

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO

APR.02.20/M "SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DE MAZARREDO"
DISTRITO 02 ARGANZUELA BARRIO IMPERIAL MADRID

En Madrid, a fecha de la firma

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Don Borja Carabante Muntada, titular del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio en la Calle Ribera del Sena 21 de Madrid.

Y, DE OTRA PARTE: Don Juan Carlos Castiella Ruiz de Velasco,

y Doña Mónica Puente Ferreras,

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid. como titular del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad en virtud del Decreto de 17 de junio de 2023 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 Distrito. Asimismo. por Decreto de 20 de junio de 2023 del Alcalde de Madrid de delegación y desconcentración de competencias y en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 29 de junio de 2023 de organización y competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad por el que se delega en el titular del citado Área de Gobierno la competencia para la celebración de convenios con Entidades privadas para el desarrollo y ejecución de las competencias del Área de Gobierno. Se denominará a partir de ahora en el presente documento como "AYUNTAMIENTO".

El segundo y tercera intervienen como copropietarios de las cuatro (4) fincas registrales objeto del presente convenio, coincidentes en su totalidad con la delimitación del ámbito urbanístico APR. 02.20/M Subestación de Mazarredo. El segundo, en nombre y representación de DAZE0 MAZARREDO S.A.R.L., que se denominará en adelante en el presente documento como DAZE0, como propietaria del 68,00 % proindiviso de las citadas fincas, con CIF W-0276049D y domicilio social en 25C Boulevard Royal, L-2449 Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

Y la tercera interviene en nombre y representación de UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD S.A. (anterior denominación UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN S.A.), que se denominará en adelante en el presente documento como UNIÓN FENOSA, como propietaria del 32,00 % proindiviso de las citadas fincas, con CIF A-63222533, con domicilio en la Avenida de América nº 38, 28028 Madrid,

Los poderes de representación constan en el **Anexo nº 1**.

Las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para la suscripción del presente convenio, y en virtud:

EXPONEN

- I. Que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 prevé la consolidación urbanística de las subestaciones de intemperie existentes en el término municipal de Madrid, estableciendo para ellas la calificación de Servicios Urbanos e Infraestructurales.
- II. Que al amparo de lo establecido por el artículo 243.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con fecha 17 de julio de 2002 la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid y GRUPO UNIÓN FENOSA suscribieron inicialmente los textos de dos documentos: *"Convenio Urbanístico y de Colaboración entre la Comunidad de Madrid, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y el Grupo Unión Fenosa, para el Desmontaje de Líneas de Alta Tensión y Blindaje de Subestación de Intemperie"* y *"Convenio para la Ejecución de los compromisos contraídos por la Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid y Unión Fenosa para el desmontaje de Líneas de Alta Tensión y Blindaje de Subestaciones propiedad de Unión Fenosa"*.

En la estipulación DECIMOPRIMERA del citado Convenio Urbanístico y de Colaboración se establece que se tramitarán las modificaciones de planeamiento que resulten de la nueva situación creada en las fincas liberadas por la actuación de blindaje de subestaciones y de otros inmuebles e instalaciones de Unión Fenosa en el término municipal de Madrid, concretamente la SUBESTACIÓN DE MAZARREDO, comprometiéndose el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid a tramitar las modificaciones de planeamiento que fijen el nuevo destino urbanístico de las mismas.

- III. Que con fecha 28 de noviembre de 2002 y conforme a lo previsto en el artículo 247.4 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad, el Ayuntamiento Pleno de Madrid acordó la aprobación del *"Convenio Urbanístico y de Colaboración entre la Comunidad de Madrid, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y el Grupo Unión Fenosa, para el Desmontaje de Líneas de Alta Tensión y Blindaje de Subestación de Intemperie"* y el *"Convenio para la Ejecución de los compromisos contraídos por la Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid y Unión Fenosa para el desmontaje de Líneas de Alta Tensión y Blindaje de Subestaciones propiedad de Unión Fenosa"* (se adjunta copia de los mismos en el Anexo 12 del presente Convenio) La Comunidad de Madrid, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 26 de febrero de 2004, procedió a la ratificación de los textos de los Convenios de referencia.
- IV. Que con fecha de 26 de febrero de 2004 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid **MPG.00.313** en los ocho ámbitos donde se ubican las Subestaciones de intemperie de Unión Fenosa, entre las cuales se encontraba la Subestación de Mazarredo que nos ocupa en el presente Convenio. Complementariamente, el Ayuntamiento Pleno con fecha 28/09/2004 aprobó una propuesta para aprobar las rectificaciones introducidas en el documento de Modificación puntual del P.G.O.U.M. de 1997, en dichos ámbitos.
- V. Con posterioridad a ello, se llevó a cabo una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid **MPG.00.336**, en las Áreas de Planeamiento Remitido APR.02.20/M "SUBESTACIÓN DE MAZARREDO" (Distrito de Arganzuela) y APR.20.07/M "SUBESTACIÓN DE CANILLEJAS" (Distrito de San Blas-Canillejas), determinada por la necesidad de **eliminar la determinación prevista de soterramiento de las instalaciones de infraestructura eléctrica** en los ámbitos de la MPG.00.313 y algunas de las obligaciones asociadas, estableciendo a nivel de ordenación pormenorizada el marco normativo que permita la integración espacial y medioambiental de las mismas. En virtud de ello, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente en fecha 13 de octubre de 2015 la citada Modificación de Plan General, publicada en el BOCM N° 252 de fecha 23 de octubre de 2015.
- VI. La compañía eléctrica UNIÓN FENOSA, de conformidad con los acuerdos del Convenio suscrito junto con el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid en Julio de 2.002 para el desmontaje de líneas aéreas de alta tensión y el blindaje de subestaciones eléctricas, ha mantenido a lo largo de estos últimos años una importante política de inversiones para el desmantelamiento, blindaje y soterramiento de diversas subestaciones y líneas eléctricas, en una clara apuesta por los valores de protección medioambiental.

Resultado del cumplimiento de los citados Convenios de Colaboración y de Ejecución de Compromisos quedaron satisfechas las cargas urbanísticas asociadas al ámbito APR.2.20/M Subestación de Mazarredo, así como el deber de cesión del 10% por las plusvalías generadas en el ámbito.

- VII. Que en fecha 29 de julio de 2021, por iniciativa privada de DAZEO y con el objetivo de desarrollar la ordenación pormenorizada del **APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO**, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprueba inicialmente el “*Plan Parcial de Reforma Interior del APR.02.20/M Subestación de Mazarredo*” (**PPR.02.302**). Dicho acuerdo fue publicado en fecha 10 de septiembre de 2021 en el BOCM nº 216. Tras la correspondiente tramitación administrativa, el citado Plan Parcial de Ordenación pormenorizada ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en fecha 27 de septiembre de 2022 y publicado en fecha 10 de Noviembre de 2022 en el BOCM nº 268.
- VIII. Que la regulación urbanística resultante del PPR.02.302 para el ámbito **APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO**, contempla los siguientes parámetros urbanísticos:

SUPERFICIE DE SUELO

El Plan Parcial considera como superficie del ámbito APR.02.20/M la resultante del estudio topográfico de reciente medición que arroja un dato de 3.197,62 m² de suelo.

