

PROYECTO DE CONVENIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO Y LA MERCANTIL BOSONIT, S.L., EN LA PARCELA SITA EN MARQUES DE SAN NICOLAS Nº 20, PARA LA PROTECCIÓN DEL AMBITO DEL CAMINO DE SANTIAGO, A SU PASO POR EL CENTRO HISTÓRICO DE LOGROÑO.

En Logroño, y su Casa Consistorial, en la fecha de la firma electrónica del documento.

COMPARECEN

De una parte, D. Miguel Fernández Morales, con DNI núm. 16581544Q en representación de la mercantil BOSONIT S.L. con CIF núm. B26527523, en calidad de Administrador Único en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Aragón, D. Francisco de Asís Pizarro Moreno el día 27 de enero de 2017, bajo el número 117 de su protocolo.

De otra parte, el Excmo. Sr. D. Conrado Escobar Lasheras, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Logroño, facultado para este acto por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha xxxx de xxxxx de 2024.

Reconociéndose las partes intervinientes capacidad legal suficiente para celebrar este Convenio

EXPONEN

- 1) Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local 14-10-2020/O/037 se enajenó la parcela de propiedad municipal en calle Marqués de San Nicolás de Logroño, a la mercantil BOSONIT, S.L. C.I.F. nº B-26527523, en el precio de UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS Y TREINTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO (1.276.448,38 €) más el IVA correspondiente, DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS Y 16 CÉNTIMOS (268.054,16 €), que totaliza la cantidad UN MILLON QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DOS EUROS Y CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO (1.544.502,54 €).

La enajenación se realiza con absoluta sujeción al Pliego de Condiciones y a las determinaciones de la Proposición presentada, en especial:

- a) Cumplimiento de las determinaciones relativas al Régimen Urbanístico y Constructivo de obligado cumplimiento, recogidas en la Condición 14ª y siguientes del Pliego regulador de la licitación.
 - b) Formalización de 251 contratos de trabajo a jornada completa de carácter indefinido.
 - c) Pago único del precio ofertado
 - d) El proyecto presentado en el procedimiento licitatorio por la adjudicataria.
-
- 2) El acuerdo del Consejo de Gobierno de La Rioja, de fecha 19 de diciembre de 2021, por el que se declara Proyecto de Interés Estratégico Regional (PIER) el Centro de Alto Rendimiento basado en conocimiento y la innovación a implantar por BOSONIT, S.L., en la parcela Marqués de San Nicolás, nº 20, lo que implica el apoyo e impulso regional a esta empresa innovadora, lo que supone el crecimiento económico, verde y sostenible, contribuyendo al desarrollo productivo de La Rioja.
 - 3) Mediante acuerdo de Pleno de fecha 2 de febrero de 2023 se procedió a la Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Plan General Municipal en Marques de San Nicolás nº 20. Modificación de planeamiento cuyo objeto era el siguiente: cambiar el uso de la parcela de residencial y libre privado a Dotacional privado-servicios, para el desarrollo, entre otros, de las instalaciones de empresas de nuevas tecnologías y comunicación, en conjunto con otros servicios integrados (investigación, cultura, residencias temporales...) adecuando los parámetros urbanísticos existentes a esta nueva tipología de uso. Este cambio de uso permitirá la creación de un edificio singular que funcione como un polo de atracción y actividad dentro del Centro Histórico y al mismo tiempo sea compatible con los usos previstos de carácter tecnológico.
 - 4) Con fecha 13 de febrero de 2023 se procede a la apertura del expediente URB20-2023/0033, en el cual BOSONIT, S.L. solicita Licencia conjunta de obras y ambiental y aprobación de proyecto básico para la construcción de edificio de oficinas y residencia para BOSONIT, S.L., en Unidad de Ejecución L.11.7, Mayor el Puente, SO, parcela A.
 - 5) Tras la tramitación del instrumento de ordenación fueron remitidos al Ayuntamiento de Logroño distintos informes de organismos como la Real Academia de San Fernando, la

Subdirección General del Ministerio de Cultura y Deportes, así como la Subdirección General de Gestión y Coordinación General de Bienes Culturales, en los que manifestaban su preocupación por el impacto de que el proyecto constructivo afectara al Plan Especial del Camino de Santiago. Dicha preocupación también la plantean el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

- 6) Además de todo ellos ICOMOS, Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, cuya función es la de la conservación y protección de sitios de patrimonio cultural en todo el mundo, solicita, en abril de 2023, la paralización de las actuaciones tramitadas por BOSONIT S.L., en el ámbito protegido del Camino de Santiago, Declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO.

