

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



ANEXO I

IV GENTENARIO DE LA EDICIÓN DE "EL QUIJOTE"

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300



BD



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Telef.: 888 33 00

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO 13 C

En Alcalá de Henares a 7 de Noviembre de 2003

REUNIDOS

De una parte:

El Ilustrísimo Sr D. Bartolomé González Jiménez Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Y de otra parte:

D. Juan Claudio de Ramón Martínez con D.N.I. 5.0018848-N,

INTERVIENEN

El Ilmo. Sr. D. Bartolomé González Jiménez, en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y en virtud de las competencias que le vienen atribuidas por la Ley de Bases de Régimen Local, Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Entidades Locales y demás normativa de Aplicación.

El segundo en representación de la Sociedad "Obras y Proyectos Grupo Inmo, S.A.", nueva denominación social de la Sociedad "Grund Haus Española, S.A." en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Universal de Socios de dicha Compañía el día 8 de Mayo de 2003, acuerdos que fueron elevados a públicos el día 13 de Mayo de 2003 ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Carlos José Cabezas Velazquez. Ostenta dicha representación en virtud de su cargo de Presidente del Consejo de Administración para el que fue nombrado en su reunión celebrada el 9 de octubre de 2002 formalizado en Escritura Pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Carlos José Cabezas Velazquez el mismo día 9 de octubre de 2002 y de la delegación de facultades del Consejo que ostenta en virtud de dicho acuerdo..

Las partes intervinientes y en la representación con que actúan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria y suficiente para la firma del presente documento y a tal efecto.



BD

EXPONEN

I.- Que el Polígono 13 C fue desarrollado a través de un Plan Especial de Reforma Interior promovido por Grund Haus Española, S.A. y aprobado en sesión plenaria celebrada el 20 de septiembre de 1988.

Que para su gestión fue presentado por el promotor Grund Haus Española, S.A., como propietario único, Proyecto de Compensación, aprobado el 16 de Mayo de 1989 y el Proyecto de Urbanización que fue asimismo aprobado con la misma fecha.

Dicho Proyecto de Compensación no pudo ser materializado, en tanto que no tuvo acceso al Registro de la Propiedad por existir litigio en orden a la titularidad de los terrenos y pesar sobre los mismos una carga de Anotación preventiva de demanda inscrita.

II.- Que, no obstante, con motivo del incumplimiento del Plan de Etapas contenido en el PERI, con fecha 15 de noviembre de 1994, fue adoptado por el Pleno del Ayuntamiento acuerdo sobre inicio de expediente de declaración de Incumplimiento de Obligaciones Urbanísticas, constando en el expediente como motivo aducido por el promotor el procedimiento judicial que pendía de los Tribunales Ordinarios en relación con la venta de los terrenos, sobre los que pesaba una anotación preventiva de demanda inscrita en el Registro de la Propiedad. No obstante, el acuerdo de inicio de expediente de declaración de incumplimiento fue reiterado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 17 de junio de 1997.

III.- Que con fecha 15 de enero de 2003 se pone de manifiesto que Grupo Inmobiliario Hispania-Europa, S.A. adquirió el pasado 9 de octubre de 2002 la totalidad de las acciones de la mercantil Grund Haus Española, S.A., propietaria del solar conocido como "Villa Merche" situado en la Avenida Complutense de este municipio, mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de octubre de 2002, según protocolo nº 626 del Notario de Madrid D. Carlos José Cabezas Velazquez, así como, su intención de complementar las previsiones del Planeamiento una vez solventados los procedimientos judiciales que habían impedido el proceso de gestión, urbanizador y edificatorio de los terrenos.

IV.- Que la ordenación de la Unidad de Ejecución establecida en el Plan Especial contempla dos zonas perfectamente delimitadas y separadas físicamente por una franja de terreno de 2.565 m² destinada a Zona Verde (parcela F) como cesión obligatoria y gratuita.

La que denominamos Zona 1, situada al Oeste de esta Zona Verde en la que se ubicó parte del aprovechamiento residencial con tipología de vivienda Multifamiliar dispuesto sobre dos parcelas diferenciadas:

Parcela D: Destinada a aprovechamiento Residencial Privado

Parcela E: Destinada a aprovechamiento procedente de las TAUS

Conformando ambas, morfológicamente, un espacio destinado a edificios de carácter unitario y con las características propias de "bloques adosados lateralmente con



BD

fachadas opuestas", según especifica el artículo 2.2 de las Ordenanzas Regulatoras. (pagina 32 de las Ordenanzas del PERI)

Y la que denominamos Zona 2, situada al este de la Zona Verde en la que se dispuso el resto aprovechamiento residencial privado en tipología de Vivienda Unifamiliar (Parcelas G, L y M), la cesión correspondiente a guardería (Parcela H), espacio libre Privado (Parcelas C, J y K), así como una pequeña parcela destinada a Centro de Transformación (Parcela D), destinándose el resto del ámbito a Zona Libre Pública (parcela A), viales y aparcamiento (Parcela B).

La superficie del ámbito, 26.760,46 m², se distribuye entre las parcelas, edificabilidades y ocupaciones conforme con el siguiente cuadro (pag. 25 de la memoria del PERI):



PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	EDIFICABILIDAD S/PARCELA (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	% OCUPACIÓN S/PARCELA	SUP. MAX. OCUPADA (m ²)
A	1.800,93	0,03	54,03	3,00	54,03
B	1.108,76	0,00	0,00	0,00	0,00
C	2.172,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D	3.079,42	1,90	5.837,01	50,00	1.539,71
E (TAU)	1.792,00	1,90	3.404,80	50,00	896,00
F	2.565,00	0,03	76,95	3,00	76,95
G	4.098,17	0,92	3.770,31	50,00	2.049,08
H	1.140,00	0,44	500,00	40,00	456,00
I	25,00	0,36	9,00	36,00	9,00
J	995,98	0,00	0,00	0,00	0,00
K	816,60	0,00	0,00	0,00	0,00
L	2.309,35	0,92	2.124,60	50,0	1.154,67
M	1.462,50	0,92	1.345,50	50,00	751,25
N	3.394,75	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	26.760,46	0,6399 (media)	17.123,00	-	6.966,49

Que se dá la circunstancia de que el Plan General vigente se encuentra en la actualidad en proceso de Revisión, habiéndose redactado el Avance, en el que se prevé un cambio en la tipología de vivienda en la Zona 2 antes aludida.

Que por otra parte, el Ayuntamiento necesita poner a disposición de la ciudad terrenos susceptibles de ser edificados con destino a viviendas de protección pública de alquiler para jóvenes en dicha zona y el promotor está de acuerdo en el cambio de tipología edificatoria prevista, en principio, en el Avance del P.G.O.U. para la Zona 2 y en la cesión al Ayuntamiento en el momento procedente, de los terrenos para la construcción de viviendas de V.P.P. de alquiler para jóvenes en dicha Zona.

VI.- Que por la propiedad se ha propuesto la Monetización de las TAU (parcela E) previstas en el Plan Especial, dado el tratamiento edificatorio unitario que el Plan prevé con el aprovechamiento residencial privado (parcela D), lo que obligaría a un resultado heterogéneo contradictorio con el propio objetivo urbanístico, de difícil conciliación en el "tiempo" respecto de los intereses inmobiliarios del propietario del suelo con los del Ayuntamiento.

En virtud de cuanto antecede, las partes intervinientes, en la representación con que actúan, y reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la firma del



BD

presente documento, conviene formalizar el presente documento de Convenio Urbanístico, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La organización y programación de las acciones y actos necesarios para la materialización y efectividad de las determinaciones del planeamiento se desarrollarán conforme a lo siguiente:



Asunción por parte del Promotor de la programación temporal de las obras de urbanización y edificación con fijación de 2 Fases temporales de actuación, conforme al Plano que figura como Anexo I a este Convenio, y que coinciden con las denominadas Zona 1 y Zona 2.

FASE I: Situada al oeste de la unidad, y que abarcaría tanto la Parcela D como la Parcela E (parcela TAU) así como la Parcela F, destinada a Zona Verde y parte de la Parcela A (zona libre pública) y de la Parcela B (viales y aparcamiento).

FASE II: Que abarcaría el resto del ámbito.

División que se recoge gráficamente en el plano adjunto; de acuerdo con esta propuesta la superficie de cada una de las fases sería:

FASE I	8.846,59 m2
FASE II	17.913,87 m2
Total PERI	26.760,46 m2



SEGUNDA.- Que por la propiedad se ha propuesto la Monetización de las TAU previstas en el Plan Especial, y el Ayuntamiento acepta dicha sustitución económica que ha sido valorada en 2.455.591,00 €, quedado dicho equivalente económico incorporado al P.M.S. y vinculado a los fines específicos establecidos en los arts. 83 y 176 de la Ley del Suelo 9/2001. Se une al presente Convenio como Anexo nº II la valoración practicada por el Arquitecto Municipal.

TERCERA.- Desarrollo Fase I,

Fase I, que comprenderá

- Actualización Proyecto Urbanización y Proyecto de Compensación en el plazo máximo de 1 mes, a contar desde la firma del Texto Definitivo del presente Convenio (en lo que afecta a esta Fase), que se llevará a efecto dentro de los 15 días siguientes a la notificación el acuerdo de ratificación (art. 247 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid).
- Monetización de la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico con anterioridad a la Ratificación del Convenio por el Pleno del Ayuntamiento, una vez transcurrido el plazo de información pública.
- Presentación de Aval por importe del 10% de los gastos de urbanización y gestión pendientes conforme a la actualización del proyecto de Urbanización aprobada.

BD

Dicho Aval deberá ser presentado con anterioridad a la Aprobación Definitiva de la actualización del Proyecto de Urbanización y antes del inicio de las obras de Urbanización.

- Inicio de las obras de urbanización en el plazo máximo de 7 meses contados a partir de la aprobación definitiva de su actualización.
- Terminación obras de urbanización 18 meses contados a partir de la aprobación de la actualización del Proyecto de Urbanización.

CUARTA.- Una vez presentados y aprobados los documentos aludidos en la Estipulación TERCERA, deberá solicitarse licencia para las edificaciones previstas en la llamada Fase o Zona 1 con arreglo al Plan Especial aprobado dentro de los 2 meses siguientes a la Aprobación Definitiva de la actualización del proyecto de urbanización y Proyecto de Compensación. Las obras de Urbanización deberán finalizarse con anterioridad a las de edificación y, en todo caso, en los plazos previstos en la Estipulación Tercera.

En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos (Fase I).

El incumplimiento del deber de urbanización simultaneo o al de edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza.

