

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE
INFRAESTRUCTURA VIARIA EN LA PARCELA 15 A DEL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DEL SECTOR 30-D, SITUADA EN LA AVDA. DE DAGANZO Nº 33
DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID).**

En Alcalá de Henares, a 10 de febrero de 2023.

REUNIDOS

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

Y, de otra parte, Dña. Cristina Yolanda Rivas García, con DNI [REDACTED], y D. Ewoud Adrian Boekhout, con NIE [REDACTED] y domicilio a estos efectos en la Calle [REDACTED]

INTERVIENEN

D. Alberto Blazquez Sánchez, en el ejercicio de su referido cargo, nombre 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.

Dña. Cristina Yolanda Rivas García, con DNI [REDACTED] y D. Ewoud Adrian Boekhout, con NIE [REDACTED], ambos mayores de edad, en su calidad de administradores mancomunados, en nombre y representación de PROMONTORIA SPAIN PROPCO 4, S.L., con CIF: B-167.400.03, y domicilio en Calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta, 28002 Madrid, según consta en la escritura de cambio de denominación, aceptación de dimisión y nombramiento de administradores mancomunados y modificación de artículos estatutarios otorgada el 27 de mayo de 2022, ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, al nº .139 de su protocolo, que se incorpora como **ANEXO 1** a este Convenio. En adelante, “el Promotor” o “la Promotora”.

Cada una de las partes, en la representación que ostentan, se reconocen capacidad legal bastante para formalizar el presente acuerdo y a tal fin,

EXPONEN

Primero.- Que Promontoria Spain PropCo 4, S.L. es propietaria de la parcela situada en la Avda. de Daganzo 33 de Alcalá de Henares (Madrid), inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Alcalá de Henares como Finca Registral nº 5.867 que se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK6863S0001FR. En adelante, “**la Parcela**”.

Se aporta certificación registral de dominio y cargas de la Parcela, como **ANEXO 2**.

La parcela está incluida en el Sector 30-A del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente el 5 de julio de 1991 y publicado en BOCM de 18 de julio de 1991. Está clasificada como suelo urbano con uso global industrial, ordenanza 12 de aplicación directa.

Segundo. La Parcela no cuenta con frente ni acceso rodado directo desde una vía pública y, en consecuencia, no tiene la condición de solar. En sus linderos tiene interpuestas otras parcelas con uso público titularidad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, las cuales deben ser atravesadas para dar acceso a la Parcela.

El acceso actual a la Parcela se realiza desde la Avda. de Daganzo, a través de un tramo asfaltado de la Colada de Montesinos, vía pecuaria titularidad de la Comunidad de Madrid. La vía pecuaria discurre por una parcela de titularidad municipal calificada como “Espacios de dominio y uso público” del Sector 30-D que conecta la Parcela con la actual Avenida de Daganzo. Este acceso es incompatible con la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Tercero. Para dotar de frente mínimo y acceso rodado a parcelas de suso y destino público, entre las que se encuentra el viario público, a la Parcela, se ha propuesto su ejecución a través de la parcela destinada a espacios de dominio y uso público del sector 30-D, colindante con la Avenida de Daganzo e identificada como finca 15 A del Proyecto de Compensación del Sector 30-D. En adelante “**el Acceso**”.

El Acceso se situará en la misma parcela de uso y dominio público municipal, atravesada por la vía pecuaria por donde ahora tiene su entrada la Parcela.

La ejecución del Acceso requiere la tramitación de un Plan Especial de mejora de la Infraestructura Viaria que habilite y modifique la ordenación de la parcela afectada.

El Plan Especial debe reordenar el acceso, restituir la vía pecuaria con su restauración de acuerdo con las prescripciones del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, mejorar la parcela con uso de espacios de dominio y uso público atravesada por el nuevo vial, así como compensar con la calificación, para su cesión, de una superficie de 1.746,52 m² ocupada por la sección del vial de nuevo trazado en la parcela calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde, perteneciente al Sector 30 D, del polígono industrial “Casarrubios”.

La ejecución material del Plan Especial se realizará mediante Proyecto de Urbanización donde se contemplen el detalle constructivo de las obras del nuevo acceso con entronque a la Avenida de Daganzo, la restitución de la vía pecuaria y la adecuación de la parcela de espacio y dominio público municipal.

Cuarto. Que para la ejecución del Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria las partes suscriben este convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento y según lo

señalado en su parte expositiva, al amparo de lo dispuesto en los artículos 244 b) y 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (“LSM”), de acuerdo con las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. – OBJETO.

