

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO DE RETAMAR DE LA HUERTA POR FASES O UNIDADES FUNCIONALES INDEPENDIENTES Y EL ESTABLECIMIENTO DE LOS CRITERIOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LA EDIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y DE LAS GARANTÍAS A PRESTAR POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PARA ASEGURAR LA COMPLETA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO

En Alcorcón, a quince de julio de dos mil veinticuatro

REUNIDOS

A) De una parte: Dña. Candelaria Testa Romero, mayor de edad, de nacionalidad española, en nombre y representación del Ayuntamiento de Alcorcón, con domicilio a estos efectos en Plaza de España nº 1, 28921-Alcorcón (Madrid), en su calidad de Alcaldesa - Presidenta, en el ejercicio de las competencias que le han sido atribuidas por el art. 124 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

B) De otra parte: D. DARIO RIVERA BLASCO, mayor de edad, con D.N.I 32.822.890G, y domicilio, a estos efectos, en la calle Gustavo Fernández Balbuena nº 9, 28002 Madrid, en nombre y representación de la Junta de Compensación de Retamar de la Huerta, con domicilio en calle Gustavo Fernández Balbuena, 9, 28.002, Madrid, y con C.I.F. G-87.260.246, debidamente constituida e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, en su condición de Presidente de la misma (en adelante, la "Junta de Compensación"). Tiene facultades para la firma de este Convenio al amparo de lo establecido en el artículo [34 b) de los Estatutos de la Junta de Compensación.

Los reunidos, reconociéndose recíprocamente capacidad bastante para obligarse en el concepto de sus respectivas intervenciones,

EXPONEN

I. Que mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 18 de abril de 2013 (en adelante, el "Acuerdo de 18 de abril de 2013"), se acordó la aprobación definitiva del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada (en adelante, el "Plan de Sectorización") del Ámbito Retamar de la Huerta (en adelante, el "Sector" o el "Ámbito", indistintamente).

II. Los hitos más importantes en las tramitaciones administrativas llevadas a cabo en el Ámbito son los siguiente:

1. *Formalización de la Iniciativa: aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de octubre de 2005.*

2. *Aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación: por Acuerdo de Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alcorcón de fecha 29 de mayo de 2007.*

3. *Constitución de la Junta de Compensación: aprobada por Acuerdo de Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alcorcón de fecha 27 de noviembre de 2014.*

4. *Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación: por Acuerdo de Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alcorcón de fecha 13 de marzo de 2019.*

III. Que en la Memoria del Plan de Sectorización se contemplaba la ejecución de los siguientes accesos del Ámbito.

- *Por un lado, se delimitaba un acceso al sur del Ámbito en los siguientes términos: "La conexión del Sector con la M-50, se realiza a través de una glorieta elíptica a ejecutar que se conecta directamente a una glorieta circular ejecutada perteneciente al enlace tipo pesas existente en la M-503" (en adelante, el "Acceso Sur" del Ámbito).*

A tal efecto, durante la tramitación del Plan de Sectorización se definió el concreto trazado a través un proyecto de accesos de los regulados en la normativa de carreteras, de forma que, en julio de 2007, se elaboró un primer "Proyecto de construcción del acceso al sector "Retamar de la Huerta" (Alcorcón) desde la carretera M-506" (en adelante, el "Proyecto de 2007"). Sin embargo, con ocasión de la elaboración del Proyecto de Urbanización del Ámbito, ha sido necesario realizar una serie de ajustes en los terrenos que se contemplaron en su día en el Proyecto de 2007.

- *Por otro lado, se contemplaba otro acceso al este del Ámbito en los siguientes términos: "También se deja una reserva de suelo para la futura construcción, si procede de un puente sobre la M-50 que unirá el sector con los futuros desarrollos de Alcorcón Norte, previstos en el P.G.O.U." (en adelante, el "Acceso Este" del Ámbito). Así mismo, en el apartado 2 (pág. 5) del Plan de Sectorización se indica que "(...) está prevista la construcción de un puente sobre la M-50, que unirá el sector con los futuros desarrollos de Alcorcón Norte, previstos en el PGOU".*

