



Area de Gobierno de Urbanismo, Vivienda
e Infraestructuras
Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana
Subdirección General para el Desarrollo Urbano

C/ Guatemala, 13
28016 MADRID

TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON
LA DOCUMENTACION GERANTE EN EL
EXPEDIENTE
EL/LA FUNCIONARIO/A

26 DIC. 2007



COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON
LA DOCUMENTACION OBRANTE EN EL
EXPEDIENTE
EL/LA FUNCIONARIO/A

26 DIC. 2007



**CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y EL CORTE INGLES, S.A,
DERIVADO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS
COMUNICACIONES PROPUESTAS POR METRO DE MADRID.**

En la Ciudad de Madrid, el día **27 JUL 2005**

REUNIDOS

De una parte:

Doña Pilar Martínez López, Concejala del Area de Gobierno Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio a efectos de este convenio en c/ Guatemala, 13, 28016 Madrid.

Y de otra parte:

D. Anselmo Carlos Martínez Echevarría, mayor de edad, con D.N.I. nº _____ y domicilio a efectos de notificaciones en Madrid,

INTERVIENEN

La primera, por razón de su cargo, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid.

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON
LA DOCUMENTACION OBRANTE EN EL
EXPEDIENTE

EL/LA FUNCIONARIO/A

26 DIC. 2007



madrid

El segundo, en su condición de miembro del Consejo de Administración de la entidad El Corte Inglés, S.A., constituida por transformación de la sociedad limitada del mismo nombre, mediante escritura otorgada el día 2 de enero de 1.952, ante el Notario de Madrid, D. Eduardo López Palop, según el nombramiento y delegación de facultades establecidas en el artículo 48 bis de los Estatutos Sociales complementados con las facultades delegadas en virtud del acuerdo elevado a escritura pública el 30 de octubre de 1998 y con la delegación de facultades efectuada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de agosto de 2003. (Documentos 1, 2, y 3).

MANIFIESTAN

1. Que la entidad METRO DE MADRID pretende llevar a cabo, en ejecución de su Plan de remodelación integral de la línea 3 de metro, unas obras en la Estación de Sol que comportan, entre otros extremos, la ampliación de andenes, vestíbulos, ascensores, renovación de instalaciones eléctricas y de señalización. La ejecución de dichas obras requiere, igualmente, la construcción de un nuevo acceso a la estación, cuya ejecución desde el punto de vista del interés general, exige la instalación de sus escaleras dentro de uno de los edificios de que es titular El Corte Inglés (C/ Preciados, 3 y 5), para evitar con ello la construcción de una salida en el centro de la calle Preciados que, no sólo produciría un impacto urbano muy negativo sobre el entorno, sino que también dificultaría el tránsito por dicha calle de los peatones y, en su caso, de los vehículos de emergencia.
2. Que, las obras a ejecutar por METRO, que suponen una ampliación de la red de infraestructuras de comunicaciones del Municipio de Madrid, afectan además a otros edificios de titularidad de El Corte Inglés que están situados en la c/ Preciados y en Puerta del Sol. En concreto, la afección, según la documentación aportada (documento nº 4), es la siguiente:
 - El inmueble situado en la c/ Preciados, nº 4, resultará afectado desde la cota 640,24 hasta la cota 635,64, en el modo que se indica en el Plano que se adjunta como documento nº 4, en una cuantía de 144,50 m2.
 - El inmueble que tiene entrada por la c/ Preciados, 3, y 5 resultará afectado desde la cota 645,55 hasta la cota 649,63, en el modo que se indica en el Plano que se adjunta como documento nº 4, en una cuantía de 102,24 m2 en sótano primero y de 108,87 m2 en planta baja, lo que totaliza una afección de 211,11 m2.

