

**TEXTO DEFINITIVO DE CONVENIO URBANISTICO A SUSCRIBIR
ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y
LA SOCIEDAD GOODMAN REAL ESTATE SPAIN, S.L.**

En Alcalá de Henares, 21 de noviembre de 2018

REUNIDOS:

De una parte,

Don Alberto Blázquez Sánchez, Ilmo. Sr. Concejale de Urbanismo de Alcalá de Henares.

Don

Secretario General del Excmo. Ayuntamiento Pleno.

De otra parte,

Don _____ mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número: _____ y Don _____ mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número: _____ y con domicilio a efectos del presente documento en C/ _____

INTERVIENEN:

D. Alberto Blázquez Sánchez, en el ejercicio de su referido cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de la Resolución de la Alcaldía-Presidencia nº 1814 de fecha 2 de Julio de 2015 por la que se delega en los distintos Concejales delegados de este Ayuntamiento la firma de Convenios de toda clase.

D. _____ en su condición de Secretario General del Pleno del Ayuntamiento como fedatario público.

D. _____ en nombre y representación de la Mercantil «GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN), S.L.», con CIF. _____ domiciliada en C/ _____ Madrid, constituida por tiempo indefinido en escritura pública autorizada en Madrid, el 18 de diciembre de 2003, por el Notario, Don _____ con el número 3.395 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 19.579, folio 156, Hoja M-344.010 con denominación social de "Euripro Real Estate, SL" ; modificada su denominación a la actual en escritura autorizada por el notario de Madrid Don _____, el 26 de julio de 2007, número 3.030 de su protocolo. Según poderes otorgados ante el Notario de Madrid D. _____ con el nº 1765 de su protocolo.

Cada una de las partes con la personalidad con que respectivamente intervienen, tienen y reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente documento y a tal efecto.



EXPONEN:

Primero.- Que el Sector 117 del Plan General de Alcalá de Henares se encuentra insertado en la malla urbana de Alcalá y rodeado de suelo urbano ya edificado de carácter industrial. El vigente Plan General de 1991 lo clasificó como Suelo Urbanizable no Programado, por lo que, debido a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001 de la CAM, ha sido imprescindible para su desarrollo y futura edificación, la tramitación de un Plan de Sectorización.

En consecuencia, en el año 2007 se redactó el correspondiente documento de Plan de Sectorización para el Sector 117, cuya tramitación se inició con la presentación del Avance de Planeamiento ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares con fecha 14 de febrero de 2008, aprobado definitivamente con fecha 2 de agosto de 2012 (publicado en el BOCM con fecha 23 de agosto de 2012).

El Plan de Sectorización fue objeto de una Modificación Puntual (aprobada definitivamente con fecha 10 de mayo de 2016 y publicada en el BOCM con fecha 19 de mayo de 2016) mediante la cual se modificaron algunos de sus parámetros urbanísticos, que constituye la ordenación en vigor actualmente.

Desde el origen, el Plan de Sectorización señaló como parte de la ordenación estructurante una franja de terreno denominada ZV-RV que forma parte de la Red General de Infraestructuras, "previendo la necesidad futura de ampliación del viario de borde que rodea al Sector en su extremo sur". (Se adjunta como ANEXO 01, Plano de situación y emplazamiento del ámbito).

La titularidad de los terrenos integrantes de dicha franja es Municipal, según resulta del Proyecto de Reparcelación del Sector 117 aprobado definitivamente con fecha 15 de diciembre de 2017 y publicado en el BOCM de fecha 26 de enero de 2018. Su uso es "Zona Verde Reserva de Viario", ya que, si bien el uso que el planeamiento le concedió es viario perteneciente a la Red General de Infraestructuras, el Plan de Sectorización previó que, en tanto en cuanto ese viario no fuera ejecutado, podría destinarse a zona verde de forma transitoria.

Segundo.- Que la Sociedad Goodman Real Estate Spain, S.L. ha solicitado y obtenido licencia de obras para la edificación de un conjunto de naves de uso logístico en la parcela de su propiedad de uso industrial del Sector 117 del P.G.O.U.

