

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES, Y LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN U.E. 20-B "POLISEDA" Y SECTOR 28C DEL P.G.O.U.-**

Alcalá de Henares, 14 de febrero de 2023

**REUNIDOS**

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

De otra parte, D. Pablo Julián Alonso Carpintero, mayor de edad. de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en D.N.I.

Y de otra parte, D. Juan Manuel López-Linares del Campo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en 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-Presidentencia 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. Pablo Julián Alonso Carpintero, en su calidad de Presidente, y en nombre y representación de la Junta de Compensación "La Poliseda U.E. 20B" de Alcalá de Henares, domiciliada en Madrid, Pº de la Castellana, nº 42, planta 8, con N.I.F. V-85641793.

D. Juan López-Linares del Campo en su calidad de Presidente, y en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector 28-C de Alcalá de Henares, domiciliada en Alcalá de Henares (Madrid), Avda. Juan Carlos I, nº 13, planta 11 y con N.I.F. V-82545450.



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:

I.- Que el Polígono 29 / Unidad de Ejecución 20 (en adelante, el “ÁMBITO UE 20”) y el Sector 28-C ambos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (en adelante, el “P.G.O.U”) lindan por el Este de forma casi paralela al tramo de la carretera M-119 titularidad de la Comunidad de Madrid, entre el P.K. 0+000 y el P.K. 1 +550 (en adelante, el “TRAMO”), el cual discurre entre la glorieta de enlace con la autovía estatal A-2 y la glorieta de acceso al Sector 115-A “Los Espartales”. (Se adjunta Plano como **Anexo Único**).

II.- Que, por lo que respecta al ÁMBITO UE 20, el Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante, “PPRI”), aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de 20 de mayo de 2008 (BOCM nº201 de 23 de agosto de 2008), divide el Ámbito en dos unidades de ejecución (la Unidad de Ejecución UE 20A y la Unidad de Ejecución UE 20B). Dicho instrumento de planeamiento prevé que las Unidades de Ejecución identificadas se puedan desarrollar de forma independiente, sin perjuicio de que aquella que adelante la ejecución de las obras comunes a ambas Unidades de Ejecución repercuta a la otra Unidad de Ejecución los costes de las infraestructuras comunes y que se definen en el propio PPRI.

III.- Que, la Unidad de Ejecución UE 20B se encuentra en trámite de ejecución de las obras de urbanización, mientras que la Unidad de Ejecución 20 A al día de la fecha no cuenta todavía con sus correspondientes instrumentos de gestión. Por ello, en la medida que las obras de infraestructura viaria constituyen obras necesarias y comunes a ambas Unidades de Ejecución que es preciso ejecutar, la UE 20B repercutirá a la UE 20A los costes de su ejecución en la proporción que se recoge en el Plan Parcial de Reforma Interior aprobado.

Que ya conforme con las previsiones del el Plan Parcial de Reforma Interior aprobado el 20 de mayo de 2008, se contemplaba una duplicación del tramo de la Carretera M-119 y su conexión con los Sectores 28-C y 115-A. En el mismo se establecía que dicho Proyecto “*se deberá desarrollar un único proyecto específico, completo y coordinado de las infraestructuras viarias mencionadas en el punto anterior de este informe entre las distintas actuaciones (sector 28-C, polígono 29 y U.E. 20 y sector 115-A “Los Espartales Norte”) que será remitido a esta Dirección General para su informe y estará redactado por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visado por el colegio profesional correspondiente*”, pudiendo dividirse la ejecución en fases, siempre que esas fases cumplan la condición de ser obras completas, es decir, susceptibles de abrirse al uso público, y siendo “*los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas en este informe deberán ser sufragados por los promotores correspondientes*”.



2

IV. Que el Plan Parcial del Sector 28-C, aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2006, recoge asimismo en su capítulo 7, como compromiso para la adecuada conexión del sector a las infraestructuras públicas, la ejecución de la glorieta de conexión a la Carretera M-119 que se contiene en la documentación gráfica.

Dichas obras de mejora de la infraestructura viaria constituyen una carga urbanística que corresponde sufragar a los sujetos obligados al pago de los gastos de urbanización del Ámbito 28C y a las Unidades de Ejecución 20A y 20B, esto es, al Ámbito UE 20 y al Sector 28C, conforme con el Planeamiento urbanístico vigente.

