



1.5 CONVENIO URBANÍSTICO

Con fecha 8 de julio de 2004, se firmo un Convenio Urbanístico (cuya copia se digitaliza en las paginas siguientes), entre el Excmo. Ayuntamiento y los propietarios de suelo de la actual UA-2, por el cual " el Ayuntamiento se compromete a iniciar los tramites tendentes a promover una Modificación Puntual del P.G.O.U con objeto de viabilizar las Estipulaciones del presente convenio, tras haber sido definidas sobre la base del acuerdo alcanzado entre las partes acerca de la conveniencia, oportunidad y posibilidad de una nueva solución de ordenación urbana en el ámbito de los terrenos que comprende la Unidad de Ejecución nº 2 del P.G.O.U y en su caso incorporar la misma al proyecto de Revisión del P.G.O.U".

La nueva delimitación de la UA- se pasa a denominar UA-2A.

Las principales determinaciones urbanísticas incluidas en este Convenio son:

UA-2A.....	Se delimita un Área Homogénea específica
Clasificación.....	Suelo Urbano No Consolidado
Sistema de Actuación.....	Compensación
Uso global	Residencial
Usos compatibles	Terciario (oficinas, hotelero, comercial)
Índice de edificabilidad.....	0,77 m ² e/m ² s
Superficie aproximada del ámbito	140.806,39 m ² s
Edificabilidad aproximada del ámbito.....	108.420,92 m ² e
Cesiones de redes públicas.....	15.090 m ² s para viario SS.GG
	7.500 m ² s para espacios libres
	Según Ley 9/2001 para redes locales
Cesiones de aprovechamiento	15% equivalente aproximadamente a 16.263 m ² e

DD



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y LOS PROPIETARIOS DE LA UE-2A PGOU

En Alcalá de Henares, a 8 de julio de 2004.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Don Bartolomé González Jiménez, Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Alcalá de Henares

DE OTRA PARTE:

Don Telesforo Llorente Sanz con N.I.F. 8960424S y con domicilio a estos efectos en Alcalá de Henares (Madrid), Via Complutense, 35.

Don Félix Llorente Sanz, con NIF 8986303L, y con domicilio a estos efectos en Alcalá de Henares (Madrid), Via Complutense, 35

Don Eduardo García Florentino con N.I.F. 1.598.327 B, y con domicilio a estos efectos en calle Miguel Yuste nº 28 MADRID-28037



INTERVIENEN

El primero en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El segundo en su condición de representante de las sociedades Valdevicor, S.A. con CIF A78841756, con domicilio social en C/ Ferrandis Salvador 288, Benicósim (Castellón), en virtud de escritura de elevación de acuerdos sociales de fecha 21 de septiembre de 1999 ante el notario D. José María Moreno González con el número 2957 de su protocolo, por la que se le nombra Administrador Único de la sociedad y de la sociedad B&C, Bienestar y Confort, S.A. con CIF A28764074, con domicilio social en C/ Capuchinos, 7 Tudela (Navarra), en virtud de escritura de poder de fecha 21 de marzo de 2003 otorgada ante el notario D. Luis Ignacio Leach Ros con el número de su protocolo 337.

El tercero en su condición representante de la sociedad Promoción de Mercados y Galerias, S.A., con CIF A28682573, con domicilio en C/ Amistad, 3, Sevilla, en virtud de escritura de poder otorgada con fecha 19 de marzo de 1997 ante el notario D. Francisco-José de Lucas y Cadenas, con el número 590 de su protocolo

El cuarto en su condición de representante de la sociedad La Oruga, S.A. con CIF A28113116, con domicilio social en C/ Miguel Yuste nº 28 Madrid, en virtud de escritura de

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - Tel: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 56 07

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS PÚBLICOS



**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda
Sección Jurídica

poder otorgada con fecha 5 de octubre de 1987 ante el notario D. Blas Piñar López Lucas, con el número 3.093 de su protocolo

Cada una de las partes con la personalidad con que respectivamente intervienen, tienen y reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente documento y el efecto

EXPONEN

PRIMERO.- Que la sociedad B&C, Bienestar y Confort, S.A. es propietaria de las siguientes fincas:

1. Finca Registral 15.270, tomo 3.685, libro 150, folio 113.
2. Finca Registral 17.093, tomo 3.754, libro 189, folio 1.
3. Finca Registral 1908, tomo 3.468, libro 22, folio 141.

