



madrid

Área de Gobierno de Urbanismo  
Vivienda e Infraestructuras

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA ESTABLECER EL RÉGIMEN DE CESIONES  
NECESARIO PARA IMPLANTAR EL USO RESIDENCIAL MEDIANTE PLAN  
ESPECIAL EN LA CALLE GENERAL YAGÜE Nº 37 DE MADRID "EDIFICIO  
INDUSTRIAS CÁRNICAS CABO S.A."**

En Madrid, a 10 de Enero de dos mil seis.

**REUNIDOS**

**De una parte,**

Dña Pilar Martínez López, Concejal del Area de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, y  
Don Arsenio Ruiz Saénz de Miera, Director General de Gestión Urbanística

**Y de otra,**

**Don Raúl San José Garcés**, en nombre y representación, como Consejero Delegado de la Sociedad Mercantil Anónima denominada "**NOVA INDES DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A.**", domiciliada en Sevilla en Avda. de San Francisco Javier nº 24, Edificio Sevilla 1, con C.I.F. nº A/41877564, formada mediante a absorción de la Compañía Mercantil " Nova Unión Grupo Financiero Inmobiliario, S.A., por parte de la también Compañía "Indes Desarrollo Inmobiliario, S.A., en escritura autorizada Sevilla el 25 de Abril del año 2001, por el Notario D. Manuel García del Olmo y Santos, nº 1.335 de su protocolo, con la denominación de "NOVA INDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A.", Inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, al Folio 192, Tomo 2947, Hoja SE-31405, inscripción 11ª. En escritura autorizada por el Notario de Sevilla D, Francisco José Maroto Ruiz, de fecha 23 de Julio de 2002, nº 1,852 de su protocolo, cambió su denominación por la que actualmente ostenta y antes indicada. Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al Tomo 2917, Libro 0, Folio 225, Secc8, Hoja SE-31405, inscripción 17ª.

COTEJADO Y CONFORME CONCLUERDA CON  
LA DOCUMENTACION CBRANTE EN EL  
EXPEDIENTE  
EL/LA FUNCIONARIO/A

05 JUL. 2007





madrid

Área de Gobierno de Urbanismo  
Vivienda e Infraestructuras

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON  
LA DOCUMENTACIÓN CERRANTE EN EL  
EXPEDIENTE

EL/LA FUNCIONARIO/A

05 JUL 2007



Ambas partes, declaran tener subsistentes los respectivos poderes, se reconocen mutua y recíprocamente, en la representación que ostentan, la capacidad legal necesaria para obligarse y, en consecuencia, para otorgar y suscribir el presente Convenio y, a tal efecto:

## EXPONEN

- 1º. Que la propiedad se propone desarrollar un Proyecto de Reestructuración y Acondicionamiento en el edificio industrial actualmente construido en la calle General Yagüe nº 37 de Madrid, denominado "Industrias Cárnicas Cabo" para su adecuación al uso residencial.
- 2º. Que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado el 17 de abril de 1997, establece como condiciones particulares de aplicación a la finca situada en la calle General Yagüe nº 37 de Madrid, las de la Norma Zonal 9 Grado 1º.
- 3º. Que la Norma Zonal 9 Grado 1º, según artículo 8.9.17 – Sistema de usos compatibles, uso alternativo en grado 1 -, mediante la redacción de un Plan Especial, permite obras de reestructuración general en los edificios para su adecuación al uso alternativo residencial, siempre y cuando éstas no superen la edificabilidad máxima deducible a la aplicación de las condiciones de la Norma Zonal 4 con las condiciones de altura señaladas en el artículo 8.9.10.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 4º. Que la formulación y aprobación del Plan Especial, exigirá Convenio previo en el que se establezca el régimen de cesiones, según artículo anterior.
- 5º. Que la superficie de parcela es de 2.469,27 m<sup>2</sup>.
- 6º. Que la superficie edificable de la parcela según artículos 8.4.9 y 8.9.10.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General es de 4.618,80 m<sup>2</sup>, en consecuencia para la adecuación del edificio al uso alternativo residencial podrán realizarse obras de reestructuración general sobre 4.618,80 m<sup>2</sup> de edificio existente.
- 7º. Que el edificio existente de Industrias Cabo, tiene una superficie edificada de 3.979,44 m<sup>2</sup> bajo rasante y de 11.827,98 m<sup>2</sup> sobre rasante, que se distribuye según el siguiente cuadro de superficies y usos: \_\_\_\_\_



