



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE
HENARES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 26,
PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA UE 1-A DEL SECTOR 108.**

ANEXO III

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

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

**AYUNTAMIENTO
DE ALCAJÁ DE HENARES**

Ref. MAE

**ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
UE-1 DEL SECTOR 108**

En Alcalá de Henares. A 09 de noviembre de 2005.

REUNIDOS

D. BARTOLOMÉ GONZÁLEZ JIMÉNEZ, Ilmo Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, D. JOSÉ LUIS GARCÍA-GARCÍA Y GÓMEZ-BALLESTEROS, Ingeniero de Caminos C. y P. Municipal, D. MIGUEL ROSADO GÁMIR, Arquitecto Municipal, D. MIGUEL ÁNGEL PAJARES RUBIO, Ingeniero Técnico Industrial Municipal, D. LAURA MUÑOZ SAHUQUILLO, Ingeniero Técnico Agrícola Municipal, RVDO. PADRE GONZALO CIBRIÁN RILOBA, como Presidente de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 108, D. ENRIQUE RODRÍGUEZ BONO, como Director Facultativo y D. ANGEL DE LA CASA MONGE, Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares,

EXPONEN

Que conforme al art. 135 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se procede al levantamiento de la presente Acta para la Recepción de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 108.

Que en junio del presente año han sido recorridas las obras de la urbanización del ámbito citado encontrándose que las mismas han sido realizadas con arreglo al proyecto aprobado y se hallan en buen estado, no conociéndose a fecha actual ninguna incidencia sobre las citadas obras.

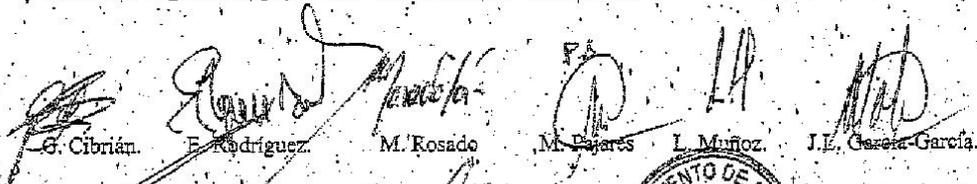
Que la Junta de Compensación será responsable del mantenimiento y conservación de las citadas obras de urbanización hasta que esta obligación sea asumida por la Entidad Colaboradora de Conservación que debe crearse al efecto.

Por lo anterior

ACUERDAN

RECIBIR las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 108 de Alcalá de Henares en los términos que han quedado expuestos.

En testimonio de lo cual, firman este Acta por triplicado, los señores mencionados, de lo que como Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local doy fe.-


G. Cibrián. E. Rodríguez. M. Rosado. M. Pajares. L. Muñoz. J.L. García-García.

B. González.

A. de la Casa.



BD

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 29301 Alcalá de Henares - Telf: 918683300 -



**CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y
LA SOCIEDAD INDUSTRIAL CAMPORROSSO, S.L.**

En Alcalá de Henares, a 29 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 Enrique Rodríguez Bono, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, C/ Marques de Cubas nº 12, con N.I.F. 5.114.305-W

INTERVIENEN

D. Bartolomé González Jiménez, en el ejercicio de su referido cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en uso de las facultades que le están atribuidas.

Don Enrique Rodríguez Bono, en nombre y representación de la Sociedad Industrial Camporrosso, S.L., con C.I.F. B-02137453, y en su calidad de Administrador Unico conforme consta en Escritura de Elevación a público de acuerdos sociales de fecha 28 de marzo de 2003 ante el Notario del Ilustre Colegio de Abogados D. Miguel Angel Vicente Martínez con número de Protocolo 1083.

