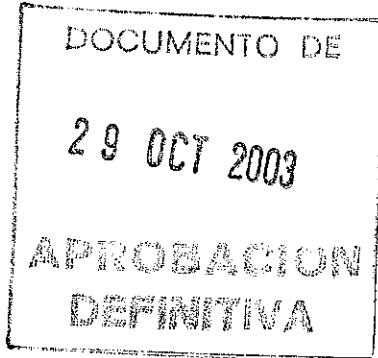


714-2002-1.896

Folios: 98 al 101



# CONVENIO URBANISTICO

C/ NICOLAS MORALES Nº 9

MADRID

JULIO DE 2003



**CONVENIO URBANISTICO PARA ESTABLECER EL REGIMEN DE CESIONES DEL PLAN ESPECIAL EN LA CALLE NICOLAS MORALES Nº 9**

En Madrid a 17 FEB 2003

29 OCT. 2003

EL SECRETARIO GENERAL

**REUNIDOS**

**De una parte:**

**D. PIO GARCIA - ESCUDERO MARQUEZ**, Concejal de Gobierno de Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y

**D. ENRIQUE ZOZAYA CASADO**, Gerente Municipal de Urbanismo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Madrid

**Y de otra parte:**

**D. RAIMUNDO RUIZ GARCÍA**, mayor de edad, vecino de ; con DNI:

**INTERVIENEN**

Los dos primeros en el ejercicio de sus respectivos cargos en nombre y representación de la **GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 12-g del Reglamento de Régimen Interior de la citada Gerencia.

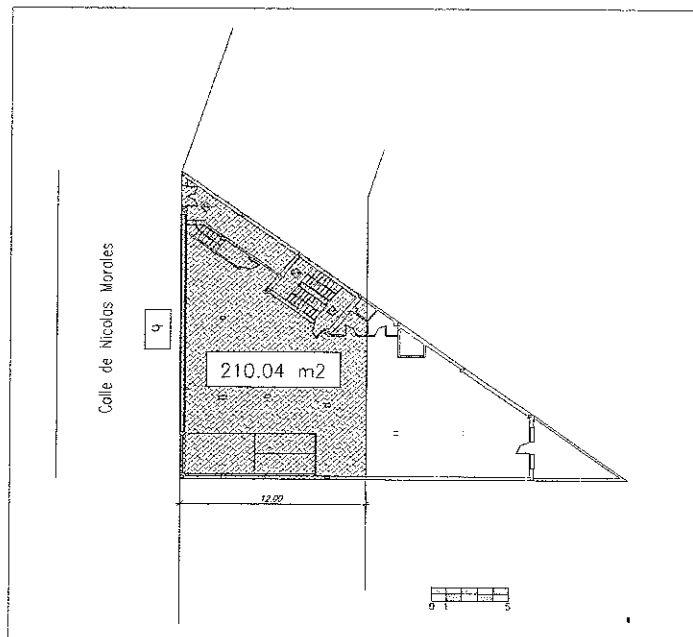
**D. RAIMUNDO RUIZ GARCÍA** en nombre y representación, como Administrador Unico, de la Sociedad **NGLO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.** con domicilio fiscal en la calle Juan de Urbietta nº 65, 1º dcha. de Madrid y CIF B-82-310376; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en esta Capital, el día catorce de abril del año 1.999, ante el notario Don Luis Rivas Recio, bajo el numero 1.107 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, en el tomo 14.154, libro 0, folio 21, sección 8, hoja número M-232715, inscripción 1ª.

Ambas partes cuentan con la capacidad legal suficiente y se reconocen mutua y recíprocamente para el otorgamiento del presente **CONVENIO URBANISTICO** y en su virtud:



### EXPONEN

- 1º. Que la propiedad se propone desarrollar un Proyecto de Reestructuración y Acondicionamiento en el edificio industrial actualmente construido en la calle Nicolás Morales nº 9 para su adecuación al uso terciario de oficinas.
- 2º. Que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (a partir de ahora PGOUM) aprobado el 17 de abril de 1997 incluye la finca situada en la calle Nicolás Morales nº 9 dentro de la Zona 9, Grado 1º, según el plano de Ordenación O-81/3 del PGOUM.
- 3º. Que las Condiciones Particulares de la Zona 9 del PGOUM, dentro de su Sección Tercera (Régimen de Usos) en el artículo 8.9.17.1.c) permiten mediante la redacción de un Plan Especial, obras de reestructuración general en edificios para su adecuación a los usos alternativos de terciario de oficinas entre otros; siempre y cuando estas no superen la superficie máxima edificable resultante de la aplicación que para la Norma Zonal 4 determina el artículo 8.4.9 del PGOUM.
- 4º. Que la formulación y aprobación del Plan Especial, exigirá Convenio previo en el que se establezca el régimen de cesiones.
- 5º. Que la superficie edificable de la parcela, según el artículo 8.4.9 de las NN.UU., es de 630,12 m<sup>2</sup> (210.04 x 3) teniendo en cuenta que tiene frente a una calle de anchura inferior a 12 m, en consecuencia para la adecuación del edificio al uso alternativo de terciario de oficinas, podrán realizarse obras de reestructuración general sobre 630.12 m<sup>2</sup> del edificio existente.