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON
LA DOCUMENTACION OBRANTE EN EL
EXPEDIENTE

EL/LA FUNCIONARIO/A

26 DIC. 2007



- El inmueble situado en Puerta del Sol, 10, resultará afectado por las obras de ampliación de metro desde la cota 639´84 hasta la cota 635´64, en el modo que se indica en el Plano que se adjunta como documento nº 4, en una cuantía de 162,02 m2.
3. Que la ejecución material de la actuación proyectada exige, desde el punto de vista jurídico, la realización de los siguientes actos previos:
- Constitución sobre el dominio de los inmuebles situados en la c/ de Preciados, 4 y Puerta del Sol 10, de las correspondientes servidumbres de paso que garanticen el correcto funcionamiento de las infraestructuras de comunicaciones.
 - Obtención del suelo afectado por la ejecución de las obras proyectadas en el edificio situado en la c/ Preciados, 3 y 5 con la finalidad de destinarlo a la ampliación de la red de infraestructuras de comunicación.
4. Que, por razón de lo expuesto debe entenderse que para El Corte Inglés, S.A., la ejecución del plan propuesto por METRO DE MADRID comporta la aceptación de unas limitaciones singulares que pueden describirse del siguiente modo:
- La constitución de las servidumbres de paso sobre el dominio de los inmuebles situados en la c/ Preciados 4 y Puerta del Sol, 10 implica el establecimiento de unas afecciones sobre el suelo que se traducen en el nacimiento de unas cargas cuya formalización debe operarse en el contexto propio de una relación entre METRO DE MADRID y CORTE INGLES, S.A.
 - La obtención del suelo afectado por la ejecución de las obras en el edificio situado en la c/ Preciados 3 y 5, comporta para El Corte Inglés la aceptación de una cesión, a favor del Ayuntamiento de Madrid, de un espacio edificable total de 211,11 m2 sobre la planta baja y sobre la planta sótano destinados actualmente a la actividad comercial. Corresponde a una reserva de suelo de 141,92 m2. (como consecuencia de la proyección horizontal de las dos plantas).
5. Que, en consideración a la singularidad de estas limitaciones, y a la situación urbanística de los edificios que son de titularidad del Corte Inglés, S.A., las partes que firman este documento entienden que procede, dentro del marco previsto por la Ley 9/2001, de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid, el establecimiento de unas medidas compensatorias que permitan obtener el suelo como dotación pública en la c/ Preciados, 3 y 5, e indemnizar a El Corte Inglés por el cese de la actividad comercial que ha de producirse con la obtención del mismo.

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON
LA DOCUMENTACIÓN ORIGINALE EN EL
EXPEDIENTE
EL/LA FUNCIONARIO/A

26 DIC. 2007



A estos efectos las partes acuerdan compensar las cargas urbanísticas impuestas con edificabilidad, procediendo del modo siguiente:

- Cada 30 m² de suelo destinado a redes públicas generará un derecho a 100 m² de edificabilidad, lo que significa que la cesión de 141,92 m² de suelo dotacional del inmueble situado en c/ Preciados 3 y 5 generará un derecho a 473,06 m² de edificabilidad.
 - El cese de la actividad comercial de las plantas baja y sótano, del edificio situado en la c/ Preciados 3 y 5, se valora en función del cálculo realizado por el Departamento de Patrimonio, en fecha 30 de junio de 2005, en 1.773.007,50 euros.
Dado que el valor de repercusión de suelo para uso comercial en edificio exclusivo, obtenido por el método residual, asciende, según el informe del Departamento de Patrimonio del Suelo de 17 de junio de 2005, a 4.070 euros/m², resulta que la indemnización por el cese de actividad en el edificio de la c/ Preciados, 3 y 5, se satisfará mediante el reconocimiento a una edificabilidad de 435,62 m² ($1.773.007,50 : 4.070 = 435,62 \text{ m}^2$).
6. La materialización de las edificabilidades se producirá, en la forma que se especifica en las estipulaciones del Convenio sobre los inmuebles, de los que resulta titular el Corte Inglés en la c/ Preciados 3 y 5, Preciados 4, Preciados 9 y Puerta del Sol 10, con el fin de promover las condiciones que posibiliten su regularización urbanística.
7. Con base en todo lo expuesto y con la finalidad de afrontar el desarrollo de esta operación infraestructural, compatibilizando su ejecución con los intereses de la ciudad y con el interés de El Corte Inglés en el mantenimiento de la edificabilidad necesaria para asegurar el uso comercial de los edificios de los que es titular, las partes que suscriben este documento han decidido formalizar un Convenio sobre la base de las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primero.-Finalidad del acuerdo.