Teniendo en cuenta el escenario descrito, en el que contamos con una adjudicación de parcela sujeta al cumplimiento del condicionante ya mencionado, así como el interés general que se desprende del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de la mercantil; pero además, sin poder dejar de prestar especial atención a ese valor de ámbito superior, como es la preservación del Camino de Santiago por su paso por Logroño; el Excmo. Ayuntamiento de Logroño, junto a la mercantil BOSONIT, S.L., proponen la suscripción del presente convenio, con las siguientes

ESTIPULACIONES:

PRIMERA: A requerimiento del Ayuntamiento de Logroño, la mercantil BOSONIT, S.L., elaborará y presentará a tramitación Municipal, en un plazo de 2 MESES desde la firma del presente convenio, una Modificación Puntual del Plan General en el solar N° 20 de la calle Marqués de San Nicolás, con el objetivo de mejorar su integración en el entorno patrimonial en el que se ubica, cumpliendo las limitaciones de altura que los informes sectoriales han puesto de manifiesto para proteger el bien superior que es el Camino de Santiago y los monumentos a su paso, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, modificación puntual que determinará una reducción de la edificabilidad y consiguiente aprovechamiento urbanístico del edificio a construir, manteniendo intacta la altura entre plantas recogida en el proyecto original.

Los servicios técnicos municipales definen los criterios que han de regir la Modificación Puntual del PGM enunciada, en el ANEXO TÉCNICO N°1, que forma parte integrante del presente Convenio.

En particular, entre los nuevos parámetros de la ordenación, destaca - por sus consecuencias jurídicas y económicas – que se procede a una reducción de la altura máxima edificable que, a su vez, determina una reducción de 1.066,8.-m²t en la edificabilidad materializarle en el solar, reducción que supone el 20 % de la actualmente prevista en el PGM.

Una vez presentada a tramitación municipal la referida modificación puntual del Plan General municipal, el Ayuntamiento de Logroño iniciará la tramitación de la modificación del contrato de compraventa de la parcela de Marqués de San Nicolás, núm. 20, aunque su aprobación requerirá de la previa aprobación definitiva de la modificación del Planeamiento.

SEGUNDA: En el Plazo de 5 DÍAS HÁBILES desde la firma de este Convenio, BOSONIT, S.L. desistirá de su solicitud de licencia conjunta de obras y ambiental y aprobación de proyecto básico para la construcción de edificio de oficinas y residencia en el N° 20 de la calle Marqués de san Nicolás, tramitada dentro del expediente URB20-2023/0033.

TERCERA: BOSONIT, S.L. redactará - a su costa - un nuevo proyecto adaptado a los parámetros contenidos en el ANEXO TÉCNICO N°1 de este Convenio y a la MP resultante, solicitando en el plazo máximo de 2 MESES desde la aprobación definitiva, nueva Licencia conjunta de obras y actividad para su ejecución.

No obstante, esta restricción de la edificabilidad constituye - por aplicación del artículo 48 del TRLS 7/2015 - un supuesto indemnizatorio que da lugar en todo caso a la correspondiente indemnización, por su valor económico, que es susceptible de determinarse - en cuanto a la cuantía y modo de indemnización – mediante Convenio a suscribir con el particular afectado (Artículos 86 de la ley 39/2015 del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas y 34 de la ley de régimen jurídico del sector público), lo cual se lleva a efecto mediante el presente Convenio, y se materializa tras la modificación del contrato privado de compraventa entre el AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO y la adjudicataria BOSONIT, S.L., a su vez determinada por la modificación puntual que se pretende.