El reparto de usos de suelo es el siguiente:

DOTACIONAL PÚBLICO

Zona Verde	1.015,29 m ² s
Serv. Infraestructurales	1.061,17 m ² s
Vía Pública	-
Total Usos Dot. Públicos	2.076,46 m ² s
LUCRATIVO Total (Terciario / Residencial)	1.121,16 m ² s
TOTAL ÁMBITO DE ORDENACIÓN	3.197,62 m²s

EDIFICABILIDAD

El Plan Parcial considera como edificabilidad máxima de usos lucrativos la incluida en la ficha del APR.02.20/M establecida en 4.888,00 m²e, correspondiente a la parcela TER/RES.

RÉGIMEN DE USOS

El Plan Parcial, de conformidad con las determinaciones estructurantes de la MPG, establece tres usos diferenciados en el ámbito, según las siguientes Ordenanzas Regulatoras del mismo:

- ZONA VERDE (V.B.)

El uso cualificado es **Zona Verde**.

- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (D.S.I.)

El uso cualificado es **Dotacional de Servicios Infraestructurales**.

- Terciario/RESIDENCIAL (TER/RES)

Se mantiene la condición prevista por la MPG permitiéndose, tanto la implantación del **Uso Terciario** en cualquiera de sus clases, como el **Uso Residencial**, como uso alternativo en edificio exclusivo.

IX. Que las condiciones vinculantes e instrucciones para la ordenación del área indicadas en la MPG.00.336 han sido recogidas en el Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito **APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO** según lo siguiente:

1. LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO SERÁ LA ESTABLECIDA EN LA CASILLA DE "EDIFICABILIDADES DE USOS LUCRATIVOS" (4.888 m²).

El Plan Parcial considera como edificabilidad máxima de usos lucrativos la incluida en la ficha del APR.02.20/M establecida en 4.888,00 m²e, tal y como se ha indicado anteriormente.

2. **NORMATIVA DE APLICACIÓN: A REDACTAR POR EL PLAN EN BASE A LA NORMA ZONAL 1, GRADO 6°, ESTABLECIÉNDOSE UNA ALTURA MÁXIMA DE CINCO (5) ALTURAS MÁS ÁTICO, ADMITIÉNDOSE EN LA PARCELA LUCRATIVA COMO USO ALTERNATIVO EL RESIDENCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO.**

El Plan Parcial de Reforma Interior establece pormenorizadamente las condiciones de la edificación, Normas Particulares, definiéndose todos los parámetros de la edificación conforme a los criterios volumétricos y las prescripciones de las Comisiones de la CPPHAN y CLPH celebradas en fecha 12 y 23 del mes de abril de 2021. A tal efecto, respecto a las condiciones de altura, se establece una altura general de seis (6) plantas en la edificación, que podrá ampliarse con una planta adicional (nivel 7) localizada en la esquina de confluencia de las calles c/ Moreno Nieto, c/ Mazarredo y Zona Verde.

Respecto al resto de condiciones de la edificación, se desarrollan las ordenanzas reguladoras específicas sobre la base de la citada Norma Zonal 1, grado 6º, con ligeras adaptaciones derivadas de las especiales condiciones volumétricas de la parcela y la necesidad de agotar la edificabilidad máxima prevista, tras la importante reducción de superficie de suelo destinada a este uso con respecto a lo previsto en la ficha urbanística. Todo ello de conformidad con los informes favorables de la CPPHAN y CLPH, y según la documentación gráfica recogida en los planos de ordenación del Plan Parcial.

En cuanto al régimen de usos, se mantiene la condición prevista por la MPG permitiéndose, tanto la implantación del USO TERCIARIO en cualquiera de sus clases, como el uso RESIDENCIAL, igualmente en cualquiera de sus clases, como uso alternativo en edificio exclusivo.

En caso de que sea el uso Residencial en edificio exclusivo el que se materialice finalmente en el ámbito se deberá cumplir con el deber establecido para las actuaciones urbanísticas en el artículo 20.1 b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, relativo a la reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública (VPPL).

3. LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DEBERÁ INTEGRARSE ESPACIAL Y MEDIOAMBIENTALMENTE EN EL ENTORNO SIN AFECCIÓN A LA INSTALACIÓN ACTUAL, MEDIANTE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA QUE ESTABLEZCA EL PLANEAMIENTO DE REFORMA. LAS AMPLIACIONES QUE SE REALICEN CON OCUPACIÓN ADICIONAL DE SUELO, RESPECTO A LO YA CONSTRUIDO, DEBERÁN SER BAJO RASANTE

La integración espacial y medioambiental de la subestación en el entorno ha sido un aspecto determinante de la propuesta del PPRI, proponiéndose como elementos de protección y mejora medioambiental las siguientes actuaciones:

- Cubrición del patio central de la subestación mediante un elemento ligero de tipo trámex sobre muro macizo en su perímetro, que permita la necesaria ventilación de los equipos, limitando el límite el impacto visual de las zonas de trabajo asociadas a dichas naves soterradas desde las parcelas de zona verde y usos lucrativos (terciario/residencial).
- Creación de una pantalla vegetal a lo largo del perímetro de la subestación eléctrica, sobre la zona verde, con una altura mínima de dos (2,0) metros de altura. La elección de las especies vegetales a utilizar deberá evitar la inclusión de especies que produzcan alergias en la población, sobre todo infantil.

El mantenimiento, las replantaciones, abono y demás actuaciones de conservación de dicha

pantalla vegetal situada en la medianera de la parcela dotacional Servicios Infraestructurales corresponde realizarlas a la entidad que ostente la titularidad de la subestación eléctrica.

Complementariamente a lo anterior y en virtud del proceso de transformación urbanística, la subestación eléctrica ha llevado a cabo una importantísima operación de transformación de sus instalaciones, mejorando el funcionamiento de sus equipos y minimizando las posibles afecciones sobre el entorno, de conformidad con la normativa de aplicación y licencias concedidas hasta la fecha.

4. EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CM, EL AYUNTAMIENTO Y EL GRUPO UNIÓN FENOSA, PARA EL DESMONTAJE DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN Y BLINDAJE DE SUBESTACIONES DE INTEMPERIE, EL BLINDAJE DE LA SUBESTACIÓN SE ENTENDERÁ CARGA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y FORMARÁ PARTE DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR A EJECUTAR CON ANTERIORIDAD O SIMULTANEIDAD A ÉSTA.

En cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOUM 97 y de los Convenios suscritos, Unión Fenosa ha realizado a lo largo de los últimos años importantes operaciones de transformación de la subestación eléctrica, llevando a cabo, a su cargo, las siguientes obras:

- Blindaje y compactación de la subestación de intemperie en equipos aislados y alojados en el Edificio de Trafos.
- Semi-soterramiento de las nuevas instalaciones blindadas, dado que las naves de equipos se sitúan a una profundidad de -3.40 m y -6.40 m respecto de la cota del resto del ámbito de actuación (correspondiente al nivel +1.00 de la parcela de zona verde, según las estimaciones altimétricas).
- Cambio de tensión de alimentación.
- Aumento de potencia.
- Desmontaje de las instalaciones de intemperie.
- Demolición de antiguos edificios en desuso.
- Mejora medioambiental de la subestación en su conjunto, mejorando y modernizando los diferentes equipos con medidas adicionales de insonorización, aislamiento, elementos antivibraciones y demás aspectos.