QUINTA.- Desarrollo Fase II

Dado que el Avance de la Revisión del P.G.O.U., en fase de aprobación contempla un cambio en la tipología de viviendas en la denominada Zona o Fase II, ambas partes están de acuerdo en fijar un plazo de 5 años, contado a partir de la suscripción inicial del presente Convenio, plazo que permitirá estudiar y valorar las condiciones de desarrollo de dicha Zona 2ª en el marco de la Revisión del P.G.O.U., de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Fijación de aprovechamiento lucrativo entre 0,8 m²/m² y 1 m²/m², medido sobre la superficie de la Fase 2ª, teniendo en cuenta en todo caso lo establecido en el art. 39 de la Ley del Suelo 9/2001.
- Cesión a la Administración Municipal de un tercio de dicho aprovechamiento lucrativo con destino a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública de alquiler para jóvenes. Dicha cesión subsumiría la cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo prevista en la Ley del Suelo.
- Cesión a la Administración Municipal de suelo para equipamiento con una superficie mínima de 2.500 m² en la que se incluye el suelo para uso escolar de 1.140 m² ordenado por el PERI vigente.

El incremento del aprovechamiento que pudiera derivarse del presente Convenio se justifica por corresponder con el del área homogénea en el que se encuentra y producirse un cambio en la tipología residencial prevista con un menor valor relativo de uso y una menor superficie disponible para la ordenación del uso residencial lucrativo.



SEXTA.- Las Estipulaciones que afectan a la Fase II quedan sometidas a condición suspensiva por su vinculación a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y en todo caso en un plazo no superior a 5 años, y solo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo y respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en otra forma el ejercicio de la potestad de planeamiento por las Administraciones públicas. De forma que, si la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación no contemplase las previsiones de esta nueva posible solución de ordenación, resultaría vigente la contenida en el PERI aprobado o, en cualquier caso, la que resulte de la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General.



SEPTIMA.- Dado que el presente Convenio ha de clasificarse, por su contenido y finalidad, en lo que se refiere al desarrollo de la Fase II, como "Convenio de Planeamiento", se procederá a su desglose en las Estipulaciones que afectan al desarrollo de dicha Fase II (Estipulaciones Quinta y Sexta) para su tramitación conforme con lo establecido en el artículo 247.2 de la Ley del Suelo 9/2001 y, respecto de dichas Estipulaciones no será suscrito su texto definitivo hasta tanto no se apruebe la Revisión del P.G.O.U. remitiéndose el texto del Convenio a los términos de la Aprobación Definitiva recaída (artículo 247.5)

OCTAVA.- 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.

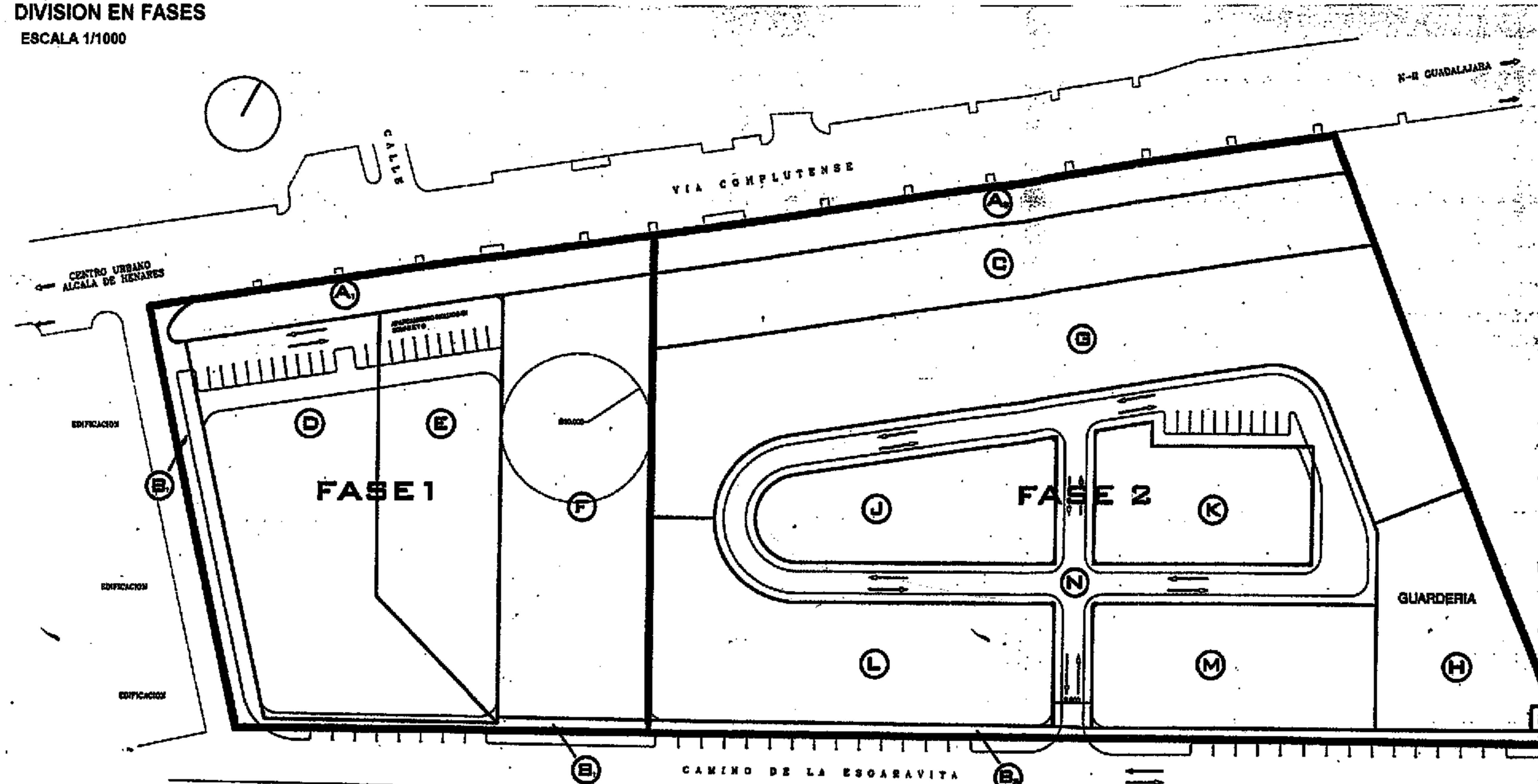
Los comparecientes, según intervienen una vez examinado y leído el presente documento, otorgan su pleno consentimiento y lo firman por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.



[Handwritten signature]

BD

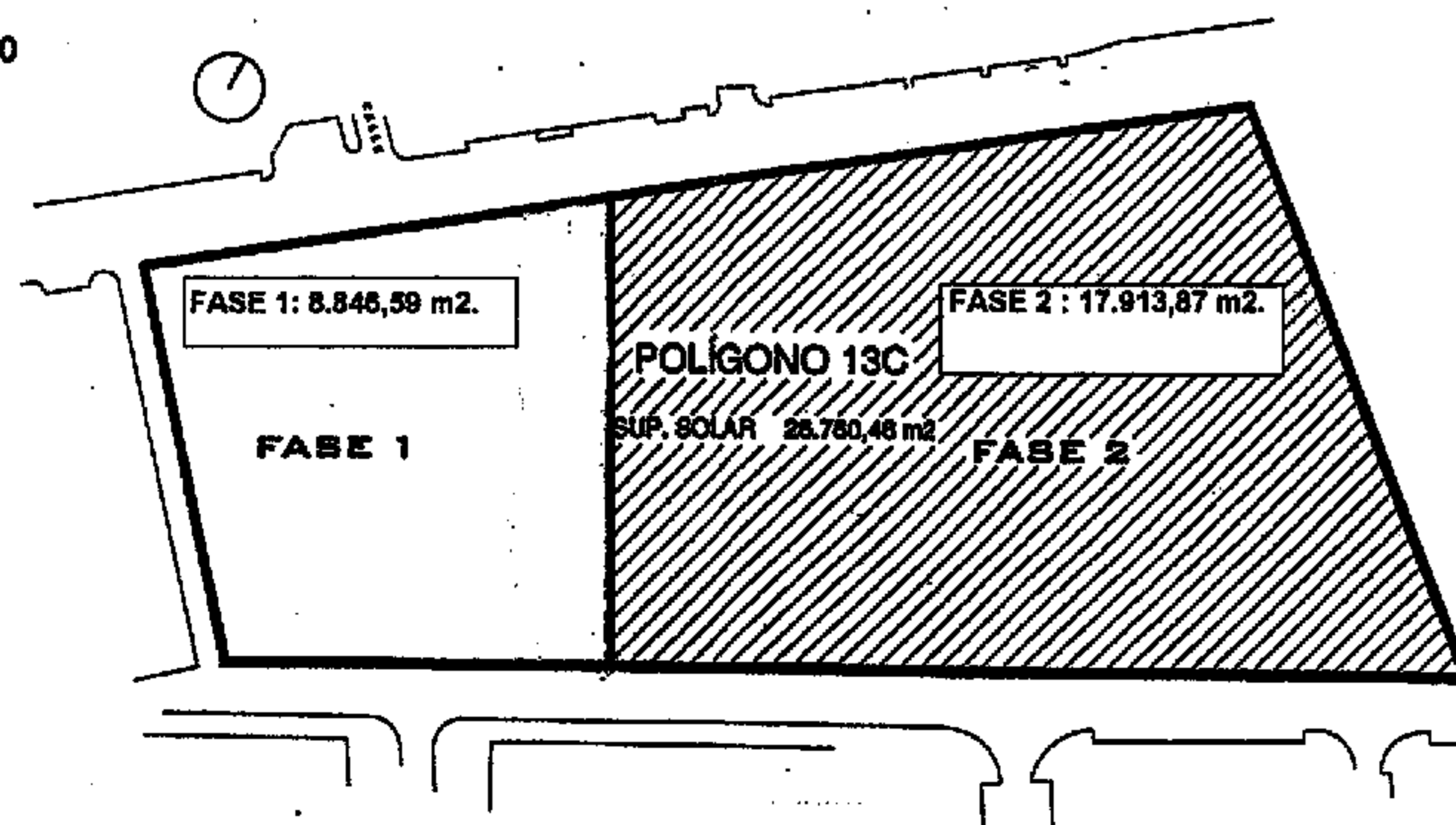
DIVISION EN FASES
ESCALA 1/1000



CESSION	A	ZONA LIBRE PUBLICA FASE 1	1.800,00
CESSION	A	ZONA LIBRE PUBLICA FASE 2	3.042,37
CESSION	B	VIALES Y APARCAMIENTO FASE 1	657,00
CESSION	B	VIALES Y APARCAMIENTO FASE 2	457,16
	C	ZONA LIBRE PRIVADA	1.108,76
EDIFICABLE	D	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	2.172,00
EDIFICABLE (AYTO. A. DE H.)	E	T.A.I.L.	3.100,00
CESSION	F	ZONA VERDE PUBLICA	1.792,00
EDIFICABLE	G	VIVIENDA UNIFAMILIAR	2.665,00
RESERVA	H	GUARDERIA	4.088,17
RESERVA	I	TRANSFORMADOR	1.140,00
	J	ZONA LIBRE PRIVADA	25,00
	K	ZONA LIBRE PRIVADA	985,98
EDIFICABLE	L	VIVIENDA UNIFAMILIAR	816,60
EDIFICABLE	M	VIVIENDA UNIFAMILIAR	2.306,35
	N	VIALES Y APARCAMIENTO PRIVADO	1.462,50
		TOTAL SUPERFICIE	3.394,76
			28.780,46



E 1/2000



PROPIETA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLIGONO 13C DE LAS NN.SS. DE ALCALA DE HENARES

DIVISION EN FASES

GRUND & HAUSS ESPAÑOLA S.A.
SEPTIEMBRE 2003

ANEXO: I

migue21.bmp (3528x4960x2 bmp)

BD

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS.