El objeto de este convenio es fijar las condiciones de ejecución del Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria mediante Proyecto de Urbanización donde se contengan las obras del nuevo acceso que conecta la Parcela con la actual Avenida de Daganzo, la restauración de la vía pecuaria y la adecuación de la parcela de titularidad municipal calificada como “Espacios de dominio y uso público” del Sector 30-D, así como compensar con la calificación, para su cesión, de una superficie de 1.746,52 m2 ocupada por la sección del vial de nuevo trazado en la parcela calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde, perteneciente al Sector 30 D, del polígono industrial “Casarrubios”.

Promontoria Spain PropCo 4, S.L, asume la iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística para la ejecución del Plan Especial, siendo directamente responsable ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares de su correcta gestión y ejecución hasta su recepción.

Con esta finalidad deberá presentar Proyecto de Urbanización que comprenda las determinaciones del Plan Especial y ejecutarlo una vez tenga efectos su aprobación definitiva.

SEGUNDA.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización relativas al nuevo acceso a la Parcela desde la Avenida de Daganzo, la restauración de la vía pecuaria y la adecuación de la parcela de espacio y dominio público, además de comprender la urbanización de la nueva parcela de cesión de una superficie de 1.746,52 m2 ocupada por la sección del vial de nuevo trazado en la parcela calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial. Obras que se definirán en el Proyecto de Urbanización, el cual, como instrumento técnico para la ejecución de las determinaciones del Plan Especial de Mejora de la infraestructura viaria no modificará las determinaciones de planeamiento, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras, “**obras de urbanización**”.

El contenido del Proyecto de Urbanización se ajustará a las previsiones del artículo 80 LSM y contendrá los documentos esenciales para la adecuación de las obras de urbanización del ámbito conforme a la legislación urbanística.

La promotora ejecutará las obras de urbanización del acceso, adecuación de la parcela pública y restauración de la vía pecuaria de conformidad con el Plan Especial y Proyecto de urbanización que lo ejecuta. La promotora sufragará a su cargo los gastos de urbanización contenidos en el Proyecto de Urbanización.

La promotora se compromete a entregar aval por importe equivalente al presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización recogidas en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente, como garantía de la correcta ejecución de las mismas.

La recepción de las obras de urbanización sobre los terrenos de dominio público se efectuará por el promotor a favor de la Administración titular de dichos terrenos.

El Ayuntamiento pondrá a disposición del promotor de la actuación, y de quien ejecute las obras, las superficies sobre las que se van a ejecutar la obras y aquellas que sea necesario ocupar temporalmente con este fin, sin que la ocupación suponga la adquisición de ningún derecho sobre la propiedad con naturaleza de bien de dominio público.

TERCERA.- PROGRAMACIÓN.

La programación de las obras de urbanización será:

1. Plazo de presentación del Proyecto de Urbanización. Se presentará en el plazo máximo de tres (3) meses tras la aprobación inicial del Plan Especial de Mejora de la Infraestructura viaria, al cual queda vinculado.
2. Plazo para la finalización de las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización. Las obras quedarán ejecutadas en el plazo máximo de (12) DOCE MESES desde la fecha de firma del acta de replanteo e inicio, la cual se suscribirá en los treinta días siguientes a la aprobación definitiva y efectos del Proyecto de Urbanización.

CUARTA.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización del proyecto aprobado será a cuenta de PROMONTORÍA SPAIN PROCPO 4, S.L., así como todos los costes asociados a la misma.

La contratación de la ejecución de las obras de urbanización del proyecto aprobado se llevará a cabo por PROMONTORÍA SPAIN PROCPO 4, S.L.

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 PROMONTORÍA SPAIN PROCPO 4, S.L.

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 supervisadas por los servicios técnicos municipales.
- Una vez finalizadas las obras PROMONTORÍA SPAIN PROCPO 4, S.L. lo comunicará al Ayuntamiento para formalizar el Acta de Recepción de las mismas. Para ello han de disponer de:
 - Certificado Fin de Obras por parte de la Dirección Facultativa.
 - Acta de Recepción de las obras por parte de PROMONTORÍA SPAIN PROCPO 4, S.L. 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.

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 Acta de Recepción.

QUINTA.- LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Esta actuación de ejecución del planeamiento quedará liquidada una vez estén recepcionadas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares las obras de urbanización de su titularidad y concluido el periodo de garantía de un año desde la recepción de las obras de urbanización.

SEXTA.- COMPROMISO DE CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PARCELA DESTINADA A ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Toda vez que el mantenimiento de la parcela pública de espacio de dominio y uso público sobre la que se ejecutará el acceso corresponde a la Entidad Urbanística de Conservación del Sector 30-D, así como la nueva parcela de dominio y uso público de cesión-zona verde con la que colinda y por la que tiene acceso de una superficie de 1.746,52 m², el Promotor beneficiario del acceso debe contribuir a la conservación de esta parcela pública.

