

TEXTO DEFINITIVO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. ÁMBITO UE 20B PARA ESTABLECIMIENTO DE FASES DE LA URBANIZACIÓN Y REFUERZO DE INFRAESTRUCTURAS A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UE 20-B "POLISEDA".-

Alcalá de Henares, 22 de septiembre de 2023

REUNIDOS

De una parte, D^a Cristina Alcañiz Arlandis, lma. Sra. Concejala de Urbanismo, Cuarta 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 Madrid, Paseo de la Castellana, nº 130, planta 5 y con D.N.I.

INTERVIENEN

D^a Cristina Alcañiz Arlandis, 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 3490 de fecha 19 de junio de 2023 por la que se delega en los distintos Concejales delegados de este Ayuntamiento la firma de Convenios de toda clase.

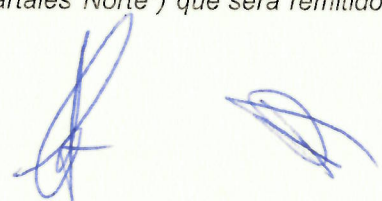
D. Pablo Julián Alonso Carpintero, en su calidad de Presidente, y en nombre y representación de la Junta de Compensación "La Poliseda U.E. 20B" de Alcalá de Henares, domiciliada en Madrid, P^o de la Castellana, nº 130 con N.I.F. V-85641793.

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

1.- Que el P.G.O.U. delimita una Unidad de Ejecución denominada Polígono 29, Unidad de Ejecución 20, "Poliseda", de Suelo Urbano No Consolidado y Uso Global Residencial, a desarrollar mediante el Sistema de Compensación, la cual se desarrolló a través del Plan Parcial de Reforma Interior aprobado en sesión plenaria celebrada el 20 de mayo de 2008 en desarrollo del P.G.O.U. (BOCM nº201 de 23 de agosto de 2008), y que delimita dos Unidades de Ejecución, la UE 20A y la UE 20B, cada una de ellas en una sola etapa.

II.- Que, conforme con las previsiones del Plan Parcial se contempla la duplicación del tramo de la Carretera M-119 y su conexión con los Sectores 28-C y 115-A. En el mismo se establece 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 y estará redactado por técnicos competentes (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos e 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 sufragadas por los promotores correspondientes".

III.- Que, mientras que la UE 20A no cuenta con sus correspondientes instrumentos de gestión urbanística aprobados, sobre los que ni siquiera se ha iniciado la tramitación, la UE 20B se encuentra en trámite de ejecución de las obras de urbanización atendiendo a la Adaptación del Proyecto de Urbanización aprobada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de septiembre de 2019 y cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local con fecha 14 de julio de 2009, habiendo sido otorgadas determinadas licencias de obras con ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación, cuyas construcciones no podrán ser utilizadas hasta que no esté recepcionada la urbanización, aunque sea parcialmente, y estén en condiciones de funcionamiento las redes de infraestructuras y servicios públicos, en los términos de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la "LS de la CAM") y de este Convenio.

IV.- Que, así mismo, han sido objeto de suscripción con fecha 30 de marzo de 2023 Actas de Entrega por parte de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid para proceder a la cesión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, (i) del tramo de la Carretera M-119, comprendido entre el P.K. 0+000 y el P.K. 1+550, y (ii) de las parcelas adyacentes a la citada vía necesarias para la ejecución de las obras de desdoblamiento y acondicionamiento de la M-119.

V.- Que asimismo la ejecución de las obras de desdoblamiento y acondicionamiento de la Carretera M-119, ha sido objeto de un Convenio Urbanístico de Ejecución del Planeamiento suscrito inicialmente con fecha 14 de febrero de 2023 con las Juntas de Compensación de Sector 28-C y UE 20B, convenio sometido al Pleno del Ayuntamiento, en orden a su Ratificación el Texto Definitivo del Convenio Urbanístico de ejecución del Planeamiento y sus Anéxos, a suscribir entre este Ayuntamiento y las Juntas de Compensación de la UE 20 y el Sector 28 C del P.G.O.U., con fecha 16 de mayo de 2023.

VI.- Que, como consecuencia de lo expuesto en los Expositivos IV y V, la ejecución de dichas obras de acondicionamiento y desdoblamiento de la Carretera M-119 previstas por el planeamiento de la UE 20 se ha visto dilatada en el tiempo.

VII.- Que, por todo ello, se hace necesario, de una parte,

El refuerzo y mejora de las redes de infraestructuras municipales ahora existentes para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso de la actuación urbanística de la UE-208, (sin la inmediata entrada en servicio del desdoblamiento de la M-119 y sus conexiones), mediante la elaboración por la Junta de Compensación de la UE-20B de un Proyecto de Refuerzo y Mejora de infraestructuras exteriores al ámbito de la UE-20 Ben el Barrio del Olivar. El citado Proyecto de Refuerzo y Mejora vendrá acompañado del Estudio de Tráfico redactado por la empresa Tema Ingeniería de marzo de 2023, que ha sido analizado por los servicios técnicos municipales, quienes han manifestado su conformidad al mismo, (en adelante el "Estudio de Tráfico"). El proyecto deberá ser aprobado por el



Ayuntamiento y que justificará la suficiencia del citado refuerzo de las infraestructuras que se proyecten para la puesta en uso de la actuación urbanística y cuya ejecución y gastos derivados serán sufragados por la Junta de Compensación de la UE-20B,

Y de otra parte,

El establecimiento de fases o unidades funcionales independientes que puedan ser recepcionadas, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 99.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido el Estudio de Tráfico justifica que, una vez redactado el Proyecto de Refuerzo y Mejora siguiendo sus directrices, y ejecutadas sus obras, es viable establecer una unidad funcional que comprenda la totalidad de las viviendas previstas en la U.E. 20B

VIII.- Que, atendiendo a lo expuesto, el Ayuntamiento y la Junta de Compensación de la UE 20B han convenido la suscripción del presente Convenio (el "Convenio") de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente Convenio tiene como objetivo concretar el marco de la gestión urbanística del ámbito de la UE 20B y su desarrollo por fases, especificando los compromisos y garantías que la Junta de Compensación de la UE-20B asume en orden a garantizar la completa ejecución de la obra urbanizadora de la Unidad de Ejecución y las obras de refuerzo y mejora de las infraestructuras municipales exteriores a la misma ahora existentes para compensar el impacto y la sobrecarga que la puesta en uso de la actuación urbanística pueda suponer, hasta tanto se encuentren realizadas las obras de duplicación de la M-119.

A tal fin, y dado que el Proyecto de Urbanización y su Adaptación aprobados, no incorporan el detalle necesario para su ejecución de acuerdo con las etapas recogidas en el presente Convenio, la Junta de Compensación asume el compromiso de redactar y presentar para su tramitación en este Ayuntamiento, un Proyecto de Refuerzo y Mejora de Infraestructuras exteriores al Sector UE-20 Ben el Barrio del OlivarL en el plazo máximo de tres (3) meses desde la suscripción inicial del presente Convenio y que incluirá el Estudio de Tráfico pertinente.

Por su parte, por el presente Convenio el Ayuntamiento de Alcalá de Henares asume el compromiso de dar la tramitación correspondiente al citado Proyecto de Refuerzo y Mejora con la agilidad y diligencia debidas, así como de velar por su cumplimiento, facilitando la disponibilidad de los terrenos a la Junta de Compensación de la UE-20B otorgando todos los permisos y autorizaciones necesarias para que se pueda dar cumplido trámite al mismo. El Ayuntamiento a su vez dará asistencia y apoyo a la Junta de Compensación de la UE-20B para tratar de mantener el nivel de servicio del viario afectado por la ejecución de las obras de refuerzo y mejora.

SEGUNDA.- La Junta de Compensación de la UE 20B se compromete a ejecutar la completa urbanización de las obras internas y externas al Ámbito de la UE-20B correspondientes, tanto al Proyecto de Urbanización y a su Adaptación, como al Proyecto de Refuerzo y Mejora y al Proyecto de



Desdoblamiento que se dirá en las siguientes fases, las cuales conllevarán las siguientes Obras de Urbanización:

1ª FASE:

ÁMBITO: UE 20B

OBRAS ADSCRITAS A ESTA ETAPA:

- o Obras de Urbanización interiores de la Unidad de Ejecución, conforme con el Proyecto de Urbanización aprobado y su Adaptación, aprobados por la Junta de Gobierno Local con fecha 23 de marzo de 2010 y 6 de septiembre de 2019, respectivamente, cuya ejecución está prácticamente concluida.
- o Ejecución completa de las obras del Proyecto de Refuerzo y Mejora de las infraestructuras siguientes:
 - Rotonda en el cruce de C/ Barbados y C/ Honduras.
 - Rotonda en el cruce de Avda. de Daganzo, C/ Honduras y C/ Argentina.
 - Adecuación de la rotonda existente en el cruce de la Avda. de Daganzo y C/ México.

PLAZO:

- o La presentación del Proyecto de Refuerzo y Mejora de las Infraestructuras se realizará en el plazo máximo de tres (3) meses desde la suscripción inicial del presente Convenio
- o La ejecución completa de las obras de urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de seis (6) meses, contados desde la aprobación del Proyecto de Refuerzo y Mejora por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

La contratación de la ejecución del Proyecto de Refuerzo y Mejora de las Infraestructuras se llevará a cabo por la Junta de Compensación de la UE 20B.

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 por el Ayuntamiento.

La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.

La fijación de un plazo máximo de ejecución de las obras de cinco (5) meses contados a partir de la firma del contrato de ejecución con la empresa constructora, el cual se comunicará oportunamente al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

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, la Junta de Compensación 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:

- o Certificado Fin de Obras por parte de la Dirección Facultativa.
- o Acta de Recepción de las obras por parte de la Junta de Compensación a la constructora.
- o Acta de aceptación de las compañías de servicios.
- o Informe final de Control de Calidad de la obra.
- o Planos de la Obra realmente ejecutada ("as-built") en papel y en formato digital.
- o Certificado de homologación de báculos o fustes.
- o Compromiso de la Junta de Compensación de conservar y mantener la urbanización hasta la firma del Acta de Recepción por parte del Ayuntamiento.

La Junta de Compensación se compromete a asumir el coste de ejecución de las actuaciones a realizar, 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.

El Ayuntamiento podrá conceder licencias de obras de edificación a las viviendas de la Unidad de Ejecución, una vez iniciadas las obras de esta 1ª Fase sin que hayan concluido las obras de la 2ª Fase que se dirán, dado que la salida de vehículos de la actuación urbanística se irá produciendo por las obras abordadas por esta 1ª Fase. Para la ejecución simultánea de las obras de edificación deberá presentarse aval por el importe de las obras pendientes de ejecución.

Toda vez que las obras de refuerzo y de mejora se ejecutan sobre viario municipal, el Ayuntamiento dará asistencia, auxilio y apoyo a la Junta de Compensación de la UE-20B para que durante la ejecución de las citadas obras se pueda garantizar un adecuado nivel de servicio de las calles afectadas por las mismas.

2ª FASE:

ÁMBITO: M-119. Tramo entre los P.K. 0+000 y P.K. 1+550 y parcelas colindantes ISM-1y IV2

OBRAS ADSCRITAS A ESTA ETAPA:

- o Desdoblamiento y acondicionamiento Ctra. M-119 y parcelas adyacentes. Presentación del Proyecto de Desdoblamiento de la M-119 y obras complementarias en el plazo expresado en el Convenio Urbanístico de ejecución del Planeamiento que se tramita con las Juntas de Compensación 20 By Sector 28 C.

Las obras se ejecutarán en los términos y plazos establecidos en el Convenio Urbanístico de Ejecución del Planeamiento suscrito inicialmente con fecha 14 de febrero de 2023 con las Juntas de Compensación del Sector 28-C y UE 20 B, ratificado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 de mayo de 2023.



Para lo no establecido en el presente Convenio en relación con la presente 2-ª FASE se estará a lo recogido en el citado convenio al que las Partes se remiten.

Toda vez que la obra de desdoblamiento y acondicionamiento de la M-119 se ejecuta en parte sobre viario municipal, el Ayuntamiento dará asistencia, auxilio y apoyo a la Junta de Compensación de la UE-20B para que durante la ejecución de las citadas obras se pueda garantizar un adecuado nivel de servicio de las calles afectadas por las mismas.

TERCERA.- RECEPCIÓN:

La recepción de las obras de urbanización, tanto internas como externas, del ámbito de la UE-20, se efectuará por la administración de la siguiente manera:

Fase I: una vez hayan concluido las obras de urbanización conforme con los Proyectos de Urbanización y Adaptación aprobados, así como con el Proyecto de Refuerzo y Mejora de Infraestructuras exteriores al Sector UE-20 Ben el Barrio del Olivar se podrá proceder a la recepción parcial de la urbanización de la UE-20B mediante la correspondiente acta de recepción parcial.

La recepción parcial de las obras de urbanización de la 1-ª FASE posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente etapa, que incluye la totalidad de las parcelas del ámbito de la U E. 20B, por ser funcionalmente independientes y por cumplir con los requisitos del artículo 99.3 de la LS de la CAM.

Fase II: una vez hayan concluido las obras conforme al Proyecto de Desdoblamiento y acondicionamiento de la M-119, se podrá proceder a la recepción total de la urbanización de la UE-20B, mediante la correspondiente acta de recepción.

En todo caso, a las obras de urbanización, que sean recibidas por el Ayuntamiento les será de aplicación lo establecido en la ESTIPULACIÓN CUARTA respecto de su conservación, sin perjuicio de la obligación de los promotores y constructores de las edificaciones, beneficiarios de las licencias correspondientes, de reponer y/o reparar las que resulten dañadas por las obras de edificación.

CUARTA.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

La Junta de Compensación será responsable de la conservación de las obras de urbanización hasta la Recepción por el Ayuntamiento de cada fase, sin perjuicio del plazo de garantía que se fije en las Actas de Recepción.

QUINTA.- GARANTÍAS:

Una vez aprobado el Proyecto de Refuerzo y Mejora de Infraestructuras exteriores al Sector UE-20 Ben el Barrio del Olivar de la FASE 1 y en garantía de la correcta ejecución del mismo, la Junta de



Compensación deberá constituir una fianza a favor del Ayuntamiento por importe del 100% del coste total de las obras de refuerzo y mejora.

La devolución de la citada garantía, se producirá, el 80% con la recepción de las obras correspondientes y el 20% restante una vez haya transcurrido el plazo de garantía que se fije en el Acta de Recepción de las obras correspondientes.

SEXTA.- 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 LS de la CAM.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- 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 LS de la CAM.

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 pueda o deba acordarse.

DÉCIMA.- 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 mantendrán 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 duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al principio del mismo.

**AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE
HENARES**

La Concejala-Delegada de Urbanismo



Fdo.: D^a Cristina Alcañiz Arlandis

JUNTA DE COMPENSACIÓN 20B

Presidente

Fdo.: D. Pablo J. Alonso Carpintero