



CONVENIO URBANISTICO

ENTRE

EL EXCMO. E ILMO
AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

Y LA

MERCANTIL MACKINA WESTFALIA

(UG-31)



En Móstoles a 2 de diciembre de 1.998.

REUNIDOS:

De una parte: Ildfonso Fernández Ferrándiz, Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda del Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles.

De otra: Don Luis Alonso Verduras, mayor de edad, con N.I.F nº 5.231.403-F, con domicilio en Móstoles, en la calle Empecinado nº 25.

COMPARECEN:

El primero: en su condición de Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda del Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles.

El segundo: en su condición de administrador de la compañía Mackina-Westafalia, S.A.

Las partes se reconocen capacidad mutua para suscribir el presente

CONVENIO URBANÍSTICO

Y

EXPONEN:

Primero.- La sociedad mercantil Mackina Westfalia está radicada en la actualidad en el solar sito en este municipio en la confluencia de las calles Empecinado, Baleares y Camino de Leganés, el cual se delimita en el plano que se acompaña como anexo al presente convenio, existiendo en dicha parcela una instalación industrial dedicada al diseño, proyección y fabricación de maquinaria, la cual emplea en la actualidad a cuarenta y cuatro trabajadores.

Dicha industria está en funcionamiento en su actual ubicación desde el año 1.966.

○



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

Segundo.- La evolución urbanística de la ciudad ha hecho que en la actualidad dicha empresa se encuentre ubicada en un área exclusivamente residencial y totalmente inserta en el casco urbano del municipio.

Esta circunstancia produce que su localización actual haya devenido inadecuada ya que produce evidentes trastornos para una zona residencial totalmente consolidada el funcionamiento de una industria de las características y dimensiones de la presente.

Asimismo la ubicación actual genera una situación problemática para la propia industria, ya que las condiciones de acceso a la misma son dificultosas, lo que unido a la necesidad de una modernización y ampliación de sus instalaciones, provoca la necesidad de encontrar una mejor localización que permita solucionar estas disfunciones.

Tercero.- Con el fin de adecuar la calificación del solar a las nuevas circunstancias urbanísticas de la zona de la ciudad donde se encuentra, de forma que se den solución a los problemas que en la actualidad genera la ubicación actual de la industria que desarrolla la sociedad, todo ello conciliado con la necesaria tutela y defensa de los puestos de trabajo existentes en la actualidad, por los cuales el Ayuntamiento se compromete en todo momento a velar, así como en aras a asegurar la presencia en mejores condiciones a las actuales de una empresa que por su volumen e importancia contribuye a la generación de riqueza del municipio, por todo ello las partes comparecientes:

ACUERDAN:

Primero.- El Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles se compromete a iniciar la tramitación de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, la cual irá destinada a un cambio de calificación de la parcela, propiedad de la sociedad Mackina Westfalia S.A, en la cual se desarrolla en la actualidad la industria que se ha descrito en el expositivo primero.

La calificación urbanística que se recogerá en la modificación del Plan General será la de residencial, siendo los parámetros urbanísticos de la misma los que se recogen en la ficha de la unidad de gestión que se incluye como anexo al presente convenio.

Las plusvalías generadas con la modificación puntual irán destinadas a sufragar los gastos de traslado de la industria, recuperando asimismo el municipio parte de las mismas con la cesión al Ayuntamiento del 10 por ciento de aprovechamiento al que se obliga la sociedad Mackina Westfalia S.A.



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

Segundo.- La sociedad Mackina Westalia, S.A procederá a trasladar la industria actualmente existente a la parcela número 15-21 de la manzana 17 del Programa de actuación Urbanística número 2.

Dicha parcela es propiedad del Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles, habiéndose intentado recientemente la enajenación de la misma mediante el procedimiento abierto y el sistema de concurso público habiendo quedado desierto el mismo y por tanto no habiéndose enajenado la misma, quedando abierta la posibilidad, tal como establece el artículo 120 del Texto Refundido de Régimen Local, a la adjudicación directa de la parcela.

De esta forma el Ayuntamiento una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General por la Comunidad de Madrid, procederá a la enajenación de la parcela a favor de Mackina Westfalia S.A mediante el procedimiento negociado sin publicidad conforme a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El precio de venta de la parcela será el recogido en el pliego de condiciones administrativas particulares que sirvió de base al concurso y que asciende a 75.476.640 pesetas más el 16 % de I.V.A.

El Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles admitirá, de conformidad con la excepción recogida en la ordenanza 7 del Plan General de Ordenación Urbana, una altura superior a 10 metros, al haberse acreditado en el Plan de Viabilidad la especificidad de los procesos productivos y de las instalaciones, circunstancia ésta que deberá asimismo acreditarse en el momento de la concesión de la preceptiva licencia de obras.

Tercero.- Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General, así como formalizada la escritura pública de compraventa de la parcela, la sociedad Mackina Westfalia S.A, procederá a llevar a cabo el traslado de la industria a la nueva parcela que recibe del Ayuntamiento, en un plazo máximo de tres años, al finalizar los cuales deberá de estar en funcionamiento la misma de forma total.

El calendario estimativo del traslado será el siguiente:

Presentación del proyecto de la nueva instalación: dos meses desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General.

Plazo de ejecución de las obras de la nueva fábrica: 12 meses desde el momento de la concesión de la preceptiva licencia.

Plazo de desalojo de la fábrica actual: 3 meses

Plazo de traslado a la nueva fábrica: 2 meses



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

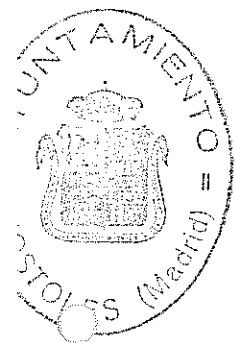
Plazo de inicio de la actividad en la nueva instalación: 2 meses

Cuarto.- La sociedad se obliga al mantenimiento de la totalidad de los puestos de trabajo actualmente existentes, así como a la creación de los puestos de trabajo que sean necesarios como consecuencia del traslado de la actividad, los cuales se cubrirán preferentemente con personas domiciliadas en Móstoles e inscritas en el Instituto Nacional de Empleo como desempleadas

Quinto.- El presente Convenio se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 75 de la Ley 6/ 94 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Sexto.- Cuantos impuestos y gastos se devenguen por la ejecución del presente convenio serán satisfechos por parte de la sociedad Mackina Westfalia S.A, incluidos los generados por la formalización de la compraventa de la parcela 15-21 de la manzana 17.

Así lo firman las partes comparecientes en Móstoles a 2 de diciembre de 1.998.

