

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



ANEXO: CONVENIO URBANISTICO

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

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

8D



2000
AÑOS



**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO SECTOR 25 "LA DEHESA"
ALCALÁ DE HENARES.**

En Alcalá de Henares, a 10 de Octubre 2006

REUNIDOS

De una parte,

D. Bartolomé González Jiménez, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De otra parte,

D: Valentín Serrano Martínez con D.N.I. 5.236.369-M y D. Luis Miguel Ruano Chaves con D.N.I. 12.225.178-B, en nombre y representación de la mercantil ZENOR OVERSEAS, S.L. (Unipersonal).

INTERVIENEN

D. Bartolomé González Jiménez, en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

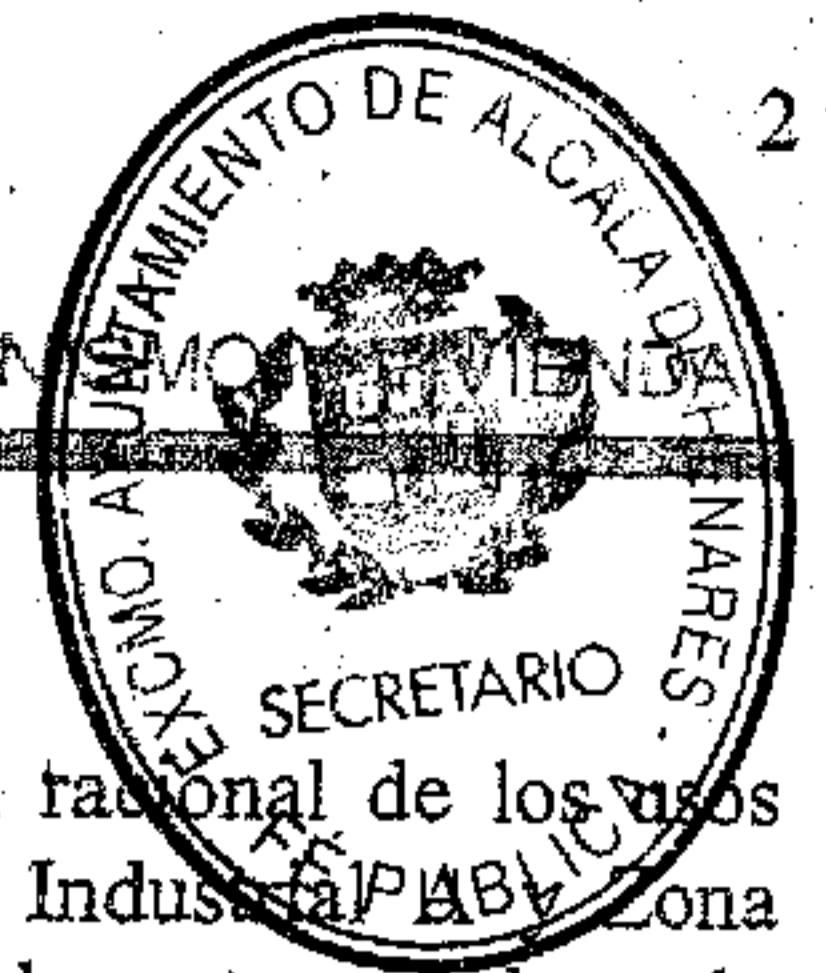
D: Valentín Serrano Martínez con D.N.I. 5.236.369-M y D. Luis Miguel Ruano Chaves con D.N.I. 12.225.178-B, en su condición de Apoderados Mancomunados de ZENOR OVERSEAS, S.L. (Unipersonal), propietaria de los terrenos objeto del presente Convenio, hacen uso del poder otorgado a su favor mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich, el día 8 de septiembre de 2.005, con el nº 3.350 de su protocolo.

EXPONEN

I.-

Que el 16 de mayo de 1995, bajo la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente con fecha 5 de julio de 1991, el Ayuntamiento en Pleno de Alcalá de Henares aprobó el "Plan Especial para la distribución espacial de los usos asignados en la Parcelas A y B del Sector 25 de Alcalá de Henares".