Que ante la ausencia de previsión temporal en el P.G.O.U. sobre ejecución del tramo de Red General de Infraestructura Viaria Municipal a su paso por el Sector 117, dicha Sociedad está interesada en adelantar la ejecución de este tramo viario de forma tal que contribuya a una mejora de accesos de la parcela Industrial IND de su propiedad, asumiendo los compromisos que después se detallan, tanto sobre parcela ZV-RV antes referida como de mejora del viario en esta zona que discurre desde la A-2, por los Sectores UE-17, 25, 14 zona Sur del Sector 117, hasta el Sector 14-B, en previsión de la estructura viaria establecida por el PGOU vigente. En

base a ello se estableció la reserva viaria con carácter general en la ordenación del Sector 117. Que asimismo es de interés municipal que se acometa la ejecución y mejora del viario indicado, que forma parte de la Red General de Infraestructuras del Municipio tal y como se refleja en el Plan General (Plano nº hoja 535 (5-8)9). (Se adjunta como ANEXO 02).

Tercero.- Que Goodman Real Estate Spain, S.L. como paso previo a la formalización del presente Convenio, ha mantenido las necesarias reuniones con los servicios técnicos del Ayuntamiento de modo que se establezcan los criterios adecuados para acondicionar la parcela ZV-RV y los terrenos afectados, y se han señalado de forma consensuada las siguientes acciones a emprender:

Aclarar la titularidad de los viarios de acceso desde la A-2, habiéndose comprobado que se trata de viarios municipales que no han quedado recogidos en la historia registral de las parcelas del entorno a las cuales pertenecían en origen, y que por tanto no quedan vinculados a ninguna de las fincas registrales existentes.

Concretar criterios técnicos, estéticos y urbanísticos para la actuación en la parcela ZV-RV en el viario existente hasta la conexión con la ZV-RV desde la calle Humanes. La propuesta consiste en la mejora de las condiciones existentes de los viarios municipales que se encontraban muy deteriorados, utilizando criterios de integración con el entorno y atendiendo a soluciones de continuidad con los recorridos peatonales existentes.

El proyecto aporta una mayor calidad y mejores condiciones de uso a la zona, que ya el planeamiento vigente de 1991 dibujó como sistema viario municipal, optimizando la circulación al mismo tiempo que se refuerzan los valores paisajístico y el carácter de la zona. (Se adjunta como Anexo 03 el proyecto básico consensuado con los Servicios Técnicos Municipales).

Cuarto.- El presente convenio se clasifica como Convenio Urbanístico para la ejecución del planeamiento para urbanizar el Sistema General viario del Sector 117 y accesos colindantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 244 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con el propósito anunciado en esta parte expositiva, ambas partes en la representación que actúan y reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la firma del presente documento, convienen en formalizar el presente Convenio Urbanístico, conforme con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La Sociedad Goodman Real Estate Spain, S.L. se compromete a la redacción de proyecto de ejecución de urbanización que desarrolla el proyecto básico consensuado con los Servicios Técnicos Municipales (Según ANEXO 03), para la realización, financiación y dirección de las obras precisas para ejecutar el viario previsto sobre la parcela calificada como ZV-RV del Sector 117, así como para la mejora y tratamiento del trazado del Camino de los Afligidos como camino de naturaleza rural.

El Proyecto de Ejecución ha de ser redactado por técnico competente y ha de ser aprobado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, además de contar con la conformidad de las empresas



AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio Planeamiento y Gestión Urbanística

suministradoras de servicios afectadas, comprometiéndose Goodman Real Estate Spain, S.L. a solicitar cualquier informe o permiso preceptivo ante posibles organismos afectados. El Proyecto de Ejecución determinará el presupuesto de Ejecución. El Proyecto de Ejecución de Urbanización será presentado ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de 3 meses, contados a partir de la suscripción del presente Convenio.

