



REF.: SPP/JEB Su ref.: Reg. Salida 04/07/2007 - nº 11533

TIPO: Informe planeamiento urbanístico general

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 26-Bis del Polígono 55.

INTERESADO: Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Plaza Cervantes, nº 12
28801-Alcalá de Henares
MADRID

MUNICIPIO: Alcalá de Henares.

Con fecha 27 de febrero de 2007, se recibe 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 Turismo de la Comunidad de Madrid, para la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, referente a la Unidad de Ejecución 27 del ámbito del Polígono 42 A, adjuntándose la documentación correspondiente.

De acuerdo con lo dispuesto en los arts. 67 y 69 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en los artículos 24.1 y 31 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, examinada la documentación presentada y los datos obrantes en la Dirección General, se informa lo siguiente:

El ámbito objeto de la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, referente a la Unidad de Ejecución nº 26-Bis del Polígono 55 constituye un área homogénea con una superficie total de 19.301 m² y se localiza al norte del casco urbano de Alcalá de Henares. Se sitúa al Norte de la carretera A-2, al Oeste del Arroyo Camarmilla y colindante con el sector residencial Espartales Sur.

Se delimita como Área Homogénea y como Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado. Se propone el cambio del uso global Industrial por el Residencial.

Para su gestión se delimita una nueva Unidad de Ejecución, la UE 26Bis. Las condiciones de ordenación de la Unidad de Ejecución son, en síntesis, las siguientes:

UE 26-Bis.
Clase de Suelo: Urbano No Consolidado.
Figura de planeamiento: Plan Parcial.
Superficie de la UE: 19.301 m².
Edificabilidad máxima: 0,72 m²/m².
Uso Característico: Residencial Intensivo.
Sistema de Ejecución: Compensación.

BD



Se establece como cesiones obligatorias las exigidas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que corresponden al 10% del aprovechamiento y las redes públicas locales.

Las condiciones establecidas en el Plan General vigente para el ámbito y las propuestas por la Modificación Puntual son en síntesis las siguientes:

	PLAN GENERAL	MODIFICACIÓN PUNTUAL
Clasificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado
Desarrollo	Actuación directa	Plan Parcial
Uso Global	Industria	Vivienda
Edificabilidad m2/m2	0,75	0,72
Cesiones	---	10% aprovechamiento Redes Locales

Según consta en el informe emitido por el **Área de Protección del Patrimonio Arqueológico**, en el ámbito de sus competencias, la modificación propuesta posibilita la integración en el tejido urbano del ámbito de la modificación, ya que el uso residencial propuesto es más acorde con el entorno de Espartal Sur.

La delimitación del Ámbito de Actuación y Área Homogénea se ajusta a los criterios del artículo 37 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La modificación supone también una mejora de las condiciones urbanísticas del Plan vigente en los siguientes aspectos: reducción de la edificabilidad, incremento de las dotaciones públicas al contemplar las cesiones de redes locales del artículo 36, 6 de la Ley 9/2001 y la obtención de cesiones de aprovechamiento.

Es por ello que en aras al interés general se propone la modificación de que se trata, que pretende:

-Actuar sobre aquellos suelos urbanos cuyos usos no se consideran acordes con los que les circundan.

-Poner en el mercado suelo residencial de forma que se palie el déficit existente por el agotamiento del previsto en el P.G. de 1991.

-Contribuir al abaratamiento del precio de la vivienda mediante una ampliación de la oferta de suelo residencial.

-Contribuir al control de los precios y asegurar su bajada mediante la fijación de plazos de desarrollo de ejecución y edificación de las modificaciones a llevar a cabo sancionando su incumplimiento con el cambio del sistema, lo que supone una garantía para el cumplimiento de los anteriores objetivos.

-Dar solución al impacto negativo que produciría el desarrollo del presente ámbito como industria exenta, dentro de un entorno de uso residencial como es Espartales.

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 al Norte del B.I.C. "Ciudad Romana de Complutum" declarado con categoría de Zona Arqueológica y al Noroeste del B.I.C. "Yacimiento Eneolítico de la Esgaravita, 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.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, desde el citado Area de Patrimonio Arqueológico, se informa favorablemente la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 26-Bis del Polígono 55, con la prescripción de que en el proceso de redacción del Plan Parcial se realizará un Estudio Arqueológico previo en los terrenos afectados por el proyecto de referencia que valore la incidencia sobre los bienes patrimoniales y elabore una propuesta de protección; para lo cual se deberá recabar Hoja Informativa sobre las actuaciones arqueológicas a seguir.

Por su parte, el **Área de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble** de esta Dirección General, desde la perspectiva de las competencias que le corresponden, informa lo siguiente respecto de la modificación propuesta:

- 1º.- Que el ámbito de la *Unidad de Ejecución nº 26-Bis del Polígono 55* queda situado fuera de la delimitación de la Ciudad de Alcalá de Henares declarada Conjunto Histórico-Artístico por Decreto 1284/1968 de 5 de noviembre, en la actualidad Bien de Interés Cultural
- 2º.- Asimismo que se conoce la existencia, dentro del ámbito de la referida *Unidad de Ejecución*, de bienes inmuebles construidos susceptibles de protección a tenor de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- 3º.- Que en consecuencia, ha de tenerse en cuenta que debe obtenerse autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico cualquier actuación que afecte a bienes protegidos por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico, entre los que se encuentran los tipos de bienes referidos en la citada Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, que seguidamente se transcribe:

"Quedan sometidos al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, los siguientes bienes sitos en su territorio, salvo los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles e Inmuebles del Ministerio de Educación y Cultura al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico.

