

**CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR S-I “LOS CARRILES” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS.**

---

En Alcobendas, a 20 de mayo de 2021.

REUNIDOS

De una parte, **DON RAFAEL SANCHEZ ACERA**, Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS (en lo sucesivo, **Ayuntamiento**), en nombre y representación del referido Ayuntamiento, debidamente autorizado para el presente acto por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 25 de marzo de 2021, cuya certificación queda unida al presente documento.

De otra parte, **DON JOSÉ HERNÁNDEZ MORA**, mayor de edad, con DNI número 22154495K, como Presidente de la Asociación Administrativa de Cooperación “Los Carriles” (en lo sucesivo, la **Asociación**), con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Mayor, nº 1. 28100 Alcobendas. Madrid, que actúa en virtud del acuerdo adoptado por la Asamblea General de la Asociación celebrada el pasado 27 de febrero de 2020, y por las adhesiones de propietarios que en este documento se acreditan.

Asimismo, se encuentra presente en este acto **D<sup>a</sup>. GLORIA RODRIGUEZ MARCOS**, Secretaria General del Pleno Municipal, a los exclusivos efectos de dar fe de la celebración del mismo.

Ambas partes, incluidos los titulares de la relación de propietarios, que se une como Anexo IV a este documento, se consideran con capacidad jurídica suficiente para el otorgamiento de este Convenio urbanístico de ejecución para la gestión del planeamiento de desarrollo del Sector (S-I) “Los Carriles” (en lo sucesivo, el Convenio), con las conformidades de los propietarios que se incluyen en el Anexo V, que se une a este documento, y en su virtud,

EXPONEN

I. El presente Convenio se establece en el marco de lo regulado en el capítulo 2º del Título VI de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre Fórmulas y Técnicas de Cooperación y, en concreto, de la Sección 2ª que contempla los convenios urbanísticos y específicamente los convenios de ejecución del planeamiento que describe el apartado b) del artículo 244 y siguientes, todo ello al amparo de la regulación que hace el propio Plan Parcial, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 5 de abril de 2019, sobre los sistemas de actuación que figuran en el Documento II de Organización y Gestión de Ejecución y específicamente en su apartado I.1.

II. La Asociación ha formulado la presente propuesta para el desarrollo del Sector con las adhesiones de otros propietarios del Sector, mediante la aceptación del Convenio propuesto, conociendo todos los solicitantes que su tramitación no se iniciaría hasta tanto se suscribiese por el 50 por 100 de los propietarios del Sector, sin incluir los terrenos de titularidad municipal, cuya circunstancia se acreditó en la documentación adjuntada a la solicitud formulada por la Asociación, con fecha 11 de junio de 2020 y registro de entrada número 2020026642, complementada por otra posterior de 6 de julio de 2020, con registro de entrada número 90 2020034914/2020, por la que se actualiza la relación de propietarios adheridos al Convenio y se adjuntan los escritos de compromisos voluntarios de los nuevos propietarios.

III. La Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el 28 de julio de 2020, acordó aprobar inicialmente, con las modificaciones indicadas en el propio acuerdo, el Proyecto de Convenio propuesto por la Asociación sometiéndolo al preceptivo trámite de información pública durante un plazo de veinte (20) días. En el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en su edición del 3 de agosto de 2020, se incorporan al texto del Convenio propuesto por la Asociación las modificaciones impuestas en el acuerdo mencionado.

IV. A la vista de las alegaciones formuladas durante el mencionado periodo de información pública, y de los informes de los Servicios Municipales correspondientes, se ha elaborado una propuesta de texto definitivo del Convenio, de la que se ha dado vista a la Asociación y a los propietarios adheridos, conforme a lo dispuesto en el artículo 247.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con aceptación expresa de la misma.

El texto definitivo del Convenio, con la documentación unida al mismo, incluidos los Estatutos y Bases de Actuación modificados (Anexos I y II, respectivamente), ha sido ratificado por el Pleno Municipal en su sesión del 25 de marzo de 2021.