La indemnización en especie, transmitiendo al particular lesionado los mismos Derechos edificatorios que se restringen en el solar número 20 de la calle Marqués de San Nicolás, para su materialización en otro solar del casco antiguo de Logroño y de propiedad Municipal, resulta la solución óptima porque, simultáneamente a la indemnización, se hace líquido un elemento integrante del Patrimonio Municipal del suelo; estando justificada su adjudicación directa, por ser la parcela de compensación un instrumento para la consecución de un indudable fin de interés general, materializado en la continuidad de la prestación al servicio de la ciudadanía, como ha sido prevista en el contrato a modificar, su bienestar social y su economía, contribuyentes del desarrollo productivo de La Rioja.

CUARTA: BOSONIT, S.L., presenta un plan de etapas, ANEXO Nº 2, definiendo los plazos a cumplir, referidos a los previstos en la adjudicación de la parcela, motivado en las causas sobrevenidas que se contienen en este documento; así como los hitos temporales que se describen en este Convenio.

Coincidiendo Ayuntamiento y Propiedad en la persecución del objetivo de lograr el más rápido cumplimiento del Contrato de enajenación de Marqués de san Nicolás 20, se aprecia la posibilidad jurídico-urbanística-contractual de iniciar la materialización de los “nuevos parámetros del solar” descritos en el ANEXO TÉCNICO Nº 1, sin la necesidad de que -previamente se hayan incorporado al Planeamiento Urbanístico, y se haya llevado a efecto la modificación contractual prevista. Es así porque tales parámetros no contravienen la ordenación vigente, simplemente no agotan las posibilidades edificatorias permitidas. Incluso respecto de la obligación – prevista en el Artículo 1.1.8 de las NNUU del PGM de Logroño - de ejecutar al menos el 85 % de la superficie de techo edificable, el propio precepto permite expresamente no hacerlo “para lograr la regularización de las alturas de cornisa con edificios colindantes” supuesto que, obviamente, concurre en el presente caso.

De esta forma, aunque la Propiedad se obliga mediante el presente Convenio a la elaboración y tramitación municipal de una Modificación Puntual del PGM para incorporarlos al Planeamiento, ello no será requisito previo para la obtención de Licencia Municipal del correspondiente proyecto edificatorio de Marqués de San Nicolás, 20, adaptado a los nuevos parámetros edificatorios.”. No obstante, la citada licencia se concederá - previos los informes sectoriales preceptivos, en particular, el del órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico artístico del Gobierno de La Rioja - sometida a condición resolutoria para el caso de no aprobación de los

instrumentos urbanísticos y de modificación contractual previstos. Consiguientemente, el plazo previsto en la Estipulación Tercera es máximo. BOSONIT podrá solicitar Licencia para el nuevo proyecto antes de ello y el Ayuntamiento se obliga a tramitarla.

QUINTA: En el Plazo de 2 años, computados desde la fecha de obtención de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, deberá estar en funcionamiento el total de la instalación empresarial a implantar en el solar.

SEXTA: En el plazo de 1 MES desde la aprobación de la modificación del Contrato de compraventa, *que se producirá una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General municipal*, el Ayuntamiento de Logroño otorgará escritura pública traslativa del dominio del solar nº 2 de la calle Hospital Viejo de Logroño, libre de arrendamientos, ocupantes, cargas e impuestos. Los gastos de escritura y registro de la propiedad serán a cargo de BOSONIT, S.L. y los impuestos que se devenguen por la transmisión serán pagados por el sujeto pasivo de los mismos.

Todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 48 apartado c) de la Ley TRLSRU, supuesto indemnizatorio recogido por las limitaciones que se describen en este clausulado, lo que permite la indemnización en especie, transmitiendo al particular lesionado los mismos derechos edificatorios que se restringen en el solar número 20 de la calle Marqués de San Nicolás, para su materialización en Hospital Viejo nº 2, solar del casco antiguo de Logroño y de propiedad Municipal.

