



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

28 AEP 2002

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Paulino Martín Hernández

## AYUNTAMIENTO DE MADRID

### CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL RELATIVA AL EDIFICIO SITO EN LA CALLE DOCTOR CORTEZO N° 10

En Madrid, a nueve de Enero de dos mil dos.

#### REUNIDOS

De una parte: D. Ignacio del Río García de Sola, Segundo Teniente de Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras y

D. Luis Armada Martínez-Campos, Gerente Municipal de Urbanismo de Madrid

de otra parte: D<sup>a</sup> Virginia García Ruiz, con D.N.I.

#### INTERVIENEN:

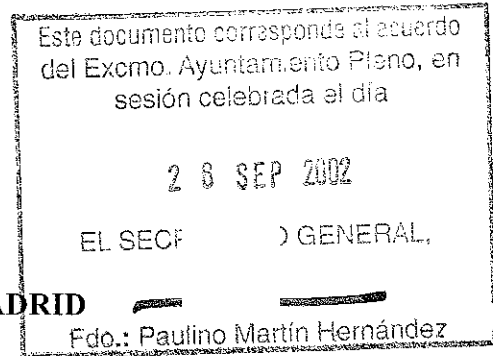
Los dos primeros en representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

D<sup>a</sup> Virginia García Ruiz, en su calidad de Administrador Unico de la Compañía Promotora Gavir, S.A., en virtud de escritura otorgada el día 13 de Noviembre del año 2001, ante el Notario de Madrid D. Carlos Pérez Baudin.

#### EXPONEN

I.- Que la compañía Promotora Gavir, S.A., es propietaria de la finca sita en la C/ Doctor Cortezo n° 10, que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad n° 3 de los de Madrid con el n° 3 422





## AYUNTAMIENTO DE MADRID

II.- Que la finca anteriormente referida, sita en la c/ Doctor Cortezo nº 10, es un antiguo frontón, cuyo edificio ha permanecido sin uso desde hace más de 20 años y que está calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como Deportivo Básico, regulado por Norma Zonal 1 Grado 5º, a obtener por expropiación dentro del Area de Reparto AUC 01-4/1, e incluida en el catálogo de edificios dentro del Nivel 2 Grado Estructural (Nº 04051). La superficie a obtener es de 1142 m<sup>2</sup> de suelo con 4 256 m<sup>2</sup> construidos para deportivo público.

III.- Si bien es cierto que esta actuación, prevista por el Plan General, es positiva y coherente con sus objetivos, en el sentido de obtener suelo en el centro histórico para construir diversos equipamientos al servicio de los barrios, no lo es menos que la superficie de la finca en cuestión, relativamente pequeña, hace que el programa que pueda desarrollarse sea muy limitado, circunstancia que impediría la obtención de una dotación que suponga un polo de regeneración para el barrio.

IV.- Por lo tanto parece más coherente modificar el Plan General para permitir, en la finca de Doctor Cortezo, la implantación de cualquier otra actividad que ayude a regenerar la zona sin menoscabo del escrupuloso respeto para los valores ambientales del barrio y artísticos del edificio, si bien las superficies destinadas a uso deportivo en el ámbito, deberán permanecer inalterables, motivo por el cual resulta imprescindible posibilitar la materialización de esos 4 256 m<sup>2</sup> en otro lugar.

Una vez estudiadas diferentes alternativas con el fin expuesto anteriormente, se considera como solución más idónea el incremento de la superficie actual calificada para uso deportivo dentro del ámbito del API 02 14 "Pasillo Verde Ferroviario", en la finca municipal conocida como "Deportivo de Imperial", trasladando los 4 256 m<sup>2</sup> del deportivo de Doctor Cortezo y disminuyendo el porcentaje establecido para usos terciarios, con lo que se obtendrían los siguientes porcentajes:

- 57,55 % mínimo de uso deportivo exclusivo (32 473 m<sup>2</sup>).
- 17,45 % máximo para uso terciario (9.852 m<sup>2</sup>).
- 25 % máximo para uso dotacional alternativo (14 108,5 m<sup>2</sup>).

VI.- Los servicios competentes han emitido valoración tanto del beneficio obtenido con la recalificación por la propiedad de la finca sita en la c/ Doctor Cortezo nº 10, como del perjuicio económico que supone para el Ayuntamiento prescindir de 4.256 m<sup>2</sup> de uso terciario en el API 02-14, resultando como importe total a favor municipal la cantidad de TRESIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTAS PESETAS (356 147 400 pesetas) equivalente a DOS MILLONES CIENTO





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

2 6 SEP 2002

EL SECREARIO GENERAL

Fdo: Paulino Martín Hernández

## AYUNTAMIENTO DE MADRID

CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON  
NOVENTA Y OCHO EUROS (2.140.488,98 EUROS)

En virtud de cuanto antecede, con el fin de conciliar los intereses de la Propiedad y el Ayuntamiento, sin quebranto para ninguna de las partes y con un reparto equitativo de las plusvalías, los firmantes del presente documento

### ACUERDAN:

**PRIMERO:** Que el Excmo Ayuntamiento de Madrid, por medio de la Dirección de Servicios del Plan General, se compromete a tramitar la Modificación Puntual del Plan General, para la descalificación como Deportivo Básico de la finca situada en la c/ Doctor Cortezo nº 10, que se regulará como el resto de la manzana en que se inscribe, por Norma Zonal 1 Grado 1º, admitiéndose el uso terciario en su clase de hospedaje, en edificio exclusivo.