Como resultado de todo ello con la realización de las mencionadas intervenciones ha quedado garantizado el blindaje de la subestación, el desmontaje de las instalaciones de intemperie, así como el semi-soterramiento y renovación de las instalaciones, que han permitido liberar gran parte del suelo de la parcela, así como la compactación de la subestación eléctrica.

Dichas operaciones de transformación, reforma y mejora de la citada subestación han sido satisfechas económicamente por Unión Fenosa, como carga de la Unidad de Ejecución, en virtud de los acuerdos económicos previstos en los citados Convenios de 2.002, siendo validados a través del seguimiento periódico de la Comisión de seguimiento interadministrativa (CAM-AYTO-GUF) constituida en su día a tal efecto, y presidida por la Dirección General de Industria de la CAM.

A fecha del presente se ha efectuado el soterramiento de las instalaciones - situadas a -2.40 m respecto de la cota +1.00 del resto del ámbito libre de edificación (587,95 m) y de la calle Mazarredo -, lo que determina un desnivel de más de tres (3,40) metros, resultado de las obras realizadas por Unión Fenosa en cumplimiento de las obligaciones contraídas en los citados Convenios. Se ha tomado como cota de referencia +0,00 del ámbito la esquina de las calles Moreno Nieto y c/ Mazarredo.

Así mismo, con el objeto de permitir el correcto alojamiento, desplazamiento y sustitución de los transformadores y celdas situados en el interior de los Edificios de Trafos y Celdas respectivamente



las cotas de las cubiertas de los referidos edificios se encuentran a +7.0 m y +5.20 m respecto de la cota de referencia +0.00, existiendo un patio descubierto entre los mismos con el objeto de permitir el desplazamiento y sustitución de los equipos a nivel respecto a la calle Juan Duque.

Dicho patio de trabajo, a la cota -2.40, será cubierto mediante una solución ligera de tipo trámex, sobre un muro perimetral macizo en el lindero medianero con las parcelas colindantes, para la ocultación de las operaciones de trabajo y mantenimiento, de conformidad con los compromisos de integración espacial de la subestación previstos en el Plan Parcial.

Por todo ello, como resultado de las diferentes obras ejecutadas, tal y como se desprende de los estudios realizados, las obras de compactación, blindaje y semi-soterramiento de la Subestación Eléctrica, ejecutadas como carga de la Unidad de Ejecución del ámbito, garantizan en sí mismo unas adecuadas condiciones medioambientales compatibles con la ordenación, con la implantación de los usos previstos y con el cumplimiento de las condiciones de la referida Modificación Puntual del PGOUM para el APR 02.20/M aprobada definitivamente en octubre de 2.015.

5. SE DEBERÁ APORTAR UN ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS, ASÍ COMO INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO, PARA DAR CUMPLIMIENTO AL CONTENIDO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE 26.02.2004

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado informe, el Plan Parcial de Reforma Interior ha recogido el ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELO, incluido como Anejo 5 del Documento Ambiental Estratégico DAE incluido en el mismo.

De igual modo, en el Anejo 7 del citado DAE se aporta la Solicitud de Hoja Informativa de Patrimonio Histórico Cultural ante la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, llevada a cabo en fecha de 08/07/2020, así como Hoja Informativa emitida por dicho organismo en fecha 10/11/2021, incorporando el contenido de la misma al PPRI, en relación a la realización del correspondiente *Estudio de Afección Arqueo-Paleontológica* requerido, durante el desarrollo de los Proyectos de Urbanización y Edificación en cada caso.

Se adjuntan como **Anexo nº 2**, tanto la Ficha Urbanística del APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO según la MPG.00.336, como la Ficha Urbanística del *Plan Parcial de Reforma Interior* PPR.02.302.

- X. De conformidad con el procedimiento de tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior, en la fase de informe de los diferentes organismos, la *Dirección General de Descarbonización y Transición Energética* de la Consejería de Medioambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid ha emitido en fecha 29/03/2022 el preceptivo Informe Ambiental Estratégico, de carácter favorable, estableciéndose diferentes condicionantes ambientales de aplicación en el ámbito, que han sido recogidos en las Normas del citado Plan Parcial y serán de aplicación en el desarrollo del ámbito.
- XI. La descripción técnica del ámbito del **APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO** es la siguiente:

El ámbito está situado en la confluencia de las calles Mazarredo c/v a Moreno Nieto, con fachada igualmente a la calle Juan Duque, y presenta una superficie de 3.197,62 m²s según el Levantamiento Topográfico realizado en octubre de 2.020 y actualizado en julio de 2021 (en la documentación gráfica del PPR.02.302 se adjunta levantamiento topográfico y se aporta complementariamente el "Informe Topográfico y Certificado de Georreferenciación para Catastro", firmado por técnico competente):

	REGISTRO PROPIEDAD (4 fincas registrales)	CATASTRO (1 inmueble catastral)	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (2021)
SUPERFICIE PARCELA	3.205,56 m ² s	3.191,00 m ² s	3.197,62 m ² s



De forma poligonal de ocho lados, los linderos del mismo - considerando numeración de GMU - son los siguientes:

- Norte: Medianera común con parcelas números 7, 9 y 11 de la c/Manzanares, con el nº 16 de la calle Mazarredo y nº 17 de la calle Juan Duque.
- Este: c/Mazarredo
- Sur: c/Moreno Nieto y medianera con parcela nº 21 de la calle Juan Duque.
- Oeste: c/Juan Duque y medianeras con edificios situados en los números 21 y 17 de la calle Juan Duque.

XII. Que el suelo incluido en el citado ámbito se encuentra actualmente compuesto por 4 fincas registrales, finca nº 767, nº 938, nº 1297, nº 5443, todas pertenecientes al Registro de la Propiedad nº 25 de Madrid, con una superficie global conjunta de 3.205,56 m²s según descripción registral. Se recogen a continuación los siguientes datos identificativos obtenidos de las certificaciones registrales emitidas por el citado Registro de la Propiedad en fecha 20/07/2023:

FINCA REGISTRAL Nº 767

DATOS REGISTRALES de la finca FINCA DE MADRID Nº: 767 de Madrid, Código Registral Único -CRU- 28106000472505

DESCRIPCIÓN

CASA en ésta Capital y su calle de JUAN DUQUE número VEINTIUNO, comprensiva de DOSCIENTOS SETENTA Y TRES METROS TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS, de los cuales se hallan edificados ciento sesenta y siete metros cuarenta y un decímetros cuadrados, hallándose el resto de la superficie destinado a jardín. Consta de dos plantas, baja y principal en toda su extensión. Linda, por su fachada, con la calle de Juan Duque; por la medianería derecha, con Don Luís María de Tró y terrenos de Don Daniel Balaciar; izquierda, con la casa número diecinueve, propia de Don José Marañón; y testero, con terreno perteneciente al mismo Señor Marañón.

TITULARES ACTUALES

Nombre: UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN S A

C.I.F.: A63222533

Título: Adjudicación Por Liquidación Social

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Participación: pleno dominio del treinta y dos por ciento (32,00%)

Fecha Escritura: 14 de diciembre de 2010

Notario: D/D^a. Fernando de la Cámara García

Población: Madrid

Protocolo: 2856/2010.