6º. Que la edificabilidad total del edificio existente es de 1.133,67 m2 desglosada por plantas de acuerdo con el siguiente cuadro de superficies.

PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA				TOTAL EDIFICABILIDAD	
	Total	No computable	m <sup>2</sup>	computable		m <sup>2</sup>
SEMISÓTANO	319.09 m <sup>2</sup>	GARAJE	186.88	LOCAL	103.87	118.52 m <sup>2</sup>
		INSTALACIONES	11.48	ESCALERA	14.65	
		MONTACARGAS	2.21			
BAJA	304.73 m <sup>2</sup>	RAMPA	29.20	LOCAL	220.27	273.32 m <sup>2</sup>
		MONTACARGAS	2.21	VESTIBULO ESCALERA	53.05	
PRIMERA	265.72 m <sup>2</sup>	MONTACARGAS	2.21	LOCAL	237.77	263.51 m <sup>2</sup>
				ESCALERA	25.74	
SEGUNDA	265.72 m <sup>2</sup>	MONTACARGAS	2.21	LOCAL	237.77	263.51 m <sup>2</sup>
				ESCALERA	25.74	
ATICO	217.02 m <sup>2</sup>	MONTACARGAS	2.21	LOCAL	189.07	214.81 m <sup>2</sup>
				ESCALERA	25.74	
TOTAL	1.372,28 m <sup>2</sup>		238.61		1.133,67	1.133.67 m <sup>2</sup>

7º. La Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M. celebrada el 7 de marzo de 2002, acordó, que la cesión necesaria para sustituir un uso industrial existente por otro alternativo de los previstos en el artículo 8.9.17.1c), es del 100% de la edificabilidad que excede de la permitida por la aplicación directa de la Norma Zonal 4. En consecuencia, la cesión necesaria para implantar el uso terciario de oficinas en el edificio de la calle Nicolas Morales nº 9 es:  $1.133,67m^2 - 630,12m^2 = 503.55m^2$ .

Y en virtud de lo expuesto, las partes intervinientes

### ACUERDAN

**PRIMERO:** Establecer el régimen de cesiones, que permita mediante la redacción de un Plan Especial la implantación del uso terciario de oficinas en el edificio situado en la calle Nicolás Morales nº 9, en el 100% de la edificabilidad que excede de la permitida por la aplicación directa de la Norma Zonal 4.

La edificabilidad total asciende a 1.133,67 m<sup>2</sup>, y la permitida es de 630,12m<sup>2</sup> por lo que la cesión del 100 % supone una superficie edificada de 503.55 m<sup>2</sup>.



**SEGUNDO:** Establecer el pago de cantidad en metálico por la sustitución de la cesión del 100% estipulado. De acuerdo con el artículo 246.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la valoración de los Servicios Técnicos Municipales, que se acompaña, asciende a **315,95 euros /m<sup>2</sup>** y por tanto la monetarización del aprovechamiento del 100% asciende a la cantidad de **159.094,46 euros**.

**TERCERO:** El importe de **159.094,46 euros**, en concepto de monetarización de las cesiones estipuladas en este Convenio se hará efectivo en el momento de aprobarse definitivamente el correspondiente Plan Especial, redactado conforme a las determinaciones del presente Convenio y en cualquier caso antes de la presentación de la petición de la preceptiva licencia de edificación.

En prueba de conformidad, una vez leído, firman las partes intervinientes el presente Convenio Urbanístico por triplicado ejemplar, que consta de cuatro folios numerados, en el lugar y fecha expresados en el encabezamientos indicado.

**Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Madrid:**

EL CONCEJAL DE GOBIERNO  
DE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS.

EL GERENTE MUNICIPAL  
DE URBANISMO

D. Pío García - Escudero Márquez

D. Enrique Zozaya Casado

**Por parte de la propiedad:**

INGLO PROYECTOS INMOBILIARIOS S.L.

D. Raimundo Ruiz García