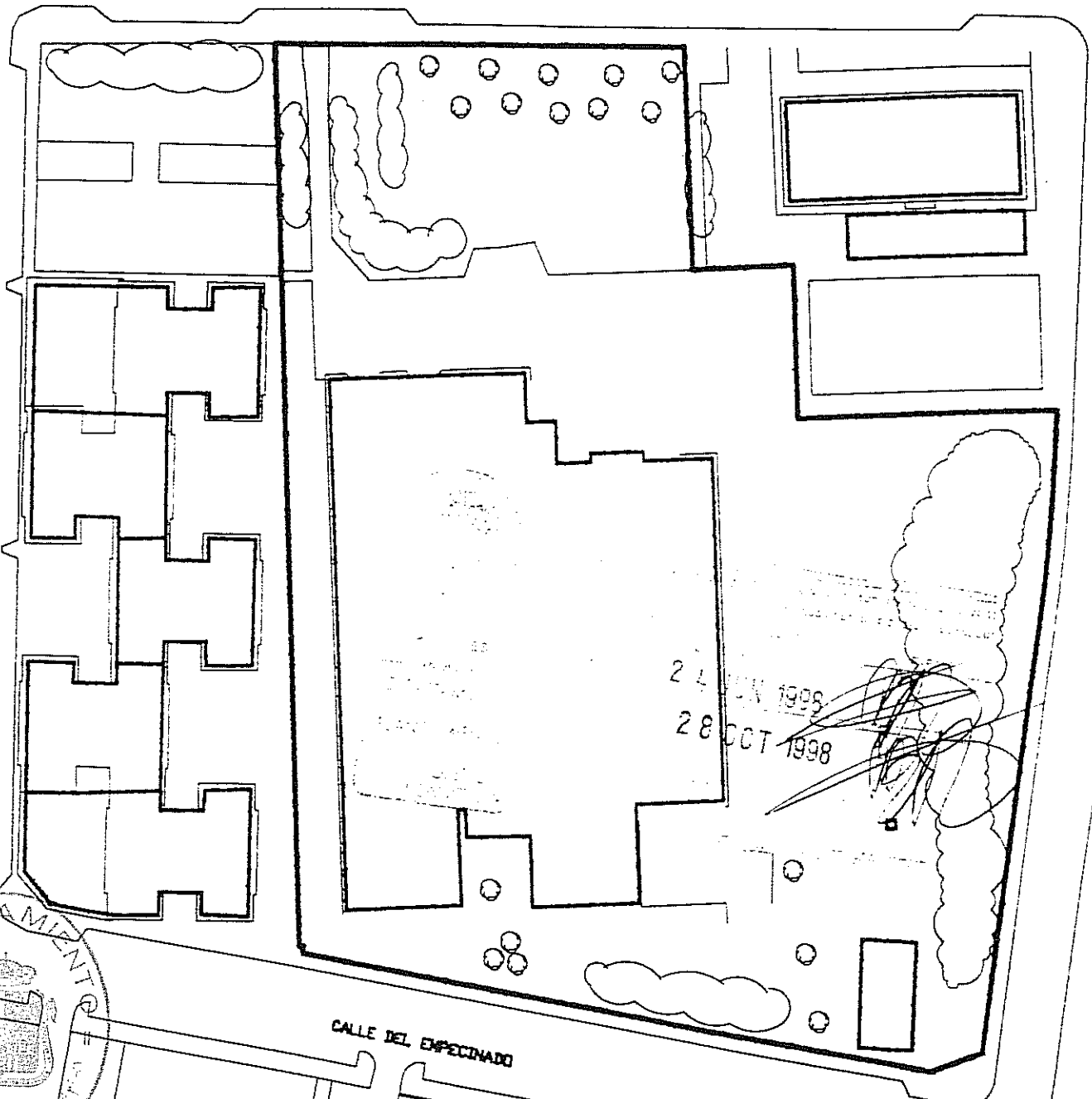
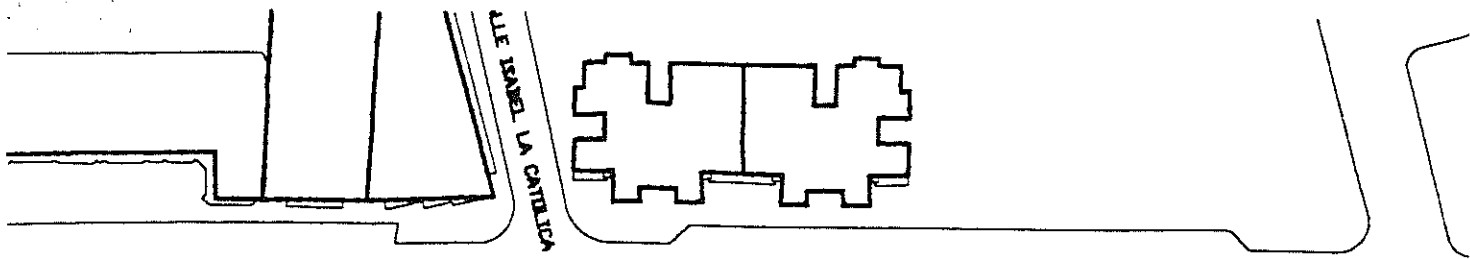


MACKINA WESTFALIA

Fdo.: D. Luis Alonso Verduras.

AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES

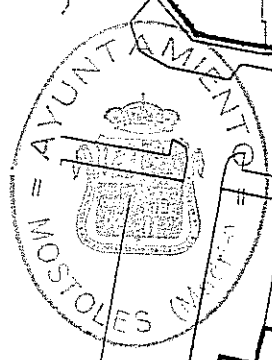
Fdo.: D. Ildefonso Fernández Ferrándiz.



24 JUN 1998
28 OCT 1998

CALLE SALAMANCA

CALLE BALEARIS



CALLE DEL EMPEDRADO



UNIDAD DE GESTION 31

PLANO PARCELARIO AMBITO ACTUACION

ESC. 1:1000



UNIDAD DE GESTION Nº 31

SITUACION.-

Terrenos de la fábrica MACKINA WESTFALIA, comprendidos entre las calles Camino de Leganés, Baleares Empecinado y linde trasero de los bloques de viviendas de la calle Salamanca.

SUPERFICIE TOTAL.-

15.250 m2.

TIPO DE SUELO.-

Urbano.