A NEXO II

Ref: M.R.

(13C. Grund.Valoración)

ASUNTO: Valoración de las TAU previstas en el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13C de Alcalá de Henares, aprobado en la Vía Complutense y el Camino de la Esgaravita.



El Plan Especial de Reforma Interior del polígono 13C de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente con fecha de 28-09-88 fue redactado de acuerdo con las Normas Subsidiarias entonces vigentes, habiendo previsto entre sus determinaciones estructurantes la aplicación del régimen de TAU según se especifica en la memoria del PERI. Este régimen produce un aumento de la edificabilidad en 0,13 m²/m² con una densidad máxima de 60 viviendas por hectárea, parámetros que representan una edificación de 3.404,80 m² sobre un solar de 1.792,00 m² de superficie.

El PGO de 1991 considera el suelo según la clave de la hoja 28, U.VIV.00.IV., es decir suelo Urbano con uso global de viviendas, en zona regulada por PERI aprobado en ordenaciones anteriores, lo cual es equiparable con la definición de suelo urbano no consolidado de la Ley 9/2001.

Para su valoración corresponde aplicar la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, y en especial el artículo 28.4, según el cual en los supuestos de pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicaran los valores de repercusión por el método residual.

Este método residual se basa en estimaciones sobre valores de costes y ventas de mercado, por lo cual habiendo obtenido la opinión de varios agentes reconocidos de la propiedad inmobiliaria, se puede estimar como valor de repercusión el de 120.000,00 pts/m² de edificación, teniendo en cuenta que se trata de un suelo urbano sin consolidar, es decir sin urbanizar.

Admitiendo este valor resulta que la TAU del polígono 13C debe ser considerada bajo el precio de 3.404,80 m² x 120.000,00 pts/m² = 408.576.000,00 pts, equivalente a 2.455.591,00 euros.

Alcalá de Henares, 05 de noviembre de 2003.
El Arquitecto Municipal, Miguel Rosado.

Miguel Rosado

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

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

BD

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



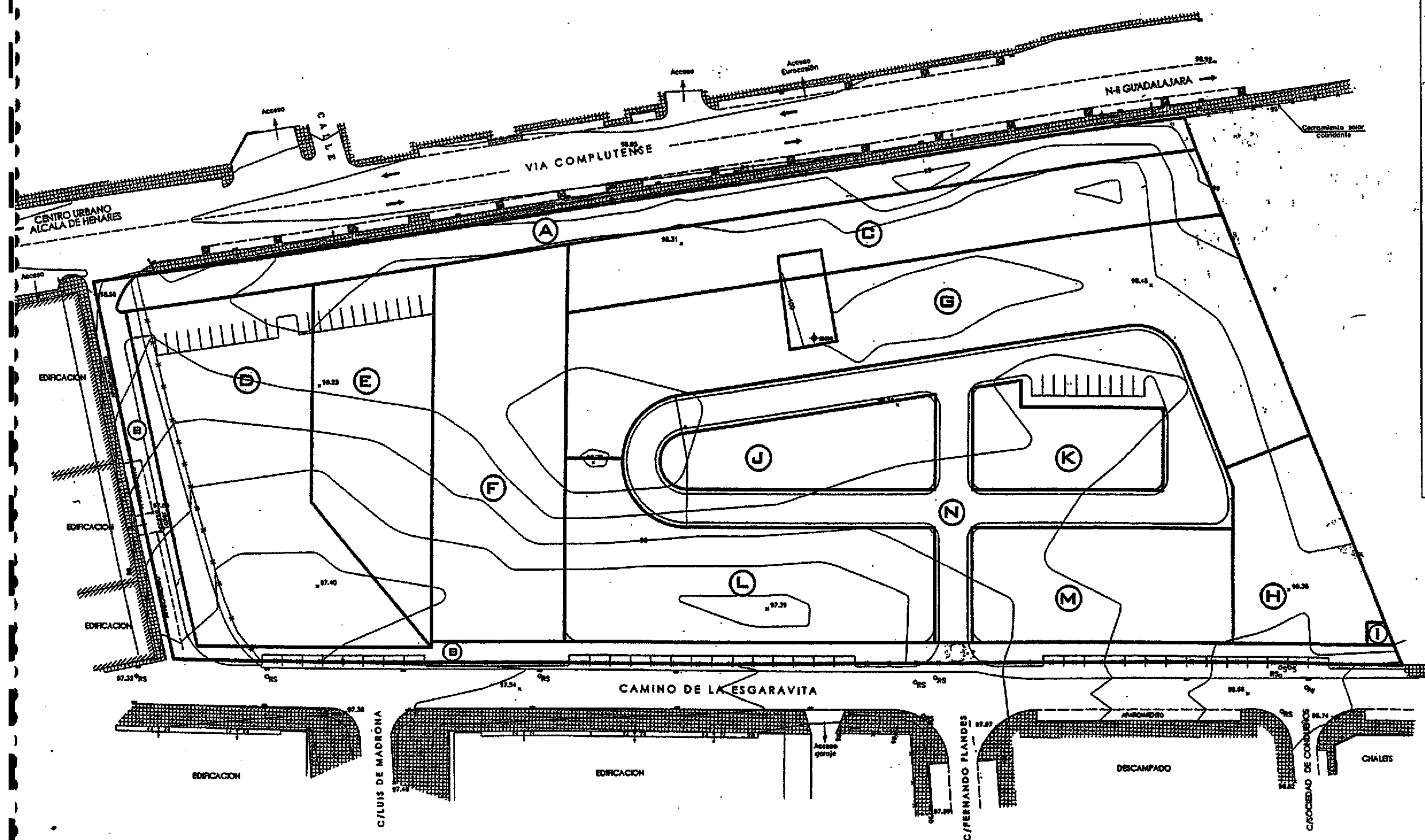
ANEXO II

IV CENTENARIO DE LA EDICIÓN DE "EL QUIJOTE"

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300



BD



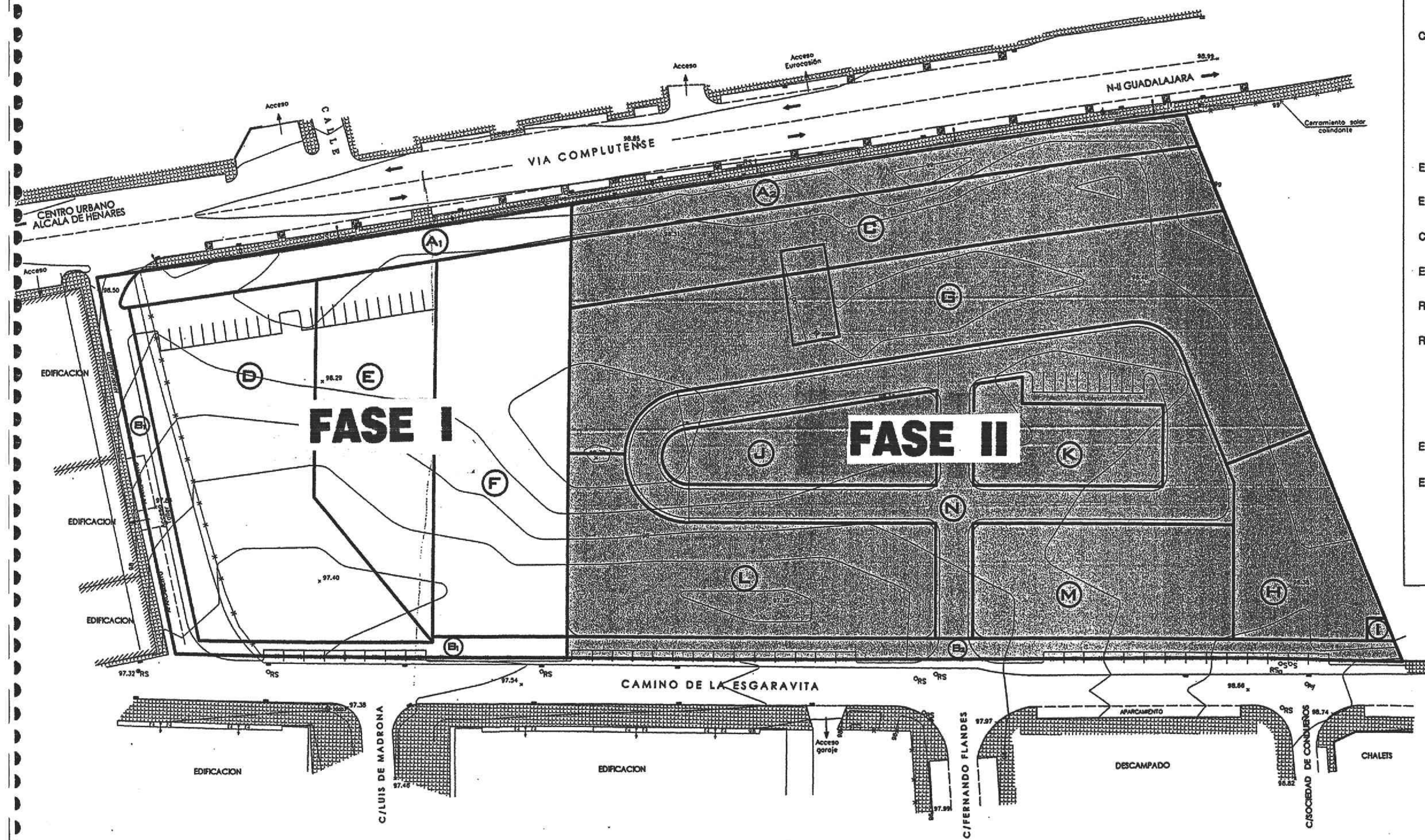
CESION	(A)	ZONA LIBRE PUBLICA	1.800,93
CESION	(B)	VIALES Y APARCAMIENTO	1.108,76
	(C)	ZONA LIBRE PRIVADA	2.172,00
EDIFICABLE	(D)	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3.079,42
EDIFICABLE	(E)	T.A.U.	1.792,00
CESION	(F)	ZONA VERDE PUBLICA	2.585,00
EDIFICABLE	(G)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	4.098,17
RESERVA	(H)	GUARDERIA	1.140,00
RESERVA	(I)	TRANSFORMADOR	25,00
	(J)	ZONA LIBRE PRIVADA	995,98
	(K)	ZONA LIBRE PRIVADA	816,60
EDIFICABLE	(L)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	2.309,35
EDIFICABLE	(M)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1.462,50
	(N)	VIALES Y APARCAMIENTO PRIVADO	3.394,75
TOTAL SUPERFICIE			26.760,46