El pliego de condiciones que reguló la adjudicación del solar establece - Condición 2ª.3 Apartado d) - la obligación de que una parte (entre el 20 % y el 30 %) de la edificabilidad del solar número 20 de la calle Marqués de San Nicolás se destine a uso residencial.

Dado que – ahora – el 20% de su edificabilidad se va a “trasladar” al solar N°2 de la calle Hospital Viejo, es deseable que el uso Residencial se “traslade” también allí – dando cumplimiento a la Condición 2.3. d) del Contrato de enajenación - y por lo tanto se materialice como “viviendas convencionales” (Uso Residencial VIVIENDA), lo que redundará mejor en la revitalización social del casco antiguo.

- a) SÉPTIMA: Para llevar a cabo el abono del precio del nuevo solar y materialización de la indemnización en especie, BOSONIT, S.L., emitirá factura

en concepto de “reducción de los aprovechamientos urbanísticos (1.066,8 mts2 t)”; repercutiendo en la misma el impuesto sobre el valor añadido, al tipo general.

CONCEPTO	BASE	IVA	TOTAL
Reducción 1.066,8 mts2 t Parcela U.E. L.11.7 “Marqués San Nicolás -Puente”	308.729,00	64.833,09	373.562,09

La indemnización, así materializada, sirve para compensar el precio de la enajenación del nuevo solar en la c/ Hospital Viejo n.º 2 del modo siguiente:

CONCEPTO	BASE	IVA	TOTAL
Parcela Hospital Viejo 2”	570.729,00	119.853,09	690.582,09
Reducción 1.066,8 mts2 t Parcela U.E. L.11.7 “Marqués San Nicolás - Puente”	308.729,00	64.833,09	373.562,09
Resto abono Hospital Viejo n.º 2	262.000,00	55.020,00	317.020,00

Por tanto, el importe total a abonar por BOSONIT, S.L., asciende a la cantidad de 317.020,00 euros, IVA incluido.

OCTAVA: En el Plazo de 6 MESES desde la inscripción registral del dominio del solar Nº 2 de la calle Hospital Viejo en su favor, BOSONIT, S.L solicitará licencia de edificación para el solar y la licencia de primera ocupación, en el plazo de 2 AÑOS desde la obtención de la primera.

NOVENA: Para dar cumplimiento a la Condición 2.3. c) del Contrato de enajenación del Nº 20 de la calle Marqués de san Nicolás, las viviendas que se construyan en Hospital Viejo Nº 2 materializando los 1.066,8.-m2t "procedentes" del solar de Marqués de San Nicolás Nº 20, deberán mantenerse, durante al menos 10 años desde la obtención de la licencia de primera ocupación, en propiedad de BOSONIT, S.L. (o sociedad perteneciente a su grupo empresarial) o de personas físicas que tengan relación laboral con ella y que resulten adjudicatarios/as en régimen de Cooperativa de Viviendas.

El hipotético incumplimiento de esta obligación generaría un derecho de retracto en favor del Ayuntamiento de Logroño, ejercitable en los términos previstos en la legislación civil, lo que se deberá hacer constar en cualquier negocio jurídico que se realice sobre ellas.

DÉCIMA: El plazo de vigencia del presente convenio será de 4 años, prorrogables por otros 4, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, siempre que el acuerdo de prórroga se adopte antes de la finalización.

UNDÉCIMA: Causas de resolución:

1. Son causas de resolución todas las recogidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares correspondientes a la licitación de la parcela Marqués de San Nicolás 20, que contempla los efectos de las mismas
2. El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
3. El acuerdo unánime de todos los firmantes.
4. El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.
5. En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes.
Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados si así se hubiera previsto.
6. Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.
7. Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes.

DUODÉCIMA: Este Convenio tiene naturaleza administrativa y se registrará por lo dispuesto en el Capítulo VI, del Título Preliminar, arts. 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre,

de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por el art. 57 de la Ley de Bases de Régimen Local y demás normas de derecho administrativo.

Las cuestiones litigiosas serán resueltas de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio a la fecha de su firma electrónica, como queda indicado en su encabezamiento.