VI. Que, en el contexto descrito, el Ayuntamiento, la Junta de Compensación de la UE 20B y la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única del Sector 28C han convenido la suscripción del presente Convenio (en adelante, el Convenio) de acuerdo con las siguientes,

### ESTIPULACIONES

#### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.**

El presente CONVENIO tiene por objeto definir los compromisos que asumirán el AYUNTAMIENTO, la Junta de Compensación de la UE 20B y la Junta de Compensación de la UE única del 28C, con el fin de que la Junta 20B y la Junta 28C ejecuten conjuntamente la duplicación y acondicionamiento del Tramo de la carretera M-119 que discurre entre la glorieta de enlace con la autovía A-2 y la glorieta de acceso al Sector 115A "Los Espartales" (estando esta última glorieta también incluida), lo que supondrá ejecutar el tramo comprendido entre el PK 0+000 y el PK 1+550 y las parcelas colindantes ISM-I y IV2, así como las parcelas adyacentes del Sector 28C previstas en el planeamiento a tal efecto, conforme con la descripción grafiada en el Anexo 1 del presente Convenio, con el fin de adecuarlo a las condiciones y características técnicas señaladas por el Ayuntamiento y teniendo en cuenta las previsiones de los Planes Parciales aprobados para el desarrollo de la UE 20 y del Sector 28-C.

La suscripción del presente CONVENIO se realiza en el marco de la cesión por la Comunidad de Madrid al Ayuntamiento del tramo descrito, y parcelas adyacentes, asumiendo este último, -una vez ejecutadas las obras de duplicación y acondicionamiento y practicada la cesión por parte de la CM- la conservación, mantenimiento y explotación de la carretera, incluido el alumbrado, la posible semaforización, jardinería, servicios y todas las demás instalaciones inherentes a la misma que se encuentran en zona de dominio público. El Ayuntamiento asumirá igualmente las competencias en materia de permisos y servicios en relación con el vial.

A tal efecto, se tramita paralelamente a este Convenio, Acta de Cesión al Ayuntamiento por parte de la Comunidad de Madrid del TRAMO y Convenio asimismo con la Comunidad de Madrid para la mutación demanial de las parcelas adyacentes ISM-I y IV2 a favor de este Ayuntamiento.



3



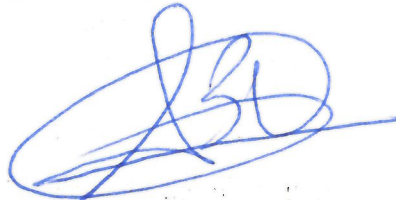
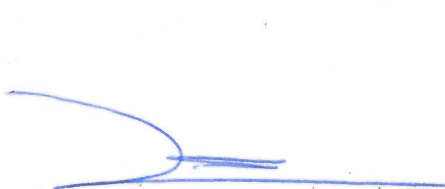
## SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

El marco regulador de las obligaciones de las Partes que suscriben el presente CONVENIO es el siguiente:

1) OBLIGACIONES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.E 28C Y JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE 20B

Por su naturaleza de cargas urbanísticas, la ejecución de las actuaciones de duplicación y acondicionamiento del Tramo y de las parcelas adyacentes constituye una obligación de ambas Entidades y por tanto serán de obligado cumplimiento los siguientes compromisos:

- Mantener las reuniones necesarias con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento para concretar los aspectos de todo tipo que supondrán el acondicionamiento y duplicación del Tramo.
- La Junta de Compensación de la UE 20B asume el compromiso de sufragar y ejecutar las obras de la mejora de infraestructura viaria citada, juntamente con el Sector 28C, y ello sin perjuicio de la repercusión que deba efectuar a la Unidad de Ejecución 20A de los referidos costes conforme con las obligaciones determinaciones y proporción recogidas en el Plan Parcial (Proyecto de Reparcelación), dado que dicha UE 20A no ha iniciado la gestión del planeamiento parcial aprobado, y las referidas infraestructuras constituyen obras comunes y necesarias que deben ser realizadas, sin que el Ayuntamiento asuma o contraiga obligación alguna respecto de la repercusión de gastos que la UE 20B realice a la UE 20 A, conforme consta en el Exponendo III.
- Concretar los criterios técnicos, estéticos y urbanísticos para la ejecución de las actuaciones en el citado Tramo con la finalidad de que se produzca la adecuada integración en el entorno y en los desarrollos urbanísticos a los que afecta, esto es, al Ámbito 28C, al Ámbito UE-20 y al Sector 115-A "Espartales".
- Redactar el Proyecto de Urbanización de las obras de infraestructuras viarias necesarias para la adecuación del TRAMO a las condiciones que requiera el AYUNTAMIENTO, proyecto que fundamentalmente comprenderá:
  - Duplicación de la calzada, desde la A-2 hasta la glorieta existente de "Los Espartales".
  - Ejecución de los correspondientes accesos a los sectores UE-20 y S28-C del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en los actuales puntos kilométricos 0+450 y 1+050, respectivamente.
  - Ejecución de pasarelas peatonales.





