respecto por el artículo 245 2 y 247 2 de la mencionada Ley.

Fdo.: Juan Manuel Fernández Alonso

X DÉCIMA:

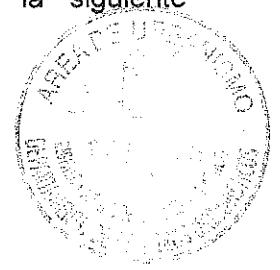
Los propietarios, al asumir los términos y estipulaciones del presente Convenio, se comprometen expresamente, desde el momento de su firma inicial y durante el plazo que dure la tramitación del mismo, a no ejercer reclamación alguna basada o relacionada con la actual calificación urbanística de los terrenos, manteniendo este mismo compromiso de modo indefinido una vez que el presente convenio resulte perfeccionado en los términos establecidos en el artículo 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

XI DÉCIMOPRIMERA:

Sin perjuicio de lo señalado en las Estipulaciones precedentes, la eficacia del presente Convenio, queda sujeta a la aprobación de su contenido por el Pleno de la Corporación Municipal y la firma del texto definitivo en los términos establecidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

XII DÉCILOSEGUNDA:

Se considera parte integrante e inseparable del presente Convenio la siguiente



documentación:

Anexo 1: Delimitación del ámbito

Anexo 2: Delimitación sobre Ordenación Vigente

Anexo 3: Propuesta de Ficha Urbanística del APR

Anexo 4: Escrituras de Propiedad de la finca objeto del presente Convenio

Este documento corresponde al acuerdo
del Excmo. Ayuntamiento Pleno en
sesión celebrada el día 2 6 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo.: Paulino Martín Hernández

XIII DÉCIMOTERCERA:

Para cualquier discrepancia sobre el cumplimiento o interpretación de los términos estipulados en el presente Convenio que pudiera derivar en litigio, las partes se someten al Fuero de los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia al propio si lo tuvieran

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID-G.M.U.

Fdo.: ~~Ignacio~~ Ignacio del Río García de Sola
Segundo Teniente de Alcalde y
Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras.

Fdo.: Luis Armada Martínez-Campos
Gerente Municipal de Urbanismo.

POR BOETTICHER

Cotejado el presente documento
coincide con el original
Madrid

17 OCT 2003
EL FUNCIONARIO
SECCION DE ORDENACION GENERAL
Fdo.: Juan Manuel Rodríguez Alonso

Fdo: Enrique Fernández-Yruegas Moro

Fdo.: Marcelo Spínola Pérez del Prado

Fdo.: Manuel Ruiz Navarro

Fdo.: Arturo Orive Rodríguez