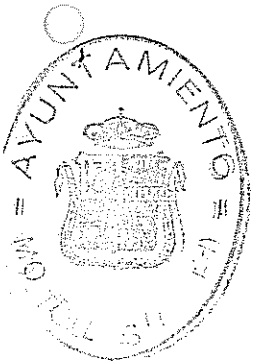
2 1 1998
2 8 1998

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.-

Estudio de Detalle.

OBJETIVOS.-

- Obtención de una parcela para equipamientos públicos, situada junto al colegio Luis Alvarez Lencero.
- Ampliación de las zonas verdes públicas, creando nuevas zonas ajardinadas y espacios libres en la calle Baleares y Empecinado y un nuevo parque lineal entre las calles Camino de Leganés y calle Empecinado.
- Creación de dos nuevas calles.
- Desarrollo de dos parcelas residuales para uso residencial y de una pequeña parcela de 100 m2. para crear un establecimiento publico, comercio de 72,22 m2. (100 m2. residenciales) como elemento de rotula entre el nuevo espacio publico y el espacio libre colindante.





24 JUN 1998

28 OCT 1998

CRITERIOS DE ORDENACION.-

Viario.- Apertura de dos nuevas calles, la primera entre las calles Camino de Leganés y calle Empecinado, con recorrido casi paralelo a la calle Salamanca, y la segunda discurre perpendicularmente a la citada anteriormente, entre ella y la calle Baleares.

El Estudio de Detalle o los proyectos de edificación podrían establecer soportales de anchura mayor o igual a 3 m., que no computaran a efectos de edificabilidad, siempre que:

- 1) Funcionen como ampliación del Espacio publico.
- 2) Su longitud corresponda a todo un frente de Manzana.

Usos.- Residenciales y equipamientos y espacios públicos.

El nuevo viario, facilita la accesibilidad al Parque de Bomberos y amplia la permeabilidad de la zona, delimitando 3 zonas:

- La 1ª, situada entre la nueva calle y las traseras de las fincas de la calle Salamanca, será un nuevo parque lineal, y se clasifica como verde público regulado por la Ordenanza 8 de equipamientos, salvo una pequeña parcela de 100 m2. que se reserva como pequeño kiosco para uso comercial o de establecimiento publico, servirá como elemento de control y de referencia respecto a los espacios libres y/o públicos contiguos.

- La 2ª, corresponde a los terrenos de la manzana creada entorno al actual Colegio Luis Alvarez Lencero, de los cuales, una parte se destina a residencial con un bloque en ele, colindante con una parcela destinada a equipamientos públicos múltiples o alternativos (cultural, asistencial, deportivo y/o administrativo), el resto es verde publico.

- La 3ª zona, esta comprendida entre las dos nuevas calles y la calle Empecinado y Baleares, y en su mayor parte la residencial, conformando una manzana en edificación cerrada de 12 m. de fondo máximo, salvo en planta baja que puede llegar a 16 m., en el patio de manzana.

El resto se destina a verde publico y espacios libres.

Serán de aplicación las ordenanzas 2ª y 8ª.





SUPERFICIES DE SUELO

1) PARCELAS EDIFICABLES USO LUCRATIVO

A ---- 2.476,67
 B ---- 3.452,66
 C ---- 100,00
 6.029,33 m2.

2) PARCELA EQUIPAMIENTOS

E ---- 950,21 m2.

3) VERDE PUBLICO Y ESPACIOS LIBRES

V₁ ---- 1.868,88
 V₂ ---- 1.019,36
 V₃ ---- 398,05
 EL ---- 396,41
 3.682,70 m2.

4) VIARIO ----- 4.587,76

Parcela Ordenada (1+2+3) = 10.662,24 m2.
 Total Cesiones (2+3+4) = 9.220,67 m2.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Residencial:

Altura máxima ----- 7 plantas (baja + 6)

Fondos máximos edificables ----- 16 m. en plantas bajas.
 12 m. en plantas superiores.

Areas de movimiento ----- Las señaladas en el plano 2/1 plano de
 alineaciones para el bajo ampliado.

Superficie máxima construida --- 24.095 m2.

Edificabilidad bruta ----- 1,58 m2./m2. (sobre totalidad del ámbito)
 2,259 m2./m2. (sobre parcela ordenada)

Edificabilidad neta ----- 3,996 m2./m2. (sobre superficies uso
 lucrativa)

24 JUN 1998

28 OCT 1998

[Firmas manuscritas]

[Dibujos manuscritos]





AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

Numero máximo de viviendas = 210

Densidad máxima (sobre ámbito total) = 138 viv./Ha.