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 Industrial Camporrosso, S.L. es propietaria de los solares de uso comercial correspondientes a las parcelas 1, 2 y 3 del Sector 108 Unidad de Ejecución 1 que totalizan 146.106.64 m2, que corresponden a Suelo Urbano resultante del desarrollo del Sector 108 y la ejecución de la urbanización correspondiente, en virtud del artículo 14.1.d de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD



SEGUNDO.- Que la clasificación y calificación actual de los solares en el vigente Plan Parcial del Sector 108, es, por lo expuesto, la de "Suelo Urbano de Uso Comercial Exento", con los siguientes parámetros urbanísticos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

| | |
|---------------------------------------|--|
| Superficie Solares (m2) | 146.106,64 m2 |
| Ocupación | 40% |
| Edificabilidad | 0,5 m ² /m ² |
| Sector Urbanístico | P.P. del Sector 108 |
| Parcela mínima | 2.500 m2 |
| Altura máxima | 12 m. |
| Usos pormenorizados de la Edificación | El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 67 del P.P de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo, que incluyen el uso comercial como característico en todos los grupos definidos por el art. 6.11.1 del Plan General. |

TERCERO.- Que como resultado de la aprobación definitiva del Plan Parcial efectuada el 20 de noviembre de 2001, no se limitan los usos comerciales extensivos sobre los solares, siendo por lo tanto susceptibles de albergar grandes superficies de carácter individual, a modo de hipermercados, cuya viabilidad y gestión previas han sido efectuadas por la Sociedad titular de dichos solares.

Esta consolidación de expectativas de actividad urbanística de los solares a través del planeamiento no se considera favorablemente por la Corporación, en la medida en la que puede afectar negativamente a la estructura comercial de la Ciudad.

CUARTO.- El Avance de la Revisión del Plan General que se encuentra en fase de confirmación por la Corporación Municipal, prevé un incremento importante de la clasificación de suelo urbanizable de carácter residencial, motivado por el crecimiento notable de la población habido en los últimos años y las previsiones futuras a medio plazo, que el planeamiento general debe atender, habiéndose establecido una previsión de transformaciones de los usos anteriormente previstos por el planeamiento hacia los de carácter residencial en la zona de territorio que se encuentra entre las Carreteras M-100 (Daganzo) y M-119 (Asunción), dentro de la cual se encuentran los solares objeto del presente Convenio.

La posibilidad de modificar puntualmente el vigente PGOU de Alcalá de Henares (el que, por otra parte, ya prevé modificaciones de estas características a través de su artículo 6.1.3.- Transformación), unida a las circunstancias urbanísticas tanto de evolución y transformación del desarrollo urbano de esta localidad, como la localización relativa y de entorno que concurren en los terrenos, constituyen una oportunidad propicia para la reconsideración del uso y destino de los mismos mediante la definición de unas nuevas condiciones de ordenación, uso y edificación, que contribuyan al proceso de mejora de calidad urbana que el Ayuntamiento persigue.



A la vista de las precedentes manifestaciones y como consecuencia de un proceso de diálogo y búsqueda de entendimiento entre las partes, éstas acuerdan suscribir y tramitar un Convenio Urbanístico, de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sujetándolo 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 objeto del presente convenio, y en su caso incorporar la misma al proceso de revisión del P.G.O.U.

Dicho compromiso se establece sin perjuicio de la prevalencia de interés público y del ejercicio de las potestades de planeamiento de las Administraciones Públicas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 245 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDA.- Los terrenos a que se refiere y circunscribe el presente Convenio mantendrán su clasificación como Suelo Urbano, estableciéndose como Uso Característico de los mismos el Residencial, compatible con el Terciario.

Los citados terrenos configurarán un área homogénea específica para el desarrollo de las determinaciones urbanísticas del nuevo Plan General que resulte como consecuencia de la Modificación Puntual del actualmente vigente y constituirán asimismo una Unidad de Ejecución independiente, cuyo esquema de delimitación se adjunta al presente Convenio como Anexo nº 1. Los terrenos se clasificarán como Suelo Urbano No Consolidado, siendo su Sistema de Actuación el de Compensación, en los términos de la Ficha de Condiciones Particulares que se une como Anexo nº 2 al presente Convenio.