EGURDISTANCIA CURVAS DE NIVEL 0,25 m.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO 13-C DE LAS NN.SS. SITUACIÓN: AVENIDA COMPLUTENSE Y PASEO DE LA ESGARAVITA

3.- P.E.R.I: PARCELACIÓN
FUENTE: P.E.R.I. POLIGONO 13-C DE LAS NN.SS. DE ALCALÁ DE HENARES



CESION	A ₁	ZONA LIBRE PUBLICA FASE 1	758,56
	A ₂	ZONA LIBRE PUBLICA FASE 2	1.042,37
			1.800,93
CESION	B ₁	VIALES Y APARCAMIENTO FASE 1	651,61
	B ₂	VIALES Y APARCAMIENTO FASE 2	457,15
			1.108,76
	C	ZONA LIBRE PRIVADA	2.172,00
EDIFICABLE	D	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3.079,42
EDIFICABLE	E	T.A.U.	1.792,00
CESION	F	ZONA VERDE PUBLICA	2.565,00
EDIFICABLE	G	VIVIENDA UNIFAMILIAR	4.098,17
RESERVA	H	GUARDERIA	1.140,00
RESERVA	I	TRANSFORMADOR	25,00
	J	ZONA LIBRE PRIVADA	995,98
	K	ZONA LIBRE PRIVADA	816,60
EDIFICABLE	L	VIVIENDA UNIFAMILIAR	2.309,35
EDIFICABLE	M	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1.462,50
	N	VIALES Y APARCAMIENTO PRIVADO	3.394,75
		TOTAL SUPERFICIE	26.760,46



EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL 0,25 m.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO 13-C DE LAS NN.SS. SITUACIÓN: AVENIDA COMPLUTENSE Y PASEO DE LA ESGARAVITA

4.- DIVISIÓN EN FASES SEGÚN CONVENIO

FUENTE: CONVENIO URBANÍSTICO 5 DE MARZO DE 2003

BD

Parte II

PROP. TEXTO Definitivo

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Concejalía de Urbanismo y Vivienda
Sección Jurídica

D. PEDRO A. MARTÍN PEREZ, Secretario General Acctal. del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares,

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día dieciocho de noviembre de dos mil tres, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“Por mí, Secretario General Acctal, se da cuenta al Pleno de Dictamen de la Comisión Informativa del Área Técnica que dice como sigue:

Vistos los informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídico Municipales en relación con el Texto Inicial del Convenio Urbanístico suscrito entre este Ayuntamiento y D. Juan Claudio de Ramón Martínez, en nombre y representación de la Sociedad “Obras y Proyectos Grupo Inmo, S.A.” para el desarrollo urbanístico del Polígono 13 C del Plan General de Ordenación Urbana.

La Comisión Informativa acuerda, por unanimidad, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su aprobación, si procede, la adopción del siguiente acuerdo:

Desglosar el Texto Inicial del referido Convenio urbanístico suscrito en una primera y una segunda Fase, acordándose respecto a la 1ª, por tratarse de ejecución y gestión del planeamiento, la apertura del preceptivo trámite de información pública, mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por periodo de veinte días.

La 2ª Fase seguirá la tramitación específica de los Convenios Urbanísticos de planeamiento, conforme con lo establecido en los arts. 245 y 247, apartados 2 y 5 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Sra. Interventora emite el siguiente informe:

El Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Vivienda, Medio ambiente, obras y Servicios para aprobación, si procede, del Convenio Urbanístico suscrito entre este Ayuntamiento y la Sociedad “Obras y Proyectos, Grupo INMO, S.A.” para el desarrollo urbanístico del Polígono 13 C, suscrito en dos fases, conteniendo en el Desarrollo de la Fase I la efectividad de la monetarización de las TAU previstas en el Plan Especial valorada en 2.455.591,00 euros, según valorización practicada por el Arquitecto Municipal y que se une al Convenio como Anexo II, que se realizará con anterioridad a la ratificación del Convenio por el Pleno del Ayuntamiento una vez transcurrido el plazo de información pública.

Así mismo, en la Fase I se incluye la presentación de Aval por importe del 10% de los gastos de urbanización y gestión pendientes conforme a la actualización del proyecto y urbanización aprobada, también con anterioridad a la aprobación definitiva de la actualización del Proyecto Urbanización y antes del inicio de las obras de urbanización.

Señalar también que el importe a que asciende la monetarización de las TAU queda vinculado a los fines establecidos en los artículos 83 a 176 de la Ley 9/2001 del suelo.

El Arquitecto Municipal informa lo siguiente:

ASUNTO.- Valoración de las TAU previstas en el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13 C de Alcalá de Henares, situado entre la Vía Complutense y el Camino de la Esgaravita.

El Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13 C de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente con fecha 20.09.88 fue redactado de acuerdo con las Normas Subsidiarias entonces vigentes, habiendo previsto entre sus determinaciones estructurantes la aplicación del régimen de TAU según se especifica en la memoria del PERI. Este régimen produce un aumento de la edificabilidad en 0,13 m2/m2 con una densidad de 60 viviendas por

BD

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

hectárea, parámetros que representan una edificación de 2.404,80 m² sobre un solar de 1.792,00 m² de superficie.

El PGO de 1991 considera el suelo según la calve de la hoja 128 U.VIV.00.IV, es decir Suelo Urbano con uso global de viviendas, en zona regulada por PERI aprobado en ordenaciones anteriores, lo cual es equiparable con la definición de suelo urbano no consolidado de la Ley 9/2001.

Para su valoración corresponde aplicar la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y en especial el artículo 28.4, según el cual en los supuestos de pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión por el método residual.

Este método residual se basa en estimaciones sobre valores de costes y ventas de mercado, por lo cual habiendo obtenido la opinión de varios agentes reconocidos de la propiedad inmobiliaria, se puede estimar como valor de repercusión el de 120.000,00 pts/m² de edificación, teniendo en cuenta que se trata de un suelo urbano sin consolidar, es decir, sin urbanizar.

Admitiendo este valor resulta que la TAU del Polígono 13 C debe ser considerada bajo el precio de 3.404,80 m² x 120.000,00 pts/m² = 408.576.000,00 pts. equivalente a 2.455.591,00 €.

La Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento informa lo siguiente:

Vista la Propuesta de Convenio Urbanístico suscrita inicialmente entre este Ayuntamiento y D. Juan Claudio de Ramón Martínez en nombre y representación de la Sociedad "Obras y Proyectos Grupo Inmo, S.A.", nueva denominación social de la Sociedad "Grund Haus Española, S.A.", en orden al desarrollo urbanístico del denominado Polígono 13-C, se informa lo que sigue:

Que la Propuesta de Convenio Urbanístico diferencia dos fases para la gestión y desarrollo del Polígono 13-C del Plan General de Ordenación,

Así, de una parte, contempla una 1ª fase cuyo desarrollo y gestión ha de encuadrarse en los denominados por la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, "Convenio Urbanístico para la ejecución del planeamiento", en tanto que no requiere modificación alguna del planeamiento urbanístico y, de otra parte, una 2ª fase que, por su vinculación a la Revisión del Plan General de Ordenación, se encuadra como Convenio Urbanístico de Planeamiento".

En el sentido expuesto, y habida cuenta que la ley arbitra un procedimiento distinto para la aprobación de estos Convenios, se considera procede desglosar el Convenio Urbanístico para el desarrollo urbanístico del Polígono 13-C, en una 1ª y una 2ª fase, teniendo en cuenta que la 1ª, por su carácter de "ejecución y gestión del planeamiento", se tramitará conforme con lo establecido en el art. 247.1 de la Ley del Suelo, sometiéndose a Información Pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un periodo mínimo de veinte días. A la vista de las alegaciones, se elaborará Propuesta de Texto Definitivo del que se dará vista a la persona que hubiera negociado y suscrito el Texto Inicial para su aceptación, reparos o renuncia, ratificándose por el Pleno del Ayuntamiento y firmándose dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del Texto Definitivo (arts. 247 aps. 3, 4 y 5).

La segunda fase, desglosada del anterior, y por su vinculación a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana tendrá el carácter de preparatorio de la Resolución y, seguirá el procedimiento establecido en el ap. 2 del art. 247, debiéndose incluir su texto íntegro en la

documentación sometida a Información Pública propia de dicho procedimiento de Revisión y la firma del Texto Definitivo se llevará a cabo tras la Aprobación Definitiva de dicha Revisión del Plan General de Ordenación. Asimismo sus estipulaciones sólo tendrán en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una concreta solución de ordenación y en ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por las Administraciones públicas de la potestad de planeamiento.

En su vista el Pleno, por 14 votos a favor emitidos por los señores Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular, y 12 votos en contra de los Señores Concejales de los Grupos del PSOE e Izquierda Unida, acuerda aprobar el Dictamen de la Comisión Informativa del Área Técnica, cuyo acuerdo que, en su parte dispositiva dice,

“1º.- Aprobar el Texto Inicial del Convenio urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y D. Juan Claudio de Ramón Martínez, en representación de la Sociedad “Obras y Proyectos, Grupo INMO, S.A.” para el desarrollo urbanístico del Polígono 13 C del Plan General de Ordenación Urbana de esta Ciudad, desglosándose dicho Texto en dos fases.

2º.- Desglosar el Convenio Urbanístico, anteriormente transcritos, en DOS FASES, teniendo en cuenta que la 1ª Fase por su carácter de “Convenio Urbanístico para la ejecución y gestión de planeamiento” se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 247.1 de la Ley del Suelo, y la 2ª Fase, vinculada a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se encuadra como “Convenio Urbanístico de Planeamiento”, y seguirá el procedimiento establecido en el apartado 2 del artículo 247 antes citado.

3º.- Proceder al preceptivo trámite de Información Pública de la 1ª Fase, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un periodo mínimo de veinte días.

4º.- Autorizar al Sr. Alcalde-presidente para que, en nombre y representación de este Ayuntamiento, suscriba cuantos documentos, tanto público como privados, sean precisos en ejecución del presente acuerdo.”

Desglosado dicho Convenio Urbanístico en su Fase II es del tenor siguiente:

I.- Que el Polígono 13 C fue desarrollado a través de un Plan Especial de Reforma Interior promovido por Grund Haus Española, S.A. y aprobado en sesión plenaria celebrada el 20 de septiembre de 1988.

Que para su gestión fue presentado por el promotor Grund Haus Española, S.A., como propietario único, Proyecto de Compensación, aprobado el 16 de Mayo de 1989 y el Proyecto de Urbanización que fue asimismo aprobado con la misma fecha.

Dicho Proyecto de Compensación no pudo ser materializado, en tanto que no tuvo acceso al Registro de la Propiedad por existir litigio en orden a la titularidad de los terrenos y pesar sobre los mismos una carga de Anotación preventiva de demanda inscrita.