IV. Que, en cumplimiento del acuerdo del Consejo Rector de 3 de abril de 2020, en fecha 7 de abril de 2020, la Junta de Compensación dio traslado al Ayuntamiento de Alcorcón de una nota técnica de 30 de marzo de 2020 sobre mejora los accesos al Sector recogidos en el Plan de Sectorización del Retamar de la Huerta. Como consecuencia de ello, en fecha 1 de junio de 2020, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcorcón notificó a la Junta de Compensación la Resolución de fecha 6 de mayo de 2020, por la que se acuerda lo siguiente:

"Primero: Declarar que corresponde a la iniciativa privada, con plena trascendencia jurídico real, la formulación de un planeamiento adecuado que dé oportuna solución a los efectos que en el PS de Retamar de la Huerta ha tenido la anulación de la revisión del PGOU en el ámbito denominado "Distrito Norte" mediante Sentencia firme del TS de 7 de noviembre de 2014. El citado planeamiento deberá pronunciarse, además, sobre los suelos de aportación privada necesarios para la ejecución de la acción de urbanización 1.11 del PS, caso de ser necesarios por la sobrevenida causa del PU posterior, excediendo la delimitación prevista en el PS.

Segundo: Requerir a la Junta de Compensación de Retamar de la Huerta que presente el planeamiento a que se refiere el expositivo anterior en el plazo de un mes, significando que de no llevarse a cabo lo requerido en plazo, caso [sic] este Ayuntamiento resolverá lo procedente sobre modificación del Plan de Sectorización, previos los trámites oportunos".

V. Que, dando cumplimiento a lo requerido por el Ayuntamiento de Alcorcón en virtud de su Acuerdo de 6 de mayo de 2020, el día 24 de julio de 2020, y tras la oportuna aprobación por mayoría absoluta en la Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada el 16 de julio de 2020, la Junta de Compensación presentó ante el Ayuntamiento un borrador de Plan Especial de Infraestructuras (en adelante, el "PEI") que comprende el desarrollo del Acceso Sur y del Acceso Este de Retamar de la Huerta, así como una franja de suelo de aproximadamente 300 metros lineales para conexiones infraestructurales de saneamiento, abastecimiento, red de gas y energía eléctrica, y proyectos de ejecución de las mismas en una banda paralela a la M-50, al éste de la misma (en adelante, la "Banda de Infraestructuras" y, conjuntamente con los Accesos Sur y Este, las "Conexiones Exteriores").

VI. Que, en el contexto descrito, el Ayuntamiento de Alcorcón y la Junta de Compensación han convenido en la suscripción del presente Convenio de Gestión Urbanística de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO

1.1.- El presente Convenio tiene como finalidad:

(1) definir las distintas fases o unidades funcionales en las que se desarrollarán las obras de urbanización del Ámbito de Retamar de la Huerta, de conformidad con lo previsto en el artículo 99.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, "LSCM");

(2) establecer los criterios necesarios para llevar a cabo la edificación del Ámbito;

(3) establecer las garantías a prestar por la Junta de Compensación para asegurar la completa ejecución de las obras de urbanización del Ámbito, incluyendo las Conexiones Exteriores.

SEGUNDA.- FASES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

2.1.- En virtud del presente Convenio de Gestión, la Junta de Compensación se compromete a la ejecución íntegra de las obras de urbanización con arreglo a las etapas previstas que se enumeran en el apartado 2.2 siguiente, hasta completar la urbanización del Sector en su totalidad, incluyendo las obras correspondientes a las Conexiones Exteriores.

2.2.- La ejecución de las obras de urbanización del Ámbito se llevará a cabo a través de las siguientes fases o unidades funcionales con arreglo a lo previsto en el artículo 99.3 de la LSCM; dichas fases se trasladarán al Proyecto de Urbanización y al proyecto técnico relativo al PEI que en su caso se apruebe:

- Fase 1, que comprenderá las obras de urbanización interior del Ámbito, junto con las obras correspondientes a uno de los dos Accesos (el Acceso Sur o el Acceso Este), a la Banda de Infraestructuras, y a todas las infraestructuras exteriores definitivas que deban darle soporte, sin perjuicio de lo señalado en la Estipulación 7.3 del presente Convenio.
- Fase 2, que comprenderá las obras correspondientes al Acceso que quede por ejecutar, por no haber formado parte de la Fase 1.


