

CONVENIO URBANÍSTICO PARA FORMALIZACIÓN DE LAS CESIONES PREVISTAS EN PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL EN LA PARCELA OCUPADA POR LOS ANTIGUOS LABORATORIOS NORMON EN LA CALLE NIEREMBERG 10 DE MADRID

En Madrid, a fecha de firma

REUNIDOS

De una parte: D. Mariano Fuentes Sedano, Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, con sede en la calle Ribera del Sena, nº 21.

Y de otra parte:

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, en virtud del Decreto de 15 de junio de 2019 del Alcalde de Madrid por el que se nombra a los miembros de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, a los Tenientes de Alcalde, a los titulares de las Áreas de Gobierno y a los Concejales Presidentes de los Distritos. Asimismo, por Decreto de 20 de junio de 2019 del Alcalde de Madrid de delegación y desconcentración de competencias, y en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 11 de julio de 2019 de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano por el que se delega en el titular del Área la competencia para la celebración de convenios con Entidades privadas para el desarrollo y ejecución de las competencias del Área de Gobierno. En adelante, el **“Ayuntamiento”**.

Los segundos en nombre y representación de **METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.**, con CIF A-87.661.674 y domicilio social en Madrid, calle Quintanavides, 13. Constituida por tiempo indefinido por escisión total de la mercantil METROVACESA, S.A., mediante escritura de fecha 20 de octubre de 2016, otorgada ante el Notario de Madrid, _____, con el número _____ de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-6333560, tomo 35.234, Libro 0, Sección 8, inscripción 1ª. En adelante, el **“Promotor”**.

Comparecen en su condición de apoderados según escritura de poder general otorgada ante el Notario de Madrid, _____ el 24 de mayo de 2018, con el número _____ de su protocolo y que se incorpora al presente Convenio como **Anexo I**.



Todo ello según queda acreditado por la certificación expedida por el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-633560, Tomo 35.234, Libro 0, Sección 8, Inscripción 1º que se incorpora a este Convenio como **Anexo II**.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen capacidad legal bastante para formalizar el presente convenio y a tal fin,

EXPONEN

- I. Que el Promotor es propietario del siguiente solar (la “Parcela”), según consta en la certificación registral que se incorpora a este convenio como **Anexo III**, que se describe de la siguiente manera:

URBANA: PARCELA con una superficie de tres mil doscientos treinta y seis metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados, linda por el noreste con la calle Pantoja y edificio de la calle Pantoja, números siete, nueve y once; al Noroeste con edificio de la calle Nieremberg, número 18 y calle Nieremberg; al Sureste con edificios de la calle Pantoja, número once y calle Sánchez Pacheco; y al Suroeste, con la calle Sánchez Pacheco y la calle Nieremberg. Sobre dicha finca se encuentran construidas diversas edificaciones.

- II. Que en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (el “PGOU”), fue presentado a tramitación por el Promotor de la actuación, el Plan Especial de Implantación del Uso Alternativo Residencial en la Parcela Ocupada por los Antiguos Laboratorios “Normon”, en la calle Nieremberg 10, de Madrid (el “Plan Especial”), que se tramitó en el expediente con número 711/2015/04048, siendo aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2018 y publicado en el BOCM de 10 de diciembre de 2018. El conjunto edificatorio está compuesto físicamente por tres volúmenes: Normon I, Normon II y Normon III, quedando fuera del objeto del Plan Especial el volumen denominado Normon III.
- III. Que el objeto del Plan Especial es autorizar las obras en el conjunto edificatorio de uso industrial para la implantación en los volúmenes Normon I y Normon II del uso alternativo residencial, vivienda colectiva ajustada a las determinaciones estructurantes (uso y edificabilidad) de la Norma Zonal 9, grado 1 y a las condiciones específicas que para el uso residencial determinan las Normas Urbanísticas del PGOU; el uso residencial sustituirá al uso cualificado existente (uso industrial). En este Plan Especial se recoge que la edificabilidad existente en los volúmenes Normon I y Normon II es de 8.112, 41 m², de los cuales se pretende materializar 7.039,33 m². Dado que la edificabilidad máxima de la finca en dichos volúmenes en el nuevo uso residencial es



de 4.086,07 m² y la existente a mantener es de 7.039,33 m², existe un exceso de edificabilidad de 2.953,26 m².