- a) *Las iglesias, ermitas, cementerios y edificios singulares con más de cien años de antigüedad y asimismo los molinos, bodegas, cuevas y abrigos que contengan manifestaciones culturales, puentes, estaciones de ferrocarril, canales viages de agua, norias, potros y fraguas y caminos históricos, con más de cien años de antigüedad.*
- b) *Teatros, mercados, y lavaderos representativos de los usos para los que fueron edificados, con más de cien años de antigüedad.*

BD



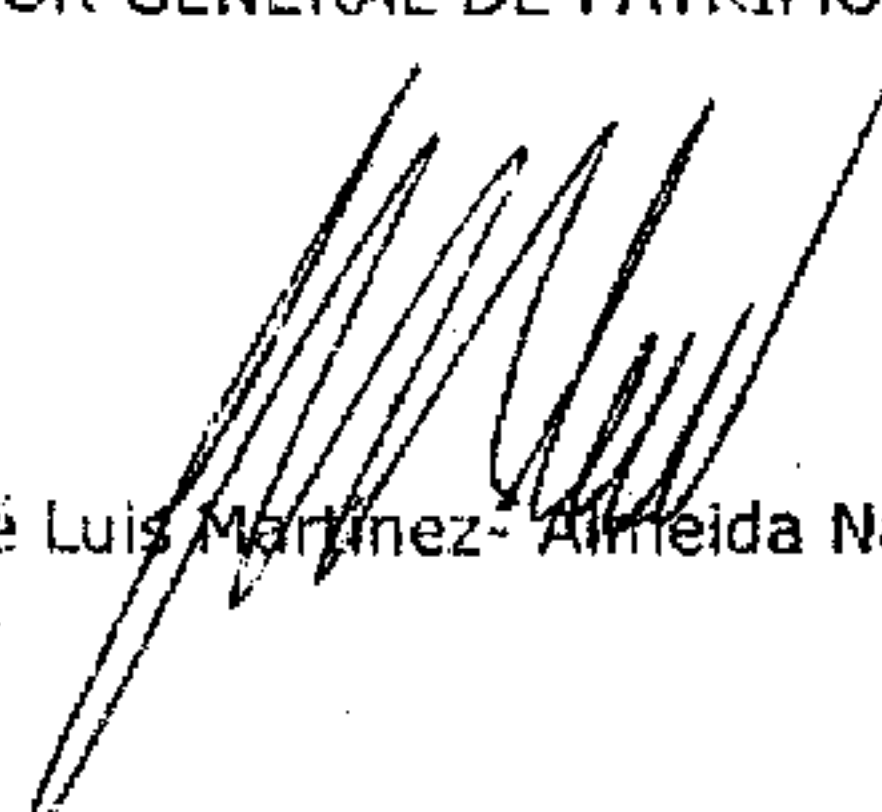
- c) *Los castillos, casas fuertes, torreones, murallas, recintos fortificados, estructuras militares y defensivas, emblemas, piedras heráldicas, rollos, cruces de término, hitos y picotas con más de doscientos cincuenta años de antigüedad.*
- d) *Los muebles de carácter artístico o representativos de la forma de vida o de producción singular de la población de la región de Madrid que cuenten con más de doscientos años de antigüedad".*

4º Finalmente se señala por el Área de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble que si durante la elaboración del correspondiente Plan Parcial relativo a la Unidad de Ejecución se detectase algún tipo de bienes de los referenciados en dicha Disposición, el Plan Parcial contemplará una propuesta para su protección.

Además en tal caso, se estima que, en las Normas Urbanísticas de ese Plan Parcial debería incluirse un artículo relativo a la "Protección del patrimonio histórico inmueble", en el que consten las circunstancias y condiciones anteriormente referidas, así como el texto de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y habrá de presentarse el Documento del Plan Parcial a los efectos de informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Madrid, 21 de noviembre de 2007

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO


José Luis Martínez-Almeida Navasqués

BD



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

29 JUN. 2007

N.º

25.863

ENTRADA
REGISTRO GENERAL

O F I C I O

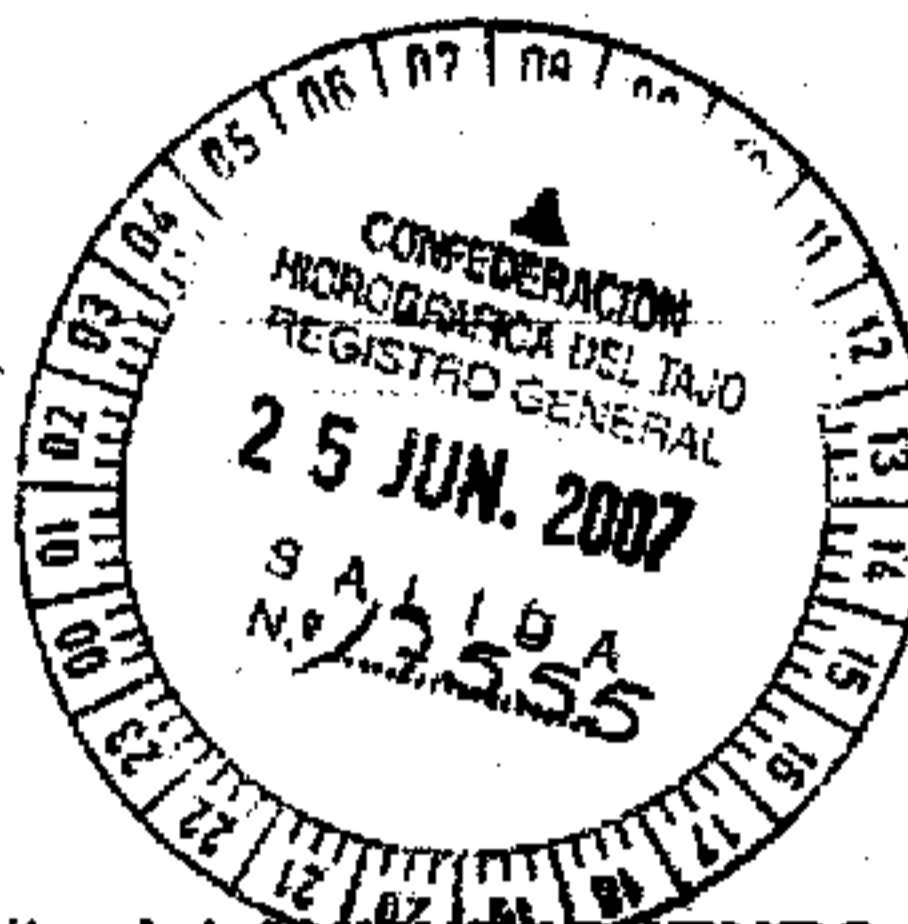
S/REF.