TERCERA.- La superficie máxima edificable correspondiente a los referidos terrenos con una superficie de 146.106,64 m², es la que resulta de la aplicación del índice de edificabilidad del 0,76 m²/m², es decir, 111.041 m². En todo caso, la superficie y, en consecuencia las condiciones urbanísticas aplicables se ajustarán a la medición real que resulte del levantamiento topográfico a realizar.

El índice de edificabilidad previsto es equivalente al aplicado como media a los Sectores de Suelo Residencial del Plan General de 1991

CUARTA.- Además de las cesiones de suelo y aprovechamiento ya materializadas a través de la gestión del Plan Parcial del Sector 108, y dada la consideración del ámbito objeto de la modificación como Suelo Urbano No Consolidado consecuencia del cambio de uso, la propiedad cederá al Municipio, en solares, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, y en concreto 11.104 m²/c que

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo



serán destinados por este Ayuntamiento a la construcción de viviendas sujetas a protección pública con destino a alquiler para jóvenes.

Asimismo y con el fin de colaborar y de materializar el derecho de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, la propiedad asume libre y voluntariamente los compromisos de,

Ceder el 5 % del aprovechamiento urbanístico, es decir, 5.552 m²/c. Dicha cesión se concentrará en una única parcela que acoja el 10 % de cesión obligatoria y gratuita y el 5% libre de toda carga o gravamen, la cual albergará un total de 16.656 m²/c.

Colaborar en la política municipal y regional de vivienda, mediante el compromiso de destinar al menos un 10 % de la edificabilidad patrimonializable por la sociedad titular, a algún régimen de protección pública con destino al alquiler para jóvenes.

CS
QUINTA.- La propiedad, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, se obliga a ceder gratuitamente y libre de cargas y gravámenes los terrenos reservados para las redes locales, cuya superficie será en todo caso de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, es decir, 33.312 m², excluyendo viales públicos, para zonas libres y equipamientos locales.

SEXTA.- La propiedad se compromete a proceder a la formulación del planeamiento de desarrollo de las determinaciones de la modificación del Plan General, así como a la ejecución de aquél mediante su gestión y urbanización presentando los oportunos Proyectos de Urbanización y Reparcelación en los plazos que a continuación se determinan,

- 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 un mes contado desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General o en su caso de la revisión.

• Presentación del Proyecto de Reparcelación, en el plazo de dos meses contados a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

• Inicio de la ejecución de la urbanización, en el plazo de dos 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 de 3 meses desde la terminación de las de urbanización.

El incumplimiento de los plazos acordado, dará lugar a la Modificación del Sistema de Actuación y su sustitución por uno de ejecución pública previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

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

JD

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Medio Ambiente



SEPTIMA.- Industrial Camporoso, S.L. trasladará a los eventuales adquirentes la totalidad o parte de los terrenos a que se refiere el presente Convenio, y cualquiera que sea el título de transmisión que a tal efecto se utilice, todos los compromisos que de por sí en las precedentes estipulaciones, haciendo constar expresamente la correspondiente subrogación del adquirente o adquirentes, en los documentos privados y públicos en que pueda formalizarse la referida transmisión.

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- 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 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 por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El ALCALDE PRESIDENTE
D. Bartolomé González Jiménez