A efectos de llevar a cabo las actuaciones previstas en el presente Convenio, las partes se reconocen mutua capacidad jurídica y de obrar para su firma, con arreglo a las siguientes

#### CLÁUSULAS

**Primera.-** El Plan Parcial, aprobado definitivamente, como se ha señalado en el Expositivo I, contempla entre sus condiciones de gestión de su ejecución la posibilidad de aplicar el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula expresamente los supuestos de actuación mediante la suscripción de convenios de ejecución que pueden apartarse de los sistemas de actuación.

En el caso concreto de este Sector, la Asociación ha colaborado permanentemente con el Ayuntamiento en viabilizar el desarrollo del suelo urbanizable clasificado por el Plan General en este ámbito, aportando los documentos técnicos precisos que el Ayuntamiento ha hecho suyos, con la única finalidad de acelerar su desarrollo, cumpliendo en todo momento las exigencias municipales.

En la situación actual, las demandas de viviendas protegidas en el mercado y la necesidad de acelerar las tramitaciones por razones acrecentadas como consecuencia de COVID-19, hacen aconsejable actuar en uno de los supuestos contemplados en el Plan Parcial aprobado, para su ejecución, estableciendo para ello las condiciones necesarias para asegurar su desarrollo, buscando el acuerdo

por Convenio que se propone, aceptando la proporción de propietarios que suscriben el Convenio y los Compromisos Voluntarios señalados en el Expositivo II.

Por tanto, la aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local del presente Convenio se ha producido el pasado 28 de julio de 2020 al haberse acreditado las proporciones exigidas, tal como se reflejan en los Anexos IV y V unidos a este Convenio y en el acuerdo de la Asamblea General de la Asociación cuya Acta también está unida a este Convenio.

**Segunda.-** En desarrollo de este Convenio, y conforme regulan los Estatutos y Bases de Actuación unidos al mismo como Anexos I y II, se constituirá, simultáneamente a la firma del Convenio, la Junta de Compensación del Sector “Los Carriles”, que sustituirá a la Asociación Administrativa actual, con carácter igualmente de Entidad Urbanística Colaboradora, sujeta a todas las condiciones y reglas que se establecen en este Convenio, procediendo en los términos que prevén los Estatutos (Anexo I) para la incorporación del resto de propietarios del Sector al Convenio y a la Junta de Compensación constituida.

**Tercera.-** El Proyecto de Urbanización del Sector, ajustado al Plan Especial de Infraestructuras que prevé el Plan Parcial, y aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 5 de abril de 2019, se formulará por la Junta de Compensación en los términos que se describen en las Bases y Estatutos, unidos como Anexos I y II, operando para su ejecución conforme se establece en los mismos.

**Cuarta.-** El presente Convenio cumple con la incorporación al mismo de los documentos exigidos en el apartado 3 del artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con la incorporación de los compromisos voluntarios asumidos por titulares individuales, siendo cada uno de estos documentos y su contenido los siguientes:

- Estatutos de la Junta de Compensación: Anexo I.
- Bases de Actuación: Anexo II.
- Documentación complementaria: Anexo III.
  - Programa Temporal de la Actuación.
  - Garantías ofrecidas.
  - Cuantificación de Deberes legales de Cesión.
  - Formas de cumplimiento.
  - Procedimiento de Liquidación de la Actuación.
  - Forma de Conservación.
  - Previsión y Compromisos de Edificación.
  - Compromisos Voluntarios.
- Suscripciones del Convenio y los Compromisos Voluntarios: Anexo IV.
- Relación de documentos suscritos y acreditaciones de titularidades: Anexo V.
- Acta de la Asamblea General de la Asociación celebrada el 27 de febrero de 2020.

**Quinta.-** El Proyecto de Reparcelación del Sector se iniciará en los términos establecidos en los Estatutos y Bases de Actuación considerando en todo momento los compromisos voluntarios de aquellos propietarios que solicitan mayor proporción de viviendas de protección pública de precio limitado (VPPL).