II.- Que, no obstante, con motivo del incumplimiento del Plan de Etapas contenido en el PERI, con fecha 15 de noviembre de 1994, fue adoptado por el Pleno del Ayuntamiento acuerdo sobre inicio de expediente de declaración de Incumplimiento de Obligaciones Urbanísticas, constando en el expediente como motivo aducido por el promotor el procedimiento judicial que pendía de los Tribunales Ordinarios en relación con la venta de los terrenos, sobre los que pesaba una anotación preventiva de demanda inscrita en el Registro de la Propiedad. No obstante, el acuerdo de inicio de expediente de declaración de incumplimiento fue reiterado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 17 de junio de 1997.

III.- Que con fecha 15 de enero de 2003 se pone de manifiesto que Grupo Inmobiliario Hispania-Europa, S.A. adquirió el pasado 9 de octubre de 2002 la totalidad de las acciones de la mercantil Grand Haus Española, S.A., propietaria del solar conocido como "Villa Merche" situado en la Avenida Complutense de este municipio, mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de octubre de 2002, según protocolo nº 626 del Notario de Madrid D. Carlos José Cabezas Velazquez, así como, su intención de cumplimentar las previsiones del Planeamiento una vez solventados los procedimientos judiciales que habían impedido el proceso de gestión, urbanizador y edificatorio de los terrenos.

IV.- Que la ordenación de la Unidad de Ejecución establecida en el Plan Especial contempla dos zonas perfectamente delimitadas y separadas físicamente por una franja de terreno de 2.565 m² destinada a Zona Verde (parcela F) como cesión obligatoria y gratuita.

La que denominamos Zona 1, situada al Oeste de esta Zona Verde en la que se ubicó parte del aprovechamiento residencial con tipología de vivienda Multifamiliar dispuesto sobre dos parcelas diferenciadas:

Parcela D: Destinada a aprovechamiento Residencial Privado

Parcela E: Destinada a aprovechamiento procedente de las TAUS

Conformando ambas, morfológicamente, un espacio destinado a edificios de carácter unitario y con las características propias de "bloques adosados lateralmente con fachadas opuestas", según especifica el artículo 2.2 de las Ordenanzas Regulatoras. (pagina 32 de las Ordenanzas del PERI)

Y la que denominamos Zona 2, situada al este de la Zona Verde en la que se dispuso el resto aprovechamiento residencial privado en tipología de Vivienda Unifamiliar (Parcelas G, L y M), la cesión correspondiente a guardería (Parcela H), espacio libre Privado (Parcelas C, J y K), así como una pequeña parcela destinada a Centro de Transformación (Parcela I), destinándose el resto del ámbito a Zona Libre Pública (parcela A), viales y aparcamiento (Parcela B).

La superficie del ámbito, 26.760,46 m², se distribuye entre las parcelas, edificabilidades y ocupaciones conforme con el siguiente cuadro (pag. 25 de la memoria del PERI):

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	EDIFICABILIDAD S/PARCELA (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	% OCUPACIÓN S/PARCELA	SUP. MAX. OCUPADA (m ²)
A	1.800,93	0,03	54,03	3,00	54,03
B	1.108,76	0,00	0,00	0,00	0,00
C	2.172,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D	3.079,42	1,90	5.837,01	50,00	1.539,71
E (TAU)	1.792,00	1,90	3.404,80	50,00	896,00
F	2.565,00	0,03	76,95	3,00	76,95
G	4.098,17	0,92	3.770,31	50,00	2.049,08
H	1.140,00	0,44	500,00	40,00	456,00
I	25,00	0,36	9,00	36,00	9,00
J	995,98	0,00	0,00	0,00	0,00
K	816,60	0,00	0,00	0,00	0,00
L	2.309,35	0,92	2.124,60	50,0	1.154,67
M	1.462,50	0,92	1.345,50	50,00	751,25
N	3.394,75	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	26.760,46	0,6399 (media)	17.123,00	-	6.966,49

V.- Que se dá la circunstancia de que el Plan General vigente se encuentra en la actualidad en proceso de Revisión, habiéndose redactado el Avance, en el que se prevé un cambio en la tipología de vivienda en la Zona 2 antes aludida.

Que por otra parte, el Ayuntamiento necesita poner a disposición de la ciudad terrenos susceptibles de ser edificados con destino a viviendas de protección pública de alquiler para jóvenes en dicha zona y el promotor está de acuerdo en el cambio de tipología edificatoria prevista, en principio, en el Avance del P.G.O.U. para la Zona 2 y en la cesión al Ayuntamiento en el momento procedente, de los terrenos para la construcción de viviendas de V.P.P. de alquiler para jóvenes en dicha Zona.

VI.- Que por la propiedad se ha propuesto la Monetización de las TAU (parcela E) previstas en el Plan Especial, dado el tratamiento edificatorio unitario que el Plan prevé con el aprovechamiento residencial privado (parcela D), lo que obligaría a un resultado heterogéneo contradictorio con el propio objetivo urbanístico, de difícil conciliación en el "tiempo" respecto de los intereses inmobiliarios del propietario del suelo con los del Ayuntamiento.

En virtud de cuanto antecede, las partes intervinientes, en la representación con que actúan, y reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la firma del presente documento, convienen formalizar el presente documento de Convenio Urbanístico, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La organización y programación de las acciones y actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones del planeamiento se desarrollarán conforme a lo siguiente:

Asunción por parte del Promotor de la programación temporal de las obras de urbanización y edificación con fijación de 2 Fases temporales de actuación, conforme al Plano que figura como Anexo I a este Convenio, y que coinciden con las denominadas Zona 1 y Zona 2.

FASE I: Situada al oeste de la unidad, y que abarcaría tanto la Parcela D como la Parcela E (parcela TAU) así como la Parcela F, destinada a Zona Verde y parte de la Parcela A (zona libre pública) y de la Parcela B (viales y aparcamiento).

FASE II: Que abarcaría el resto del ámbito.

División que se recoge gráficamente en el plano adjunto; de acuerdo con esta propuesta la superficie de cada una de las fases sería:

FASE I	8.846,59 m²
FASE II	17.913,87 m²
Total PERI	26.760,46 m²

SEGUNDA.- Que por la propiedad se ha propuesto la Monetización de las TAU previstas en el Plan Especial, y el Ayuntamiento acepta dicha sustitución económica que ha sido valorada en 2.455.591,00 €, quedado dicho equivalente económico incorporado al P.M.S. y vinculado a los fines específicos establecidos en los arts. 83 y 176 de la Ley del Suelo 9/2001. Se une al presente Convenio como Anexo nº II la valoración practicada por el Arquitecto Municipal.

TERCERA.- - DESARROLLO FASE II

Dado que el Avance de la Revisión del P.G.O.U., en fase de aprobación contempla un cambio en la tipología de viviendas en la denominada Zona o Fase II, ambas partes están de acuerdo en fijar un plazo de 5 años, contado a partir de la suscripción inicial del presente

BD

Convenio, plazó que permitirá estudiar y valorar las condiciones de desarrollo de dicha Zona 2ª en el marco de la Revisión del P.G.O.U., de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Fijación de aprovechamiento lucrativo entre 0,8 m²/m² y 1 m²/m², medido sobre la superficie de la Fase 2ª, teniendo en cuenta en todo caso lo establecido en el art. 39 de la Ley del Suelo 9/2001.
- Cesión a la Administración Municipal de un tercio de dicho aprovechamiento lucrativo con destino a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública de alquiler para jóvenes. Dicha cesión subsumiría la cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo prevista en la Ley del Suelo.
- Cesión a la Administración Municipal de suelo para equipamiento con una superficie mínima de 2.500 m² en la que se incluye el suelo para uso escolar de 1.140 m² ordenado por el PERI vigente.

El incremento del aprovechamiento que pudiera derivarse del presente Convenio se justifica por corresponder con el del área homogénea en el que se encuentra y producirse un cambio en la tipología residencial prevista con un menor valor relativo de uso y una menor superficie disponible para la ordenación del uso residencial lucrativo.

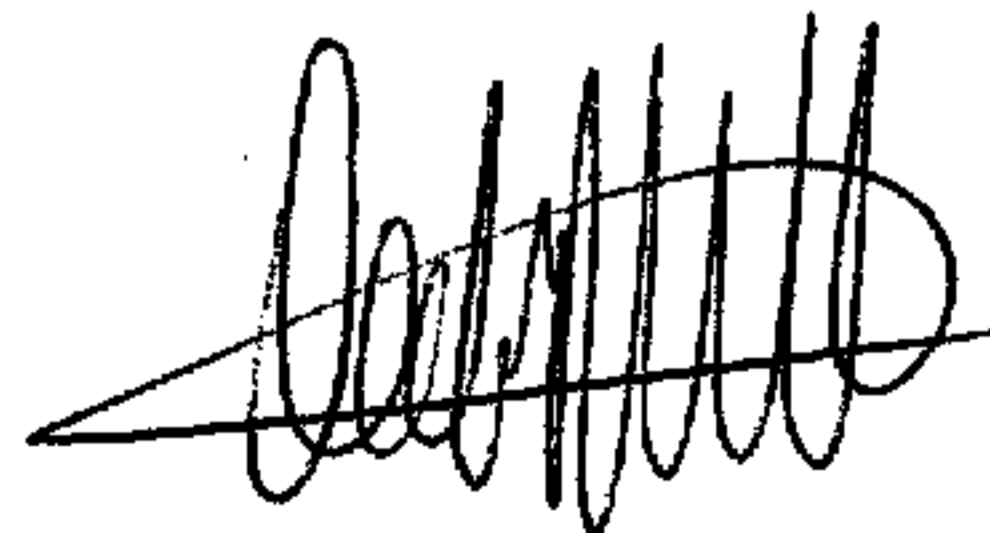
CUARTA.- Las Estipulaciones que afectan a la Fase II quedan sometidas a condición suspensiva por su vinculación a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y en todo caso en un plazo no superior a 5 años, y solo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo y respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en otra forma el ejercicio de la potestad de planeamiento por las Administraciones públicas. De forma que, si la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación no contemplase las previsiones de esta nueva posible solución de ordenación, resultaría vigente la contenida en el PERI aprobado o, en cualquier caso, la que resulte de la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General.

QUINTA.- Dado que el presente Convenio ha de clasificarse, por su contenido y finalidad, en lo que se refiere al desarrollo de la Fase II, como "Convenio de Planeamiento", se procederá a su desglose en las Estipulaciones que afectan al desarrollo de dicha Fase II (Estipulaciones Quinta y Sexta) para su tramitación conforme con lo establecido en el artículo 247.2 de la Ley del Suelo 9/2001 y, respecto de dichas Estipulaciones no será suscrito su texto definitivo hasta tanto no se apruebe la Revisión del P.G.O.U. remitiéndose el texto del Convenio a los términos de la Aprobación Definitiva recaída (artículo 247.5)

SEXTA.- 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.

Para que conste expido la presente certificación que firmo de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Alcalá de Henares, a tres de diciembre de dos mil tres.