Inscripción: 15^a

Tomo/Libro/Folio: 2814/2814/219

Fecha inscripción: 28/02/2017

Nombre: DAZEO MAZARREDO S.L.U.

C.I.F.: B88444005

Título: Compraventa

Naturaleza del Derecho: Propiedad



Participación: pleno dominio del sesenta y ocho por ciento (68,00%)

Fecha Escritura: 18 de diciembre de 2020

Notario: Don Jaime Recarte Casanova

Población: Madrid

Protocolo: 6418/2020

Inscripción: 16ª

Tomo/Libro/Folio: 2814/2814/220

Fecha inscripción: 12/02/2021

Observaciones : La entidad "DAZEO MAZARREDO, S.L." S.U., ha TRASLADADO su domicilio social a 25C. Boulevard Royal, L-2449, Luxemburgo -Gran Ducado de Luxemburgo-, y por tanto, cambiado la nacionalidad de la sociedad que conservará su personalidad jurídica, si bien adoptará la forma social de SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA BAJO DERECHO LUXEMBUGUÉS -SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE-, como forma societaria existente en tal derecho que guarda una estrecha similitud con la sociedad de responsabilidad limitada española -S.L.-, y mantendrá su actual denominación social de "DAZEO MAZARREDO", todo ello en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el 6 de octubre de 2022, ante el Notario don Jaime Recarte Casanova.

CARGAS

Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de "Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", según nota al margen de la inscripción 16ª, obrante al folio 220 del tomo 2814, de fecha 12/02/2021.

FINCA REGISTRAL Nº 938

DATOS REGISTRALES de la finca FINCA DE MADRID Nº: 938 de Madrid, Código Registral Único -CRU- 28106000472604

DESCRIPCIÓN

CASA en la calle de JUAN DUQUE número DIECINUEVE, construida sobre un solar con una superficie de DOSCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. Sobre parte de dicho solar se ha construido la casa que tiene una superficie de ciento sesenta y siete metros cuadrados, dejando el resto sin edificar y consta de: planta baja y principal en el exterior y baja principal y segunda en el interior, distribuida la baja en cochera, cuadra y dos cuartos interiores y las demás en dos interiores y dos exteriores. Linda: al Oeste, que es su frente, con la nombrada calle; al Norte o medianería izquierda, con casa y corral de Don José Abad Blanco; Sur o medianería derecha, con la casa de Don Manuel Roldán Vizcaíno; Este o testero, con casa y oficinas de la Compañía Madrileña de Luz Eléctrica, formando parte de la finca un terreno sin construir que se usa como patio.

TITULARES ACTUALES

Nombre: UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN S A

C.I.F.: A63222533

Título: Adjudicación Por Liquidación Social

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Participación: pleno dominio del treinta y dos por ciento (32,00%)

Fecha Escritura: 14 de diciembre de 2010

Notario: D/Dª. Fernando de la Cámara García



Población: Madrid

Protocolo: 2856/2010

Inscripción: 12ª

Tomo/Libro/Folio: 2816/2816/105

Fecha inscripción: 28/02/2017

Nombre: DAZEO MAZARREDO S.L.U.

C.I.F.: B88444005

Título: Compraventa

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Participación: pleno dominio del sesenta y ocho por ciento (68,00%)

Fecha Escritura: 18 de diciembre de 2020

Notario: Don Jaime Recarte Casanova

Población: Madrid

Protocolo: 6418/2020

Inscripción: 13ª

Tomo/Libro/Folio: 2816/2816/106

Fecha inscripción: 12/02/2021

Observaciones : La entidad "DAZEO MAZARREDO, S.L." S.U., ha TRASLADADO su domicilio social a 25C. Boulevard Royal, L-2449, Luxemburgo -Gran Ducado de Luxemburgo-, y por tanto, cambiado la nacionalidad de la sociedad que conservará su personalidad jurídica, si bien adoptará la forma social de SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA BAJO DERECHO LUXEMBUGUÉS -SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE-, como forma societaria existente en tal derecho que guarda una estrecha similitud con la sociedad de responsabilidad limitada española -S.L.-, y mantendrá su actual denominación social de "DAZEO MAZARREDO", todo ello en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el 6 de octubre de 2022, ante el Notario don Jaime Recarte Casanova.

CARGAS

AFECTA al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de "Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", según nota al margen de la inscripción 13ª, obrante al folio 106 del tomo 2816, de fecha 12/02/2021.

FINCA REGISTRAL Nº 1297

DATOS REGISTRALES de la finca FINCA DE MADRID Nº: 1297 de Madrid, Código Registral Único -CRU- 28106000472765

DESCRIPCIÓN

EDIFICIOS destinados a oficinas y habitaciones del Ingeniero y Pabellón de talleres y almacenes de la Fábrica de Electricidad titulada la Madrileña, situada en ésta Capital, con líneas de fachada a las calles de MORENO NIETO y MAZARREDO, afueras de la Puerta de Segovia. Linda: Saliente que se considera frente, con la calle de Mazarredo, en línea de cuarenta y ocho metros quince centímetros; al Norte o derecha, en línea de cuarenta metros siete centímetros, con fábrica de acumuladores eléctricos, propiedad de Don Isaac Peral; al Mediodía o izquierda, en línea de sesenta y cinco metros, con la calle Moreno Nieto; y por la espalda, con dos líneas orientadas respectivamente al Poniente y Norte y que miden veinte metros ocho centímetros y veinticinco metros catorce centímetros, con la casa número veintiuno de la calle de Juan Duque, propiedad de Don Luis Prados y en otra de



veinticuatro metros sesenta y tres centímetros orientada al Poniente, con casa de la calle Moreno Nieto que vuelve a la de Juan Duque, que pertenece a Don Luis María Tro. Las expresadas líneas forman la figura de un polígono irregular que encierra una superficie de DOS MIL QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. En el interior de este solar se ha construido una CASA aislada, compuesta de planta de sótanos, baja y principal, destinada a oficinas y habitación del Ingeniero. Esta construcción tiene la forma de un rectángulo de veinte metros de longitud por diez metros de fondo, ocupando una superficie de doscientos metros cuadrados colocada paralelamente a la calle de Mazarredo y remetida tres metros de la alineación de la misma. En el ángulo que forman las calles Mazarredo y Moreno Nieto, se encuentra un edificio propiedad de "Unión Eléctrica Fenosa, S.A.", destinado en tiempos a fábrica de electricidad, que ocupa una superficie en planta de novecientos setenta y siete metros treinta y ocho centímetros cuadrados, y que linda: al Norte con la calle Mazarredo; al Sur con terreno del Consorcio Pasillo Verde Ferroviario; al Este, con finca propiedad "Unión Eléctrica Fenosa, S.A."; y al Oeste, con la calle Mazarredo. El resto del solar se destina a depósito de materiales, cercado por muros de fábrica de ladrillo en fachadas y medianerías, excepto en el frente de la casa oficina que se cierra por una verja de hierro sobre zócalo de ladrillo y piedra y pilastras también de ladrillo, sin que ello suponga su coordinación gráfica con Catastro

TITULARES ACTUALES

Nombre: UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN S A

C.I.F.: A63222533

Título: Adjudicación Por Liquidación Social

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Participación: pleno dominio del treinta y dos por ciento (32,00%)

Fecha Escritura: 14 de diciembre de 2010

Notario: D/D^a. Fernando de la Cámara García

Población: Madrid

Protocolo: 2856/2010

Inscripción: 16^a

Tomo/Libro/Folio: 3384/3384/124

Fecha inscripción: 28/02/2017

Nombre: DAZEO MAZARREDO S.L.U.