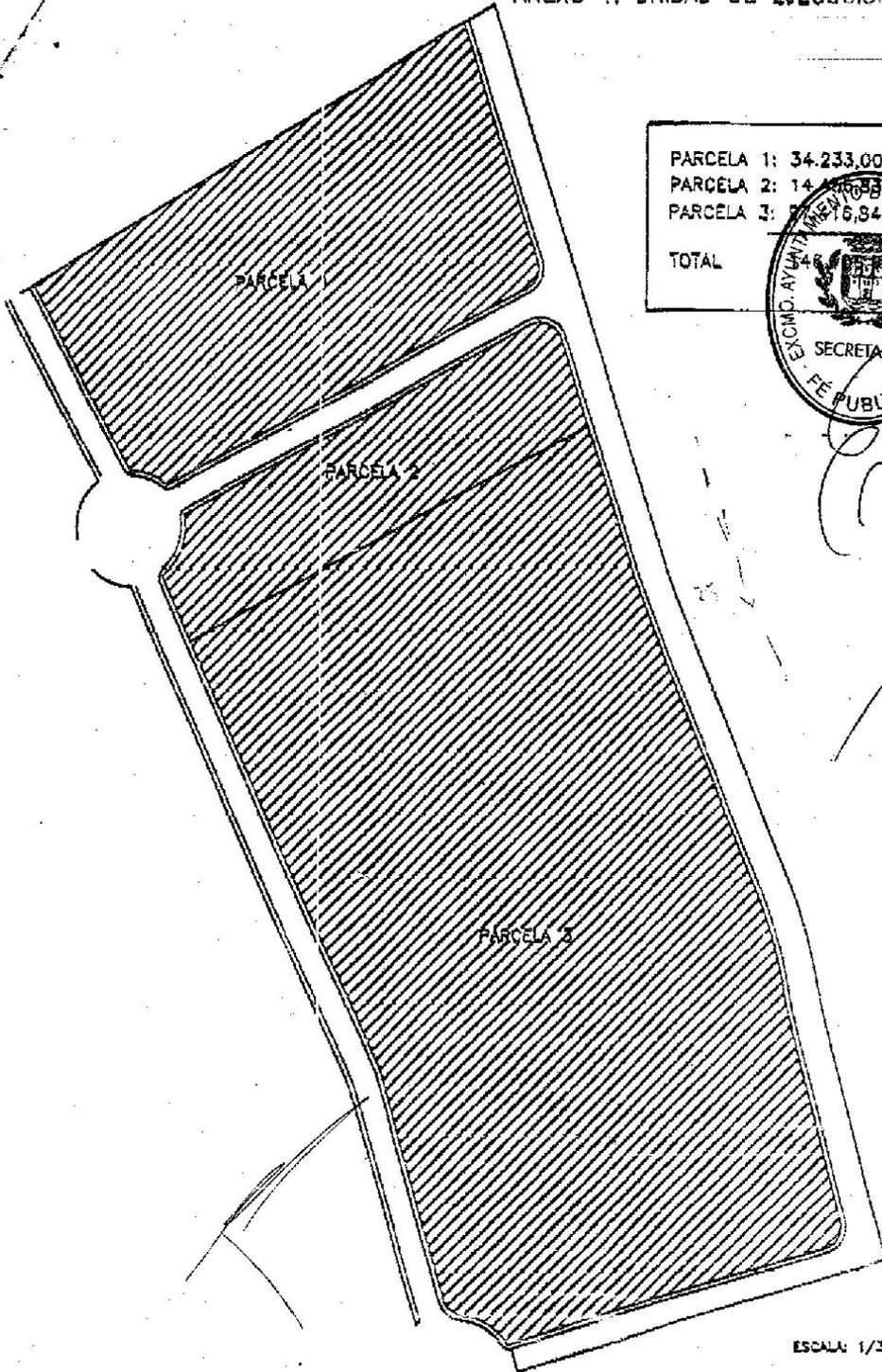
Por INDUSTRIAL CAMPOROSO, S.L.
D. Enrique Rodríguez Bono

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - telf: 91 833 33 00 - Fax: 91 837 93 07

3D

ANEXO 1. UNIDAD DE EJECUCION



| | |
|------------|-------------------------|
| PARCELA 1: | 34,233,00m ² |
| PARCELA 2: | 14,000,00m ² |
| PARCELA 3: | 16,84m ² |
| TOTAL | |



ESCALA: 1/3000

SD



FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES

DENOMINACIÓN DEL AMBITO: Área Homogénea conformada por el ámbito delimitado. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 25-26
CLASE DE SUELO: Urbano no consolidado.
SUPERFICIE BRUTA: 146.106,64 m²
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada.
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Modificación Puntual del P.G.O.U. y Desarrollo mediante Plan Parcial.