ASIGNACIONES

<u>PARCELA</u>	<u>M2. ASIGNADOS EDIFICABLES</u>	<u>Nº DE VIVIENDAS</u>
A	7.895,00 m2.	70
B	16.100,00 m2.	140
C	<u>100,00 m2.</u>	<u>0</u>
	24.095,00 m2.	210

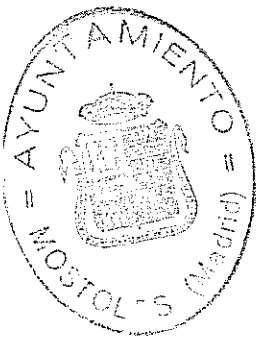
Estas cifras están referidas a uso residencial, debiendo aplicar los coeficientes de homogeneización para el computo de superficies, y pueden alterarse en el Estudio de Detalle, tanto los metros cuadrados como el número de viviendas asignados a cada parcela, siempre que no se supere el máximo total ni se aumente el volumen del sólido capaz, reflejado para cada parcela.

GESTION

Sistema de Actuación ----- Compensación - Convenio
 Instrumento de Gestión ----- Proyecto de Compensación - Convenio
 Organo Actuante ----- Ayuntamiento
 Programación ----- 2º Cuatrienio

La ejecución del Plan en este ámbito de actuación, se realizará por el Sistema de Compensación - Convenio.

A través del mismo, los propietarios deberán concentrar el volumen en las parcelas edificables liberando suelo necesario para viales, zona verde y equipamiento público, que deberán ceder obligatoriamente al Ayuntamiento, costeando las obras de urbanización.



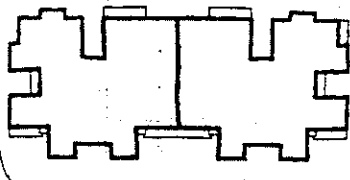
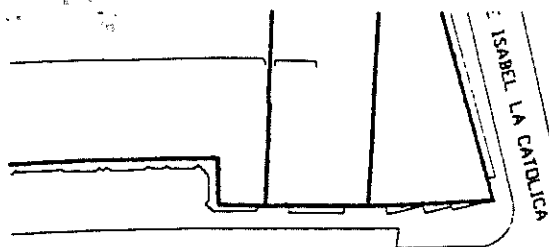
Este documento, en el momento de ser firmado por el Secretario o funcionario autorizado, y en el momento en que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento, tiene plena validez.

FECHA: 24 JUN 1998

FECHA: 28 OCT 1998

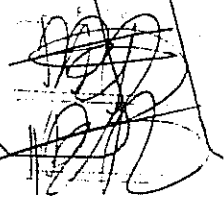
FISMA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA



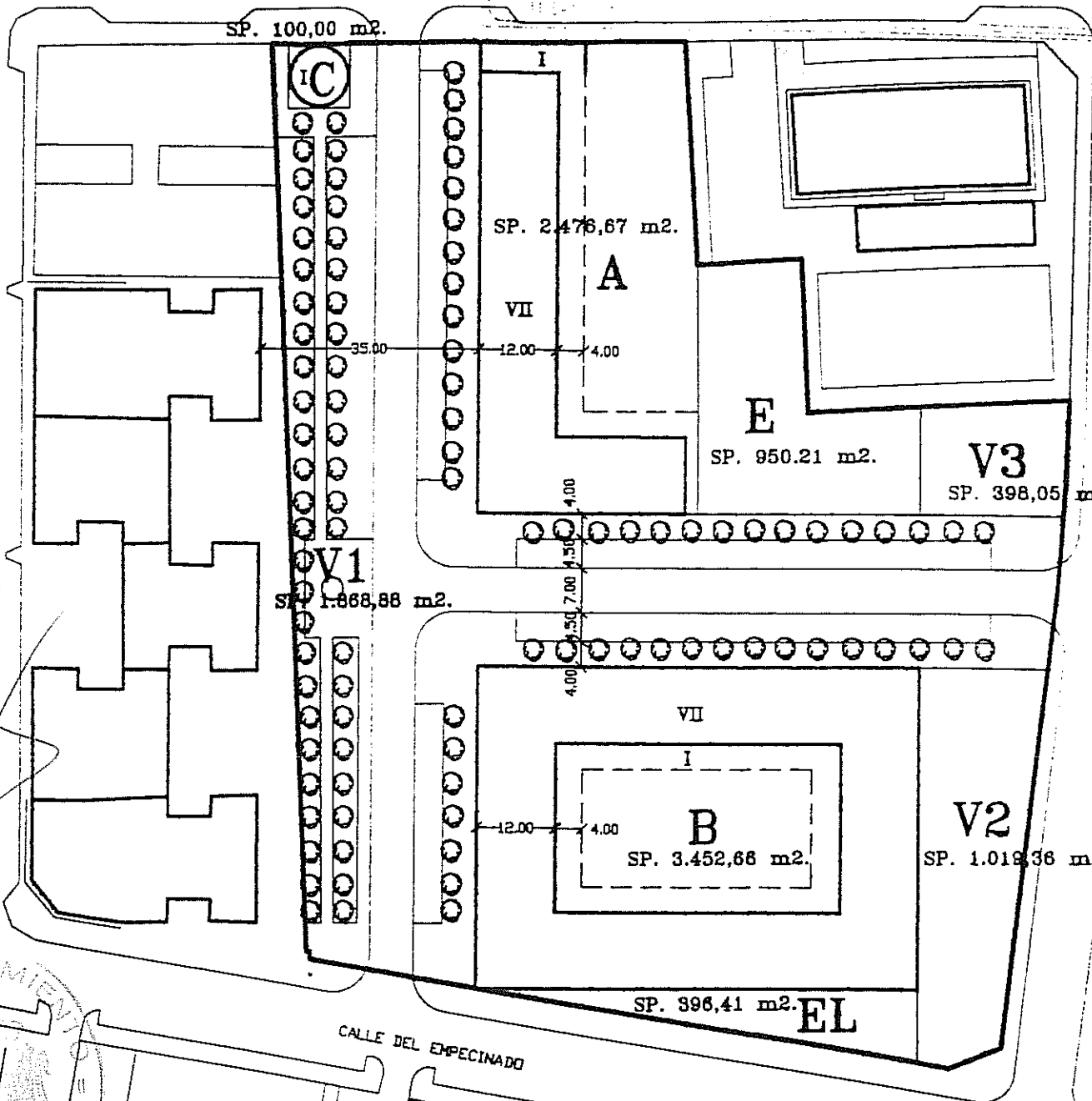
24 JUN 1988

28 JUN 1988



CALLE CAMINO DE LEGANES

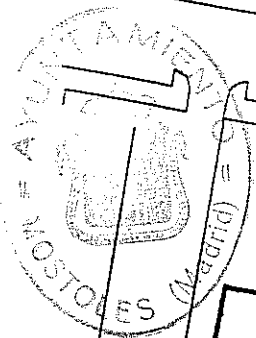
SP. 100,00 m².



CALLE SALAMANCA

CALLE BALEARES

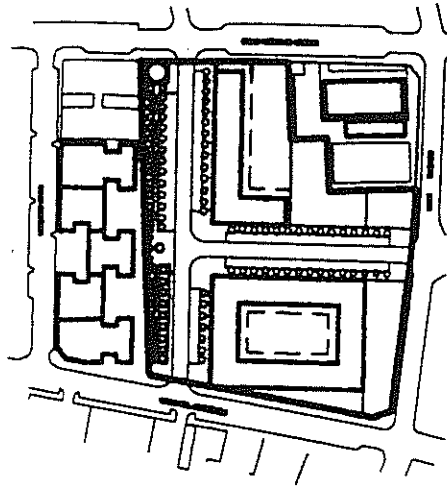
CALLE DEL EMPecinADO



UNIDAD DE GESTION 31

ESQUEMA DE ORDENACION
 SUP. TOTAL 15.250,00 m².