El Proyecto de Reparcelación se sujetará a los siguientes criterios:

- Se reparcelará la totalidad del Sector con un único Proyecto de Reparcelación tal y como se ha definido en el Plan Parcial al establecer una única Unidad de Ejecución.
- Se contemplará en cada una de las tres etapas Norte, Centro y Sur la ubicación de aprovechamientos de todos los propietarios del Sector, cualquiera que sea su ubicación, salvo acuerdo entre propietarios que se hagan constar en convenios específicos convenidos por la Junta y aprobados por el Ayuntamiento, con la excepción de aquellos que soliciten expresamente la aplicación del artículo 87.1 e) de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicha opción deberá ser aceptada por la Junta siempre y cuando resulte compatible con las determinaciones del planeamiento. El criterio de adjudicación de aprovechamientos, con carácter general, será el de distribución proporcional de aprovechamientos a los miembros de la Junta de Compensación y la adjudicación de aprovechamientos en todos los usos estará referida a la Unidad de Ejecución y no a cada Etapa sin perjuicio de la excepción señalada.
- En la primera Etapa Norte se dará prioridad al desarrollo de las viviendas protegidas, tal y como prevé el Plan Parcial, en la que se incluye la Subzona Norte que será susceptible de ser considerada, a efectos de su urbanización y ejecución, como una fase dentro de dicha Etapa o una unidad funcional independiente siempre que exista viabilidad técnica y concurren los requisitos previstos en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los términos señalados en las Bases de Actuación.
- La valoración entre aprovechamientos que se adjudiquen a cada propietario se ajustará por la Junta de Compensación a la proporción que, según su cuota, le corresponda en el conjunto del Sector, mediante aplicación de coeficientes de homogeneización y ponderación, debidamente justificados, y calculados conforme a criterios técnicos objetivos e imparciales, que expresen las diferencias entre los usos pormenorizados y las condiciones específicas de las parcelas resultantes.
- Se tendrán en cuenta los Compromisos Voluntarios asumidos por los propietarios consistentes en la renuncia en un porcentaje equivalente al 10 por 100 de vivienda libre y su sustitución, en la misma proporción, por viviendas sujetas a un régimen de protección pública, bajo la modalidad de Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), que se materializará sobre las parcelas resultantes que se les adjudique en el Proyecto de Reparcelación con destino a vivienda libre, sin reducción de los parámetros urbanísticos de edificabilidad total, facilitando la materialización de dicho porcentaje de renuncia de manera que sea susceptible de ser promovido y edificado con independencia y sin perjuicio del ajuste que corresponda de las edificabilidades asignadas a las parcelas para que se respete la edificabilidad total.
- El Ayuntamiento podrá ocupar de inmediato aquellos terrenos que tengan urgencia en iniciar sus edificaciones, o se requiera para la ejecución de infraestructuras, siempre y cuando la titularidad bruta que afecta a estas parcelas se haya incorporado a la Junta de Compensación, haciendo el correspondiente reconocimiento de aprovechamiento.
- El Ayuntamiento decidirá, en los términos y plazos que señalan los Estatutos y Bases, la localización del 10 por 100 de aprovechamiento medio (edificabilidad media ponderada) que le corresponde, determinando la proporción de usos y localizaciones, e igual respecto a su titularidad patrimonial que deberá seguir el mismo criterio que el resto de los propietarios, incluidas las consideraciones de los compromisos voluntarios, con el fin de lograr la agilización del desarrollo del Sector y poder acelerar la aprobación de la Reparcelación.

- El Ayuntamiento se compromete a tramitar en la mayor celeridad posible la constitución de la nueva Junta, en especial la notificación para la incorporación a la Junta en los términos establecidos en los Estatutos y Bases (Anexos I y II), así como las expropiaciones que proponga la Junta de Compensación de aquellos que habiendo sido notificados no se incorporen en los plazos establecidos para el desarrollo urbanístico del Sector mediante su adhesión al sistema de ejecución pactado por Convenio y a la Junta de Compensación.
- Se podrán pactar entre propietarios repartos distintos de aprovechamientos y usos.

**Sexta.-** Los propietarios que se relacionan en el Anexo V, unido a este Convenio, aceptan en sus Convenios individuales de Compromisos Voluntarios solicitar al Registro de la Propiedad la publicidad como nota marginal de los compromisos convenidos sobre sus fincas, sin perjuicio de que la propia incorporación a la Junta comporte informar al Registro de la publicidad de esta incorporación por tratarse de una delimitación de Unidad de Ejecución única de gestión urbanística integral del Sector, sin perjuicio de su desarrollo por fases, según lo establecido en la Cláusula Quinta de este Convenio y en las Bases de Actuación, con la aceptación de que estos compromisos voluntarios se reflejen también en el Proyecto de Reparcelación y en las fincas de resultado.