El presente Convenio tiene por objeto establecer las condiciones que permitan compatibilizar el desarrollo de la obra proyectada por METRO DE MADRID, en la Estación de Sol, en ejecución del Plan de Remodelación de la línea 3 del Metro aprobado por dicha entidad, con

26 DIC. 2007



los intereses generales y particulares que resulten directa y singularmente afectados por la misma.

Segundo.- Condiciones para la ejecución de la obra en la Estación de Sol.

Con el propósito de garantizar la finalidad del Convenio, las partes que suscriben el presente documento, acuerdan que la ejecución de la obra de remodelación de la Estación de Metro de Sol se realizará bajo las siguientes condiciones:

- a) El edificio situado en la c/ Preciados, nº 4, del que es titular El Corte Inglés resultará afectado desde la cota 635,64 hasta la cota 640,24, en el modo que se indica en el Plano que se adjunta como documento nº 4.
- b) El edificio que tiene entrada por la c/ Preciados, 3, y 5, resultará afectado desde la cota 645,55 hasta la cota 649,63 (documento nº 4).
- c) El edificio situado en la c/ Puerta del Sol, 10, del que es titular El Corte Inglés resultará afectado por las obras de ampliación de metro desde la cota 635,64 hasta la cota 639,84, en el modo que se indica en el Plano que se adjunta como documento nº 4.
- d) El acceso a la Estación de Metro de Sol no se construirá sobre la calle Preciados. El nuevo acceso a la Estación de Metro se realizará desde el interior del edificio del que es titular el Corte Inglés en la c/ Preciados, 3 y 5, en el modo en que se indica en el Plano que se adjunta como documento nº 5.

Tercero.- Actuaciones jurídicas necesarias para la ejecución de las obras de ampliación de la red de infraestructuras de comunicaciones.

Con la finalidad de posibilitar y facilitar la ejecución de las obras de ampliación de la red de infraestructuras de comunicaciones, el Corte Inglés se compromete a lo siguiente:

- Constituir en favor de METRO DE MADRID las servidumbres de paso sobre los inmuebles de su titularidad, situados en la c/ Preciados, 4 y Puerta del Sol 10.
- Segregar en el edificio situado en la c/ Preciados 3 y 5, una cantidad de 141,92 m² de suelo que están situados en el plano que se adjunta como documento nº 5 (y que resulta de la proyección horizontal de las dos plantas, sótano y planta baja, que como superficie construida totalizan 211,11m²) y cederlos, libres de cargas en favor del Ayuntamiento de Madrid mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.
- Constituir sobre el vuelo del suelo objeto de cesión situado en el edificio de la c/ Preciados, 3 y 5, las garantías que se determinen durante la fase de ejecución de proyecto, a los efectos de asegurar el funcionamiento de las instalaciones que se

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON
LA DOCUMENTACION OBRANTE EN EL
EXPEDIENTE
EL/LA FUNCIONARIO/A

26 DIC. 2007



construyan sobre el mismo de acuerdo con las exigencias establecidas por METRO DE MADRID siempre que dichas exigencias no supongan una disminución de la superficie comercial actualmente existente.

Cuarto.- Acuerdo urbanístico derivado de la cesión de suelo destinado a la ejecución de las obras de ampliación de la red de infraestructuras de comunicaciones.

Dado que la ejecución de las obras infraestructurales proyectadas por METRO DE MADRID afectan de un modo singular a los edificios de los que resulta titular El Corte Inglés, S.A, las partes acuerdan compensar las cargas que se imponen al mismo en edificabilidad, mediante la aplicación de los criterios siguientes:

- Los 141,92 m² de suelo destinados a uso dotacional generarán un derecho a una edificabilidad de 473,06 m².
- La indemnización por el cese de la actividad comercial en el edificio situado en la c/ Preciados 3 y 5, se satisfará mediante el reconocimiento de un derecho a una edificabilidad de 435,62 m².
- La materialización de los derechos edificatorios que se reconocen se realizará sobre el inmueble situado en la c/ Preciados 4, permitiendo con ello la regularización de la situación urbanística de este edificio.
- Así mismo se impulsarán las modificaciones puntuales del Plan General que permitan la regularización urbanística de los demás inmuebles afectados.