ESC. 1:1000



PARQUE LINEAL

KIOSCO

RESIDENCIAL

CALLE CARLOS DE LEJANES

4 JUN 1998

28 OCT 1998

VERDE PUBLICO

EQUIPAMIENTO PUBLICO

VERDE PUBLICO

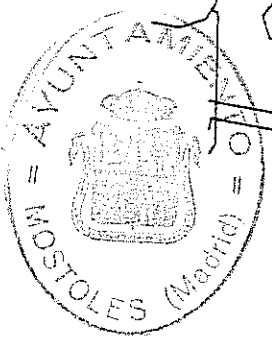
RESIDENCIAL

CALLE BLANCA

CALLE

HITO

CALLE DEL DEPERADO




UNIDAD DE GESTION 31 VOLUMETRIA

SIN ESCALA

CONVENIO U9-31

ANEXO A LA MEMORIA




CONVENIO URBANÍSTICO (2.12.1998)

 AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES MADRID DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	DILIGENCIA - La extendió ya, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	INICIAL	EL DIA 15 DIC 2000 EL DIA
	PROVISIONAL	
	DEFINITIVA	EL DIA 28 FEB 2001 EL DIA

(Firmas manuscritas en los campos de INICIAL y DEFINITIVA)



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

 AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES MADRID DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	No estando ya el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	FIRMA	
	INICIAL	EL DIA 15 DIC 2000	
	PROVISIONAL	EL DIA	
	DEFINITIVA	EL DIA 28 FEB 2001	

En Móstoles a 2 de diciembre de 1.996.

REUNIDOS:

De una parte: Idefonso Fernández Ferrándiz, Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda del Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles.

De otra: Don Luis Alonso Verduras, mayor de edad, con N.I.F nº 5.231.403-F, con domicilio en Móstoles, en la calle Empecinado nº 25.

COMPARECEN:

El primero: en su condición de Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda del Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles.

El segundo: en su condición de administrador de la compañía Mackina-Westafalia, S.A. (UG-3A)

Las partes se reconocen capacidad mutua para suscribir el presente

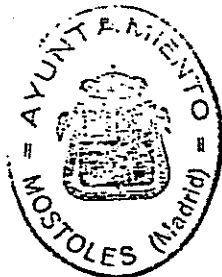
CONVENIO URBANÍSTICO

Y

EXPONEN:

Primero.- La sociedad mercantil Mackina Westfalia está radicada en la actualidad en el solar sito en este municipio en la confluencia de las calles Empecinado, Baleares y Camino de Leganés, el cual se delimita en el plano que se acompaña como anexo al presente convenio, existiendo en dicha parcela una instalación industrial dedicada al diseño, proyección y fabricación de maquinaria, la cual emplea en la actualidad a cuarenta y cuatro trabajadores.

Dicha industria está en funcionamiento en su actual ubicación desde el año 1.966.





AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES MADRID DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	PROVISIONAL	15 DIC 2000	
	DEFINITIVA	28 FEB 2001	

Segundo.- La evolución urbanística de la ciudad ha hecho que en la actualidad dicha empresa se encuentre ubicada en un área exclusivamente residencial y totalmente inserta en el casco urbano del municipio.

Esta circunstancia produce que su localización actual haya devenido inadecuada ya que produce evidentes trastornos para una zona residencial totalmente consolidada el funcionamiento de una industria de las características y dimensiones de la presente.

Asimismo la ubicación actual genera una situación problemática para la propia industria, ya que las condiciones de acceso a la misma son dificultosas, lo que unido a la necesidad de una modernización y ampliación de sus instalaciones, provoca la necesidad de encontrar una mejor localización que permita solucionar estas disfunciones.

Tercero.- Con el fin de adecuar la calificación del solar a las nuevas circunstancias urbanísticas de la zona de la ciudad donde se encuentra, de forma que se den solución a los problemas que en la actualidad genera la ubicación actual de la industria que desarrolla la sociedad, todo ello conciliado con la necesaria tutela y defensa de los puestos de trabajo existentes en la actualidad, por los cuales el Ayuntamiento se compromete en todo momento a velar, así como en aras a asegurar la presencia en mejores condiciones a las actuales de una empresa que por su volumen e importancia contribuye a la generación de riqueza del municipio, por todo ello las partes comparecientes:

ACUERDAN:



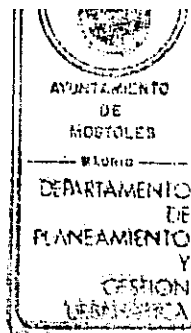
Primero.- El Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles se compromete a iniciar la tramitación de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, la cual irá destinada a un cambio de calificación de la parcela, propiedad de la sociedad Mackina Westfalia S.A, en la cual se desarrolla en la actualidad la industria que se ha descrito en el expositivo primero.

La calificación urbanística que se recogerá en la modificación del Plan General será la de residencial, siendo los parámetros urbanísticos de la misma los que se recogen en la ficha de la unidad de gestión que se incluye como anexo al presente convenio.