El propietario de la Parcela deberá abonar la totalidad de los gastos de conservación y mantenimiento de la superficie de la parcela de dominio público 15 A del Proyecto de Compensación del Sector 30-D, incluyendo las obras de urbanización e instalaciones recogidas en el Proyecto de Urbanización, según prescribe el Plan Especial de Mejora de Infraestructura Viaria.

La obligación de conservación y mantenimiento tiene carácter real y corresponderá al propietario o propietarios de la Parcela a la que da servicio el acceso, durante el plazo en que se mantenga la obligación de conservación del Sector 30-D por la Entidad Urbanística de Conservación del Sector constituida con esta finalidad.

Asimismo, y en los términos del Plan Especial aprobado, la/s licencia/s urbanística/s o Declaraciones responsables podrán concederse, y ejecutarse las obras e instalaciones que autoricen, simultáneamente a la ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización. Sin que pueda ocuparse o autorizar su funcionamiento hasta la fecha de recepción de las obras de Urbanización por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De acuerdo con lo expuesto y estipulado en este convenio, el promotor deberá compensar la superficie de la parcela de dominio público ocupada por el nuevo acceso, con la cesión de una superficie de 1.746,52 m² que se corresponde con la misma ocupada por la sección del vial de nuevo trazado en la parcela calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde, perteneciente al Sector 30 D, del polígono industrial “Casarrubios”. Superficie de cesión de titularidad del promotor y lucrativa con uso industrial antes de su calificación como de espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial, la cual se individualizará mediante su segregación de la parcela privada o fórmula que se acuerde, para su cesión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El promotor estará sujeto en la ejecución del Plan Especial a normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico del suelo

SÉPTIMA.- TRAMITACIÓN, PERFECCIÓN Y NATURALEZA DEL CONVENIO.

Este convenio tiene como finalidad la ejecución del planeamiento urbanístico, dentro del contenido y finalidad definidos en el artículo 244 letra b) LSM. Se tramitará de acuerdo con el procedimiento descrito en el artículo 247 LSM.

De acuerdo con el epígrafe 2 del artículo 247 LSM, se incluirá el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia del procedimiento de aprobación inicial del Plan Especial de Infraestructuras Viarias que ejecuta, sustituyendo ésta a la prevista en el artículo 247.1 LSM.

El convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley de Suelo y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

De conformidad con los arts. 243.4 LSM y 61 TRLSRU, tendrán el carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se soliciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico. Su finalidad se limita a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento, sin que el mismo derive, ni suponga modificación, alteración, excepción o dispensa de planeamiento.

Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y su cumplimiento, quedarán sujetas a su revisión ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme con

las previsiones del art. 243.4 LSM y el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

OCTAVA.- TRANSMISIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES Y NATURALEZA DEL CONVENIO.

Las obligaciones de este convenio se transmitirán junto con la propiedad del Inmueble, en la cuota de participación que se transmita, al tener dichos deberes el carácter de obligación real.

En su caso, y en plazo máximo de quince días a contar desde la firma del correspondiente negocio jurídico de transmisión de la propiedad de la Parcela, en su totalidad o una cuota indivisa, deberá comunicarse al Ayuntamiento de Alcalá de Henares. En la comunicación deberá constar el nombre y domicilio del nuevo titular, junto con una copia de la escritura de aceptación y subrogación en las obligaciones de este convenio, que serán las de mantenimiento y conservación una vez que las obras estén recepcionadas.y las de ejecución del planeamiento hasta esa fecha.

NOVENA.- DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONVENIO

La duración del convenio será la que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones pactadas asumidas en los términos fijados en el mismo.

DÉCIMA.- ANOTACIÓN DEL CONVENIO

En cumplimiento del artículo 248 LSM y a fin de su publicidad, el presente convenio urbanístico, una vez ratificado y firmado, se anotará en el correspondiente registro y archivo de convenios urbanísticos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Y para que así conste y surta efectos, se firma el presente convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha que consta en el encabezamiento.

El Concejal de Urbanismo

Promontoria Spain PropCo 4, S.L
P.p.

Fdo.: D. Alberto Blazquez Sánchez
Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Fdo.: Cristina Yolanda Rivas García

Fdo. Ewoud Adrian Boekhout

ANEXO 1: CONSTITUCIÓN DE LA MERCANTIL PROMONTORIA SPAIN PROPCO 4,
S.L.

ANEXO 2: PODER NOTARIAL DEL REPRESENTANTE DE LA MERCANTIL
PROMONTORIA SPAIN PROPCO 4, S.L.

ANEXO 3: CERTIFICACIÓN REGISTRAL FINCA N° 5.867 DEL REGISTRO
PROPIEDAD N°1 DE ALCALÁ DE HENARES.