C.I.F.: B88444005

Título: Compraventa

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Participación: pleno dominio del sesenta y ocho por ciento (68,00%)

Fecha Escritura: 18 de diciembre de 2020

Notario: Don Jaime Recarte Casanova

Población: Madrid

Protocolo: 6418/2020

Inscripción: 17^a

Tomo/Libro/Folio: 3384/3384/125

Fecha inscripción: 12/02/2021

Observaciones : La entidad "DAZEO MAZARREDO, S.L." S.U., ha TRASLADADO su domicilio social a 25C. Boulevard Royal, L-2449, Luxemburgo -Gran Ducado de Luxemburgo-, y por tanto, cambiado la nacionalidad de la sociedad



que conservará su personalidad jurídica, si bien adoptará la forma social de SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA BAJO DERECHO LUXEMBUGUÉS -SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE-, como forma societaria existente en tal derecho que guarda una estrecha similitud con la sociedad de responsabilidad limitada española -S.L.-, y mantendrá su actual denominación social de "DAZEO MAZARREDO", todo ello en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el 6 de octubre de 2022, ante el Notario don Jaime Recarte Casanova.

CARGAS

AFECTA al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de "Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", según nota al margen de la inscripción 17ª, obrante al folio 125 del tomo 3384, de fecha 12/02/2021.

FINCA REGISTRAL Nº 5443

DATOS REGISTRALES de la finca FINCA DE MADRID Nº: 5443 de Madrid, Código Registral Único -CRU- 28106000472826

DESCRIPCIÓN

PARCELA DE TERRENO O SOLAR INTERIOR, cercado de muralla gruesa de mampostería, sito en esta Capital y su calle de JUAN DUQUE, manzana sexta. LINDA: al Este, considerado como frente, con terreno de la Unión Eléctrica Madrileña, en línea de seis metros ochenta centímetros; al Norte o derecha entrando, con patio de la casa número once de la calle de Manzanares, y con casa número quince de la calle de Juan Duque, propia de Don Jesús Violero, en línea de veinte metros noventa y dos centímetros; al Sur o izquierda, con casa de Don Jesús Marañón, en línea de veinte metros cuarenta y dos centímetros; y al Oeste o testero, con resto de la finca de que se segrega, propiedad de los hermanos Abad, en línea de seis metros setenta centímetros. Ocupa una superficie de CIENTO TREINTA Y NUEVE METROS QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS.

TITULARES ACTUALES

Nombre: UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN S A

C.I.F.: A63222533

Título: Adjudicación Por Liquidación Social

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Participación: pleno dominio del treinta y dos por ciento (32,00%)

Fecha Escritura: 14 de diciembre de 2010

Notario: D/Dª. Fernando de la Cámara García

Población: Madrid

Protocolo: 2856/2010

Inscripción: 10ª

Tomo/Libro/Folio: 2814/2814/214

Fecha inscripción: 28/02/2017

Nombre: DAZEO MAZARREDO S.L.U.

C.I.F.: B88444005

Título: Compraventa

Naturaleza del Derecho: Propiedad



Participación: pleno dominio del sesenta y ocho por ciento (68,00%)

Fecha Escritura: 18 de diciembre de 2020

Notario: Don Jaime Recarte Casanova

Población: Madrid

Protocolo: 6418/2020

Inscripción: 11ª

Tomo/Libro/Folio: 2814/2814/215

Fecha inscripción: 12/02/2021

Observaciones : La entidad "DAZEO MAZARREDO, S.L." S.U., ha TRASLADADO su domicilio social a 25C. Boulevard Royal, L-2449, Luxemburgo -Gran Ducado de Luxemburgo-, y por tanto, cambiado la nacionalidad de la sociedad que conservará su personalidad jurídica, si bien adoptará la forma social de SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA BAJO DERECHO LUXEMBUGUÉS -SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE-, como forma societaria existente en tal derecho que guarda una estrecha similitud con la sociedad de responsabilidad limitada española -S.L.-, y mantendrá su actual denominación social de "DAZEO MAZARREDO", todo ello en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el 6 de octubre de 2022, ante el Notario don Jaime Recarte Casanova.

CARGAS

AFFECTA al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de "Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", según nota al margen de la inscripción 11ª, obrante al folio 215 del tomo 2814, de fecha 12/02/2021.

Se adjuntan como **Anexo nº 3** las Certificaciones Registrales de dominio y cargas, de fecha 20/07/2023 y Notas Simples actualizadas de fecha 21/07/2023.

Se adjunta como **Anexo nº 4** la Descripción Real de las fincas aportadas A, B, C y D.

XIII. Que el ámbito se corresponde con una única referencia catastral, 9140112VK3794A0001DT, con una superficie según catastro de 3.191,00 m²s, identificada como calle Juan Duque 19 en la Dirección General del Catastro.

XIV. Que DAZEO y UNIÓN FENOSA, como copropietarios únicos de la totalidad de los terrenos comprendidos dentro del ámbito de ordenación urbanística **APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO**, están interesados en promover la ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al referido ámbito, al amparo del artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCAM) mediante iniciativa privada y Sistema de Compensación sin necesidad, por tanto, de constituirse en Junta de Compensación y en sustitución de las Bases y Estatutos, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 86.4, 96.3, 107.3 e), 108.2 c) y 246 de la ley citada anteriormente.

Como consecuencia de todo lo anterior y conforme a lo señalado en el citado artículo 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. el cual establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento las partes intervinientes acuerdan desarrollar el ámbito del **APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO** mediante Convenio Urbanístico conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Objeto del Convenio

Las partes suscriben el Presente Convenio Urbanístico a fin de fijar las bases para el desarrollo de las determinaciones correspondientes al Plan Parcial de Reforma Interior del *APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO (PPR.02302)*, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en fecha 27 de septiembre de 2022 y publicado en en fecha 10 de Noviembre de 2022 en el BOCM nº 268, estableciendo el marco necesario para la regulación de los derechos y los términos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y demás cargas inherentes a la actividad de ejecución.

De conformidad con el artículo 246.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, son Bases de la actuación urbanística a desarrollar, las previstas en el presente Convenio de Ejecución y documentos adjuntos.

SEGUNDA. Bases de la actuación urbanística a desarrollar

De conformidad con el apartado 3 del artículo 246 de la Ley 9/2011 del Suelo de la Comunidad de Madrid, son bases de la actuación urbanística a desarrollar, las previstas en el presente Convenio y en sus anexos que adaptan las fincas afectadas por la actuación urbanística y los derechos sobre ellas a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado.