Madrid

Área de Gobierno de Urbanismo  
Vivienda e Infraestructuras

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON  
LA DGS. 1.010.2004. DURANTE EN EL  
EFECTUARSE  
EL/LA FUNCIONARIO/A

05 JUL 2007



PLANTAS SOBRE RASANTE	USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Baja	Oficinas	2.469,27
Primera	Oficinas	2.398,35
Segunda	Elaboración de productos cárnicos	2.398,35
Tercera	Elaboración de productos cárnicos	1.971,19
Cuarta	Elaboración de productos cárnicos	1.494,70
Quinta	Elaboración de productos cárnicos	999,52
Sexta	Elaboración de productos cárnicos	96,60
PLANTAS BAJO RASANTE		
Semisótano	Carga y descarga (No computable)	2.469,27
Sótano 1	Naves frigoríficas	2.469,27
Sótano 2	Naves frigoríficas	1.510,17

8º. Que según este cuadro de superficies la superficie computable del edificio objeto del Plan Especial del cual hace causa este convenio es la existente sobre y bajo rasante, a excepción de la destinada a carga y descarga, ya que todas las plantas están dedicadas a usos industriales, sumando un total de:

$$3.979,44 + 11.827,98 = 15.807,42 \text{ m}^2$$

9º. Que la superficie edificable a conservar es de 11.827,98 m<sup>2</sup>, ya que la superficie edificada bajo rasante pretende destinarse a garaje - aparcamiento, no computable a efectos de edificabilidad. Por lo tanto excede de la superficie edificable calculada según los artículos 8.4.9 y 8.9.10 en 7.209,18 m<sup>2</sup> (11827,98-4.618,80=7.209,18)

10º. Que la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M., con fecha 7 de Mayo de 2002 acuerda que la cesión que debe estipularse por convenio para implantar el uso alternativo en un edificio existente debe ser del 100% de la edificabilidad que excede la permitida por aplicación de la Norma Zonal 4.



Madrid

Área de Gobierno de Urbanismo  
Vivienda e Infraestructuras

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON  
LA DOCUMENTACION ORBANTE EN EL  
EXPEDIENTE

EL/A FUNCIONARIO/A

05 JUL 2007

Y en virtud de lo expuesto, las partes intervinientes:

### ACUERDAN



**PRIMERO:** Establecer la cesión necesaria para permitir, mediante la redacción de un Plan Especial, la implantación del uso residencial en el edificio Industrias Cabo situado en la calle General Yagüe nº 37 de Madrid.

**SEGUNDO:** Que teniendo en cuenta que la superficie edificada total que se pretende mantener es de 11.827,28 m<sup>2</sup> y la permitida por la Norma Zonal 4 es de 4.618,80 la cesión asciende a 7209,18 m<sup>2</sup>.

**TERCERO:** Sustituir la cesión estipulada, por el pago de cantidad en metálico de acuerdo con el artículo 246.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. La valoración efectuada por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 18 de Noviembre de 2005, que se acompaña, señala un valor de repercusión unitario de 2012,86 €/m<sup>2</sup> y por tanto la monetarización del aprovechamiento que debe cederse, asciende a la cantidad de: 2012,86 €/m x 7.209,18 m<sup>2</sup> = 14.511.070€.

**CUARTO:** El importe de 14.511.070 €, 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 folios numerados, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Madrid

EL CONCEJAL DEL AREA DE GOBIERNO  
DE URBANISMO, VIVIENDA E  
INFRAESTRUCTURAS

EL DIRECTOR GENERAL DE  
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo.:

Por parte de la Propiedad/3

EL/EA

Fdo.: Raúl San José Garcés