2.3.- Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización interior del Ámbito (que será tramitado por el Ayuntamiento con criterios de celeridad de forma paralela al PEI, sobre la base de una adenda al proyecto actual que presente la Junta de Compensación), y una vez aprobado definitivamente el PEI, y publicadas sus ordenanzas, la Junta de Compensación podrá comenzar la ejecución de las obras de urbanización interior.

TERCERA.- FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La financiación y ejecución de todas las obras de urbanización del Ámbito, incluyendo las obras de las Conexiones Exteriores, correrá a cargo de la Junta de Compensación, que deberá hacer frente así mismo al importe de las indemnizaciones o justiprecios que deban abonarse a los titulares de los terrenos que deban ser objeto de expropiación a efectos de la ejecución de las Conexiones Exteriores. Asimismo, la Junta de Compensación garantizará la completa ejecución de las Conexiones Exteriores en los términos señalados en la Estipulación Quinta siguiente.

CUARTA.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS FASES

4.1.- Programación de la Fase 1




La ejecución de la completa urbanización de esta Fase 1 se realizará en el plazo máximo de 48 meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización interior del Ámbito y del PEI. A tal efecto la Junta de Compensación se compromete a realizar las actuaciones siguientes:

(1) En el plazo máximo de un mes desde que se produzca la aprobación definitiva del PEI, la Junta de Compensación asume el compromiso de redactar y presentar para su tramitación ante el Ayuntamiento de Alcorcón el Proyecto de ejecución material de las Conexiones Exteriores y banda de infraestructuras.

(2) Una vez aprobado definitivamente el PEI, la Junta de Compensación se compromete a presentar en el plazo máximo de dos meses el Proyecto de Expropiación de los suelos que correspondan al proyecto a que se refiere el punto (i) anterior (Conexiones Exteriores y banda de infraestructuras).

(3) Las obras de urbanización del Acceso exterior vinculado a la Fase 1 deberán iniciarse en el plazo máximo de un mes desde el levantamiento de las actas de ocupación que legitimen la ocupación de los bienes y derechos afectados por al citado Acceso.



(4) las obras de urbanización de la Banda e Infraestructuras deberán iniciarse en el plazo máximo de un mes desde el levantamiento de las actas de ocupación que legitimen la ocupación de los bienes y derechos afectados por las mismas.

4.2.- Programación de la Fase 2

La ejecución de la completa urbanización de esta Fase 2 se realizará en el plazo máximo de 18 meses desde la suscripción del correspondiente acta de replanteo, debiendo suscribirse el citado acta no más tarde del plazo de 15 días hábiles desde la recepción de las obras correspondientes al Acceso ya ejecutado, por haber formado parte de la Fase 1.

QUINTA.- GARANTÍAS DE EJECUCIÓN DE LAS FASES

5.1.- Las garantías a constituir para la correcta ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo previsto en el art. 108.1 b) de la LSM.

De esta forma, para garantizar la correcta ejecución de las obras imputadas a cada una de las Fases, la Junta de Compensación se obliga a presentar garantía por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto para las obras de urbanización de cada una de las Fases, con carácter previo al comienzo de éstas mediante la firma del Acta de Replanteo.

5.2.- Adicionalmente a lo anterior, con el fin de garantizar la adecuada dotación de Accesos al Ámbito, en el momento de la firma del Acta de Replanteo del acceso correspondiente a la Fase 1, la Junta de Compensación se obliga a prestar una garantía adicional por el importe necesario hasta alcanzar el 50 por 100 del importe de las obras referidas a la Fase 2, sin perjuicio de lo establecido en la Estipulación 7.3.(2) siguiente.