2.1. "Cuotas de participación y financiación de los gastos"

La totalidad de las obras y cargas de urbanización serán satisfechas por DAZEO MAZARREDO S.A.R.L., como adjudicatario de la única parcela lucrativa resultante en el ámbito, según los acuerdos privados de compraventa del proindiviso de la totalidad de las parcelas que comprenden la unidad de ejecución definida en el *APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO*. Se estimarán como costes de urbanización los que a tal efecto establecen el artículo 97 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general los necesarios para la adecuada ejecución de la urbanización conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe por el Ayuntamiento de Madrid. En dichos costes se encuentran incluidas las medidas adicionales de integración espacial y mejora medioambiental de la subestación eléctrica, recogidas en el Plan Parcial de Reforma Interior y desarrolladas pormenorizadamente en el citado Proyecto de Urbanización.

Todo ello de conformidad con la Cuenta de Liquidación Provisional incluida en el Anexo 7 del presente Convenio, cuyos gastos totales estimados de la actuación ascienden a la cifra de 754.785,20 €.

2.2. "Afección de las fincas que resulten de la equidistribución al pago de las costas de urbanización"

La Parcela Resultante C que resulte de la equidistribución (única con carácter lucrativo) quedará gravada con carácter real en garantía al pago de los gastos del sistema por la cantidad que le corresponde en la liquidación provisional y, en su día en la liquidación definitiva, conforme con lo dispuesto al efecto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 y en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento de Ejecución de la ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

2.3. "Programación temporal de la urbanización y de la edificación"

De conformidad con lo establecido en el artículo 246 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo referente a la programación temporal de la urbanización, las partes convienen en establecer el siguiente programa temporal:

El Plan Parcial de Reforma Interior establece como plazo orientativo de Urbanización un plazo de DOCE MESES si bien, dada la complejidad logística de la zona y la reducida superficie del ámbito, así como las limitaciones de actuación derivadas de la implantación eléctrica en servicio de la actual subestación afectada por los contenidos

de las actuaciones propuestas, el Proyecto de Urbanización ha considerado un plazo de ejecución superior, siendo posible, en su caso, la compatibilización de dichas obras con las de la edificación lucrativa.

En este sentido, y dada la deseable agilización de los diferentes agentes y coordinación entre la ejecución de las obras de edificación de Nueva Planta en la parcela TER/RES (Terciario/Residencial), sometidas a la preceptiva licencia municipal, y las Obras de Urbanización en la parcela VB (Zona Verde), así como las acciones complementarias de mejora medioambiental en la parcela S.I. (Dotacional de Servicios Infraestructurales), se considera un plazo de Urbanización de VEINTICUATRO MESES desde la firma del correspondiente Acta de Replanteo de las citadas obras, de conformidad con lo previsto en el citado Proyecto de Urbanización. Se prevé así la posibilidad de simultaneidad de las obras de edificación lucrativa con las obras de urbanización.

Las actuaciones de integración espacial y medioambiental requeridas por la ficha de la MPGOUM, recogidas en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente, se entienden parte de las obras de urbanización del ámbito, debiendo quedar satisfechas o garantizadas dentro de dicho plazo. A tal efecto, las obras de intervención en la parcela de Servicios Infraestructurales, tales como la cubrición del patio central soterrado de la subestación eléctrica mediante elemento ligero de tipo trámex sobre muro macizo de apoyo a lo largo de su perímetro con las parcelas colindantes y las medidas de aislamiento acústico complementario, así como la creación de una pantalla vegetal, a lo largo del perímetro de la subestación eléctrica, sobre la zona verde y parcela lucrativa, con una altura mínima de 2,00 m de altura, quedarán incluidas y valoradas en el Proyecto Urbanización.

La fecha de inicio de las obras de urbanización se materializará mediante la suscripción de la correspondiente acta de comprobación del replanteo, dando comienzo al cómputo del periodo previsto para la ejecución de la urbanización que, conforme al correspondiente proyecto, será el definido en el Proyecto de Urbanización aprobado.

Igualmente, DAZEO se compromete a iniciar las obras de edificación correspondientes a la parcela lucrativa del ámbito dentro del plazo máximo previsto por el planeamiento urbanístico, de CINCO (5) años, desde la recepción municipal de las obras de Urbanización. En cualquier caso, se prevé la posibilidad de inicio de dichas obras con carácter previo, una vez que los suelos adquieran la condición de solar o bien desde que se haya asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 19.3 y 20.3 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística. Todo ello condicionado a la correspondiente concesión de la Licencia municipal de Obras de Nueva Planta.

Se incluye como **Anexo nº 8** Cronograma de Ejecución Obra de Urbanización tal y como aparece en el proyecto de urbanización.

TERCERA. Cesión de suelo para redes públicas de equipamientos, infraestructuras y servicios públicos.

Las cesiones de suelo para redes públicas de infraestructuras y dotacional de zona verde fijadas en el Plan Parcial de Reforma Interior (PPR.02302) y definidas técnicamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se formalizarán con el perfeccionamiento del presente Convenio Urbanístico en los términos del artículo 247 de la Ley 9/2001 de 17 de julio. Estas parcelas descritas en el **Anexo nº 5** del presente Convenio, serán cedidas al Ayuntamiento de Madrid en pleno dominio, de forma gratuita y libre de cargas. El Ayuntamiento de Madrid, mediante firma del presente Convenio, acepta dicha cesión para su incorporación al Patrimonio Municipal.

CUARTA. Cesión de suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad del ámbito.

De acuerdo con lo estipulado en los artículos 96 y 246.4 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, los citados *"Convenio Urbanístico y de Colaboración entre la Comunidad de Madrid, el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y el Grupo Unión Fenosa, para el Desmontaje de Líneas de Alta Tensión y Blindaje de Subestación de Intemperie"* y *"Convenio para la Ejecución de los compromisos contraídos por la Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid y Unión Fenosa para el desmontaje de Líneas de Alta Tensión y Blindaje de Subestaciones propiedad de Unión Fenosa"*, en relación con la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento lucrativo total una vez valorado, ha sido objeto de compensación tal y como se dispuso en la Estipulación Séptima y Decimoprimeras de este último.

En efecto, según lo dispuesto en el artículo 96 de la LSCM, en la Estipulación Séptima del citado convenio se contiene el valor del 10% legal de cesión municipal correspondiente a todos los ámbitos (incluido el de la

Subestación de Mazarredo, que nos ocupa), y en la Estipulación Decimoprimer, se estableció que tanto el Ayuntamiento como Unión Fenosa acordaban monetizar el valor del 10% de cesión legal municipal, en el marco de lo dispuesto en el artículo 96.3 de la LSCM, todo ello según lo siguiente:

Estipulación SÉPTIMA. "Igualmente se establece el valor del 10% legal de cesión municipal cuya valoración asciende, según la valoración técnica de dicho Anexo C del presente Convenio, a 11.023.058,74 €."

Estipulación DECIMOPRIMERA. "El AM y UF acuerdan monetizar el valor del 10% de cesión legal municipal, correspondiente a los ámbitos (1) incluidos en el mencionado CONVENIO URBANÍSTICO, que se refleja en la estipulación SÉPTIMA y que asciende a un total de 11.023.058,74 €."

*Tanto dicho importe como la participación de las plusvalías generadas establecidas en la estipulación NOVENA y cifradas en 8.196.542,12 €, arrojan un total de **19.219.600,86 €**.*

Esta cantidad se hará efectiva por parte de UF al AM conforme al criterio contemplado en el Convenio urbanístico y de colaboración, en un plazo de ocho años, a partir de la firma del presente Convenio, ..."

