

AYUNTAMIENTO  
DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO DE ALCALÁ DE HENARES

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE  
ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DEL  
POLIGONO 29 Y UNIDAD DE EJECUCIÓN 20.**

- MEMORIA
- FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES.
- PLANOS DEL PGO VIGENTE.
- PLANOS DEL PGO MODIFICADO.
- CONVENIO URBANÍSTICO.

RD

**CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD**

**CONVENIO URBANISTICO  
ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES  
POLISEDA SL Y HENARÉS DE DESARROLLOS INTEGRALES SL**



En Alcalá de Henares, a 16 de diciembre de 2004

**REUNIDOS**

De una parte, D. Bartolomé González Jiménez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De otra, D. Francisco Moreno Royes, mayor de edad, de nacionalidad española, soltero, vecino de Barcelona, calle Sant Antoni Maria Claret, número 24, 1º, y provisto de D.N.I número 37.670.472-L.

Y D. Eduardo Trijueque Rodríguez, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con en la Avenida Niza 25, 10º, C, Madrid, y provisto de D.N.I número 2621066-D

**INTERVIENEN**

D. Bartolomé González Jiménez, en su condición de Alcalde-Presidente del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

D. Francisco Moreno Royes, en nombre y representación de la entidad mercantil POLISEDA SL sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Alcalá de Henares (Madrid), Carretera de Camarma de Esteruelas, km. 2,800, y provista de N.I.F B-60.308.086. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Vicente Pons Yacer, el día 14 de Septiembre de 2001, bajo el número 3982 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 11.684, folio 124, sección octava, hoja número M-183.452. Actúa el Sr. Francisco Moreno Royes, en su condición de Administrador único.



*[Handwritten signature]*

BD

60

D. Eduardo Trijueque Rodríguez, en nombre y representación de la entidad mercantil HENARES DE DESARROLLOS INTEGRALES, SL (N.I.F. B-83126227), domiciliada en Camarma de Esteruelas (Madrid), Carretera de Alcalá de Henares a Camarma, km. 4'900; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por D. Modesto Ventura Benages, Notario de esta ciudad, el 9 de octubre de 2001, e INSCRITA en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.963, libro 0, folio 151, hoja M-290.228, inscripción 1ª. Actúa el Sr. Trijueque, en su condición de Administrador único.

### EXPONEN

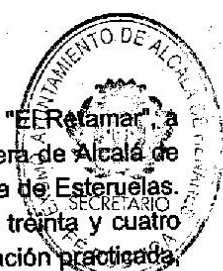
I.- Que la sociedad mercantil POLISEDA, SL, desarrolla su actividad industrial en las fincas que a continuación se describen en el término municipal de Alcalá de Henares, cuya descripción es la siguiente:

1ª).URBANA.- EDIFICIO INDUSTRIAL destinado a almacén de una sola planta, situado en Alcalá de Henares, procedente de la finca "El Retamar", a los sitios de este nombre y del "Alborno", a la izquierda de la carretera de Alcalá de Henares a Torrejón del Rey, y con frente a la Carretera de Camarma de Esteruelas, y que tiene su acceso desde la red pública de carreteras a través de la matriz por el vial que forma su lindero oeste y al que dan sus fachadas principales. La obra construida consiste en un edificio con estructura de elementos prefabricados de hormigón, con fachadas de paneles prefabricados de hormigón pretensados y con cubierta de sándwich de chapa galvanizada y aislamiento de poliuretano. Está edificado sobre una parcela de terreno denominada "3", que tiene una superficie de siete mil novecientos veintidós metros cuadrados, de los cuales ocupa la edificación 3.960 metros cuadrados y LINDA al Sur, en su totalidad con la parcela 2, en una longitud de 85 metros, en línea recta; al Oeste, con vial de la finca matriz, en una longitud de 93,2 metros en línea recta; al Norte, con un vial de la finca matriz, en una longitud de 85 metros, en línea recta; y al Este, con finca matriz, en una longitud de 93,2 metros, en línea recta, incorporando a su superficie parte de un vial existente.

INSCRIPCIÓN: REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO 1 DE ALCALÁ DE HENARES, al Tomo 3.741, Libro 181 de Alcalá Oeste, folio 112, finca número 16.610.



BD



2\*) URBANA.- Terreno en Alcalá de Henares, procedente de la finca "El Refamar", a los sitios de este nombre del "Albornoz", a la izquierda de la Carretera de Alcalá de Henares a Torrejón del Rey, y con frente a la Carretera de Camama de Esteruelas. De superficie originaria setecientos treinta y nueve mil ochocientos treinta y cuatro metros veintisiete decímetros cuadrados, y, después de una segregación practicada, doscientos noventa y un mil trece metros veintisiete decímetros cuadrados; y, después de tres segregaciones practicadas, doscientos sesenta y nueve mil cuatrocientos noventa y cuatro metros veintisiete decímetros cuadrados; en el que existen las siguientes edificaciones:

A) DOS TORRES QUIMICAS, una de trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados, y una de mil cuatrocientos treinta y seis metros cuadrados, construidas en cuatro plantas, y otra de setecientos diez metros cuadrados y dos de mil ochocientos cuarenta metros cuadrados, construidos también en cuatro plantas.