SEXTA.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

6.1.- La edificación de las parcelas incluidas en la Fase 1 podrá iniciarse o bien a partir del momento en que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 19.3 de la LSCM y previo inicio, en todo caso, de, al menos, uno de los accesos exteriores.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se podrá obtener licencia para posibilitar la edificación de los terrenos antes de que éstos adquieran la condición de solar siempre y cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que la entidad Canal de Isabel II Gestión, S.A., o la que en su caso sea competente, haya otorgado la Conformidad Técnica a los servicios de abastecimiento, saneamiento y agua regenerada, contenidos en el proyecto de urbanización, sean soluciones definitivas o provisionales. De acuerdo con la cláusula 7^a.5 del Convenio para la ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de Alcorcón y Canal de Isabel II de 19 de marzo de 2013, el Ayuntamiento no otorgará licencias de edificación en caso de no haberse contratado por CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras que afectan al ámbito Retamar de la Huerta, salvo que se hubieran contratado las obras de soluciones alternativas a la que el propio CANAL hubiera otorgado viabilidad.
- b) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

- c) Que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar
- d) Que se hayan ejecutado, al menos, las siguientes obras de urbanización interior: explanación de viario, afirmado (losas de hormigón), encintado de aceras y colocación de bordillos.
- e) Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación se incluya el compromiso de no utilizar (LPO) la construcción hasta tanto no estén recepcionadas las obras de urbanización de la Fase 1 y pueda ser susceptible de ponerse al uso público y, asimismo, a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- f) Que se haya suscrito el acta de replanteo de las obras correspondientes al acceso exterior asociado a la Fase 1, e iniciado material y fehacientemente dichas obras.
- g) Que el solicitante de la licencia preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en el importe de ejecución de obras de urbanización que se atribuya a la parcela sobre la que se solicite la licencia para la edificación y manifieste conocer el presente Convenio, aceptando su contenido.

Todo ello sin perjuicio de que, una vez suscrita el acta de replanteo de las obras de urbanización interior, los propietarios puedan presentar formalmente la oportuna solicitud de licencia de edificación con anterioridad al cumplimiento de los requisitos expuestos, a los efectos de que pueda iniciarse, en su caso, la tramitación del correspondiente expediente, excepto en lo que se refiere a los requisitos señalados en las letras b), e), g) anteriores, que deberán cumplirse en el momento de presentar la oportuna solicitud de licencia.

SÉPTIMA.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

7.1.- La recepción de las obras de urbanización se efectuará por la Administración actuante una vez que se hayan concluido las obras, instalaciones e infraestructuras determinadas para cada una de las respectivas Fases, de conformidad con lo establecido en el artículo 135 de la LSCM, en la medida en que cada Fase de las definidas en la Estipulación 2.2 anterior constituye una verdadera unidad funcional independiente capaz de prestar el uso al que vaya destinada la Fase o unidad funcional.

7.2.- Se mantendrá la garantía correspondiente al 10% del importe de ejecución de las obras de urbanización tanto interiores como exteriores hasta tanto haya transcurrido el plazo de 1 año desde su recepción, conforme al

artículo 135.3 de la LSCM. Así mismo, con respecto a la garantía contemplada en las cláusulas 5.2 anterior y 7.3. (ii) posterior, ésta será devuelta en el momento en que se produzca la suscripción de la correspondiente acta de replanteo de las obras correspondientes a la Fase 2, debiendo en ese momento sustituirse por un aval que garantice el 10% del importe de ejecución de las obras incluidas en la citada Fase y que se mantendrá vigente hasta tanto haya transcurrido el plazo de 1 año desde su recepción.

7.3.- La recepción de las obras de urbanización de la Fase 1 posibilitará iniciar el proceso de autorización municipal de la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado mediante licencia o declaración responsable, dentro de la citada Fase. La continuación del proceso de primera utilización y ocupación de las edificaciones en la Fase 1 no podrá superar los porcentajes del número de viviendas previstas en el Ámbito establecidos en la cláusula 7.4 siguiente hasta que concurra alguna de las dos circunstancias siguientes:

(1) que se hayan recibido las obras de urbanización correspondientes a la Fase 2; o bien

(2) que la Junta de Compensación incremente la garantía prevista en la Estipulación 5.2 al 100 por 100 del importe de las obras referidas a la Fase 2 y que se haya suscrito acta de ocupación de los suelos a expropiar correspondientes al acceso de Fase 2.

Serán inválidas y no tendrán valor ni serán objeto de tramitación las declaraciones responsables que se presenten incumpliendo lo dispuesto en la presente estipulación, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere incurrir el que presente declaraciones responsables en tales términos.