Que las sociedades Valdevisor, S.A. y Promoción de Mercados y Galerías, S.A. son propietarias en mitad y proindiviso de la siguiente finca:

Finca Registral 17.114, tomo 3.754, libro 189, folio 35.

Que la sociedad La Oruga, S.A. es propietaria de la siguiente finca:

Finca Registral 15.984, tomo 1.790, libro 265, folio 4.

La descripción y datos registrales de las citadas fincas figuran en la documentación registral que se acompaña al presente convenio como Anexo nº 1.

SEGUNDA.- Que dichos terrenos se encuentran incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución discontinua nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana, cuya Ficha de condiciones Particulares se adjunta al presente Convenio, como Anexo nº 2, cuyos objetivos son:

- Regularizar y dotar de accesibilidad a los suelos vacantes situados entre la vía de FF.CC. y la antigua N-II.
- Captar para la ciudad los suelos vacantes junto al arroyo Camarmilla, constitutivos del futuro Parque Lineal.

Que a tal fin, entre este Ayuntamiento y la Sociedad Bienestar y Confort, S.A. fue suscrito un Acuerdo Marco o Protocolo para la definitiva suscripción de Convenio Urbanístico, por el que los propietarios autorizaban la ocupación del SGVI-K y el Ayuntamiento admitía la conveniencia y oportunidad de modificar el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Que con fecha 16 de junio de 2000, se suscribió inicialmente entre este Ayuntamiento y la Sociedad Bienestar y Confort, S.A. Convenio Urbanístico, con el fin de obtener, de una parte, la captación del Sistema General, SGVI-K necesario para ultimar la ejecución y puesta

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - telf: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 96 07

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - Telf: 918863300 -

25



AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES

Concejalía de Urbanismo y Vivienda

Sección Jurídica

en servicio del Sector 101 "La Garena" promovido por Arpegio, con el reconocimiento a los propietarios del aprovechamiento correspondiente en el ámbito de la Unidad de Ejecución, y de otra, la modificación del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2 con el fin de viabilizar su desarrollo, habida cuenta de la notoria complejidad de dicho ámbito, no solo por la heterogeneidad de propietarios sino también por la discontinuidad física de los terrenos y dificultad de forma física de los mismos en orden a su gestión.

Que no obstante lo anterior, el Sistema General SGVI-K fue ocupado y ejecutado, si bien en la actualidad la Unidad de Ejecución no ha sido formalmente modificada en su ámbito, no se ha incorporado al desarrollo urbanístico, y por tanto, los propietarios no han visto materializado el derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponde.

TERCERO.- Que, asimismo, con motivo de la ejecución del proyecto de construcción de la Estación de Cercanías "La Garena", fue necesario la ocupación de determinados terrenos situados fuera del ámbito del Sector 101 "La Garena", en concreto,

3.184 m² propiedad de Robert Bosch España, S.A. que constituía un viario contiguo y paralelo a la vía del ferrocarril perteneciente a la U.E. nº 2, y con objeto de adecuar, por razones de interés general, los accesos a dicha Estación, excluyéndose dicha superficie de la UE nº 2 y afectando, en consecuencia a su delimitación.

1.989 m² pertenecientes al Polígono Catastral nº 30 Parcela 24 propiedad de la Congregación San Felipe Neri hoy propiedad de las sociedades Valdevicor, S.A. y Promoción de Mercados y Galerías, S.A.

187 m² pertenecientes al Polígono Catastral nº 30 Parcela 25 propiedad de B&C, Bienestar y Confort, S.A.

Al mismo tiempo, la propia construcción y puesta en funcionamiento de la Estación de Cercanías "La Garena", hace necesario la previsión de un espacio destinado a aparcamiento vinculado a ésta en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2, lógicamente no resuelto en la gestión del Sector 101 "La Garena" por encontrarse fuera del mismo.