B) PORTERIA, de veintisiete metros cuadrados, en una sola planta, con cubierta planta.

C) OFICINAS CENTRALES, en dos plantas de cuatrocientos cinco metros cuadrados cada una, con cubierta plana.

D) TORRE DE COMUNICACIÓN, de cinco plantas, de superficie ciento veintinueve metros cuadrados por planta, de sesenta y tres metros cuadrados en planta y total construido de ciento noventa metros cuadrados.

E) NAVE TEXTIL, en una sola planta, de superficie tres mil novecientos sesenta y dos metros cuadrados, cubiertos con diente de sierra, y mil cuatrocientos sesenta y un metros cuadrados con cubierta plana.

F) NAVE HILATURA TITULOS TEXTILES, en la que existen dos torres, la primera con una superficie en planta de seiscientos noventa y tres metros cuadrados, siendo la superficie construida de mil cuatrocientos treinta y ocho metros cuadrados, en tres plantas.

G) NAVE AUXILIAR TEXTIL, que consta de dos zonas, una a lo largo de la fachada Este, edificio de una sola planta, con una superficie en planta de tres mil setecientos treinta metros cuadrados, y otra lindando con la fachada Sur, también de una sola planta de setecientos noventa y dos metros cuadrados, viniendo comprendidos en



Handwritten signature and scribbles over the stamp area.

BD

estos edificios los pasillos principales de fábrica, de 4,30 metros de anchura.

H) CLIMA NAVE TEXTIL, en planta segunda, sobre pasillo principal y nave auxiliar textil; con cubierta plana, de superficie novecientos cincuenta metros cuadrados.

I) NAVE DE ENCOLADO, de superficie mil trescientos quince metros cuadrados, en una sola planta, con cubierta plana.

J) TORRE DE HILATURA DE TITULOS TECNICOS, con una superficie en planta de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, y una superficie total construida de mil ochocientos setenta y tres metros cuadrados, en cuatro plantas.

K) NAVE TEXTIL TITULOS TECNICOS PRIMERA FASE, de una sola planta, de dos mil quinientos siete metros cuadrados, con un sótano de 1,60 metros de altura, en toda la extensión del edificio, en la que existe una zona destinada a vestuarios y servicios.

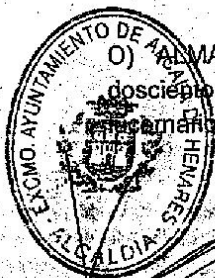
L) NAVE TEXTIL TITULOS TECNICOS SEGUNDA FASE, de una sola planta, de dos mil quinientos siete metros cuadrados, con un sótano de toda su extensión, de 1,70 metros de altura.

M) EDIFICIO DE ENERGIAS, que consta del de calderas, de cuatrocientos sesenta metros cuadrados, de una sola planta, con cubierta plana; del de recuperación de aguas, también de una sola planta, con cubierta plana de 263 metros cuadrados.

N) CENTRAL ELECTRICA, de una sola planta y sótano, de 385 metros cuadrados, en planta UNITURBO, de cincuenta y cuatro metros cuadrados, de una sola planta cubierta.

Ñ) TALLERES Y ALMACEN, de una sola planta, con cubierta plana, de mil cuarenta y ocho metros cuadrados, existiendo en un extremo vestuarios y servicios, con una superficie de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados.

O) ALMACENES DE PRODUCTOS TERMINADOS, de superficie siete mil doscientos cinco metros cuadrados, en una sola planta, con cubierta plana, en forma de triángulos.



BD



P) SERVICIOS SOCIALES, de superficie en planta cuatrocientos veintiocho metros cuadrados, con dos alturas, y

Q) ZONA DEPORTIVA, con una superficie de seis mil seiscientos metros cuadrados, en la que existe una piscina de hormigón armado, vestuarios y un local destinado a recreo.

Los edificios se encuentran cercados en la zona Sur de la finca, con una extensión de trescientos mil metros cuadrados, aproximadamente. Existen, además, en la finca dos sondeos, de 120 y 129 metros de profundidad, y 25 milímetros de diámetro, alumbramiento surgente, registrados con los números 8 y 7, respectivamente, en el Distrito Minero de Madrid.

