



MODIFICACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR S-1 “LOS CARRILES” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS.

En Alcobendas, a 11 de diciembre de 2023

REUNIDOS

De una parte, D^a ROCÍO GARCÍA ALCÁNTARA, Alcaldesa-Presidenta del AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS (en lo sucesivo, Ayuntamiento), en nombre y representación del referido Ayuntamiento, debidamente autorizada para el presente acto por acuerdo del Pleno Municipal de 27 de abril de 2023, cuya certificación queda unida al presente documento.

De otra parte, D. RAFAEL OLABARRI GORTÁZAR, mayor de edad, con DNI número 16027668A, como presidente de la Junta de Compensación del Sector S-1 del P.G.O.U., con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Méndez Álvaro, nº 56. 28045 Madrid, que actúa en virtud del acuerdo del Consejo Rector de la Junta de Compensación, de 21 de septiembre de 2023, por el que se faculta al Presidente de la Junta para proceder a la firma de la Modificación del Convenio Urbanístico de Ejecución del Sector S-1 y la documentación unida al mismo con el Ayuntamiento de Alcobendas, según certificación de 19 de octubre de 2023.

Asimismo, se encuentra presente en este acto D^a GLORIA RODRÍGUEZ MARCOS, Secretaria General del Pleno Municipal, a los exclusivos efectos de dar fe de la celebración del mismo.

Ambas partes, 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-1) “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

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión ordinaria celebrada con fecha veintisiete de abril de dos mil veintitrés, adoptó el acuerdo de ratificación de la modificación de las cláusulas quinta y adicional del convenio urbanístico de ejecución para la gestión integral del planeamiento de desarrollo del sector S-1 del P.G.O.U., quedando redactadas de la siguiente forma:

CLÁUSULAS

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:

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Gloria Rodríguez Marcos	Firmado	19/12/2023 12:05:29	
	Rocio Garcia Alcantara	Firmado	15/12/2023 11:18:08	
Observaciones		Página	1/4	
Url De Verificación				



- 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.
- El criterio de reparto de los aprovechamientos a los propietarios se efectuará teniendo como referencia la totalidad del ámbito de la Unidad de Ejecución, al preverse en el Proyecto de Urbanización la ejecución de las obras en única etapa sin solución de continuidad. En este sentido, en la reparcelación se podrán adjudicar los aprovechamientos en cualquier ubicación dentro de la Unidad de Ejecución, salvo acuerdos entre propietarios con convenios específicos aceptados por la Junta y aprobados por el Ayuntamiento, y con la excepción, asimismo, de aquellos propietarios que opten por solicitar 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. Como consecuencia de ello no procederá en ningún caso la aplicación de las ponderaciones por ubicaciones en diferentes etapas.

En todo caso, el criterio de adjudicación de aprovechamientos, con carácter general, será el de distribución proporcional de aprovechamientos en todos los usos del Plan Parcial referida a la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de las adjudicaciones que se efectúen al Ayuntamiento en mayor proporción de viviendas de protección de precio básico y su repercusión en la adjudicación de aprovechamientos al resto de propietarios.

- 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 “aceptar las condiciones de vivienda que se asignen en las adjudicaciones de las futuras operaciones reparcelatorias del Sector para que se correspondan, un 55% de viviendas sujetas a algún régimen de protección, y un 45% a viviendas libres, destinando el incremento de vivienda protegida que se propone, respecto a las aprobadas, a la tipología de precio limitado VPPL”.

Su materialización se realizará sobre superficies de parcelas calificadas como viviendas libres en el Proyecto de Reparcelación, de tal forma que la proporción de viviendas con algún tipo de protección sea del 55% del total de las viviendas del Sector, pero considerando como proporción final el porcentaje de propietarios que han firmado los compromisos voluntarios en el Sector, incluidos a estos efectos el patrimonio municipal y la cesión del 10% del aprovechamiento.

A estos efectos el Proyecto de Reparcelación señalará las parcelas y el número de viviendas sujetas a esta sustitución de tipología de vivienda, sin que conlleve reducción de los parámetros

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Gloria Rodríguez Marcos	Firmado	19/12/2023 12:05:29	
	Rocio Garcia Alcantara	Firmado	15/12/2023 11:18:08	
Observaciones		Página	2/4	
Url De Verificación				



urbanísticos de edificabilidad total de la manzana, ubicando las parcelas para materializar las viviendas VPPL con el fin de que sean promovidas y edificadas de forma independientes, y que las edificabilidades sobrantes se incorporen al resto de las parcelas de la manzana para completar la edificabilidad total permitida.

% de las Uas totales adjudicadas a cada propietario	Nº viviendas libres a transformar a VPPL	Nº de viviendas a transformar por cada propietario en tipología colectiva VPPL
% Uas propiedad	10% s/8600 = 860	860 x %Uas propiedad

- 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.

Cláusula Adicional.-

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los propietarios de las parcelas resultantes desde que se produzca la finalización del periodo de garantía de un año, periodo que se inicia con la recepción definitiva de las obras de urbanización y sus instalaciones, (suscribiéndose el acta de recepción definitiva correspondiente con todas sus condiciones).

A la finalización del periodo de garantía, se efectuará la liquidación económica de la Junta, convocando una Asamblea General con este objetivo y suscribiendo un Acta específica en esa fecha entre el Ayuntamiento y la Junta, en la que se hará constar la liquidación económica de la Junta, las garantías constituidas que son objeto de devolución y la comunicación que efectuará el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad señalando su conformidad a la cancelación de las cuotas de afección de las fincas resultantes.

En esa Asamblea se producirá la aprobación por la Junta de Compensación a la adaptación de la Estatutos para la nueva finalidad y la denominación de la Entidad para que sea de Conservación, con un plazo de duración de ocho años, entidad que mantendrá las cuotas de la reparcelación a cada parcela a los efectos del reparto de los gastos de conservación.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Gloria Rodríguez Marcos	Firmado	19/12/2023 12:05:29	
	Rocio Garcia Alcantara	Firmado	15/12/2023 11:18:08	
Observaciones		Página	3/4	
Url De Verificación				



Se efectuará de esta transformación la tramitación correspondiente de información pública y notificación a los interesados y solicitud al REUC para la inscripción de la Entidad de Conservación.

Al Acta quedará incorporada la regulación que se establece en la Cláusula Adicional del Convenio de Ejecución respecto al proceso gradual de asunción de obligaciones, de tal modo que la obligación de conservación permanecerá en este plazo de los ocho años hasta tanto no se edifiquen las parcelas, y en concreto hasta la anualidad siguiente de haber obtenido la licencia de primera ocupación, momento en el cual será asumida la cuota correspondiente a su parcela por el Ayuntamiento. En el caso de edificación parcial de la parcela, asumirá solo la parte proporcional de los edificios terminados.

El Acta que refleje todos los acuerdos descritos anteriormente será aprobada por la Asamblea General de la Junta de Compensación con el quórum de 2/3.

La primera Asamblea General de la Entidad de Conservación, una vez finalizada la tramitación de esta transformación, concretará los costes estimados, los procedimientos de conservación de cada uno de los elementos de este barrio singular y las derramas a aplicar.

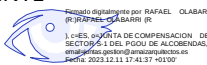
Y para que así conste, y en prueba de conformidad, lo suscriben en el lugar y fecha del encabezamiento

Por el AYUNTAMIENTO
LA ALCALDESA-PRESIDENTA

D^a. Rocío García Alcántara

Por la JUNTA DE COMPENSACIÓN

EL PRESIDENTE
RAFAEL
OLABARRI
(R:)



D. Rafael Olabarri Gortázar

LA SECRETARIA GRAL. DEL PLENO

D^a. Gloria Rodríguez Marcos

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Gloria Rodríguez Marcos	Firmado	19/12/2023 12:05:29	
	Rocio Garcia Alcantara	Firmado	15/12/2023 11:18:08	
Observaciones		Página	3/4	
Url De Verificación				