CUARTO.- La unión de las anteriores circunstancias hace que sea urgente y obligado, tanto la reordenación, como la modificación del ámbito de dicha Unidad de Ejecución con objeto de ser redefinida en su delimitación con arreglo a la realidad física actual.

De otra parte, los procesos de transformación y desarrollo urbanísticos sufridos en la ciudad en los últimos años -la integración de la hoy denominada Vía Complutense en la trama urbana como consecuencia de la construcción de la Autovía-, así como las circunstancias de localización relativa y de entorno que, concurren en los terrenos, hacen asimismo que resulte necesario, por razones de oportunidad y conveniencia, definir unas nuevas condiciones de ordenación, uso y edificación de la Unidad que contribuyan al proceso de mejora de calidad urbana que el Ayuntamiento persigue.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - Tel: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 98 07

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - Telf: 918883300 -

26



A la vista de las precedentes manifestaciones y como conclusión del proceso de estudio, diálogo y colaboración mantenido entre las partes, estas acuerdan suscribir y tramitar el presente Convenio Urbanístico con arreglo a lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento se compromete a iniciar los trámites tendentes a promover una Modificación Puntual del P.G.O.U. con objeto de viabilizar las Estipulaciones del presente Convenio, tras haber sido definidas sobre la base del acuerdo alcanzado entre las partes acerca de la conveniencia, oportunidad y posibilidad de una nueva solución de ordenación urbana en el ámbito de los terrenos que comprende la Unidad de Ejecución nº 2 del P.G.O.U., y en su caso incorporar la misma al proyecto de Revisión del PGOU.

Dicho compromiso se establece sin perjuicio de la prevalencia del interés público y del ejercicio de las potestades de planeamiento de las Administraciones Públicas y de conformidad con lo dispuesto en el art. 245 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

SEGUNDA.- Los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución nº 2A, conforme a la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución, que figura en la ficha de condiciones particulares (anexo nº 3), configuran un área homogénea específica para el desarrollo de las determinaciones urbanísticas que resulten de la modificación del P.G.O.U., cuya clasificación, será la de Suelo Urbano No Consolidado, siendo su Sistema de Actuación el de Compensación y su uso global el Residencial, compatible con el terciario (oficinas, hotelero, comercial).

La edificabilidad, lucrativa de los terrenos, con una superficie aproximada de 140.806,39 m² según ficha de condiciones particulares será la que resulte de la aplicación del índice de edificabilidad 0,77 m²/m², es decir aproximadamente 108.420,92 m². En todo caso la superficie y, en consecuencia las condiciones urbanísticas aplicables se ajustaran a la medición real que resulte del levantamiento topográfico a realizar.

TERCERA.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, los propietarios se obligan a reservar para su cesión al Ayuntamiento los terrenos con destino a redes locales, que se recogen en la Ficha de condiciones particulares que se acompaña al presente Convenio como Anexo nº 3 (reservándose dentro de la zona un espacio de 7.500 m² que se afectará al uso de Aparcamiento vinculado a la nueva Estación de Cercanías "La Garena"). En todo caso la reserva de redes locales será conforme con las prescripciones de la Ley del Suelo de 30 m² por cada 100 m construidos, computándose dichas cesiones a tales efectos.

Igualmente los propietarios se obligan a reservar, para su cesión al Ayuntamiento, el 10% de Aprovechamiento y en concreto de 10.842,092 m² edificables aproximadamente que, será destinado por este Ayuntamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y en concreto de alquiler para jóvenes.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28601 Alcalá de Henares - IRI: 91 819 33 00 - Fax: 91 887 96 07

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28601 Alcalá de Henares - Telf: 91 888 3300 -

27



AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES

Concejalía de Urbanismo y Vivienda
Sección Jurídica

Con el fin de colaborar y materializar el derecho de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico y a los efectos de incrementar la oferta de viviendas públicas en régimen de alquiler para jóvenes, los propietarios asumen libre y voluntariamente el compromiso de ceder el 5% del aprovechamiento urbanístico; dicha cesión se concentrará en la misma parcela que acoge el 10% de cesión obligatoria y gratuita, la cual albergará aproximadamente un total de 16.263 m²/c.