Dicha aceptación implicará la obligación de desistir de los recursos contencioso-administrativos que pudieran haberse interpuesto, tanto contra el planeamiento del Sector de "Los Carriles" como contra las determinaciones sobre su ejecución.

**Séptima.-** Las garantías económicas de urbanización se podrán constituir como señala la Ley con un diez por ciento (10 %) del coste de urbanización de cada etapa o fase cuyas obras se vayan a ejecutar separadamente, siempre que sea susceptible de recepción parcial, en el plazo máximo de un (1) mes desde que se anuncie el inicio de cada etapa o fase de ejecución correspondiente, presentando estas garantías ante el Ayuntamiento la Junta de Compensación.

**Octava.-** Las condiciones de edificación simultánea se sujetarán a las normas contempladas en las Bases de Actuación.

**Novena.-** Cualquier propietario deberá prestar, a título individual, conformidad a todas las condiciones establecidas en el presente Convenio y en todos sus documentos para su adhesión a la Junta, a excepción de los compromisos voluntarios. En los casos de propietarios que suscriban los compromisos voluntarios deberán ser aceptados por terceros adquirentes y, por tanto, hacerlo constar en todas las operaciones de compraventa que fuesen a realizar, a efectos del cumplimiento de estas obligaciones, responsabilizándose de su cumplimiento, y prestando su conformidad a que consten estas obligaciones de sus fincas en el Registro de la Propiedad, bien sea como notapublicidad o como inscripción de su afección al proceso reparcelatorio que inicie la Junta de Compensación.

**Décima.-** La Asociación se transformará, una vez aprobado definitivamente el Convenio de Ejecución en Junta de Compensación con el alcance jurídico y naturaleza que se especifica en la Propuesta de Convenio y en sus Estatutos y Bases de Actuación, con el fin de dar continuidad a todas las actuaciones anteriores de carácter económico respetando la asunción de gastos y contrataciones que hubiese efectuado la Asociación, que se incorporan como condiciones a ratificar en la primera sesión de la Asamblea General de la Junta.



**Undécima.-** La extinción y los efectos de su resolución se ajustarán a las determinaciones contenidas en los artículos 51 y 52 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

**Duodécima.-** El presente Convenio tendrá una duración de cuatro (4) años, contados desde su firma. Con carácter previo a su finalización, los firmantes del Convenio o la Junta de Compensación que sustituya a la Asociación, de mutuo acuerdo con el Ayuntamiento, podrán prorrogar su duración por un plazo de hasta cuatro (4) años adicionales.

**Decimotercera.-** Una vez constituida la Junta de Compensación, tanto el Ayuntamiento como la Junta de Compensación, en el plazo máximo de un (1) mes desde que ésta se inscriba en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, designarán a sus representantes para que se constituyan en "Comisión encargada del seguimiento, vigilancia y control" del presente Convenio, conforme a lo dispuesto en el artículo 49.f de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Dicha Comisión, que estará integrada como máximo por cinco (5) miembros, estará asistida por un Secretario, designado entre los Técnicos del Ayuntamiento, que convocará las reuniones que hayan de celebrarse y levantará acta de las mismas, y será la encargada de resolver los problemas de interpretación y cumplimiento de este Convenio. Hasta tanto se constituya esta Comisión, las cuestiones de interpretación y cumplimiento derivadas de este Convenio se resolverán por el Ayuntamiento previa audiencia de la Asociación.

**Decimocuarta.-** El presente Convenio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 243.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones litigiosas que puedan surgir relativas a la interpretación, cumplimiento, efectos y extinción serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo. El presente Convenio se registrará por las disposiciones en él contenidas, por la mencionada Ley 9/2001 y demás disposiciones de general aplicación (Real Decreto Legislativo 7/2015 y Ley 40/2015) y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

Y para que así conste, y en prueba de conformidad, lo suscriben en el lugar y fecha del encabezamiento

Por el AYUNTAMIENTO  
EL ALCALDE-PRESIDENTE



D. Rafael Sánchez Acera

LA SECRETARIA GRAL. DEL PLENO

Dº Gloria Rodríguez Marcos

Por la ASOCIACIÓN  
EL PRESIDENTE



D. José Hernández Mora