Vº Bº
EL ALCALDE



CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Addenda de Modificación del Convenio Urbanístico suscrito con fecha 7 de noviembre de 2003, entre este Ayuntamiento y la Sociedad "Obras y Proyectos Grupo Inmo, S.A."

En Alcalá de Henares, a 14 de Julio de 2005

REUNIDOS

De una parte, D. Luis Fuentes Garrido, Excmo. Sr. Alcalde en Funciones del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De otra, D. Juan Claudio de Ramón Martínez en representación de Obras y Proyectos Grupo Inmo, S.A., en virtud de su cargo como Presidente del Consejo de Administración para el que fue nombrado en su reunión celebrada el 9 de octubre de 2002 formalizado en Escritura Pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Carlos José Cabezas Velásquez el mismo día 9 de octubre de 2002 y de la delegación de facultades del Consejo que ostenta en virtud de dicho acuerdo:

INTERVIENEN

D. Luis Fuentes Garrido, en representación del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en su condición de Alcalde en Funciones del mismo.

D. Juan Claudio Ramón Martínez en representación de Obras y Proyectos Grupo Inmo S.A.

ACUERDAN

Modificar las Estipulaciones Quinta, Sexta y Séptima del Convenio Urbanístico que afectan al desarrollo de Fase II, única y exclusivamente en lo que se refiere al **procedimiento de alteración** de las determinaciones urbanísticas del Plan General, acordando la utilización del instrumento de Modificación Puntual del Planeamiento, en lugar del de la Revisión del P.G.O.U. prevista en dicho Convenio.

Y ello, mediante la justificación que se contiene en el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General redactado por los Servicios Técnicos Municipales para la Fase II.

Debiéndose entender, por tanto, las referencias que se realizan en dichas Estipulaciones al Procedimiento de "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana", referidas a la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana".

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Concejalía de Urbanismo y Vivienda
Servicio Jurídico



Los comparecientes, según intervienen una vez examinado y leído el presente documento, otorgan su pleno consentimiento y lo firman en lugar y fecha indicados en el encabezamiento para su unión al Convenio Urbanístico suscrito entre ambas partes con fecha 7 de noviembre de 2003 en lo que se refiere a esta Fase II, y tramitación junto con el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General conforme establece el artículo 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para los Convenios Urbanísticos de Planeamiento.

POR OBRAS Y PROYECTOS GRUPO
INMO, S.A.

FDO.: JUAN CLAUDIO RAMÓN MARTÍNEZ

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES.

FDO.: LUIS FUENTES GARRIDO



BD

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



ANEXO III

IV CENTENARIO DE LA EDICIÓN DE "EL QUIJOTE"

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300

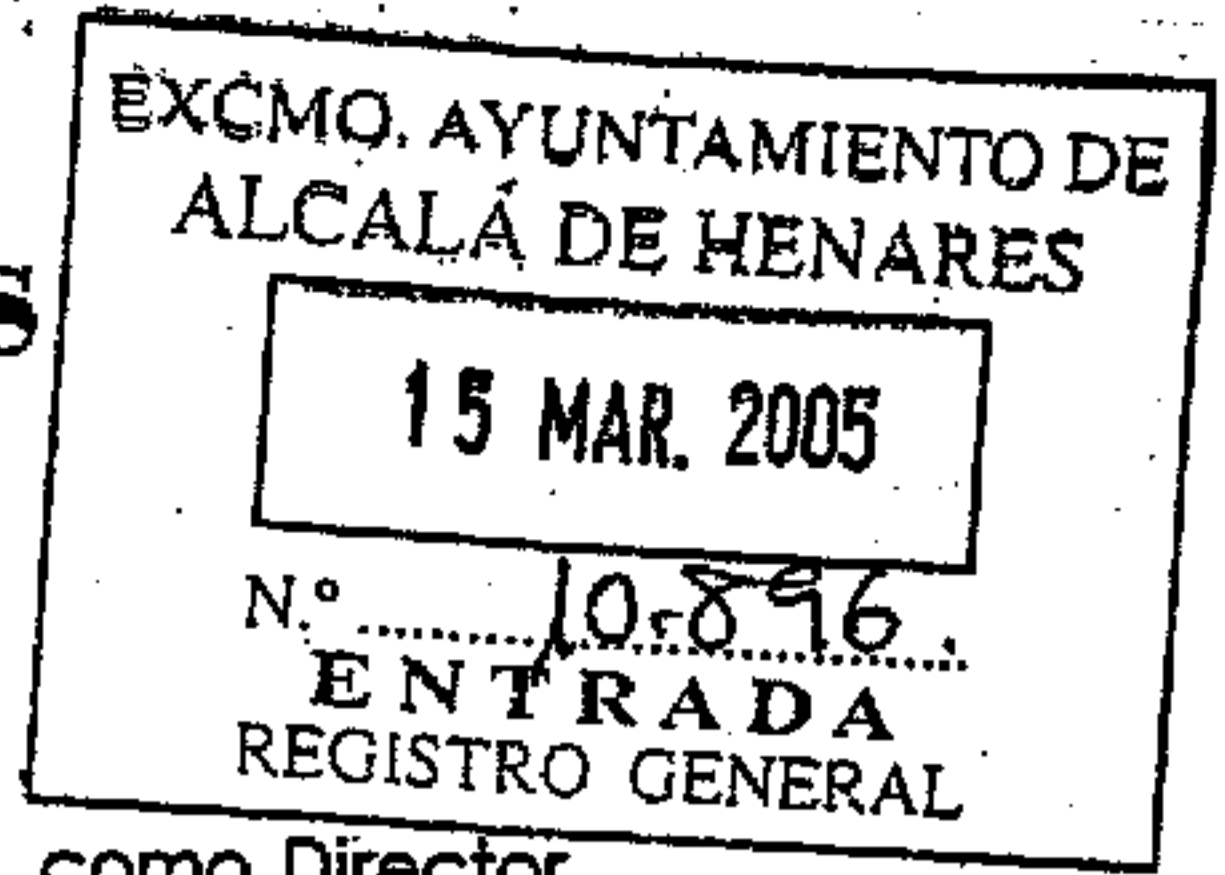


BD



Obras y Proyectos

Grupo Inmo S.A.



91



DON ALBERTO SIGUENZA CARBONELL, con D.N.I. 50923918D, como Director General de OBRAS Y PROYECTOS GRUPO INMO, S.A., con NIF A-78608536, con domicilio en Madrid, calle Capitán Haya nº 7

EXPONE:

1. Que el Polígono 13 C de las NN.SS. de Alcalá de Henares fue desarrollado a través de un Plan Especial de Reforma Interior promovido por GRUND HAUS ESPAÑOLA S.A. y aprobado en Sesión Plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares celebrada el 20 de Septiembre de 1988.

Asimismo para la gestión de dicho PERI se presentó por el mismo Promotor, GRUND HAUS ESPAÑOLA S.A., el oportuno Proyecto de Compensación y el preceptivo Proyecto de Urbanización, que fueron aprobados en la misma fecha, 16 de Mayo de 1989.

2. Que con fecha 15 de Enero de 2003 el GRUPO INMOBILIARIO HISPANIA-EUROPA S.A. pone de manifiesto que el 9 de Octubre de 2003 adquirió la totalidad de las acciones de la mercantil GRUND HAUS ESPAÑOLA S.A., propietaria del solar conocido como "Villa Merche", situado en la Vía Complutense de Alcalá de Henares; mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de Octubre de 2002, según protocolo nº 626 del Notario de Madrid D. Carlos José Cabezas Velázquez, así como su intención de cumplimentar las previsiones del Planeamiento una vez solventados los procedimientos judiciales que habían impedido el proceso de gestión, urbanización y edificatorio de los terrenos.

3. Que con fecha 7 de Noviembre de 2003 el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES y "OBRAS Y PROYECTOS GRUPO INMO S.A.", nueva denominación social de GRUND HAUS ESPAÑOLA S.A., suscriben Propuesta de Convenio Urbanístico para el desarrollo del ámbito del PERI del Polígono 13 C de Alcalá de Henares, que se aprobó definitivamente el 23 de Enero de 2004, formalizándose la propuesta de Texto definitivo el 5 de Marzo del pasado año.

4. Asimismo la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión celebrada en 20 de Julio de 2004 acordó la aprobación del Proyecto de Compensación del Polígono 13-C así como la aprobación de la actualización del Proyecto de Urbanización del citado Polígono.

5. Que de acuerdo con el Convenio suscrito, se fijaron dos fases temporales de actuación para el desarrollo del planeamiento, fijándose como Fase I,



Handwritten signature or mark.

BD



coincidente con la denominada Fase 1, la que abarca las Parcelas D así como la Parcela F, destinada a Zona Verde, parte de la Parcela (zona libre pública) y de la Parcela B (Viales y aparcamiento), y como Fase II, coincidente con la denominada Fase 2, el resto de la superficie del ámbito, siendo superficie de cada una de las Fases:

FASE I	8.846,59 m2.
FASE II	17.913,87 m2.
TOTAL PERI	26.760,46 m2.

En dicho Convenio se denomina Fase 1 a la situada al Oeste de la mencionada Zona Verde, en la que actualmente se están ejecutando las obras de urbanización, para posteriormente llevar a cabo la ejecución del Proyecto de Edificación de 100 viviendas, garajes y locales cuya licencia está a punto de ser concedida.

6. Que dado que el desarrollo de la Fase I consistiría en esencia la culminación del proceso urbanizador y edificatorio previsto en el PERI bajo el carácter de "CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCION Y GESTION DE PLANEAMIENTO", la Fase II quedaría vinculada a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana bajo la figura de "CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO", basado en los siguientes parámetros:

- Fijación de un aprovechamiento lucrativo entre 0,8 y 1,0 m2./m2. medido sobre la superficie de la Fase II.
- Cesión a la Administración Municipal de 1/3 de dicho aprovechamiento lucrativo con destino a la construcción de Viviendas de Protección Pública en Régimen de Alquiler para Jóvenes.
- Cesión a la Administración Municipal de suelo para equipamiento con una superficie mínima de 2.500,00 m2., incluidos los 1.140,00 m2. previstos en el PERI vigente.

7. Que el Ayuntamiento considerando la banda de aprovechamiento lucrativo para la Fase II prevista en Convenio, dispondría de suelo destinado a Viviendas de Protección Pública en Régimen de Alquiler que tendría de una edificabilidad aproximada en 5.374 m2.

8. Que en nuestra opinión parecería lógico trasladar los criterios de desarrollo de la Fase II a una Modificación Puntual del Planeamiento Vigente, solución que posibilitaría acortar los plazos de ejecución del Planeamiento de una forma notable, solución que ya ha adoptado el Consistorio en otros ámbitos de naturaleza semejante al del PERI 13-C.