Se incluirá en el Area de Reparto AUC 01-04/1, con un aprovechamiento tipo de 1,95 m<sup>2</sup> c.u.c./m<sup>2</sup>, constante de asunción de cargas 0,98 y coeficiente c. 0,88. Se mantendrá su catalogación como nivel 2 grado estructural, con nº de catálogo 04051.

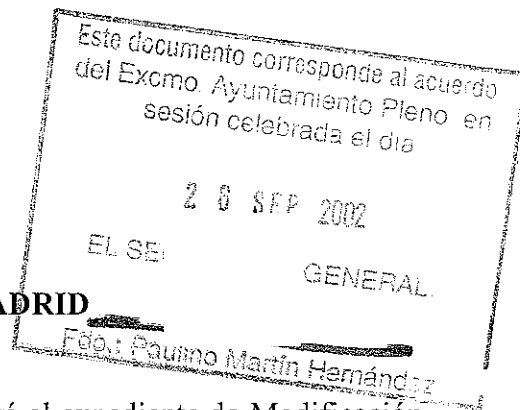
Del mismo modo se trasladará la edificabilidad del uso deportivo (4.256 m<sup>2</sup>) como incremento de la superficie edificable en la parcela ya destinada a este uso, situada en Imperial dentro del API 02-14 Pasillo Verde Ferroviario, disminuyendo en la proporción correspondiente el porcentaje establecido para usos terciarios, según se describe en el Exponendo V

**SEGUNDO:** La propiedad se compromete y obliga a abonar al Ayuntamiento de Madrid la cantidad de 356.147.400 pesetas( TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTAS PESETAS) (2.140.488,8 EUROS) en concepto de compensación por el desajuste generado por el cambio de calificación propuesto.

El ingreso de la referida cantidad deberá verificarse una vez se publique la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General objeto de estas actuaciones, y en todo caso con carácter previo, a la solicitud de las licencias municipales pertinentes para el desarrollo de las transformaciones pretendidas en el inmueble de la c/ Doctor Cortezo nº 10.

**TERCERO:** La enajenación de la finca anteriormente referida no modificará la situación de los nuevos titulares en los compromisos adquiridos por la actual propiedad que se compromete a poner en conocimiento del Excmo Ayuntamiento de Madrid, el hecho de la transmisión, si se produce y el nombre y domicilio de los adquirentes, aportando a tal efecto copia autorizada de la Escritura Pública de Transmisión del Dominio y Subrogación de los nuevos propietarios, en los derechos y obligaciones derivados del presente documento.





## AYUNTAMIENTO DE MADRID

**CUARTO:** El presente Convenio se incorporará al expediente de Modificación Puntual del Plan General, como parte integrante del mismo y será sometido al trámite de información pública conforme a lo establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**QUINTO:** El cumplimiento de las obligaciones contenidas en el documento que ahora se suscribe, y por tanto el mantenimiento de los parámetros urbanísticos en él establecidos sobre los ámbitos de actuación afectados, quedan sometidos a la condición suspensiva de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General por la Comunidad Autónoma de Madrid.

Si no se cumpliera la condición suspensiva, por motivos de interés general o por decisiones de la Administración Autonómica, la propiedad interviniente y quien de ella traiga causa, manifiesta, en este acto, su renuncia a ejercer cualquier acción judicial administrativa e incluso económica, en solicitud del cumplimiento de las estipulaciones objeto del presente Convenio.

**SEXTO:** El contenido de este Convenio deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad, respecto de la finca registral afectada, en concreto la correspondiente a la c/ Doctor Cortezo nº 10, a cuyo fin sus titulares deberán solicitar certificación administrativa de la aprobación definitiva del Convenio, expedida por el Secretario General del Ayuntamiento de Madrid, en el plazo máximo de tres meses desde la publicación del anuncio de aprobación definitiva de la Modificación del Plan General.

**SEPTIMO:** Una vez adquiera eficacia jurídica el presente Convenio, éste tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de los compromisos asumidos por cada una de las partes, salvo que por incumplimiento de una de ellas, la otra optara por su resolución, previa notificación fehaciente a la primera.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes, firman por triplicado el presente Convenio, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento

  
POR EL AYUNTAMIENTO

Fdo. ~~Ignacio del Río~~ García de Sola  
Concejal de la Rama de Urbanismo,  
Vivienda e Infraestructuras

Fdo. ~~Luis Armada~~ Martínez Campos  
Gerente Municipal de Urbanismo

POR LA PROPIEDAD

Fdo. ~~Virginia~~ García Ruiz