N/REF. 116.379/05 AFV/AT PROY.: 3654-M

FECHA 14 de junio de 2007

ASUNTO INFORME COMPLEMENTARIO-2 SOBRE
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.
DELIMITACION AMBITO U.E. 26, POLIGONO 55, EN
EL T.M. DE ALCALA DE HENARES (MADRID)

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
PLAZA CERVANTES, 12
28801 - ALCALÁ DE HENARES
(MADRID)



AL CONTESTAR INDIQUE D.N./C.I.F.
Y Nº EXPEDIENTE (N/REF.)

En contestación al escrito del AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES de fecha 28 de junio de 2006, con entrada en este Organismo el día 3 de julio, en relación con la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, Delimitación del Ambito de la U.E. 26, polígono 55, en el T.M. de Alcalá de Henares (Madrid), se informa lo siguiente:

Analizada la documentación que se aporta se constata que el ámbito de actuación propuesto tiene una superficie de 13.896,72 m² y la demanda total máxima de agua es de 57.837,8 m³/año.

Cabe mencionar que, la Mancomunidad de Aguas del Sorbe con toma en el embalse de Beleña, que tiene una capacidad máxima de 53 hm³ y un volumen mínimo de explotación de 2 hm³, aportaciones mínimas y media de 20,15 y 168,68 hm³/año respectivamente, suministra agua a 39 municipios de las provincias de Guadalajara y Madrid, con una población estimada conjunta de 326.319 habitantes según el censo de población del año 2004. Recientemente ha entrado en servicio una impulsión desde el Canal del Henares que conduce las aguas a la ETAP de Mohernando, estando previsto su uso en situaciones en las que el embalse de Beleña no pueda satisfacer por completo la demanda. De igual modo, está en construcción la conexión del embalse de Alcorlo, situado en la vecina cuenca del Bornova, con la estación de tratamiento mencionada, aumentando de esta forma la garantía del suministro.

...//...

BD

CORREO ELECTRÓNICO

AVENIDA DE
PORTUGAL, 81
28071 - MADRID
TEL. 91 536 05 00
FAX 91 470 03 04



Ref.: 116.379/05

2.-

De acuerdo con los datos contenidos en el certificado del Ayuntamiento actualmente al municipal de Alcalá de Henares integrado en la Mancomunidad se le suministra un volumen de agua de 24,64 hm³/año, que está en relación con la concesión otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tajo, con fecha 10 de enero de 1991, (B.O. Guadalajara, 8 abril) a la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, con caudal de 1300 l/s. Asimismo con objeto de garantizar dicho suministro de agua la CHT ha aprobado a la Mancomunidad, con fecha 30 de abril de 2002, el contrato de cesión de derechos al uso privativo de aguas suscrito entre la Comunidad de Regantes del Canal del Henares y la Mancomunidad de Aguas del Sorbe con fecha 18 de abril de 2002, declarando a la Mancomunidad subrogada en los derechos y obligaciones de la C. R., en cuanto al volumen de agua de 20 hm³/año.

Por otro lado, previo requerimiento del Organismo de cuenca la Mancomunidad de Aguas del Sorbe emite, con fecha 29 de mayo de 2007, informe favorable de garantía de suministro de caudal medio demandado de 1,83 l/s para la Unidad de Ejecución 26, polígono 55, en el T.M. de Alcalá de Henares (Madrid).

En consecuencia, **ESTA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO**, en virtud de las competencias que tiene otorgadas, una vez examinada la documentación aportada y a propuesta de los Servicios Técnicos de este Organismo, pone en su conocimiento que se informa favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, Delimitación del Ambito de la U.E. 26, polígono 55 en lo que respecta al contenido general del mismo, significando que para los desarrollos posteriores habrá que tener en consideración el contenido de los anteriores informes, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización se deberá aportar estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. Así mismo, todo aumento de caudales sobre la vigente concesión de aguas otorgadas a la Mancomunidad de Aguas del Sorbe deberá estar amparada por el título legal correspondiente.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: José Antonio Díaz Lázaro-Carrasco