En la Estipulación Decimoprimer del Convenio de ejecución de los compromisos se señala que "UF y AM acuerdan la compensación de pagos concurrentes especificados anteriormente y en el Convenio Urbanístico y de Colaboración, realizándose un pago al AM que se hará efectivo en el primer año tras la firma de este Convenio de **1.421.368,62 €**." (se adjunta justificante de dicho pago en el **Anexo nº 12** del presente Convenio).

De igual modo, la Estipulación Decimotercera del citado Convenio se refirió a dicha cesión legal:

Estipulación DECIMOTERCERA. "...UF desarrollará las diferentes Unidades de Ejecución, siendo de su cuenta las cargas legales y de urbanización inherentes a la misma, entendiéndose subsumida la cesión legal del 10% del aprovechamiento..."

Dichos acuerdos económicos han sido plenamente satisfechos en la actualidad quedando garantizadas las cesiones establecidas por ley.

Se adjunta como **Anexo nº 12** del presente Convenio las certificaciones emitidas por UFD en relación con la satisfacción de los pagos realizados.

Dicha condición, del deber de cesión por las plusvalías generadas plenamente satisfecho a fecha actual, ha sido igualmente recogida en el Plan Parcial de Reforma Interior (PPR.02302) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en fecha 27 de septiembre de 2022.

QUINTA. Equidistribución de beneficios y cargas, configuración de parcelas que resultan de las operaciones de equidistribución, cesión de redes públicas y afección de las parcelas al cumplimiento de las obligaciones asumidas.

Con la finalidad de proceder a la equidistribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y su ejecución, localizar la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento, las partes intervinientes proceden a describir las parcelas resultantes de la gestión del ámbito, con la superficie y linderos que figura en la documentación técnica y jurídica recogida en los **Anexos nº 5 y nº 6**.

La ratificación del texto del presente convenio urbanístico de gestión supone la aprobación de la configuración de las nuevas parcelas resultantes, su adjudicación a la entidad mercantil correspondiente y la transmisión al AYUNTAMIENTO de los terrenos de cesión obligatoria, conforme al contenido del citado **Anexo nº 5**.

DAZEO, en colaboración con UNIÓN FENOSA, deberá proceder a la presentación en el registro de la propiedad y a la realización de cuantas gestiones sean necesarias hasta la inscripción registral de las presentes actuaciones.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.1 a y b) y el artículo 68 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el AYUNTAMIENTO procederá a emitir la correspondiente certificación administrativa del acuerdo de aprobación del Convenio para la inscripción registral de las operaciones de equidistribución, siendo por cuenta de DAZEO y UNIÓN FENOSA, en los

porcentajes acordados, todos los gastos que se puedan generar por la inscripción.

De acuerdo con el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, la única finca lucrativa resultante de la equidistribución quedará gravada, con carácter real, al pago de la cantidad que le corresponda en el presupuesto previsto de los gastos de urbanización de la unidad de actuación a que se refiere, y en su día, al saldo definitivo de la cuenta de liquidación. Se acompaña como **Anexo nº 5** la afección de las parcelas que resultan de la equidistribución al cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del presente Convenio y, un **Anexo nº 6** de planos de la situación inicial de las fincas que conforman la actuación y de las parcelas que resultan tras las operaciones equidistributivas y plano superpuesto de unas y otras parcelas.

La adjudicación de terrenos resultantes estará exenta del Impuesto de transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrá la consideración de transmisión del dominio a los efectos de la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con los artículos 88.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 23.7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2105, de 30 de octubre.

SEXTA. Circunstancias específicas de la parcela dotacional de servicios infraestructurales

En la parcela calificada como Dotacional de Servicios Infraestructurales, que se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, existe actualmente construida una subestación eléctrica blindada y semi soterrada (licencia urbanística de número de expediente 714/2000/004274), titularidad de UNIÓN FENOSA, resultando procedente la regularización de la situación jurídica mediante un negocio jurídico patrimonial a celebrar con el Ayuntamiento de Madrid como titular del suelo.

A tal efecto, UNIÓN FENOSA se compromete a iniciar los trámites para regularizar la situación jurídica de la parcela resultante de Dotación de Servicios Infraestructurales en el plazo de 1 mes desde la inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad

En la formalización del citado negocio jurídico se establecerá la correspondiente obligación al mantenimiento, en su caso, por parte de la entidad que ostente la titularidad de la subestación eléctrica, de las replantaciones, abono y demás actuaciones de conservación de la pantalla vegetal situada en la medianera de la parcela dotacional servicios infraestructurales, sobre la zona verde, de conformidad con las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Reforma Interior.

SÉPTIMA. Compromisos de ejecución material de la urbanización y recepción de urbanización.

De este modo DAZEO, como adjudicatario de la única parcela lucrativa del ámbito, asume la ejecución material a su cargo de las Obras de Urbanización del ámbito y medidas complementarias de integración espacial y mejora medioambiental de la subestación eléctrica, a cuyo fin ha redactado el pertinente Proyecto de Urbanización aportado a la formalización de la iniciativa. Se incorpora como **Anexo nº 7** del presente documento la cuenta de liquidación provisional, donde se indica una cuantía inicial estimada de ejecución por Contrata del Proyecto de Urbanización de 664.785,20 €, sin incluir el IVA correspondiente. Dicho importe correspondiente a las Obras de Urbanización incluye las medidas complementarias de integración espacial y mejora medioambiental de la subestación eléctrica, que ascienden a la cifra de 350.491,04 €, según la documentación técnica desarrollada en el Proyecto de Urbanización.

El referido importe total grava con carácter real únicamente a la parcela lucrativa resultante C, adjudicada a DAZEO MAZARREDO S.A.R.L.

DAZEO MAZARREDO S.A.R.L., en su condición de entidad responsable de sufragar la totalidad de las obras y cargas de urbanización del APR 02.20/M "Subestación de Mazarredo", se compromete a llevar a cabo durante la ejecución de las obras de urbanización las actuaciones necesarias para lograr la descontaminación efectiva de los suelos donde se han localizado y declarado actividades potencialmente contaminantes en los términos recogidos en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular; todo ello con la finalidad de que las fincas resultantes que se adjudiquen al Ayuntamiento de Madrid se cedan libres de cargas y gravámenes.



OCTAVA. Garantías.

A efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación, DAZEO constituirá garantía ante el AYUNTAMIENTO, por importe equivalente al diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución por contrata (IVA excluido) del Proyecto de Urbanización aprobado, de conformidad con lo establecido en el artículo 108.1 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicha garantía, que asciende a la cifra de 66.478,52 € de conformidad con el Proyecto de Urbanización presentado y que deberá actualizarse conforme al proyecto a aprobar definitivamente, se prestará con anterioridad al inicio de las obras a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales competentes para la Tramitación del Proyecto de Urbanización, en los plazos que a tal efecto señalen.

Según el artículo 108 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la constitución de dicha garantía se puede llevar a cabo mediante efectivo, valores de Deuda Pública, aval o seguro de caución, admisible por el Ayuntamiento de Madrid y ajustado a la legislación vigente en el momento de su formalización.

La devolución de esta garantía se producirá transcurridos dos años desde la recepción total de las obras de urbanización.

