

TEXTO DEFINITIVO CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA, ACCESOS Y ORDENACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN LA AVENIDA DE MADRID Nº 42

Alcalá de Henares, 8 de septiembre de 2022

REUNIDOS

De una parte, Don Alberto Blázquez Sánchez, Ilmo. Sr. Concejale de Urbanismo, Segundo Teniente de Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De otra parte, D. (), mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle () y con D.N.I.

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 6500 de fecha 15 de diciembre de 2021 por la que se delega en los distintos Concejales delegados de este Ayuntamiento la firma de Convenios de toda clase.

D. () en nombre y representación de la mercantil "Mountpark Logistics EU Alcalá 01, S.L. (en adelante "Mountpark") domiciliada en Barcelona, calle Roc Bonorat, nº 147 y con C.I.F. número B67063487, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Barcelona, D. Juan Antonio Andújar Hurtado, el 12 de julio de 2017, con el número 1942 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46297, Folio 21, Hoja B-515696. Tiene por objeto social la realización de proyectos, promoción, construcción, reparación, restablecimiento, compraventa y alquiler de todo tipo de inmuebles; la división, urbanización, compraventa y alquiler de parcelas, y la realización de todo tipo de obras, por cuenta propia o de terceros.

Don () ejerce esta representación en virtud de escritura de elevación a público de acuerdo de los administradores, otorgada el 22 de junio de 2022, ante el Notario de Barcelona, D. Ramón García-Torrent Carballo, con el número 3082 de su protocolo.

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

EXPONEN:

Primero.- Mountpark es propietaria de la parcela sita en el nº 42 de la Avenida de Madrid, del término municipal de Alcalá de Henares (la parcela), la cual es objeto del “Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria, Accesos y Ordenación de la Parcela situada en la Avenida de Madrid nº 42” (en adelante también “Plan Especial”), actualmente en tramitación, habiéndose aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en sesión celebrada el 30 de octubre de 2020.

El Plan Especial fue presentado para su tramitación y posterior aprobación como consecuencia de los informes municipales emitidos en contestación a la solicitud de licencia urbanística realizada por Mountpark, el 21/12/2017, para la implantación de un uso logístico en la parcela sita en la Avenida de Madrid nº 42 de Alcalá de Henares.

Los referidos informes municipales concluyeron que, con carácter previo a la construcción del complejo logístico, resultaba necesaria la redacción de un Plan Especial que contuviera un adecuado estudio del tráfico de la zona y cuyo objetivo fuera la mejora del tramo de vía en el que se ubica la parcela con los ajustes necesarios para garantizar el acceso a la parcela logística de referencia, canalizando el tráfico derivado de esta actividad así como de los ámbitos residenciales cercanos que componen las dos unidades de ejecución UE-2A y UE-2B, la primera limítrofe con la parcela de referencia y la segunda, en las inmediaciones. Además, el Plan Especial debía incorporar las previsiones del PGOU vigente en lo referente a la creación de un nuevo viario al norte de la parcela de la Avenida Madrid nº 42, en paralelo a la red ferroviaria existente.

El Plan Especial de Mejora de las infraestructuras existentes encuentra su fundamento en las modificaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (PGOU) aprobadas en los últimos años, en las directrices del propio PGOU recogidas en el plano de Códigos que afecta a la parcela, en el que se reserva la posibilidad de desarrollar planeamientos previos a la ejecución de la edificación (*ex art.* 4.1.42 de las Normas Urbanísticas del PGOU), dadas las características de esta área de suelo urbano y los objetivos a resolver.

Se adjunta como **Anexo**, plano de situación y emplazamiento de la parcela.

Segundo.- Dada la clasificación del suelo como Urbano Consolidado y, en tanto que la actividad logística pretendida por Mountpark en la parcela requiere un refuerzo de las infraestructuras necesarias para la viabilidad de implantación de dicha actividad, y al no existir cesiones de suelo previstas, el Plan Especial prevé su gestión mediante la suscripción de un convenio de ejecución del Planeamiento en el que se contemple la ejecución de las siguientes obras de urbanización y refuerzo de infraestructuras,

- I) Ejecución de la glorieta de acceso a la parcela de la Avenida de Madrid nº 42 y al centro deportivo municipal y obras complementarias a realizar sobre suelo público municipal existente. Se pretende con ello conseguir una mejor relación entre los polígonos existentes en la Avenida de Madrid.

- II) Urbanización de la calle situada al Noroeste de la parcela de la Avenida de Madrid nº 42. La cesión del suelo correspondiente a esta vía pública se realizó mediante Acta de Cesión y Adaptación de Parcela con destino a viario público suscrita entre Robert Bosch España, S.A. y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de fecha 16 de diciembre de 2020; en cumplimiento del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, el Consorcio Urbanístico “La Garena” y la citada entidad, de fecha 25 de octubre de 2001.

Tercero.- El Convenio se clasifica como Convenio Urbanístico para la ejecución del planeamiento con objeto de realizar las actuaciones anteriormente expuestas y contenidas en el citado Plan Especial, conforme a lo dispuesto en el artículo 244 b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente Convenio de gestión urbanística tiene por objeto la ejecución de las determinaciones del “Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria, Accesos y Ordenación de la Parcela situada en la Avenida de Madrid nº 42”, consistente en la mejora de la infraestructura viaria y accesos a la parcela, correspondiendo al promotor de la actuación, Mountpark, asumir las obligaciones de urbanización derivadas del citado Plan Especial.