- IV.** Que el Plan Especial aprobado detalla y cuantifica los deberes legalmente exigibles, correspondientes al incremento del aprovechamiento urbanístico derivado de la actuación para su correspondiente monetización, según lo dispuesto en el art. 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que remite a su vez a los artículos 7 y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- V.** Que de acuerdo con el Plan Especial, las cesiones a realizar en esta actuación correspondiente al exceso de edificabilidad de 2.953,26 m² que se mantiene para su correspondiente monetización, según lo dispuesto en el art. 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU que remite a los artículos 14.1b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio, actualmente art. 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, son las que a continuación se detallan:
- 295,33 m²e, correspondientes al 10% del exceso de edificabilidad.
 - 697,53 m² de nueva superficie de redes locales, para mantener el estándar dotacional en el ámbito.
- VI.** Que en el Anexo nº 8 del Plan Especial se dispone que: *“A la vista de la aprobación de varios expedientes con el mismo objeto y ante la necesidad que han mostrado los distintos distritos en la obtención de dotaciones, se tramitará un Convenio para la formalización de la monetización de las cesiones. El convenio podrá tramitarse al mismo tiempo que la licencia urbanística y esta no podrá concederse hasta que los deberes de cesión sean cumplidos”*
- VII.** El Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano dictó con fecha 6 de noviembre de 2020 decreto en el que dispone que el cumplimiento de la obligación de efectuar las cesiones cuantificadas en el Plan Especial aprobado, correspondientes al 10 % del aprovechamiento y al suelo destinado a redes públicas locales, se realice mediante la entrega por el promotor de la actuación a la Administración municipal del importe correspondiente a su valoración económica realizada por la Subdirección General de Patrimonio del Suelo con fecha 7 de abril de 2020.

A requerimiento municipal, el Promotor, a efecto de proseguir con la tramitación de la licencia de obras, ha garantizado con fecha 30 de noviembre de 2020 el pago de las cuantías correspondientes a la monetización de las cesiones mediante la constitución de los siguientes avales bancarios:

- A) Aval bancario número 0049-6099-80-2110009106 y número de registro de garantía 2020008275 por cuantía de SEISCIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (660.948,54 €), con el fin de garantizar el pago de la cuantía en que ha sido establecida por los servicios municipales competentes la monetización de la cesión del 10% del exceso de edificabilidad.
- B) Aval bancario número 0049-6099-85-2110009107 y número de registro de garantía 2020008276 por cuantía de UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (1.148.629,63 €), con el fin de garantizar el pago de la cuantía en que ha sido establecida por los servicios municipales competentes la monetización de la cesión de suelo destinado a redes locales.

Por todo lo anterior y a los efectos de lo dispuesto en la Normativa contenida en el Plan Especial y según lo señalado en la parte expositiva de este convenio, ambas partes acuerdan las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO

El objeto de este convenio es concretar, de conformidad con el Plan Especial aprobado, la forma de la monetización de los deberes legales de cesión (las “**Cesiones**”) previamente cuantificados en el mismo referidos al 10% del exceso de edificabilidad y a la cesión de suelo destinado a redes públicas locales en la cuantía correspondiente a ese exceso.

SEGUNDA.- CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES

El Plan Especial detalla y cuantifica los deberes legalmente exigibles correspondientes al exceso de edificabilidad derivados de la actuación de dotación para su correspondiente monetización, según lo dispuesto en el art. 8.9.17 de las NN.UU. que remite a los arts. 14.1 b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio, actualmente art. 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, dada la imposibilidad de localizar las parcelas necesarias para su materialización física en el ámbito del Plan Especial.