Una vez aprobado el Proyecto de Ejecución, y en garantía de la ejecución de las obras, Goodman Real Estate Spain, S.L. deberá constituir Fianza mediante Carta de Pago emitida por la Intervención Municipal, por una cantidad igual al importe total de las mismas (incluidos los de Dirección Facultativa y Control de Calidad) impuestos incluidos. El 80% de dicho importe será devuelto tras la Recepción de las obras por parte del Ayuntamiento y el 20% restante una vez haya concluido el periodo de garantía de la obra (2 años desde la firma de la Recepción por parte del Ayuntamiento) y se emita informe favorable para ello por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

SEGUNDA.- Dado que la viabilidad técnica de la propuesta ha sido consensuada entre los técnicos intervinientes y es deseable que, en la medida de lo posible, se agilice cuanto sea posible la tramitación, ambas partes se comprometen a intentar adoptar cuantas medidas sea posible para reducir al máximo tanto los plazos de gestión como los plazos de ejecución. En cualquier caso el plazo máximo para llevar a cabo la ejecución de las obras será de 6 meses desde la aprobación del presente Convenio.

TERCERA.- La contratación de la ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por la promotora, Goodman Real Estate Spain, S.L.

En el contrato de ejecución de las obras se hará constar, además de las cláusulas que constituyan su contenido característico, las siguientes circunstancias:

- El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de conformidad con el Proyecto de ejecución que se apruebe en desarrollo del Básico contenido en el **ANEXO 03** forma parte del presente Convenio.
- La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- La fijación de un plazo máximo de ejecución de las obras de 6 meses contados a partir de la firma del Convenio.
- La obligación por parte de la constructora de ejecutar las obras de urbanización con arreglo al Proyecto que se apruebe en desarrollo del básico que consta como Anexo Tercero al presente Convenio, bajo su propia dirección facultativa.
- Antes del inicio de las obras se ha de firmar Acta de Replanteo de las obras con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Las obras serán supervisadas por los Servicios Técnicos Municipales.
- Una vez finalizadas las obras Goodman Real Estate Spain, S.L. lo comunicará al Ayuntamiento, procediendo al reconocimiento de las mismas y a su recepción por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Formalizando para ello Acta de Recepción en la que se ha de incluir:
 - Certificado Fin de Obras por parte de la Dirección Facultativa.
 - Acta de Recepción de las obras por parte de Goodman Real Estate Spain, S.L. a la constructora.
 - Acta de aceptación de las compañías de servicios.
 - Informe final de Control de Calidad de la obra.

Servicio Planeamiento y Gestión Urbanística

- Planos de la Obra realmente ejecutada ("as-built") en papel y en formato digital.
- Certificado de homologación de báculos o fustes.
- Compromiso de Goodman Real Estate, Spain, S.L. de conservar y mantener la urbanización durante el periodo de garantía de la misma (2 años desde la firma de la Recepción por parte del Ayuntamiento).

CUARTA.- El presente Convenio tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

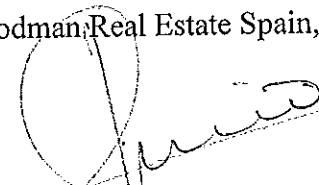
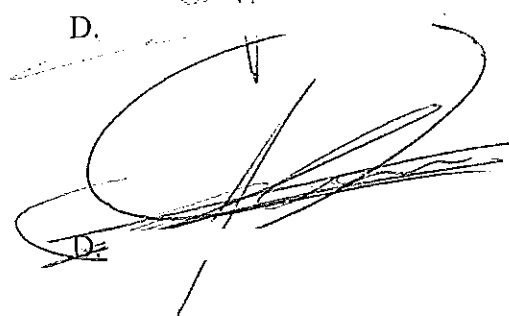
QUINTA.- El presente Convenio será ratificado por el Pleno del Ayuntamiento. Una vez aprobado será formalizado en documento administrativo dentro de los 15 días siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes lo firman por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al principio del mismo.

El Concejal de Urbanismo


D. Alberto Blázquez Sánchez


Goodman Real Estate Spain, S.L.


D. [illegible]

D. [illegible]

El Secretario General