Quinto.- Actuaciones necesarias para la materialización del acuerdo urbanístico alcanzado.

Con la finalidad de posibilitar tanto la materialización de los derechos edificatorios que se reconocen como la ejecución de las obras infraestructurales proyectadas se acuerda lo siguiente:

a) Modificación puntual de planeamiento relativa al edificio de la c/ Preciados, 3 y 5.

El Ayuntamiento de Madrid impulsará la tramitación de una modificación del PGOUM de 1997 que permita regularizar la situación urbanística del edificio mediante la elaboración de una Ficha de Condiciones Urbanísticas que determine lo siguiente:

- La recalificación como dotacional de 141,92 m² suelo situado en la planta baja y en la planta sótano del edificio, lo que totalizan 211,11 m² construidos.

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON
LA DOCUMENTACION OBRANTE EN EL
EXPEDIENTE
EL/LA FUNCIONARIO/A

26 DIC. 2007



72

- La aplicación en este edificio, a los efectos de regular el régimen de obras en los edificios, excepto para las obras de reestructuración general y total, del régimen urbanístico correspondiente a la Norma Zonal 1, grado 5º previsto, (según el artículo 8.1.2/2 e de sus Normas Urbanísticas) para las *parcelas ocupadas por edificios que constituyen una singularidad en la trama urbana, bien por sus valores histórico artísticos, por sus características constructivas, de catálogo, o su uso.*

La Norma Zonal 1, Grado 5º se aplicará sobre la superficie de 54.226,35 m² correspondiente a la actualmente construida sobre y bajo rasante en el edificio de la c/ Preciados, 3 y 5. En tal superficie se incluyen el soportal que da frente a la calle Maestro Victoria y la planta de ático, pero se excluyen los 211,11 m² que se ceden al Ayuntamiento.

- La aplicación del régimen previsto en la Norma Zonal 1 Grado 2º, a los efectos de regular las obras de nueva edificación y las obras en los edificios correspondientes a las de reestructuración general y total

b) Modificación puntual relativa al edificio de la c/ Preciados, 4.

El Ayuntamiento de Madrid impulsará la tramitación de una modificación del PGOM de 1997 que permita establecer unas condiciones urbanísticas particulares sobre el edificio de la c/ Preciados, 4 que determine lo siguiente:

- Modificación de la catalogación del edificio, de grado estructural a grado volumétrico. Para ello, El Corte Inglés deberá aportar la documentación suficiente que permita resolver, previo informe favorable de la CIPHAN, sobre el cambio de grado de catalogación propuesto.
- Modificación de las Areas y Elementos Protegidos del edificio que figuran en el Plano de Análisis de la Edificación con la finalidad de conseguir su configuración como área de protección auxiliar.
- Mantener como objetivo la recuperación de la fachada del edificio, como elemento arquitectónico de restauración obligatoria en los términos establecidos por la normativa urbanística de aplicación.
- Elaboración de una Ficha de Condiciones Específicas que complete el régimen urbanístico de la edificación, necesario para la ejecución de las obras y además permita un incremento de edificabilidad de 908,68 m² respecto de la edificabilidad derivada de la aplicación de las normas del Plan General de 1997. En tal ficha, se permitirá que el uso de servicios terciarios en su clase de comercial pueda implantarse ocupando toda la superficie del edificio, como uso alternativo.

COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON
LA DOCUMENTACIÓN OBRANTE EN EL
EXPEDIENTE
EL/LA FUNCIONARIO/A

26 DIC. 2007.



c) Modificación puntual de planeamiento relativa al edificio de la c/ Preciados, 9.