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS REGULADORES

USO CARACTERÍSTICO: Residencial
USOS COMPATIBLES: Se desarrollarán en las Ordenanzas del Plan Parcial.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA: 0,76 m²/m².
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 111.041, 2/C
ALTURA MÁXIMA: 5 Plantas

CESIONES :

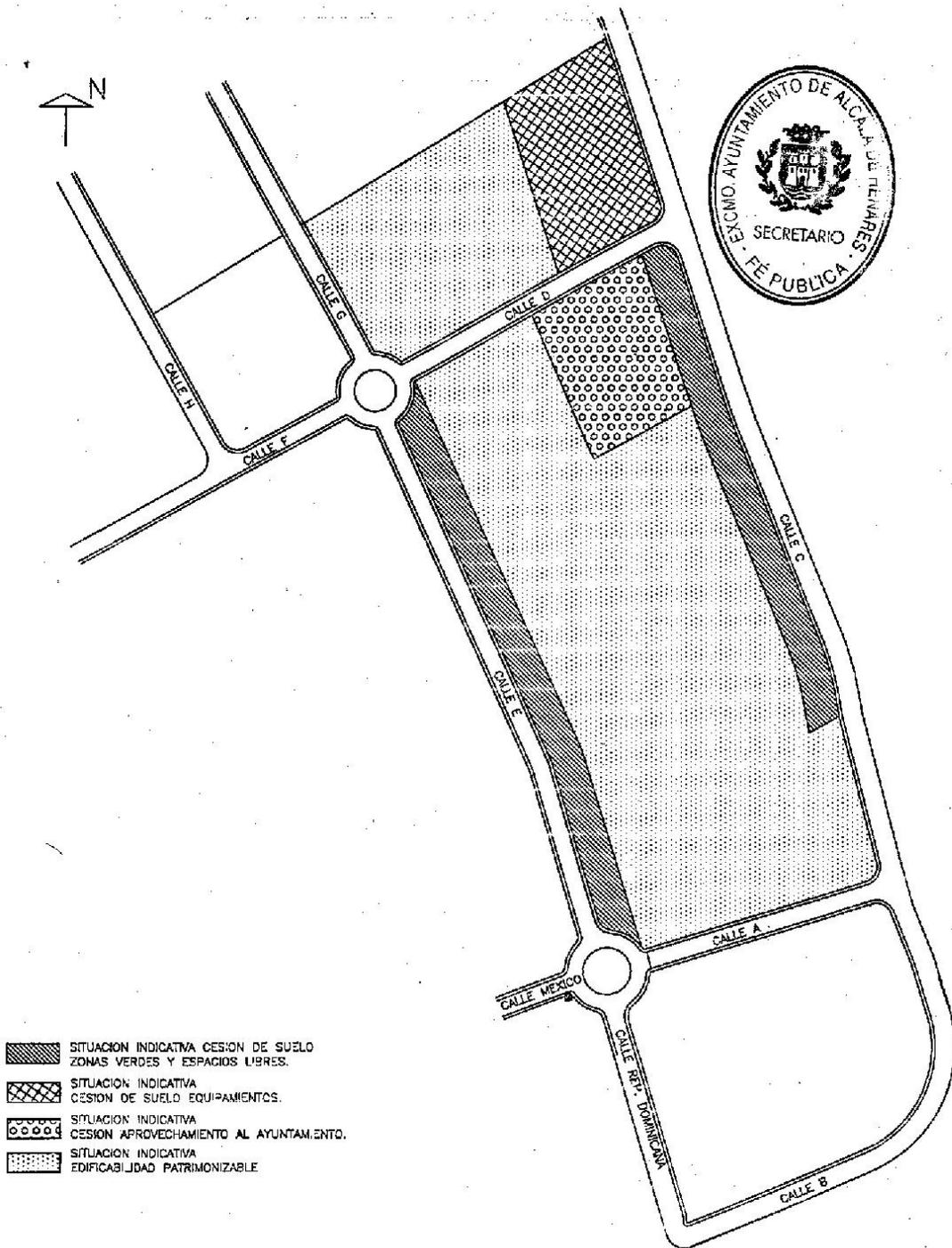
- Se cederá el 10% del aprovechamiento lucrativo conforme lo establecido en el art. 18.2 c/ de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Cesión voluntaria y gratuita del 5% del total del aprovechamiento lucrativo conforme convenio.