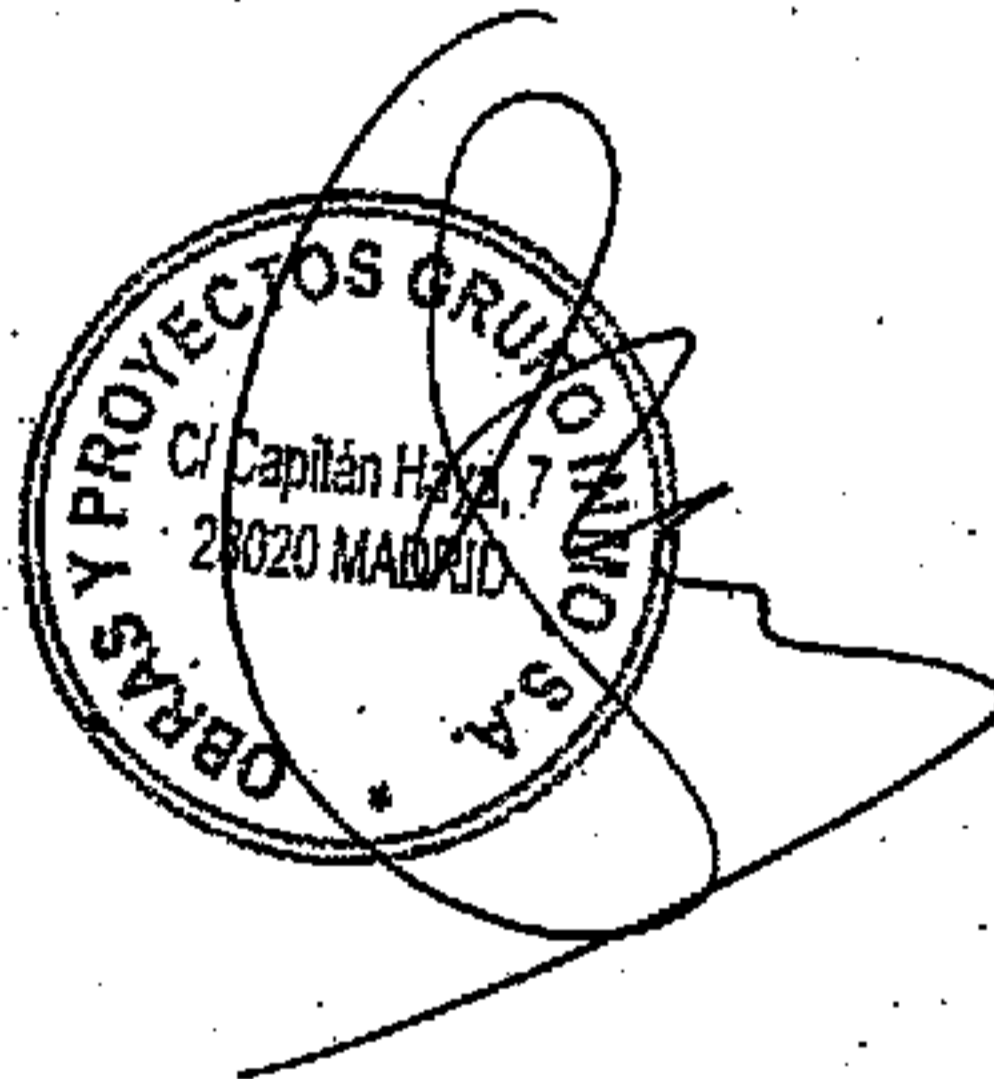


Por todo lo expuesto,

SOLICITA A V.I.:

1. Que al objeto de garantizar los tres objetivos establecidos en el Convenio, venga en desarrollar la Fase II a través de una **Modificación Puntual del PGOU**, contemplando definitivamente un aprovechamiento de 0,9 m²/m².
2. En este sentido y dada la posible conveniencia municipal de obtener el adelanto de las cesiones previstas en la Fase II, nuestra Entidad manifiesta no tener ninguna objeción en materializar estas cesiones por adelantado a ese Excmo. Ayuntamiento.

Madrid, quince de Marzo de dos mil cinco,



PLANEAMIENTO

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

ALCALDÍA DE HENARES

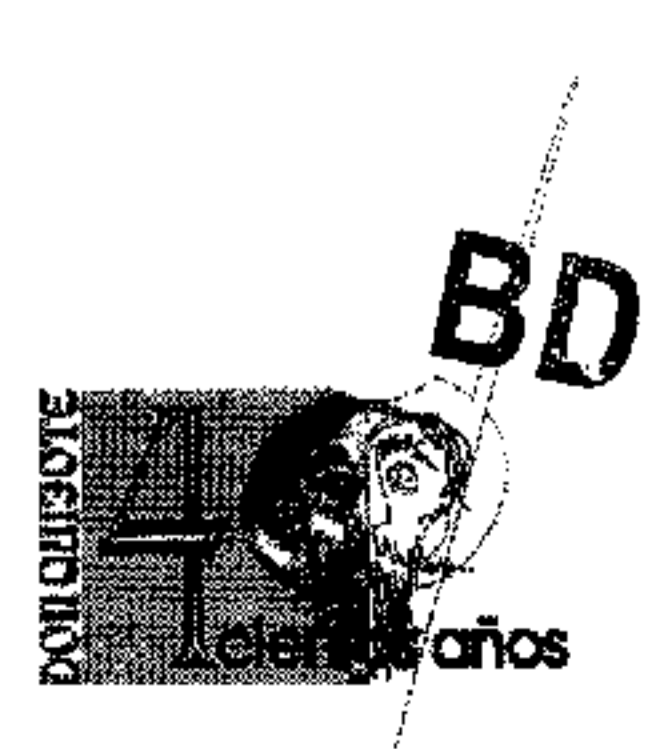
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



ANEXO IV

IV CENTENARIO DE LA EDICIÓN DE "EL QUIJOTE"

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300

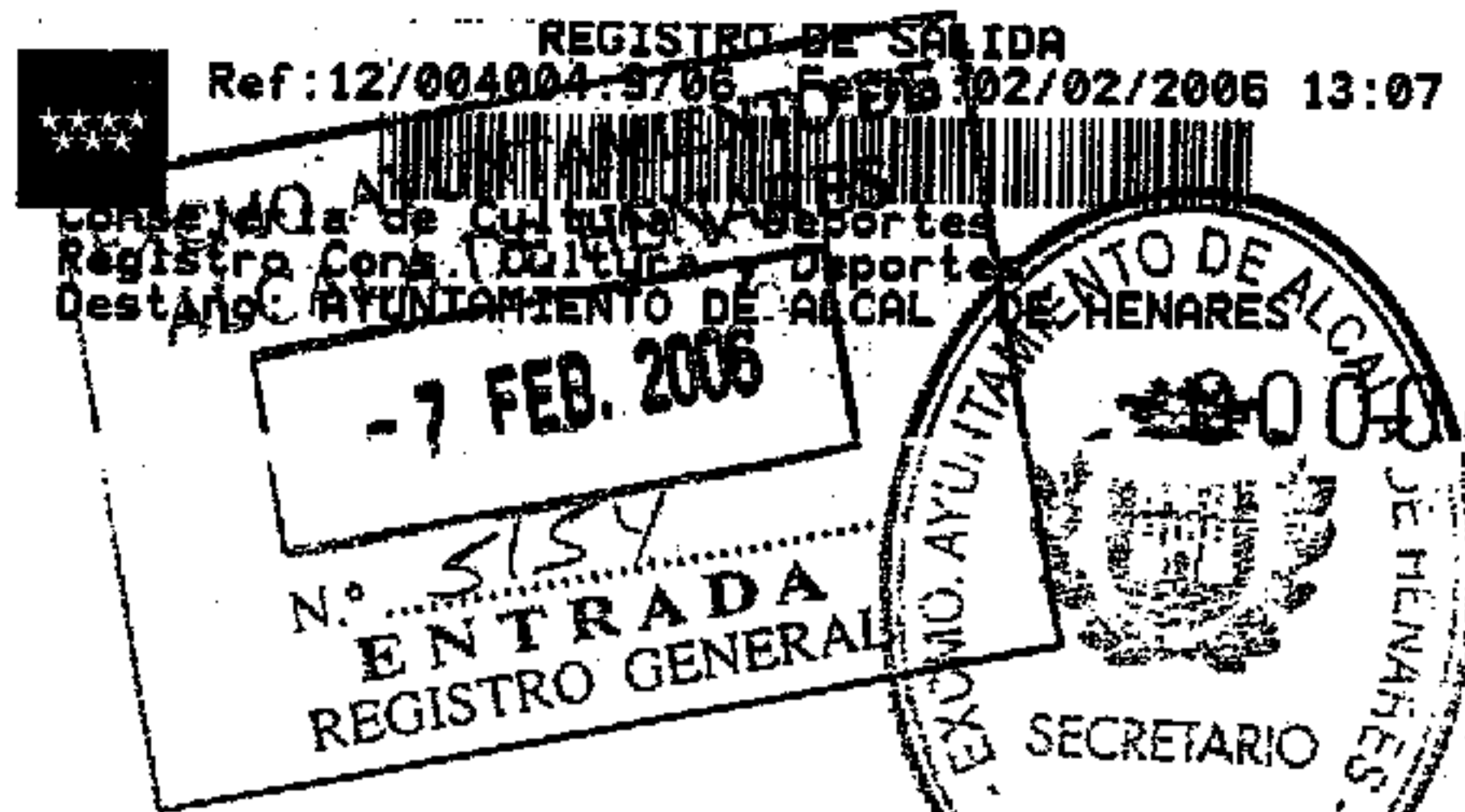


Siguiendo el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares del 20 junio 2006, se introducen como parte integrante de la Memoria de la Modificación del polígono 13-C y con carácter normativo, los informes sectoriales que se señalan y añaden a continuación :

1º.- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 16 mayo 2006, con ref.139/05 SEA.

2º.- Informe de la dirección General de Patrimonio Histórico del 31 enero 2006, con ref. 619/05 SPP/JEB.

Alcalá de Henares, 27 de julio de 2006.
El Arquitecto Municipal,
Antonio Tornero Deblas.



REF.: SPP/JEB

EXPEDIENTE: 619/05

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de Suelo Urbano denominado Polígono 13-C 2ª fase.

INTERESADO: Ayuntamiento de Alcalá de Henares Compulsado y conforme con el original
Plaza Cervantes, nº 12 que tengo a la vista
28801-Alcalá de Henares Alcalá de Henares, 28 de JUL 2006 de
MADRID El Funcionario,

MUNICIPIO: Alcalá de Henares.

Con fecha 25 de noviembre de 2005, se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico escrito del Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que se solicita informe sectorial, en el ámbito de las competencias de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, para la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de Suelo Urbano denominado Polígono 13-C 2ª fase adjuntándose la documentación correspondiente.

Examinada la documentación presentada, la Carta Arqueológica y demás documentación arqueológica existente en los Archivos de la Dirección General de Patrimonio Histórico sobre el municipio de Alcalá de Henares, los Servicios Técnicos informan lo siguiente:

"En el Solar 'Parque Juan de Austria' junto a la calle Juan de Austria de Alcalá de Henares, próximo por el Suroeste con el proyecto de referencia que nos ocupa, se efectuó en el año 1992 una actuación arqueológica previa a la realización de un aparcamiento subterráneo. Del análisis de los sondeos arqueológicos y de la peritación arqueológica no fue localizado ningún resto histórico-arqueológico ni paleontológico de interés.