- Ejecución de caminos de servicio suprimiendo accesos de caminos actuales.
- Todas las infraestructuras e instalaciones inherentes a la Carretera como señalización horizontal y vertical, balizamiento, aceras, defensas, barandillas, pantallas fonorreductoras, alumbrado, semaforización, red de drenaje, canalizaciones de comunicaciones o servicios, arquetas para el equipamiento de gestión de tráfico y otros elementos necesarios para su correcto y normal funcionamiento.
- Mejora de la glorieta de la M-119 y el acceso a través de la avenida de Gustavo Adolfo Bécquer al sector S-115 "Espartales Norte" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en el punto kilométrico 1+550.

Constituyendo dichas obras cargas de naturaleza urbanística que deben ser sufragados por los promotores, como sujetos obligados al pago de los costes de urbanización conforme con las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y del T.R. de la Ley del Suelo 7/2015.

- Tramitar ante el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Urbanización hasta obtener su aprobación, previa la obtención de las conformidades de las Administraciones sectoriales afectadas.
- La contratación de las obras se realizará por la Junta 20B y la Junta 28C, de tal forma que en el contrato de ejecución de obras se harán constar, además de las cláusulas que contengan su contenido característico, entre otras:
  - El compromiso de ejecutar las obras conforme con el Proyecto de Urbanización aprobado.
  - La obligación de permitir la acción inspectora al Ayuntamiento.
  - La firma de Acta de replanteo con carácter previo a la ejecución de las obras con el Ayuntamiento que supervisará las obras.
  - Durante las obras se garantizará en todo momento un adecuado nivel de servicio del Tramo.
  - Una vez finalizadas las obras, se comunicará al Ayuntamiento, procediendo al reconocimiento de las mismas y a su recepción. 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
    - Acta de aceptación de las compañías de servicios
    - Informe final de control de calidad de la obra.
    - Planos de la obra realmente ejecutada ("as-built") en papel y en formato digital.
    - Certificado de homologación de instalaciones.



- Compromiso de las Juntas de Compensación de conservar y mantener la urbanización durante el periodo de garantía de la misma (2 años desde la firma de la Acta de Recepción por parte del Ayuntamiento).

- Asumir el coste de ejecución de las actuaciones a realizar en el citado Tramo y parcelas adyacentes en la proporción que se dirá, así como a realizarlas en el plazo para ello establecido y a prestar las garantías requeridas al respecto, para su posterior Recepción por el Ayuntamiento.
- Durante la ejecución de las obras se garantizará un adecuado nivel de servicio de la Carretera con la A-2, que será determinado por la Demarcación de Carreteras de Estado.

## 2) OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento tendrá las siguientes obligaciones:

- Velar por el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Junta de Compensación 20B y por la Junta 28C para la ejecución de las actuaciones de mejora de duplicación y acondicionamiento del Tramo.
- Permitir la ocupación de los terrenos una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y recibidos los mismos, a los efectos de realización de las obras de urbanización.
- Colaborar a través de sus Servicios Técnicos Municipales para definir el Proyecto de Urbanización de las obras de duplicación y acondicionamiento del Tramo, en cuanto a los requisitos técnicos, urbanísticos y estéticos que sean precisos.
- Supervisar el Proyecto comprensivo de las obras referenciadas en el anterior apartado 1).
- Tramitar y aprobar de la forma más diligente posible el citado Proyecto de Urbanización e instar a las Administraciones afectadas para obtener los informes necesarios para su aprobación.
- Recepcionar las obras una vez finalizadas en los términos y condiciones que constan en el anterior apartado 1).


**TERCERA.- PLAZO, IMPORTE Y GARANTÍAS.** La Junta de Compensación de la UE 20B y la Junta de Compensación de la UE 28C se comprometen a presentar Proyecto de Urbanización de la duplicación y acondicionamiento del Tramo en un plazo máximo de 3 MESES desde la firma del presente Convenio, plazo en el que se incluirán todas las consultas con las Administraciones y organismos implicados.