La materialización del 15% del total del aprovechamiento a ceder se hará efectiva en una única parcela capaz de albergarlo.

- Cesión de 30 m²/100 m²/C de suelo para redes locales de equipamiento, conforme lo establecido en el art. 36.6 a) y con las determinaciones que en el citado precepto se fijan (art. 36.6 a) b) y c)), por aplicación de la D.I. 4ª 1.c) de la Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid.

OTRAS DETERMINACIONES

Del total del aprovechamiento patrimonializable, descontada la cesión voluntaria del 5% y que asciende a 94.385 m²/c, el 10% del mismo (9.438 m²/c) se destinarán a VPP para jóvenes en alquiler.



-  SITUACION INDICATIVA CESION DE SUELO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
-  SITUACION INDICATIVA CESION DE SUELO EQUIPAMENTOS.
-  SITUACION INDICATIVA CESION APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO.
-  SITUACION INDICATIVA EDIFICABILIDAD PATRIMONIZABLE

ANEXO 3

3 FICHA DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E.-25
ESCALA 1/4000

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E.-25 ALCALA DE HENARES. MADRID.

BD

INFORME DEL ÁREA DE VÍAS PECUARIAS SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1 DEL SECTOR 108 EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

Con fecha de registro de entrada de 25 de noviembre 2005, se recibe escrito del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, solicitando informe sobre el asunto de referencia.

La modificación consiste en el cambio de uso de comercial a residencial y el Plan Parcial del Sector se aprobó definitivamente el 20/11/2001, no existe informe sectorial en materia de vías pecuarias a dicho Plan Parcial.

El sector limita o incluye al este la vía pecuaria "Cordel de Talamanca", que según el Fondo Documental de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid tiene una anchura de 20,89 metros. El trazado de esta vía pecuaria coincide con la calle C del plano que incluyen en el anexo II, por tanto no se ha respetado el terreno correspondiente al dominio público pecuario

El desarrollo de los sectores urbanísticos que incluyan vías pecuarias deben respetar la integridad superficial, trazado, continuidad y características conforme a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Es preciso que previamente al desarrollo urbanístico definitivo del suelo, y dado que desconocemos el contenido del Plan Parcial aprobado, se reserve el suelo correspondiente al tramo de vía pecuaria afectado por la construcción de la calle C, previendo el trazado alternativo conforme al Art. 26 de la ley autonómica, asignándole los usos legales de vías pecuarias y acondicionando la vía pecuaria para la creación de un corredor verde o parque lineal, para favorecer los usos compatibles, reflejados en el Art. 31 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se informa en materia de vías pecuarias que previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial del ámbito se remitirá copia del documento a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural para su informe, teniendo en cuenta que el ámbito limita o incluye al este la vía pecuaria "Cordel de Talamanca" que deberá respetarse su integridad superficial, trazado, continuidad y características conforme a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 6 de abril de 2006

**EL DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA
Y DESARROLLO RURAL**



Fdo.: Luis Sánchez Álvarez

EMF/ARIH/JAM 

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional
C/ Maudes 17
28003 - Madrid

BD