BD

MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



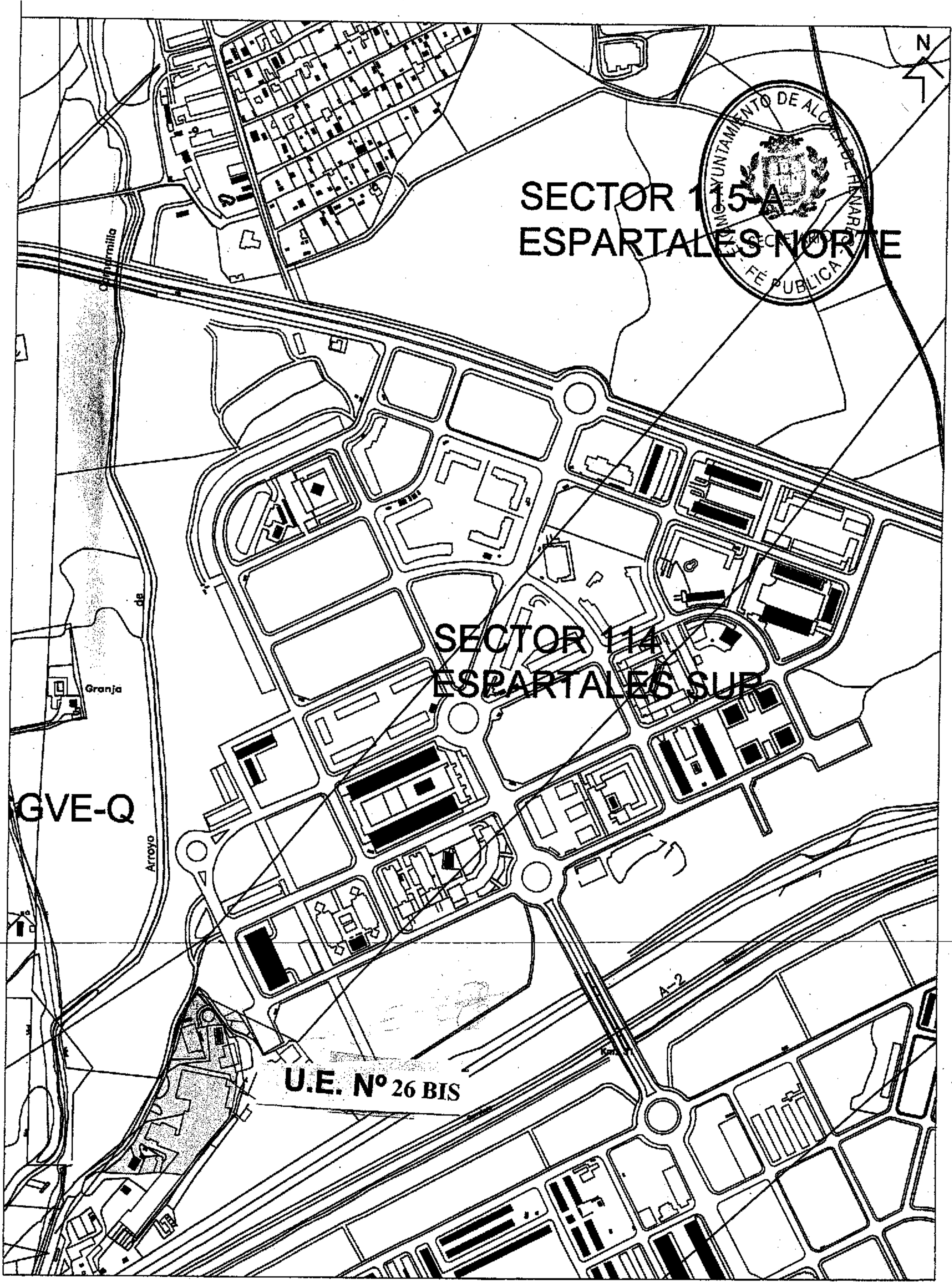
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Nº 26 BIS

ANEXO I

BD





SECTOR 115A
 ESPARTALES NORTE

SECTOR 114
 ESPARTALES SUP

U.E. Nº 26 BIS



**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



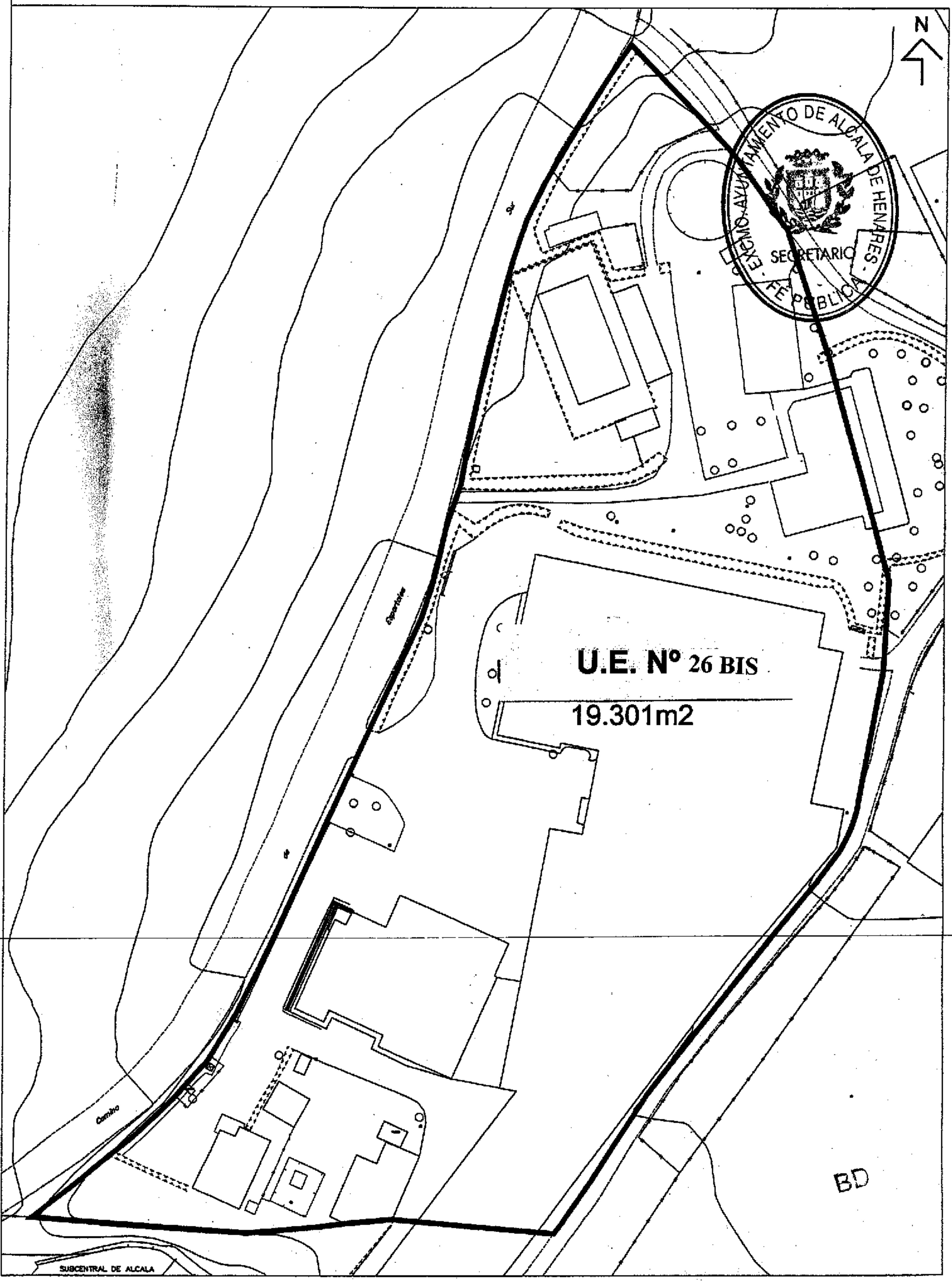
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE
ALCALÁ DE HENARES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
Nº 26 BIS**