El Ayuntamiento se compromete a tramitar con la mayor celeridad posible la aprobación del citado Proyecto que se llevará a cabo en un plazo que no superará los 3 MESES de la presentación completa de la documentación.

La ejecución del proyecto aprobado se llevará a cabo en un plazo máximo de 2 años contados a partir de la suscripción del presente Convenio.



6



Como se ha expuesto anteriormente, en función de las cargas urbanísticas previstas en los Planes Parciales aprobados del P. 29 UA 20 y Sector 28C, y por pacto expreso de las Juntas de Compensación intervinientes, el reparto de cargas entre las Partes se hará de conformidad con los siguientes porcentajes hasta un importe máximo de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS, NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (5.433.760,99 €) más el IVA que corresponda:

- ÁMBITO 28C: 6,135069 %
- ÁMBITO UE 20: 93,864931 %

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y con anterioridad al inicio de las obras, y en garantía de su correcta ejecución, la Junta 28C y la Junta 20B deberán constituir fianza a favor del Ayuntamiento por importe del 10% del coste total de las obras de urbanización, la cual será devuelta una vez haya concluido el período de garantía de 2 años de dichas obras, contado desde la firma del Acta de Recepción y sea emitido informe favorable a tal fin por parte del Ayuntamiento.

#### **CUARTA.- NATURALEZA JURÍDICA**

Las dudas y divergencias que puedan surgir de la interpretación, desarrollo y cumplimiento del presente Convenio, tendrán carácter jurídico-administrativo de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **QUINTA.- TRAMITACIÓN**

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.

#### **SEXTA.- SEGUIMIENTO DEL CONVENIO.**

Acuerdan las partes la creación de una Comisión de Seguimiento del presente Convenio en orden a determinar el desarrollo y cumplimiento del mismo y, en su caso, dirimir los aspectos de interpretación que con carácter eventual pudieran surgir y promover la coordinación necesaria para la realización de las actuaciones previstas.

La Comisión de Seguimiento estará compuesta por un representante de cada Parte del Convenio.



7

### **SEPTIMA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.**

El CONVENIO surtirá efectos desde su firma tras la ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento, conforme con lo dispuesto en el artículo 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 vigente y en todo caso no podrá exceder de CUATRO (4) años, sin perjuicio de la prórroga que pudiere acordarse.

### **OCTAVA.- EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONVENIO.**

El presente CONVENIO se extinguirá por su total cumplimiento o por resolución, siendo causas de resolución las siguientes:


- Mutuo acuerdo.
- Modificación del modelo territorial previsto acordada por el órgano competente que haga imposible el cumplimiento de las determinaciones del presente Convenio.
- Incumplimiento de las obligaciones que dimanen del mismo, la cual requerirá la previa denuncia de tal incumplimiento por cualquiera de las partes, que será puesta en conocimiento de la Comisión de Seguimiento.

El expediente que se instruya a tal fin comprenderá el requerimiento de la parte cumplidora a la parte incumplidora para proceder a su subsanación, debiendo ser contestado en el plazo máximo de un mes exponiendo las causas del mismo y proponiendo las medidas a adoptar para su corrección.

Una vez haya transcurrido dicho plazo sin contestación, o de no garantizarse el cumplimiento de los compromisos contraídos en el Convenio suscrito, se procederá, por el órgano competente, a la declaración de incumplimiento, proponiéndose la adopción de las medidas que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución de los compromisos contraídos y, si así procediere, el resarcimiento de daños y perjuicios que pudieran exigirse a la parte incumplidora.

Los efectos de la resolución del Convenio serán los contenidos en el artículo 52 de la Ley 40/2015.

Las estipulaciones contenidas en el presente Convenio se entenderán siempre en base a la primacía del interés general y sin perjuicio de la conciliación de los intereses públicos y los intereses privados que legítimamente correspondan a las partes.





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

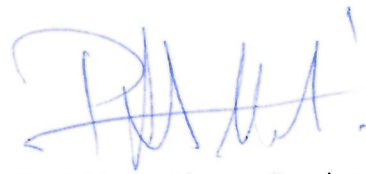
**AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ  
DE HENARES**

**JUNTA DE COMPENSACIÓN 20B**

El Concejal-Delegado de Urbanismo



Fdo.: D. Alberto Blázquez Sánchez



Fdo.: D. Pablo J. Alonso Carpintero

**JUNTA DE COMPENSACIÓN 28C**



Fdo.: D. Juan Manuel López-Linares del Campo