Se comprueba que el proyecto de Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de Suelo Urbano denominado Polígono 13-C 2ª fase se localiza en la parte centro este de la ciudad de Alcalá de Henares, sobre una terraza baja de la margen derecha del río Henares, que en los últimos años del siglo XX ha sufrido importantes transformaciones de urbanización. Atendiendo no sólo a los condicionantes urbanos, sino al enclave físico del denominado polígono 13C, es evidente que se localiza en un entorno de suelo urbano de uso predominantemente residencial delimitado entre la Vía Complutense y Avda. del Val y atravesando la C/ Ávila y por la C/ Lope de Figueroa. Comparte todo este entorno un uso característico residencial, con claro predominio de las tipologías multifamiliares, en bloques de cuatro, cinco y siete alturas así como la presencia de la tipología unifamiliar adosada en menor medida. Por otra parte la situación de polígono sobre la Vía Complutense le confiere el carácter de fachada urbana en esta zona de ensanche, siendo necesaria la definición de tipologías edificatorias en bloque en cualquiera de sus variantes y alturas variables. Además, la zona afectada por el proyecto se encuentra en los planos nº 3 (calificación del suelo) y nº 128 (plano de códigos) del Plan General vigente como residencial con los códigos V.LIB.00.IV y U.VIV.04.I, es decir se considera como suelo urbano de dominio público (V)

BD



El Funcionario,

y privado (U), con el uso global de viviendas (VIV) y libre (L), la ordenanza de zonas reguladas por E.D., P.E.R.I. o P.P. aprobado (00) y bajo la modalidad de remisión a ordenaciones anteriores (IV).

La Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de Suelo Urbano denominado Polígono 13-C 2ª fase tiene, entre otros, una razón de interés social. La Ordenación del Polígono 13-C 2ª fase se distribuye del siguiente modo (17.913,87 m²):

- Zona libre pública (A2): 1.042,37 m²
- Viales y aparcamiento (B2): 457,15 m²
- Zona libre privada (C): 2.172,00 m²
- Vivienda unifamiliar (G): 4.098,17 m²
- Guardería (H): 1.140,00 m²
- Transformador (I): 25,00 m²
- Zona libre privada (K): 816,60 m²
- Vivienda unifamiliar (L): 2.309,35 m²
- Vivienda unifamiliar (M): 1.462,50 m²
- Viales y aparcamiento privado (N): 3.394,75 m².

La 2ª fase queda vinculada a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana bajo la figura de "Convenio Urbanístico de Planeamiento", fijándose un plazo de 5 años para estudiar y valorar las condiciones de desarrollo de dicha fase en el marco de la revisión del PGOU conforme a los siguientes parámetros:

-Fijación de un aprovechamiento lucrativo entre 0,8 y 1,0 m²/m² medido sobre la superficie de la 2ª fase.

-Cesión a la Administración Municipal de 1/3 de dicho aprovechamiento lucrativo con destino a la construcción de Viviendas de Protección Pública en Régimen de Alquiler para Jóvenes.

-Cesión a la Administración Municipal de suelo para equipamiento con una superficie mínima de 2.500,00 m², incluidos los 1.140,00 m² previstos en el PERI vigente.

La Administración con la suscripción de este Convenio cubre un triple objetivo:

-Obtención de Suelo para Equipamiento de unas dimensiones adecuadas a los requerimientos actuales y previsibles en la zona, hoy ya consolidada y sin posibilidad de obtención en ella de nuevo espacio de estas características, con incremento del inicialmente previsto en el PERI aprobado.

-Cambio a tipología residencial con menor valor relativo de uso y de menor exigencia de superficie, en concordancia con lo previsto en el Avance la Revisión del PGOU.

-Obtención de suelo para la promoción de Viviendas de Protección Pública en Régimen de Alquiler para Jóvenes en esta zona de la ciudad.

Es decir, además de adecuar la Cesión para Equipamiento a unas dimensiones acordes a las exigencias previsibles en la zona y ordenar el ámbito de acuerdo al Avance de la Revisión del PGOU se procede a atender



El Funcionario,

una demanda de carácter social: a la oportunidad y conveniencia se suma la ocasión de cubrir una necesidad.

Considerando la banda de aprovechamiento lucrativo para la 2ª Fase prevista en Convenio, el suelo destinado a Viviendas de Protección Pública en Régimen de Alquiler dispondrá de una edificabilidad que permitiría la creación de 68 a 85 viviendas de las características adecuadas al fin que se pretende.



El área de referencia se encuentra en una zona considerada de alto potencial arqueológico y paleontológico del PGOU de Alcalá de Henares. Concretamente está ubicada en un Área de Protección Arqueológica C, muy próxima al B.I.C. "Yacimiento Eneolítico de la Ésgaravita, Villa Romana del Val y Necrópolis de los Afligidos" incoado con categoría de Zona Arqueológica. En este municipio se han podido recoger evidencias concretas de su ocupación humana y del aprovechamiento y transformación del territorio que han dejado estos grupos al menos en 68 lugares que han constatado restos pertenecientes a diversos periodos culturales, desde época paleolítica hasta nuestros días, recogidos en fichas de la Carta Arqueológica. Además, los yacimientos 5012 "El Val", 5055 "Estación de Ferrocarril" y 5046 "Camino de los Afligidos" de la Carta Arqueológica (Casco Histórico de Alcalá de Henares), con una secuencia cultural de época romana, se encuentran relativamente próximos a la zona del proyecto de referencia.

Por ello, se estima necesaria la realización de un Estudio Arqueológico previo a la ejecución de cualquier tipo de obra que suponga remoción de terrenos, en la zona afectada por el Proyecto de referencia, todo ello para valorar la incidencia sobre los bienes patrimoniales y elabore una propuesta de protección.

Dicho Estudio se realizará por parte de un equipo multidisciplinar, previamente autorizado por esta Dirección General de Patrimonio Histórico. Para la realización del citado Estudio, esta Área de Protección permite la consulta de la información arqueológica y paleontológica referida al municipio de Alcalá de Henares que se encuentra en nuestros archivos, siempre que la misma se lleve a cabo por profesionales de la Arqueología y la Paleontología".

A la vista del informe técnico transcrito y en virtud de lo preceptuado en los artículos 24.1 y 31 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los artículos 59.2 b), 67 y 68, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Proyecto de referencia con la prescripción de que efectúe un Estudio Arqueológico previo a la ejecución de cualquier tipo de obra que suponga remoción de terrenos, en la zona afectada por el Proyecto de referencia, todo ello para valorar la incidencia sobre los bienes patrimoniales y elabore una propuesta de protección.

*Con decisión
de aprobación
con definitividad*

Dicho Estudio se realizará por parte de un equipo multidisciplinar, previamente autorizado por esta Dirección General de Patrimonio Histórico. Para la realización del citado Estudio, esta Área de Protección permite la consulta de la información arqueológica y paleontológica referida al municipio de Alcalá de Henares que se encuentra en nuestros archivos, siempre que la misma se lleve a cabo por profesionales de la Arqueología y la Paleontología.



Dirección General
de Patrimonio Histórico
CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, 28 de JUL 2006 de

El Funcionario,

000059

Los contenidos del Estudio del Patrimonio Arqueológico ~~deben estar~~ ^{deben estar} supervisados y seguir las directrices de los Servicios Técnicos de esta Dirección General. Para ello se solicitará Hoja Informativa al Área de Protección del Patrimonio Arqueológico, Etnográfico y Paleontológico.



Madrid, a 31 de enero 2006.

La Jefe de Área,


Fdo. Belén Martínez Díaz.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

10. NOV. 2005

que tengo a la vista.

N.º Alcalá de Henares, 28 de JUL 2006 de

ENTRADA El Funcionario,
REGISTRO GENERAL

REGISTRO DE SALIDA Ref: 10/378944.9/05 Fecha: 03/11/2005 09:20 MA

Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Ayuntamiento de Alcalá de Henares



En contestación a su escrito referenciado de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el nº 10/261486.9/05, 21 de julio de 2005, por el que viene a interesar informe en relación a la Modificación Puntual de la fase 2 del Pol 13-C de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares, aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal celebrado en fecha 10 de mayo de 2005, esta Dirección General significa cuanto se expone a continuación:

SOLICITUD DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.

Examinada la documentación integrante del expediente, debe solicitarse información complementaria a la ya aportada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares con el fin de evaluar correctamente las repercusiones ambientales de la citada Modificación Puntual y poder emitir el correspondiente informe de análisis ambiental.

Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Una vez examinada la documentación remitida, desde el punto de vista del cumplimiento del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se pone de manifiesto que no se dispone de la información necesaria para la emisión del correspondiente informe sobre el Decreto 170/1998, motivo por el que se solicita que se remita a este Servicio la siguiente documentación complementaria:

1. justificación del caudal de pluviales producidos dentro del ámbito para el máximo aguacero con periodos de retorno de quince y cinco años y duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, teniendo en cuenta los diferentes regimenes de escorrentía generados por el cambio en los usos del suelo.
2. Plano completo donde figuren todas las infraestructuras de saneamiento incluida la propia red del ámbito y su conexionado
3. Destino de las aguas residuales y pluviales

Cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid

Analizada la documentación presentada, para poder informar respecto al cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse la siguiente información complementaria:

BD

El Funcionario,
Planos que reflejen con suficiente detalle los niveles de ruido en el ambiente exterior en la situación preoperacional y postoperacional con el fin de establecer en qué zonas de la parcela se cumplen los valores objetivos fijados en el artículo 12.2. En ambos casos se incluirán como focos emisores el tráfico rodado y las instalaciones industriales.

Un plano en el que se establezca una clasificación de las áreas de sensibilidad acústica, para lo que se ha de tener en cuenta lo establecido en el artículo 10 del citado Decreto 78/1999. En la disposición adicional tercera de este Decreto se establece la obligación por parte de los municipios de aprobar la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica.

Los polígonos que formen las áreas de sensibilidad se definirán en su geometría mediante la geocodificación de todos sus vértices, bien en coordenadas geocodificadas o en el huso 30 de la proyección UTM sobre papel, bien mediante el uso de formatos digitales de intercambio. Se deberá incluir a su vez, la orientación geográfica y la escala gráfica.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto de las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado. Teniendo en cuenta lo anterior, se establecerán las medidas de aislamiento acústico de los edificios necesarias para cumplir en el interior de las viviendas los valores límite de inmisión de ruido en ambiente interior recogidos en el artículo 13 del Decreto 78 /1999.

Madrid, 02 de noviembre de 2005

EL JEFE DE AREA DE
PLANEAMIENTO URBANISTICO



Fdo.: Mariano Oliveros Herrero

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES.
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES. Plaza de Cervantes, 12 28801 ALCALÁ DE HENARES (Madrid)

BD