ANEXO II

BD



18



ANEXO 2
DELIMITACION DEL AMBITO U.E. POLIGONO 55

ESCALA: 1/1000



**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE
ALCALÁ DE HENARES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
Nº 26 BIS**

ANEXO III

BD



**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES Y ANTONIO GONZALEZ ALARCOS, S.A. (AGASA)

En Alcalá de Henares, a 14 de Julio de 2004

REUNIDOS

De una parte:

D. Bartolomé González Jiménez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, con domicilio en la Plaza de Cervantes de Alcalá de Henares.

Interviene por razón de su cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De otra parte:

D. Antonio González Cabrera, mayor de edad, divorciado, con domicilio en Alcalá de Henares (Madrid), carretera de Camarma, s/n y titular del NIF nº 1608101-X.

Interviene en nombre y representación de la mercantil ANTONIO GONZALEZ ALARCOS, S.A. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Luis Sanz Suárez, el día 18 de noviembre de 1976 bajo el número 4.722 de su protocolo. E inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Folio 70 y siguientes, Tomo 4933, 4095 de la Sección 3ª, del libro de Sociedad, hoja número 38.221, inscripción 1ª. Tiene asignado para su identificación fiscal el CIF nº A-28453017. Ostenta dicha representación en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado, cargo para el que fue designado por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Mercantil Antonio González Alarcos, S.A. (Sociedad en liquidación) celebrada el 22 de mayo de 2004, elevado a Escritura Pública ante el Notario de Madrid Dª Julia Sanz López, el día 7 de julio de 2004 bajo el número 2.143 de su protocolo.

Las partes en este acto se reconocen capacidad suficiente para suscribir el presente documento, y por razón del cargo y en la representación que ostentan

BD

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



EXPONEN

PRIMERO. Las partes que suscriben este documento reconocen la posibilidad de participar conjuntamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 6/98, del Suelo y Valoraciones, en el cumplimiento de los objetivos urbanísticos definidos por la Memoria que acompaña el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares ahora en curso mediante su colaboración en la definición de un marco de actuación que, con el fin de promover un desarrollo urbanístico más adaptado a las demandas derivadas de la evolución social, garantice la acomodación de la situación actual de la parcela de la que es titular Antonio González Alarcos, S.A., próxima al denominado Polígono Espartales Sur, a las normas urbanísticas establecidas con carácter general para todo el ámbito en el que se localiza la misma.



SEGUNDO. Que la entidad Antonio González Alarcos, S.A. es propietaria, en el término municipal de Alcalá de Henares, de una parcela de suelo urbano, de 9.301 m². de superficie según medición real conforme con la documentación gráfica que se aporta como Anexo I al presente Convenio, a los sitios llamados Camino de Camarma, Utrera, Camino de los Pozos, Juncarilla y Canto Blanco inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 I-II según resulta del Certificado de Dominio y Cargas aportado, siéndole de aplicación, conforme con las prescripciones del vigente PGO las siguientes condiciones urbanísticas:

Suelo urbano clasificado con el código U.IND.12.I., es decir Suelo Urbano de dominio privado (U), Uso global Industrial (IND), Ordenanza de aplicación de Industria Exenta (12), y Modalidad de aplicación directa (I).