ANEXO I TÉCNICO

A. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

1. En lo correspondiente a las condiciones volumétricas, la modificación puntual del Plan General Municipal en el núm. 20 de la calle Marqués de San Nicolás, debe establecer que:

“En la calle Marqués de San Nicolás, en el punto de encuentro entre la iglesia y la nueva edificación, se tomará como punto de referencia de la altura máxima la definida por la cara inferior del alero de la iglesia y la nueva edificación, se tomará como punto de referencia de la altura máxima la definida por la cara inferior del alero de la iglesia de Santa María de Palacio, durante los primeros 20 metros como muestra de respeto e integración con el monumento”.

2. Para el resto del edificio determinar que:

“El edificio podrá tener una solución escalonada, pero ningún elemento de la edificación, ni construcciones, ni instalaciones, podrán superar en ningún punto de la parcela la altura máxima determinada por la cota 392,55 m. correspondiente al sistema de referencia oficial en España (UTM ETRS89 con referencia de altitudes en el nivel medio del mar en Alicante)”.

Lo que viene a representar un límite máximo de altura definido por un plano horizontal situado una altura de 16,00 m. medido sobre la rasante de la Calle Puente en el punto de encuentro de la parcela con la medianera del edificio de la Calle Puente nº15.

B. EVALUACIÓN DE IMPACTO PATRIMONIAL.

Se presentará junto a la propuesta de modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño, al objeto de valorar todos los aspectos de la acción propuesta, conjugando los aspectos sociales, ambientales y económicos que incorpora sin afección al valor universal excepcional del “Camino de Santiago de Compostela”.

ANEXO 2. PLAN DE ETAPAS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO Y LA MERCANTIL BOSONIT, S.L., EN LA PARCELA SITA EN MARQUES DE SAN NICOLAS Nº 20, PARA LA PROTECCIÓN DEL AMBITO DEL CAMINO DE SANTIAGO, A SU PASO POR EL CENTRO HISTÓRICO DE LOGROÑO.

1.- En el PLAZO de CINCO DÍAS desde la firma, previa aprobación Municipal, del presente Convenio, BOSONIT, S.L. desistirá de su solicitud de licencia conjunta de obras y ambiental y aprobación de proyecto básico para la construcción de edificio de oficinas y residencia en el Nº 20 de la calle Marqués de san Nicolás, tramitada dentro del expediente URB20-2023/0033.

2.- En el PLAZO de DOS MESES desde la firma del presente Convenio, BOSONIT, S.L. presentará a tramitación Municipal la Modificación Puntual del Plan General prevista en la Estipulación Primera del Convenio.

3.- En el PLAZO de DOS MESES desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General Municipal, BOSONIT, S.L. solicitará nueva Licencia conjunta de obras y actividad para la ejecución de un nuevo proyecto adaptado a los parámetros contenidos en el ANEXO TÉCNICO Nº1 de este Convenio No obstante el plazo anterior, que es máximo, BOSONIT, S.L. podrá solicitar Licencia para el nuevo proyecto antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General Municipal y el Ayuntamiento se obliga a tramitarla.

4.- En el PLAZO de 24 MESES contados desde la fecha de concesión de la licencia conjunta expresada en el apartado anterior deberá solicitar licencia de primera ocupación y funcionamiento.

5.- En el PLAZO de DOS AÑOS desde la obtención de licencia de primera ocupación y funcionamiento, deberá estar en funcionamiento el total de la instalación empresarial.

6.- En el plazo de 1 MES desde la aprobación de la modificación del Contrato de compraventa, que se producirá una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General municipal, el Ayuntamiento de Logroño otorgará escritura pública traslativa del dominio del solar nº 2 de la calle Hospital Viejo de Logroño.

7.- En el PLAZO de SEIS MESES desde la inscripción registral del dominio del solar N° 2 de la calle Hospital Viejo en favor de BOSONIT, S.L., se solicitará Licencia de edificación para el solar y en el PLAZO de DOS AÑOS desde la obtención de Licencia de edificación, la licencia de primera ocupación