SEGUNDA.- De acuerdo con lo establecido en el Exponendo Segundo y en el Plan Especial, las actuaciones de urbanización que han de contemplarse a cargo de la mercantil promotora Mountpark, son las siguientes:

- I) Glorieta de accesos a la parcela de la Avenida de Madrid nº 42 y centro deportivo municipal y obras complementarias. Su ejecución será inmediata una vez se encuentre aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- II) Urbanización de la calle situada al Noroeste de la parcela de la Avenida de Madrid nº 42 y todas aquellas contempladas en el Plan Especial de Mejora.
Dichas actuaciones constituirán un Proyecto de Urbanización único.

TERCERA.- En el plazo máximo de 3 meses desde la firma de este Convenio, Mountpark se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares el Proyecto de Urbanización correspondiente a la mejora de las infraestructuras viarias reflejadas en el Plan Especial, que será redactado por técnico competente conforme a las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y que deberá contar con la conformidad de las empresas suministradoras de servicios afectados. El proyecto habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento una vez los diferentes Servicios Técnicos Municipales implicados hayan emitido sus correspondientes informes favorables.

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, en garantía de la correcta ejecución de las correspondientes obras de urbanización, Mountpark prestará aval por una cantidad igual al importe total de la mismas (incluidos los de Dirección Facultativa y Control de Calidad) impuestos incluidos.

Recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, éste devolverá a Mountpark el aval constituido como garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización. Simultáneamente a la devolución del aval, Mountpark prestará nuevo aval al Ayuntamiento por importe del 20% del coste total de las obras de urbanización para responder durante el plazo de un año como garantía a contar desde dicha recepción municipal. Transcurrido el plazo del año y con el informe favorable del Ayuntamiento se procederá a la devolución el aval a Mountpark.

CUARTA.- La ejecución de las obras de urbanización del Proyecto aprobado será por cuenta de Mountpark, así como todos los costes asociados a la misma.

Asimismo, la contratación de la ejecución de las obras de urbanización del proyecto aprobado se llevará a cabo por la mercantil Mountpark.

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

- La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- La fijación de un plazo máximo de ejecución de las obras de 12 meses.
- 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 supervisados por los Servicios Técnicos Municipales.
- Una vez finalizadas las obras, Mountpark lo comunicará al Ayuntamiento para formalizar el Acta de Recepción de las mismas. Para ello han de disponer de los siguientes documentos,
 - Certificado Fin de Obras por parte de la Dirección Facultativa.
 - Acta de Recepción de las obras por parte de Mountpark a la constructora.
 - Actas de aceptación de las compañías de servicios.
 - Informe final de Control de Calidad de la Obra (que incluyan certificados de fabricación e instalación).
 - Planos de la Obra realmente ejecutada ("as-built) en papel y en formato digital.
 - Informe final del expediente de control arqueológico.
 - Compromiso de Mountpark de conservar y mantener la urbanización ejecutada durante el período de garantía de la misma.

Los Servicios Técnicos Municipales procederán al reconocimiento de las obras ejecutadas, y, una vez los mismos informen favorablemente, el Ayuntamiento procederá a la recepción de las obras, formalizando para ello la oportuna Acta de Recepción de las obras de urbanización.

Las contrataciones de la Dirección Facultativa, Control de Seguridad y Salud de la obra y Control Arqueológico de las de las obras de urbanización del proyecto aprobado se llevarán a cabo por Mountpark.

QUINTA.- Mountpark podrá solicitar licencia de edificación para la implantación del uso logístico previsto, una vez se haya producido la aprobación definitiva del Plan Especial, y obtener, en su caso, licencia a tal fin con el compromiso expreso de simultanear las obras de urbanización y edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación ni ejercer actividad alguna hasta tanto se haya producido la finalización y recepción de las citadas obras de urbanización, conforme con el Proyecto aprobado en los términos establecidos en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEXTA.- El presente Convenio se ajustará en su tramitación a lo previsto en el artículo 247 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y una vez ratificado por el Pleno del Ayuntamiento será formalizado en documento administrativo dentro de los 15 días siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados.

SÉPTIMA.- Entrada en vigor y vigencia

De conformidad con lo establecido en el art. 49 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, el Convenio surtirá efectos desde su firma tras la ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento, conforme con lo dispuesto en el art. 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso de desarrollo y ejecución del Planeamiento, sin que en ningún caso pueda exceder de cuatro años, y sin perjuicio de la prórroga que pudiera acordarse.

Para el seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del Convenio, podrá crearse una comisión de seguimiento, que además resolverá los problemas de interpretación que, en su caso, puedan surgir.

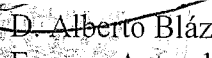
El presente convenio de carácter jurídico-administrativo responderá en su concepto, principios, objeto, tramitación y perfeccionamiento a lo dispuesto en los artículos 243 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tratándose de un Convenio de la naturaleza prevista en el artículo 244.b) de la citada Ley, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa.


En todo lo no regulado por el presente convenio se estará a lo dispuesto en la LSCM/01 y el Reglamento de Gestión Urbanística,

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

El Promotor


D. Alberto Blázquez Sánchez
Excmo. Ayto. de Alcalá de Henares

D. 
Mountpark Logistics EU Alcalá 01, S.L.