Así, y dado que el Plan Especial concreta el exceso de edificabilidad en 2.953,26 m², se cuantifican los deberes legales de cesión en el referido Plan en:

- Cesión del diez por ciento (10%) del exceso de edificabilidad: **295,33 m²e**.
- Cesión para Dotación: **697,53 m²**.

TERCERA.- MONETIZACIÓN DE LAS CESIONES

El Promotor ha solicitado licencia de obras y/o actividad para la realización de las obras que permitan la implantación del uso alternativo residencial que se tramita en el expediente administrativo con número de referencia 105/2019/00128.

La licencia de primera ocupación del edificio deberá obtenerse en el plazo máximo de tres años desde la concesión de la licencia de obras, siempre que se reúnan los requisitos y condiciones exigibles. En todo caso no se considerará un incumplimiento del presente Convenio la no obtención de la licencia de primera ocupación por causas no imputables al Promotor.

En el Anexo 8 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan Especial, se establece que la licencia urbanística no podrá concederse hasta que sean cumplidos los deberes de cesión cuantificados en el mismo. Por lo que, de conformidad con ello, y en orden a concretar la forma en la que habrá de llevarse a cabo la monetización prevista en el Plan Especial, ambas partes acuerdan:

3.1 Cesión del diez por ciento (10%) del exceso de edificabilidad

En virtud de lo establecido en el art. 18.2.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Plan Especial aprobado, el Ayuntamiento manifiesta su voluntad de que la entrega de suelo correspondiente a la cesión del diez por ciento (10%) del exceso de edificabilidad sea sustituida por la entrega de su valor en metálico.

A este respecto, según resulta de la actualización del informe de valoración de fecha 7 de abril de 2020, realizada por el Servicio de Inventario y Valoraciones de Suelo de la Subdirección General de Patrimonio del Suelo el 5 de mayo de 2021, debidamente conformada por el Director General de Gestión Urbanística, y que, de conformidad con lo previsto en el art. 246.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incorpora al presente convenio como **Anexo IV**, el valor del 10% del exceso de edificabilidad asciende a SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (671.875,75 €).

El Promotor presta su conformidad en este acto a dicho informe, aceptando la valoración en él contenida.

3.2 Cesión para dotaciones locales

Ante la imposibilidad física de materializar la entrega de suelo para dotaciones públicas referida en la estipulación segunda anterior dentro del ámbito afectado por el Plan Especial, en virtud de lo establecido en el art. 18.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Plan Especial aprobado, el Ayuntamiento manifiesta su voluntad de que la cesión de suelo destinado a redes locales para mantener el estándar dotacional en el ámbito sea sustituida por la entrega de su valor en metálico.

A este respecto, según resulta de la actualización del informe de valoración de fecha 7 de abril de 2020, realizada por el Servicio de Inventario y Valoraciones de Suelo de la Subdirección General de Patrimonio del Suelo el 5 de mayo de 2021, debidamente conformada por el Director General de Gestión Urbanística, y que, de conformidad con lo previsto en el art. 246.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incorpora al presente convenio como Anexo IV, el valor de la cesión de suelo destinado a redes locales asciende a UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL TRESCIENTOS SIETE EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (1.190.307,04 €).

El Promotor presta su conformidad en este acto a dicho informe, aceptando la valoración en él contenida.

3.3 Pago de la monetización de las cesiones

El Promotor ha garantizado el pago de las cantidades en que se cuantificó la monetización de las cesiones establecidas en el Plan Especial mediante la constitución del aval bancario número 0049-6099-80-2110009106 y número de registro de garantía 2020008275 y aval bancario número 0049-6099-85-2110009107 y número de registro de garantía 2020008276, por cuantías respectivas de SEISCIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (660.948,54 €) y UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (1.148.629,63 €). Se incorporan como Anexo V del convenio copias de las correspondientes cartas de pago emitidas.