NOVENA. Conservación de las obras de urbanización.

DAZEO asumirá la conservación íntegra de las obras de urbanización, hasta el momento de la recepción de las mismas por el AYUNTAMIENTO, conforme a las previsiones de los artículos 135 y siguientes de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicha obligación incluirá el mantenimiento de las zonas verdes, la limpieza general y la reposición de elementos, así como cualquier actuación necesaria para que las obras se encuentren en perfecto estado en el momento de su recepción por la Administración municipal.

El AYUNTAMIENTO asumirá la conservación de la urbanización a partir de la recepción de las obras correspondientes, sin perjuicio del periodo de garantía legalmente establecido.

En todo caso, hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación deberá mantener libre de ocupaciones ilegales la urbanización, adoptando cuantas medidas se estimen necesarias para su efectivo cumplimiento.

Complementariamente a lo anterior, de conformidad con lo previsto en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Reforma Interior aprobado, el mantenimiento, las replantaciones, abono y demás actuaciones de conservación de la "pantalla vegetal" situada en la medianera de la parcela dotacional de Servicios Infraestructurales, sobre la Zona Verde, corresponde en todo caso a la entidad que ostente la titularidad de la subestación eléctrica.

DÉCIMA. Procedimiento de liquidación final de la actuación.

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez estén totalmente terminadas y recepcionadas, por los servicios municipales competentes, las obras de urbanización y concluido el período de garantía que será de dos años desde la recepción.

En este sentido, una vez concluida la obra se presentará ante los servicios técnicos municipales los certificados finales de obra suscritos por técnico competente, así como los boletines y/o certificados que sean precisos según la legislación sectorial de los servicios e instalaciones que se hayan ejecutado.

Los Técnicos municipales podrán citar a los técnicos y la propiedad para la firma del acta de recepción o, si transcurrido el plazo legalmente establecido, no se hubieran citado, se entenderán las obras tácitamente recibidas.

Transcurrido el periodo de garantía de dos años, se solicitará formalmente la devolución del aval presentado.

Una vez que finalice el período de garantía de dos años desde la recepción de las obras de urbanización a que se



refiere la Estipulación Octava, el promotor de la actuación se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Madrid, en el plazo de un mes, solicitud de devolución de las garantías constituidas en relación con las obras de urbanización, debiendo ir acompañada de un informe justificativo del cumplimiento de los deberes urbanísticos relacionados con la actuación urbanizadora, así como del resto de obligaciones asumidas en virtud de este Convenio, como requisito para que por parte del Ayuntamiento se tramite la referida devolución de garantías.

UNDÉCIMA. Perfeccionamiento del Convenio y efectos.

El presente Convenio se perfeccionará y obligará, en los términos pactados, desde la firma, una vez ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DUODÉCIMA. Enajenación de los terrenos.

Según lo previsto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y en el artículo 105 de la Ley del Suelo 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en el *APR.02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO* no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacerse constar en la escritura notarial la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio.

A tales efectos deberá ponerse, en su caso, en conocimiento del AYUNTAMIENTO el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular dominical con la presentación en el registro municipal de la copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio.

DECIMOTERCERA: Vigencia, efectos y extinción.

El presente Convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones pactadas por las partes y asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra, en ese caso, optar por su resolución o exigir su cumplimiento. Por tanto, el presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

Son causas de resolución del mismo:

- a) El mutuo acuerdo entre las partes.
- b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio:

En caso de incumplimiento de lo estipulado en el presente Convenio por parte del promotor de la actuación, la declaración de tal incumplimiento se efectuará por el Ayuntamiento de Madrid previo requerimiento, que deberá ser atendido en el plazo máximo de un mes, debiendo el promotor de la actuación exponer las causas del mismo, así como precisar las medidas correctoras a adoptar.

Transcurrido dicho plazo sin que el requerimiento fuese atendido o si la respuesta dada no garantizase el cumplimiento de los compromisos derivados del presente Convenio, se procederá, previa emisión por parte de los Servicios Municipales de los informes que resultasen pertinentes, a la declaración de su incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fuesen necesarias para asegurar la correcta ejecución".

DECIMOCUARTA:

La normativa aplicable a los acuerdos y estipulaciones del presente Convenio Urbanístico de Gestión será el *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997*, el *Plan Parcial de Reforma Interior del APR 02.20/M SUBESTACIÓN DE MAZARREDO*, los artículos 243 y siguientes de la *Ley 9 /2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, así como el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, 30 octubre.

Este Convenio tiene naturaleza jurídico administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 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.



Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente Convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la jurisdicción contencioso administrativa, conforme a las previsiones del citado artículo 243.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A tal efecto, se adjunta al presente texto Declaración Responsable de DAZEO Mazarredo S.A.R.L. en relación a la renuncia al fuero jurisdiccional del Ducado de Luxemburgo o cualquier otro fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder a Dazeo.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 248 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y a los correspondientes fines de publicidad, el Convenio urbanístico, una vez ratificado, se anotará en el Registro de Convenios Urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes en sus respectivas representaciones firman y suscriben el presente Convenio por triplicado ejemplar, en el lugar expresado en el encabezamiento y según la fecha de las presentes firmas.

Por el **AYUNTAMIENTO DE MADRID**

DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO DE
URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD

Borja Carabante Muntada

En nombre y representación de
DAZEO MAZARREDO S.A.R.L.

Juan Carlos Castiella Ruiz De Velasco

En nombre y representación de
UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD S.A.

Mónica Puente Ferreras



CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO
APR.02.20/M "SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DE MAZARREDO"
DISTRITO 02 ARGANZUELA BARRIO IMPERIAL MADRID

ANEXOS

- ANEXO Nº 1.** PODERES REPRESENTACIÓN DAZEO MAZARREDO S.A.R.L. Y UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD S.A.
- ANEXO Nº 2.** FICHA MPG.00.336 DEL APR.02.20/M SUBESTACIÓN MAZARREDO
FICHA PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR.02.20/M
- ANEXO Nº 3.** CERTIFICACIONES REGISTRALES DE DOMINIO Y CARGAS Y NOTAS SIMPLES

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
- ANEXO Nº 4.** DESCRIPCIÓN REAL DE LAS FINCAS APORTADAS
- ANEXO Nº 5.** DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA GESTIÓN DEL ÁMBITO
- ANEXO Nº 6.** PLANOS TÉCNICOS
- ANEXO Nº 7.** CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
- ANEXO Nº 8.** CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- ANEXO Nº 9.** LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO - cartografía completa (planimetría, altimetría y servicios) en coordenadas oficiales U.T.M. ETRS89 HUSO 30 y alturas referidas al N.M.M.A. de la parcela situada en la Calle Juan Duque nº19 (Madrid).
- ANEXO Nº 10.** CARTOGRAFÍA GEORREFERENCIADA de la parcela situada en la calle Juan Duque nº19 (Madrid), y la posterior generación del archivo GML correspondiente a la misma
- ANEXO Nº 11.** LICENCIA URBANÍSTICA DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- ANEXO Nº 12.** CONVENIOS 17 JULIO 2002 ENTRE UFD, AYTO Y CAM
CERTIFICACIONES DE UFD (mayo 2023) respecto a la Cesión del 10% y justificación de pago al Ayuntamiento de Madrid