ACTUALIZACION DE LINDEROS: Después de las segregaciones efectuadas, LINDA: al frente, Este, con las tres fincas que fueron objeto de segregación y que constituyen las fincas registrales 16.508, 16.509 y 16.510; la Carretera de Camarma de Esteruelas y, en una pequeña parte, con Vicente Santos; a la izquierda, entrando, Sur, con la Tesorería General de la Seguridad Social (antes de "La Seda de Barcelona, S.A."); a la derecha, Norte, en línea quebrada, con finca que se segregó, propiedad de "La Seda de Barcelona, S.A.", hoy de la Tesorería de la Seguridad Social; y al fondo, Oeste, con cañada y con César Banco Córdoba.

Sus límites exteriores coinciden en toda su extensión con los límites de la finca matriz. Y en su interior limita con las parcelas segregadas (finca registrales 16.508, 16.509 y 16.510), por viales que discurren a lo largo de estas mismas parcelas de la forma siguiente: Al Sur, en una longitud de 85 metros, en línea recta; al Oeste, en una longitud de 241,40 metros, en línea recta; al Norte, en una longitud de 85 metros, en línea recta; al Este, en una longitud de 241,40 metros, en línea recta.

INSCRITA en el mismo Registro, al tomo 3.559, libro 80 de Alcalá, folio 138, finca 6.837, inscripción 5ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 7744402VK6884N0001MZ.



CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes.

Handwritten signature and scribbles over the stamp and text.

BD



II.- Que las fincas descritas pertenecen en pleno dominio a la sociedad mercantil HENARES DESARROLLOS URBANOS SL por título público de compra a la mercantil INMOPOLISEDA SL. Se acompañan como ANEXO N° 1 certificación de dominio y cargas y copia de la escritura de compraventa.



III.- Que el crecimiento y desarrollo urbanístico del municipio ha tenido como consecuencia el acercamiento de los usos residenciales y terciarios en las proximidades inmediatas de la instalación industrial. Por otro lado, la Corporación municipal, en uso de sus competencias públicas de ordenación y planificación consideran inadecuado para el interés general el impacto de la actividad industrial en la zona de expansión urbana del término municipal.

IV.- Por otro lado, la actividad industrial y productiva de Poliseda SL está en un proceso de reconversión tecnológica que permitirá, una vez realizadas las necesarias inversiones, la ubicación en instalaciones de menor superficie y reducido impacto medioambiental.

V.- Poliseda SL considerando las actuales circunstancias de planificación urbana, y la conveniencia de la reconversión industrial para la mejora de su proceso productivo y la viabilidad de la empresa ha decidido su traslado a un nuevo emplazamiento en un polígono industrial en el término municipal de Alcalá de Henares.

VI.- El Ayuntamiento muestra su disposición a colaborar, dentro de sus posibilidades, para viabilizar la implantación industrial de Poliseda SL en el término municipal de Alcalá de Henares.

VII.- Dentro de este marco de colaboración, Poliseda SL y HENARES DESARROLLOS URBANOS SL manifiestan su firme intención de proceder al traslado de la instalación industrial y la actividad a un nuevo emplazamiento y a su relocalización en una implantación adaptada a los nuevos procesos tecnológicos que permita mejorar la eficiencia y competencia en su sector de actividad, garantizando los derechos adquiridos de los trabajadores de Poliseda SL. A tal efecto, han



BD



adquirido una parcela de uso industrial en el término de Alcalá de Henares con idoneidad urbanística para albergar las nuevas instalaciones fabriles de Poliseda SL.

VIII.- La posibilidad de modificar puntualmente el vigente PGOU de Alcalá de Henares, unida a la circunstancias de planificación y trasformación del desarrollo urbano de Alcalá de Henares, como de localización relativa y de entorno que concurren en los terrenos actualmente ocupados por las instalaciones industriales de Poliseda SL, se adveran adecuadas para la modificación del uso y destino establecido en el PGOU.

El traslado de las instalaciones industriales se hace imprescindible para las nuevas condiciones de ordenación, uso y edificación que contribuyan al proceso de mejora y calidad urbana que el Ayuntamiento quiere garantizar en el municipio.

IX.- Como resultado de las manifestaciones que anteceden y del proceso de negociación y concertación mantenido entre las partes, acuerdan suscribir y tramitar el convenio urbanístico, de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de conformidad con las siguientes:

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- OBJETO.**

"Poliseda SL" se compromete a trasladar sus actividades mediante su reubicación a una nueva planta industrial ubicada dentro del término municipal de Alcalá de Henares. Con esa misma finalidad se compromete a iniciar y llevar a cabo el proceso conducente a dicha relocalización con el consiguiente desmantelamiento y traslado de sus actuales instalaciones a una nueva zona industrial de cuya situación se adjunta plano y escritura de compraventa como **ANEXO 2**.



Handwritten signature in dark ink, slanted across the page.

BD