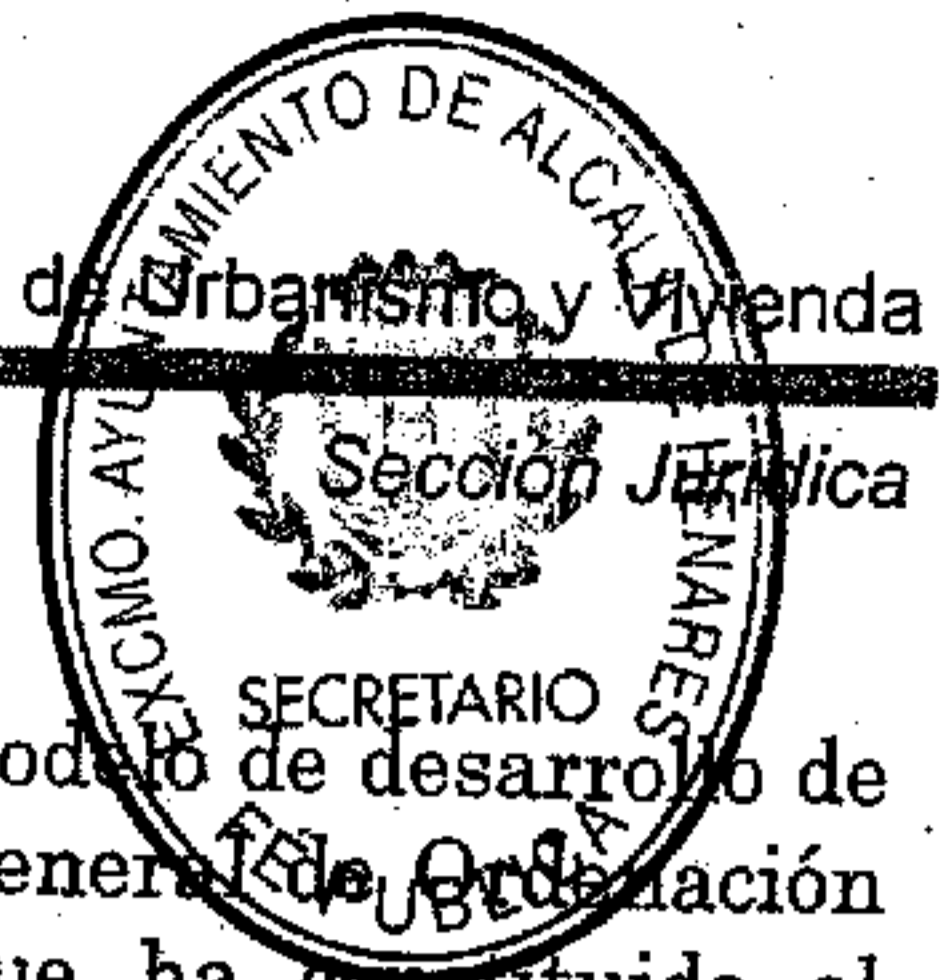
TERCERO. En el marco del procedimiento de revisión del PGOU de Alcalá de Henares que actualmente se está desarrollando, y en el trámite de Avance, AGASA presentó con fecha 19 de noviembre de 2001 una solicitud de recalificación de la parcela en la que está situada su propiedad, que permitiera el desarrollo en la misma de un uso terciario, considerando que esa propuesta estaba avalada tanto por razones técnicas suficientes como por razones jurídicas.

Tras el estudio de la sugerencia presentada, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares considerando que la explotación industrial es incompatible con el desarrollo urbanístico del ámbito en el que se encuentra ubicado por haber quedado como una isla dentro del amplio sector residencial denominados Espartales y causando la actividad numerosos problemas a los residentes de la zona que se han puesto de manifiesto con reiteradas denuncias, ha considerado que el destino del suelo más coherente con la ordenación urbanística de la zona en la que se ubica no es el destino terciario, sino el destino residencial, por razón de proximidad y colindancia al desarrollo Espartales Sur.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



La solicitud de cambio de uso permite completar el modelo de desarrollo de la ciudad iniciada y ejecutada en gran parte por el Plan General de Ordenación Urbana aún vigente para el área de los Espartales, que ha constituido el escenario sobre el que el Ayuntamiento ha impulsado una de las operaciones urbanísticas de mayor alcance para lograr un crecimiento controlado del uso residencial en el municipio, mediante la configuración dentro de aquél de grandes supermanzanas ocupadas por viviendas de media densidad, equipamientos constituidos a base de grandes unidades muy accesibles, comercio implantado, también, sobre grandes unidades muy accesibles, y terciario ubicado en el lazo norte para reforzar el carácter del corredor que media entre el Campus Universitario y el Parque Tecnológico del Henares.

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.

ACUERDAN

Primero. - Revisión del Plan General de Ordenación Urbana

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares y Antonio González Alarcos, S.A. se comprometen a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para asegurar la incorporación al proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana ahora en curso, una modificación de las determinaciones urbanísticas que afectan a la parcela a la que se ha hecho referencia en los expositivos anteriores de la que es titular AGASA.

Segundo. - Condiciones urbanísticas propuestas para la parcela nº 55 de la que es titular Antonio González Alarcos, S.A.

Las condiciones urbanísticas propuestas para los terrenos se determinan a continuación:

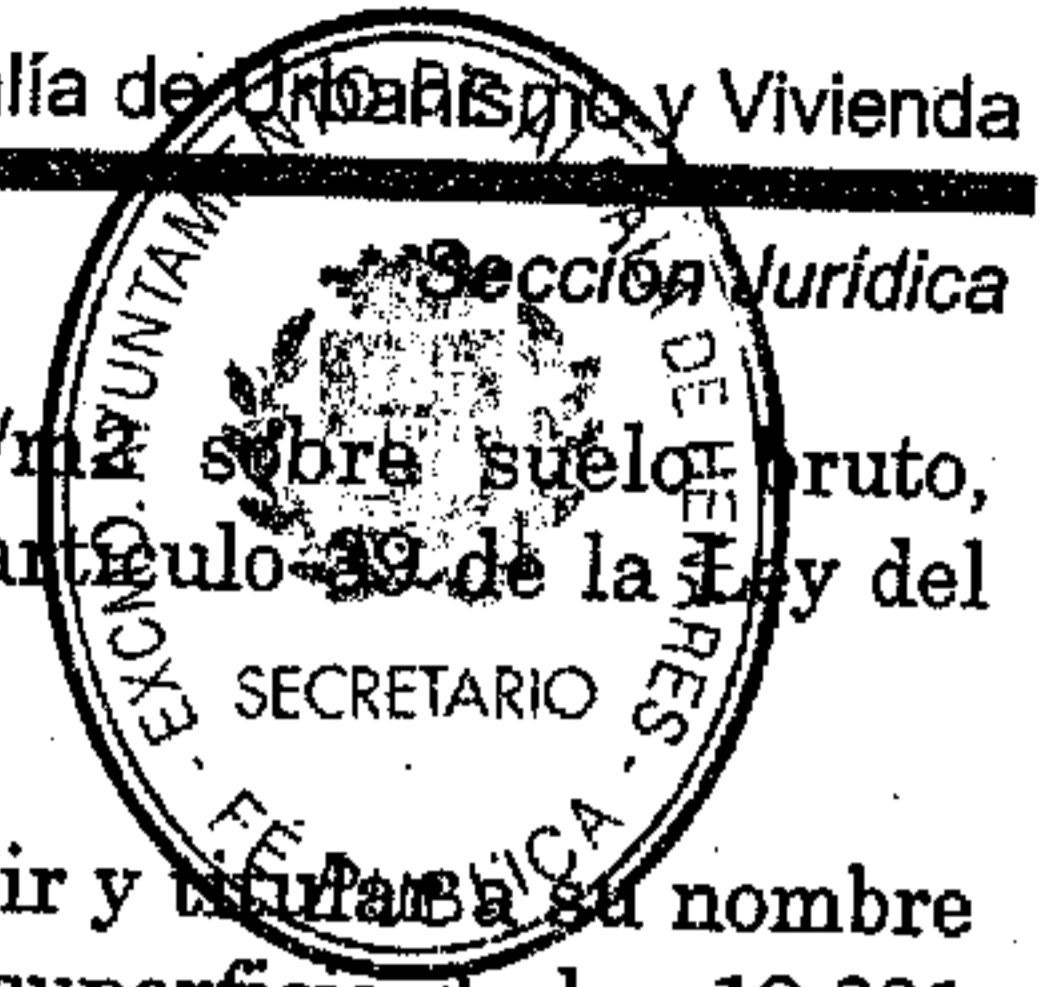
- SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO.- 17.120,00 m2. según Registro de la Propiedad, si bien, según medición real, la finca tiene 19.301 m2.
- CLASE DE SUELO.- Urbano No Consolidado.
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.- Plan Parcial.
- FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.- Compensación.
- INICIATIVA DE GESTIÓN.- Privada.
- USO GLOBAL.- Residencial Intensivo.
- TIPOLOGÍA.- Vivienda colectiva, edificación exenta, cinco plantas.

BD

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



INTENSIDAD EDIFICATORIA. de 0,72 m²/m² sobre suelo bruto, respetándose en todo caso, lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Para el supuesto de que AGASA consiguiera inscribir y registrar a su nombre en pleno dominio en el Registro de la Propiedad, mayor superficie de los 19.301 metros cuadrados que figuran como medición actual de la finca, según plano incorporado como Anexo I al presente Convenio, a dicha mayor superficie le serían de aplicación los parámetros urbanísticos contemplados en este Convenio.

Tercero.- Delimitación del ámbito de actuación y plazos de actuación

A los efectos de materialización de las determinaciones convenidas en el presente documento, ambas partes, consideran que la parcela objeto del presente convenio urbanístico conformará una Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado que se gestionará en la forma legalmente prevista por el sistema de compensación, y formulación de Plan Parcial como planeamiento de desarrollo.



actuándose la fijación de los siguientes plazos:

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 Revisión del Plan General, o en su caso, si fuere procedente, desde la Aprobación Definitiva de la Modificación.

- 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

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



La solicitud de cambio de uso permite completar el modelo de desarrollo de la ciudad iniciada y ejecutada en gran parte por el Plan General de Ordenación Urbana aún vigente para el área de los Espartales, que ha constituido el escenario sobre el que el Ayuntamiento ha impulsado una de las operaciones urbanísticas de mayor alcance para lograr un crecimiento controlado del uso residencial en el municipio, mediante la configuración dentro de aquél de grandes supermanzanas ocupadas por viviendas de media densidad, equipamientos constituidos a base de grandes unidades muy accesibles, comercio implantado, también, sobre grandes unidades muy accesibles, y terciario ubicado en el lazo norte para reforzar el carácter del corredor que media entre el Campus Universitario y el Parque Tecnológico del Henares.

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.

ACUERDAN

Primer. - Revisión del Plan General de Ordenación Urbana

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares y Antonio González Alarcos, S.A. se comprometen a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para asegurar la incorporación al proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana ahora en curso, una modificación de las determinaciones urbanísticas que afectan a la parcela a la que se ha hecho referencia en los expositivos anteriores de la que es titular AGASA.

Segundo. - Condiciones urbanísticas propuestas para la parcela nº 55 de la que es titular Antonio González Alarcos, S.A.