El Promotor se compromete a efectuar el pago del importe de la monetización de las cesiones en el plazo máximo de UN (1) MES desde el requerimiento municipal de pago, que se realizará en el plazo de los QUINCE (15) DÍAS siguientes a la ratificación del convenio por el Pleno del Ayuntamiento o, en su caso de su firma. El promotor de la actuación acreditará el citado ingreso mediante la presentación de las oportunas cartas de pago para su constancia en el expediente del convenio y en el expediente de la licencia.

Si el promotor no efectuase el pago de las referidas cantidades en el plazo acordado, la Administración municipal iniciará el procedimiento establecido en el art. 8 del Reglamento sobre Constitución, Devolución y Ejecución de Garantías en el Ayuntamiento de Madrid para la ejecución de las garantías constituidas.

En cualquier caso, será requisito imprescindible para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y funcionamiento prevista en el art. 63 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas que se haya procedido al pago de las cantidades en que ha sido establecida la monetización de las cesiones cuantificadas en el Plan Especial aprobado o, en su caso, se hayan ejecutado las garantías constituidas.

Acreditado el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a que se refiere este convenio en esta estipulación TERCERA, el promotor podrá solicitar la cancelación de las garantías constituidas, iniciando la administración municipal el procedimiento oportuno.

El importe de la monetización de las cesiones previstas en el Plan Especial quedará incorporado al Patrimonio Municipal del Suelo.

CUARTA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO

El presente convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, vinculando así a las partes intervinientes desde su firma.

QUINTA.- SUBROGACIÓN EN LOS COMPROMISOS ASUMIDOS EN EL CONVENIO

Conforme a lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 10.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la transmisión por cualquier título de la propiedad de los inmuebles objeto del presente Convenio (Normon I y Normon II) no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el mismo, compromisos que deberán ser puestos en conocimiento del adquirente por parte del transmitente, debiendo así hacerse constar expresamente la subrogación en el título de transmisión.

A estos efectos deberá ponerse, en su caso, en conocimiento de la administración municipal el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular mediante la presentación de copia del título de transmisión en el Registro Municipal.

SEXTA.- NATURALEZA DEL CONVENIO

De conformidad con los arts. 243.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 61 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tendrán el carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se soliciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico.

Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente convenio, quedarán sometidas a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme con las previsiones del art. 243.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SÉPTIMA.- DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONVENIO

La duración del convenio será la que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones pactadas asumidas en los términos fijados en el mismo.

El presente convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

Son causas de resolución:

- a) Mutuo acuerdo entre las partes.
- b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del convenio, en cuyo caso se podrá optar por su resolución previo requerimiento expreso a la parte que se considere incumplidora en tal sentido exigiendo su cumplimiento.

OCTAVA.- LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Verificada la devolución de las garantías y constatado el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, la Administración dará por cumplidas las obligaciones recogidas en este Convenio, emitiéndose informe por los servicios municipales y procediendo a su archivo.

NOVENA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL CONVENIO Y ANOTACIÓN DEL CONVENIO

El promotor de la actuación se compromete, en el plazo máximo de quince (15) días desde la ratificación del Convenio por el Pleno del Ayuntamiento, a solicitar del Registro de la Propiedad correspondiente la afección, mediante nota marginal, de la finca objeto del Convenio a las determinaciones del mismo. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 65 y 67 del Real Decreto Legislativo, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con lo dispuesto en los artículos 73 y 74 del



RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.

En cumplimiento del artículo 248 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y a fin de su publicidad, el presente convenio urbanístico, una vez ratificado y firmado, se anotará en el correspondiente registro y archivo de convenios urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid.

Y para que así conste y surta efectos, se firma el presente convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha que consta en el encabezamiento.

AYUNTAMIENTO DE MADRID

**METROVACESA PROMOCIÓN
Y ARRENDAMIENTO, S.A.**

D. Mariano Fuentes Sedano