CUARTA.- Asimismo los propietarios, con el fin por una parte de materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el Planeamiento urbanístico y por otra de reforzar y ampliar la red de equipamientos, servicios públicos e infraestructuras, se obligan,

A financiar las obras de construcción del paso bajo rasante correspondientes a la Glorieta "Fiat", conforme al Proyecto que se redacte por el Ayuntamiento y que resolverá, en el encuentro con la glorieta, las entradas y salidas del ámbito de la propia unidad. Dicha financiación se efectuará hasta un máximo de Un millón ochocientos tres mil treinta y seis euros con treinta y un céntimos de euro (1.803.036,31 €), y formará parte de los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución que se incluyan en el Proyecto de Reparcelación.



QUINTA.- Los propietarios se comprometen a proceder a la formulación del Plan Parcial como planeamiento de desarrollo de las determinaciones de la Modificación del P.G.O.U., así como a la ejecución de aquel mediante su gestión y urbanización presentando los oportunos proyectos de Urbanización y Reparcelación en los plazos que se determinan a continuación:

- Presentación de la Iniciativa, del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, y en su caso, de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el plazo de tres meses contados desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

- Presentación del Proyecto de Reparcelación, en el plazo de tres meses contados a partir de la publicación de la Aprobación definitiva del Plan Parcial y Estatutos y Bases.

- Inicio de la ejecución de la urbanización en el plazo de tres meses contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

- Las obras de urbanización podrán simultanearse con las de edificación en la forma establecida en la legislación vigente. En otro caso las obras de edificación deberán iniciarse en un plazo no superior a 3 meses desde la terminación de las de urbanización y una vez obtenida la licencia de obras correspondiente.

- El incumplimiento de los plazos acordados dará lugar a la modificación del sistema de actuación y su sustitución por uno de los de ejecución pública previstos en la Ley 9/2001 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - Tel: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 86 07

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - Telf: 918883300 -

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

CONCEJALIA DE URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda

Sección Jurídica

A fin de cumplir los plazos establecidos el ámbito de la unidad deberá estar libre de edificaciones en el momento de la aprobación definitiva de la Modificación, compromiso que asumen los titulares de las edificaciones existentes en el ámbito.

SEXTA.- La materialización de los derechos de aprovechamiento que corresponden a los propietarios por la captación del Sistema General Viario SGVI-K Espacios Libres y superficies ocupadas, conforme con la nueva delimitación que se apruebe, según anexo nº 3, se hará efectiva con la Aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, así como la cesión de derecho de las superficies sobre las que se ha permitido la ocupación en el ámbito de la unidad de actuación que se delimita, que no hayan sido objeto de Expropiación por la Comunidad de Madrid, excepto que se llegue a un acuerdo con el órgano expropiante.

SÉPTIMA.- Los actuales propietarios firmantes del presente Convenio, trasladarán a los eventuales adquirentes de la totalidad o parte de los terrenos afectados por el mismo, todos los compromisos asumidos en las presentes estipulaciones, haciendo constar expresamente la correspondiente subrogación del adquirente o adquirentes en los documentos privados o públicos en que pueda formalizarse la referida transmisión.



OCTAVA.- El plan parcial señalará los accesos al ámbito de la unidad, tomando como referencia el Plano orientativo de accesos que figuran en el Anexo al Acuerdo Marco para la posterior celebración de convenio urbanístico relativo a la captación del Sistema General SGVI-K, Anillo Colector Tramo FPCC N-II de Alcalá de Henares de fecha 16 de junio de 2000, así como los que resulten del Proyecto de obras de construcción del paso bajo rasante correspondientes a la Glorieta "Fiat", de conformidad con lo establecido en estipulación

CUARTA.

NOVENA.- El presente Convenio será tramitado conforme a las reglas establecidas en el art. 247 de la Ley del Suelo y será incluido su texto íntegro en la documentación sometida a Información Pública en el procedimiento de aprobación de la Modificación del P.G.O.U. en los términos establecidos en el art. 245.2 de dicho Texto Legal.

DECIMA.- 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 el artículo 243 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los comparecientes, según intervienen una vez examinado y leído el presente documento, otorgan su pleno consentimiento y lo firman en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28901 Alcalá de Henares - Telf: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 66 07

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28901 Alcalá de Henares - Telf: 918883300 -