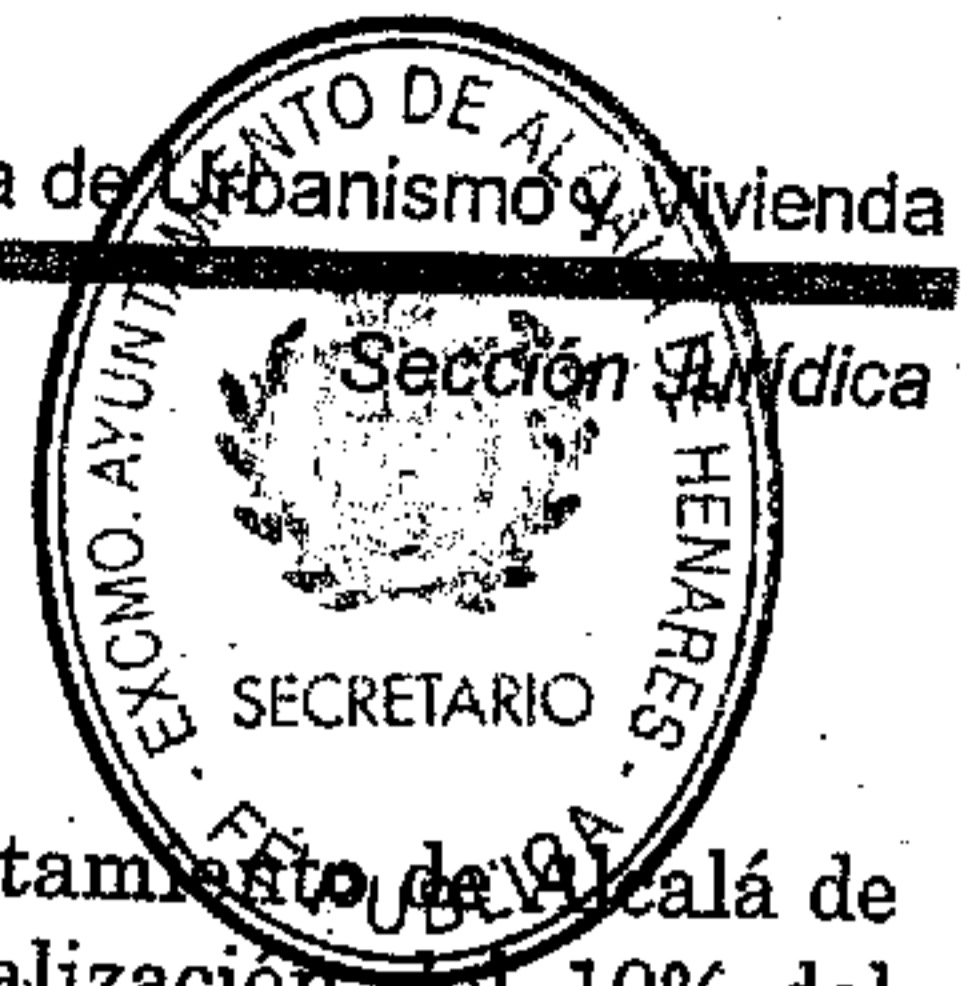
Las condiciones urbanísticas propuestas para los terrenos se determinan a continuación:

- SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO.- 17.120,00 m². según Registro de la Propiedad, si bien, según medición real, la finca tiene 19.301 m².
- CLASE DE SUELO.- Urbano No Consolidado.
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.- Plan Parcial.
- FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.- Compensación.
- INICIATIVA DE GESTIÓN.- Privada.
- USO GLOBAL.- Residencial Intensivo.
- TIPOLOGÍA.- Vivienda colectiva, edificación exenta, cinco plantas.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



Cuarto.- Cesiones

El propietario deberá ceder a título gratuito, al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en solares, la superficie precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

Así mismo, cederá al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, las dotaciones establecidas en concepto de redes públicas por la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para el supuesto de que fuese necesaria la monetarización de las cesiones y/o el Ayuntamiento optase por esta opción, la misma se llevará a efecto en el proyecto de iniciativa a presentar por el propietario.

Quinto.- Materialización de las condiciones de ordenación fijadas en el presente documento.

A los efectos de la materialización de las condiciones de ordenación determinadas en el presente documento, las partes se comprometen a incorporar este Convenio Urbanístico al proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Sin perjuicio de lo anterior, si el Ayuntamiento de Alcalá de Henares iniciara Modificaciones Puntuales del Plan General vigente para permitir el desarrollo y puesta en el mercado de suelo residenciales y/o industriales que equilibren la demanda y la oferta en aras del interés general, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de tramitar la presente propuesta mediante dicho procedimiento.

Sexto.-

La Sociedad AGASA se compromete y obliga por el presente Convenio a proceder al completo desalojo de la actividad pecuaria actualmente existente en los terrenos en el plazo máximo de dos meses contados a partir del día siguiente al que suscriba inicialmente el presente Convenio.

El incumplimiento de dicha obligación comportará la resolución del mismo en su condición de acuerdo previo y sin más trámite. Ello sin perjuicio de las sanciones y medidas a adoptar conforme la legislación vigente.

BD

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



Séptimo. Régimen del Convenio.

El presente Convenio seguirá las determinaciones y trámites exigidos en los arts. 245 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para los Convenios Urbanísticos de Planeamiento, y sus estipulaciones en ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio la potestad de planeamiento de las Administraciones Públicas teniendo el solo 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.

Su texto integro deberá ser incluido en la documentación del Plan General que se someta a información pública, perfeccionándose desde su firma tras la ratificación de su Texto Definitivo, siguiendo lo dispuesto para los Convenios Urbanísticos de Planeamiento en el art. 247.5 "in fine".

Artículo. Jurisdicción competente.

La jurisdicción contencioso-administrativa será la competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la interpretación y cumplimiento de este Convenio.

Así lo acuerdan, y en prueba de conformidad firman el presente Convenio en duplicado ejemplar, en la fecha y lugar, ut supra.

BD

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD