

TEXTO INICIAL 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 31 de marzo de 2023

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

Y de otra parte, D^a Cristina Dotor Relló, con D.N.I. _____ y domicilio a estos efectos en la calle Príncipe de Vergara nº 112, planta 4^a, 28002 Madrid.

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^a Cristina Dotor Relló, con D.N.I. nº _____ y domicilio a estos efectos en la calle Príncipe de Vergara nº 112, planta 4^a, 28002 Madrid, en nombre y representación de la mercantil Promontoria Spain Propco 4, S.L. con C.I.F. B16740003 y domicilio social en la Calle Principe de Vergara nº 112 planta 4^a, 28002 Madrid, según Escritura de poder especial para la firma de este Convenio otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con su número de protocolo 595, y asimismo respecto de la Mercantil Promontoria Spain Propco 4, S.L. 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, cuyas escrituras públicas se incorporan como **Anexo 1** a este Convenio. En adelante, “el Promotor” o “la Promotora”.

Cada una de las partes, en la representación que ostenta, 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 nº 1 de Alcalá de Henares como Finca Registro 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 esta ciudad y se encuentra 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 de 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 tradicionalmente 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 uso 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 acceso 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 pormenorizada de la parcela afectada.

El Plan Especial tiene como objeto la reordenación del acceso, la restitución de la vía pecuaria con su restauración de acuerdo con las prescripciones del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la mejora de la parcela con uso de espacios de dominio y uso público atravesada por el nuevo vial, así como compensar con la calificación como zona verde, para su cesión, de una superficie de 1.728,57 m2. ocupada por la sección del vial de nuevo trazado en la parcela calificada como espacio de dominio y uso público perteneciente al sector 30 D, del polígono industrial "Casarrubios".

La ejecución material del Plan Especial se realizará mediante Proyecto de Urbanización en la que se contemplaran 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 las parcelas de espacio y dominio público municipal.

Cuarto.- Que para la ejecución del Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria las partes suscriben el presente 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 del presente 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 1.728,57 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 en orden a su ejecución una vez tenga efectos su aprobación definitiva.

SEGUNDA.-PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización comprenderán las 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, además de comprender la urbanización de la nueva parcela de cesión de una superficie de 1.728,57 m2. ocupada por la sección del vial del 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 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 la actuación, y de quien ejecute las obras de urbanización, las superficies sobre las que se van a ejecutar la obra 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 Promontoria Spain Propco 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 Promontoria Spain Propco 4, S.L.

Las contrataciones de la Dirección Facultativa, Control de Seguridad y Salud de la obra y Control Arqueológico de las obras de urbanización del proyecto aprobado se llevarán a cabo por Promontoria Spain Propco 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 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 Promontoria Spain Propco 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 Obra por parte de la Dirección Facultativa.
- Acta de Recepción de las obras por parte de Promontoria Spain Propco 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 período 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 Colaboradora de Conservación del Sector 30-D, el Promotor beneficiario del acceso adquiere el compromiso expreso de 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, conforme con las prescripciones del Plan Especial de Mejora de la 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 Colaboradora de Conservación del Sector constituida con esta finalidad.


De igual modo, el propietario se compromete expresamente a conservar la parcela de cesión, como zona verde pública, de 1.728,57 m².

Asimismo, y en los términos del Plan Especial aprobado, las licencias urbanísticas 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 el presente 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 1.728,57 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, calificada como zona verde por el Plan Especial, la cual se individualizará mediante su segregación de la parcela privada o fórmula que se acuerde, en orden a su efectiva cesión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Ello, sin perjuicio de su conservación, que corresponderá al Promotor, o persona que le sustituya.

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 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 Viaria que ejecuta, sustituyendo ésta a la prevista en el artículo 247.1 LSM.

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, o 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.- 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.

DÉCIMA.- 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.

UNDÉCIMA.- 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.

DUODÉCIMA.- 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 duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha que consta en el encabezamiento

El Concejal de Urbanismo



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

Promontoria Spain Propco 4, S.L.

Dª Cristina Dotor Relló