Dado que el edificio situado en la c/ Preciados 9 de titularidad de El Corte Inglés está unido funcional y físicamente con el edificio situado en la c/ Preciados 3 y 5 se considera oportuna la aplicación en el mismo del nuevo régimen urbanístico que se propone para este. En consecuencia, el Ayuntamiento de Madrid tramitará una modificación del PGOUM de 1997 que permita la elaboración de una Ficha de Condiciones Específicas que señale lo siguiente:

- La aplicación en este edificio, a los efectos de regular el régimen de obras en los edificios, excepto para las obras de reestructuración general y total, del régimen urbanístico correspondiente a la Norma Zonal 1, Grado 5º previsto, (según el artículo 8.1.2/2 e de sus Normas Urbanísticas) para las *parcelas* ocupadas por edificios que constituyen una singularidad en la trama urbana, bien por sus valores histórico artísticos, por sus características constructivas, de catálogo, o su uso.

La Norma Zonal 1, Grado 5º se aplicará sobre la superficie de 2.435,01 m² correspondiente a la que actualmente tiene el edificio de la c/ Preciados, 9, incluyéndose dentro de la misma toda la superficie construida actual, tanto sobre como bajo rasante.

En tal ficha, se permitirá que el uso de servicios terciarios en su clase de comercial pueda implantarse ocupando toda la superficie del edificio, como uso alternativo.

La Norma Zonal 1 Grado 5º se aplicará con la condición particular que permita la unión funcional y física entre esta edificación y el edificio de la c/ Preciados 3 y 5 siempre que se destine al mismo uso comercial.

- La aplicación del régimen previsto en la Norma Zonal 1 Grado 2º, a los efectos de regular las obras de nueva edificación y las obras en los edificios correspondientes a las de reestructuración general y total

d) Modificación puntual de planeamiento relativa al edificio de la Puerta del Sol, 10.

El Ayuntamiento de Madrid impulsará la tramitación de una modificación del PGOUM de 1997 que permita establecer unas condiciones urbanísticas particulares sobre el edificio de la Puerta del Sol, 10, que determine lo siguiente:

- Modificación de la catalogación del edificio, de grado estructural a grado volumétrico. Para ello, El Corte Inglés deberá aportar la documentación suficiente que permita resolver, previo informe favorable de la CIPHAN, sobre el cambio de grado de catalogación propuesto.

26 DIC. 2007



- Modificación de las Areas y Elementos Protegidos del edificio que figuran en el Plano de Análisis de la Edificación con la finalidad de conseguir su configuración como área de protección auxiliar.
- Mantener como objetivo la recuperación de la fachada del edificio, como elemento arquitectónico de restauración obligatoria en los términos establecidos por la normativa urbanística de aplicación.
- Elaboración de una Ficha de Condiciones Específicas donde se permitirá que el uso de servicios terciarios en su clase de comercial pueda implantarse ocupando toda la superficie del edificio, como uso alternativo.

Sexto. Compensación de las cargas derivadas de la ejecución de las obras infraestructurales.

Las partes entienden compensadas, a través de las medidas estipuladas en este Convenio, todas las cargas que son consecuencia de las afecciones exigidas por la ejecución de las obras a las que se hace referencia en el presente documento.

Séptimo. Plazos para hacer efectivas las obligaciones

Los acuerdos alcanzados en el presente documento se cumplirán en los plazos que a continuación se indican:

- a) La tramitación del presente convenio de planeamiento se producirá, en la forma prevista por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante su incorporación al proceso de modificación puntual de Plan General.
- b) El Corte Inglés se compromete a iniciar las operaciones jurídicas a que se hace referencia en la estipulación tercera de este documento a partir de la firma del presente documento si bien su formalización efectiva se realizará en el plazo de dos meses a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.
- c) En el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del expediente de modificación puntual del Plan General, El Corte Inglés, S.A., solicitará las licencias municipales necesarias que permitan la regularización de la situación jurídico-urbanística de todos los edificios a los que afecta el presente Convenio.

75
COTEJADO Y CONFORME CONCUERDA CON
LA DOCUMENTACIÓN GERANTE EN EL
EXPEDIENTE
EL/LA FUNCIONARIO/A

26 DIC. 2007



Octavo.- Jurisdicción competente.

La jurisdicción contencioso-administrativa será la competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la interpretación y cumplimiento de este Convenio.

EL CORTE INGLES, S.A

LA CONCEJALA DEL AREA DE GOBIERNO DE
URBANISMO, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

Fdo: Anselmo Carlos Martínez Echevarría

Fdo: Pilar Martínez López