7.4.- Hasta que concurra alguna de las dos circunstancias establecidas en los apartados (1) y (2) de la cláusula 7.3 anterior la continuación del proceso de primera utilización y ocupación de las edificaciones en la Fase 1 no podrá superar los siguientes porcentajes del número de viviendas previstas en el Ámbito:

(1) el 60 % en caso de que el Acceso ejecutado en la Fase 1 haya sido el Acceso Sur; o

(2) el 50% en el caso de que el Acceso ejecutado en la Fase 1 haya sido el Acceso Este.

OCTAVA.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

8.1.- La Junta de Compensación será responsable de la conservación de las obras de urbanización de cada Fase hasta la recepción por el Ayuntamiento de Alcorcón de la totalidad de las obras previstas en cada una de ellas, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación Séptima, momento a partir del

cual el Ayuntamiento se hará cargo de la conservación de la urbanización de la Fase correspondiente (incluyendo los elementos que queden incorporados a las obras de urbanización).

8.2.- *Hasta tanto no se produzca la recepción por el Ayuntamiento de Alcorcón de las obras de urbanización de la Fase correspondiente, la Junta de Compensación se responsabiliza de su conservación y mantenimiento, que incluirá la reparación y/o reposición de los elementos que resulten dañados en cada una de las fases ejecutadas.*

NOVENA.- NATURALEZA JURÍDICA

De conformidad con lo establecido en el artículo 243.4 de la LSCM, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente Convenio, por lo que cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento quedará sometido al orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

DÉCIMA.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

El presente Convenio se ajustará en su tramitación a lo previsto en el artículo 247 de la LSCM y será sometido al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Tras dicho trámite y a la vista del resultado del mismo, se elevará al Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón para su ratificación.

DECIMOPRIMERA.- VIGENCIA Y EXTINCIÓN DEL CONVENIO

11.1.- *El presente Convenio producirá efectos desde su firma, en su caso, tras la ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 247.6 de la LSCM.*

El presente Convenio deberá inscribirse en el Registro y Archivo Administrativo de Convenios Urbanísticos del Ayuntamiento de Alcorcón, de conformidad con lo previsto en el artículo 248.1 de la LSCM.

11.2.- *La duración del presente Convenio será la que exija el cumplimiento de las obligaciones pactadas recíprocamente por las Partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, estableciéndose un plazo máximo de cuatro años prorrogable por otros cuatro; ello salvo por incumplimiento de lo pactado por alguna de las Partes, en cuyo caso la otra Parte podrá optar por su resolución previo requerimiento expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.*

11.3.- El presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento declarado por el órgano competente del Ayuntamiento de Alcorcón o resolución.

DECIMOSEGUNDA.- MODIFICACIÓN DEL CONVENIO

Cualquier modificación de las estipulaciones del presente Convenio deberá ajustarse a la misma tramitación que la seguida para la aprobación del mismo.

DECIMOTERCERA.- LIQUIDACIÓN Y FINALIZACIÓN DEL CONVENIO

Una vez ejecutadas y recibidas la totalidad de las obras de urbanización y cumplidas la totalidad de las obligaciones, en el plazo de seis meses desde la última recepción, el Ayuntamiento de Alcorcón iniciará el procedimiento para proceder a la liquidación del convenio y devolución de las garantías prestadas, en caso de que todavía existan garantías pendientes de devolución, para lo cual, se recabarán informes previos al objeto de verificar el correcto cumplimiento de todo lo anteriormente pactado.

A la vista de los anteriores informes, el Ayuntamiento elaborará una propuesta de liquidación del convenio que incluirá la devolución de las garantías que correspondan, así como las medidas, en su caso, a adoptar, que se deberá de formalizar mediante la correspondiente Acta de Liquidación a suscribir por el Ayuntamiento de Alcorcón y la Junta de Compensación.

La liquidación del convenio se llevará a cabo con carácter previo a la disolución de la Junta de Compensación.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, ambas Partes firman el presente Convenio por duplicado, a un solo efecto y en todas sus hojas, en el lugar y la fecha que constan en el encabezamiento.

**AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN
LA ALCALDESA-PRIDENTA**



Candelaria Testa Romero

**JUNTA DE COMPENSACION
DE RETAMAR DE LA HUERTA
EL PRESIDENTE**

Darío Rivera Blasco