Las plusvalías generadas con la modificación puntual irán destinadas a sufragar los gastos de traslado de la industria, recuperando asimismo el municipio parte de las mismas con la cesión al Ayuntamiento del 10 por ciento de aprovechamiento al que se obliga la sociedad Mackina Westfalia S.A.



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES



DILIGENCIA.- Lo estando ya, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DÍA: **15 DIC 2000**

PROVISIONAL

EL DÍA: **28 FEB 2001**

DEFINITIVA

Segundo.- La sociedad Mackina Westalia, S.A procederá a trasladar la industria actualmente existente a la parcela número 15-21 de la manzana 17 del Programa de actuación Urbanística número 2.

Dicha parcela es propiedad del Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles, habiéndose intentado recientemente la enajenación de la misma mediante el procedimiento abierto y el sistema de concurso público habiendo quedado desierto el mismo y por tanto no habiéndose enajenado la misma, quedando abierta la posibilidad, tal como establece el artículo 120 del Texto Refundido de Régimen Local, a la adjudicación directa de la parcela.

De esta forma el Ayuntamiento una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General por la Comunidad de Madrid, procederá a la enajenación de la parcela a favor de Mackina Westfalia S.A mediante el procedimiento negociado sin publicidad conforme a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El precio de venta de la parcela será el recogido en el pliego de condiciones administrativas particulares que sirvió de base al concurso y que asciende a 75.476.640 pesetas más el 16 % de I.V.A.

El Excmo e Ilmo Ayuntamiento de Móstoles admitirá, de conformidad con la excepción recogida en la ordenanza 7 del Plan General de Ordenación Urbana, una altura superior a 10 metros, al haberse acreditado en el Plan de Viabilidad la especificidad de los procesos productivos y de las instalaciones, circunstancia ésta que deberá asimismo acreditarse en el momento de la concesión de la preceptiva licencia de obras.

Tercero.- Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General, así como formalizada la escritura pública de compraventa de la parcela, la sociedad Mackina Westfalia S.A, procederá a llevar a cabo el traslado de la industria a la nueva parcela que recibe del Ayuntamiento, en un plazo máximo de tres años, al finalizar los cuales deberá de estar en funcionamiento la misma de forma total.

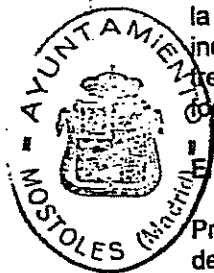
El calendario estimativo del traslado será el siguiente:

Presentación del proyecto de la nueva instalación: dos meses desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General.

Plazo de ejecución de las obras de la nueva fábrica: 12 meses desde el momento de la concesión de la preceptiva licencia.

Plazo de desalojo de la fábrica actual: 3 meses

Plazo de traslado a la nueva fábrica: 2 meses





AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

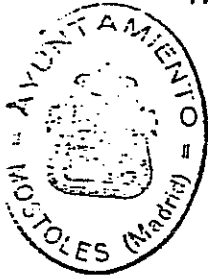
Plazo de inicio de la actividad en la nueva instalación: 2 meses

Cuarto.- La sociedad se obliga al mantenimiento de la totalidad de los puestos de trabajo actualmente existentes, así como a la creación de los puestos de trabajo que sean necesarios como consecuencia del traslado de la actividad, los cuales se cubrirán preferentemente con personas domiciliadas en Móstoles e inscritas en el Instituto Nacional de Empleo como desempleadas

Quinto.- El presente Convenio se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 75 de la Ley 6/ 94 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Sexto.- Cuantos impuestos y gastos se devenguen por la ejecución del presente convenio serán satisfechos por parte de la sociedad Mackina Westfalia S.A, incluidos los generados por la formalización de la compraventa de la parcela 15-21 de la manzana 17.

Así lo firman las partes comparecientes en Móstoles a 2 de diciembre de 1.998.



MACKINA WESTFALIA

AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES

Fdo.: D. Luis Alonso Verduras.

Fdo.: D. Ildefonso Fernández Ferrándiz.

 AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES MADRID DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	DILIGENCIA: Lo estando yo, el Secretario o funcionario designado para hacer constar que el presente documento ha sido otorgado por este Ayuntamiento con carácter:		FIRMA
	EL DIA	15 DIC 2000	
	EL DIA	28 FEB 2001	
	INICIAL	PROVISIONAL	DEFINITIVA