Que dicho Plan Especial tenía como principal objetivo la localización racional de los usos principales y compatibles de las parcelas A y B (denominadas Zona Industrial A y Zona Industrial B) del sector 25 del Plan General, formando unidades de uso coherentes y ordenando las mismas a ambos lados de un Sistema General Verde que ya dividía la manzana en dos.

Que para el logro del mencionado fin se realizó la siguiente distribución de usos:

Zona Industrial A: uso compatible comercio y oficinas, dividiéndose la zona a su vez en diferentes porciones independientes de edificación; A, B, C, y D.

Zona Industrial B: uso característico Industria-almacén y uso compatible no aplicado en la Zona A, dividiéndose la zona a su vez en diferentes "porciones independientes de edificación"; E, F, G, H e I, cumpliendo con los parámetros exigidos por el propio Plan General.

Que de las diferentes porciones, se encuentran hoy aún vacantes las denominadas E, F, y G, habiéndose materializado el uso comercial no aplicado en la zona A, en las porciones H e I, sobre las que existe hoy un área comercial especializada en bricolaje.

II.7

Que, habiéndose procedido a la ejecución y desarrollo de los usos del sector 25 conforme a las directrices marcadas por el propio Plan General vigente, y tratándose de un Suelo Urbano Consolidado, se debe admitir que el mismo ha dado como resultado la creación de un amplio punto de encuentro de carácter principalmente comercial y de ocio, en el que la actividad comercial se ha logrado unir a la práctica del deporte y al desarrollo de diferentes zonas, entre las que debemos destacar además de la importante zona deportiva existente, una zona verde de agradable paseo y lugar de encuentro de los vecinos de Alcalá de Henares, una Escuela de Hostelería puesta en funciones, y que el entorno constituye en sí mismo un importante punto de conexión con la naturaleza y el paisaje propios de la zona, de los que se podría disfrutar con la idónea adecuación del espacio que transcurre de forma paralela al río existente, el Río Henares.

Que, admitidas las circunstancias anteriormente apuntadas, ZENOR OVERSEAS, S.L. (Unipersonal), propietaria aún de las porciones de suelo denominadas E, F, y G, está dispuesta a dar un nuevo impulso al entorno descrito mediante la mejora de las infraestructuras comerciales, medioambientales y de comunicación, logrando la puesta definitiva de manifiesto de la vocación comercial y de ocio de la zona, frente a un carácter industrial de la misma, que, si bien, fue previsto en un primer momento, a finales de los años 80, ha pasado de forma clara a un plano en gran medida residual. A ello se añade el hecho que el desarrollo de los sectores colindantes: 33D, 14A y 116 son netamente comerciales y de ocio, por lo que la implantación de uso industrial en la zona aún vacante, objeto de este Convenio, desvirtuaría la vocación de los suelos del entorno, quedando como una isla dentro de los mismos.





Que la materialización del uso industrial en las parcelas aún vacantes además de traer como consecuencia una importante falta de armonía de los usos del entorno, comportaría otros problemas que se deben tomar en consideración y entre los que cabe destacar los siguientes:

La concurrencia de usos industriales en la zona supondría la creación de un núcleo de edificación aislado y carente de conexión con el espíritu de la misma, que como se pone de manifiesto se decanta y orienta al comercio hotelero, al ocio equipamiento deportivo educativo.

La ubicación de industria en las referidas parcelas limitaría la posibilidad de recuperar para el disfrute una zona del margen del río que por su concurrencia con el uso comercial, estaría dotada de gran afluencia.

La ubicación de uso industrial en las porciones descritas impediría dotar al conjunto comercial del impulso que necesita para mejorar su oferta y completar la oferta prevista en el nuevo "parque comercial y de ocio" proyectado para el sector 25.

Que por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares ha existido siempre la voluntad de impulsar la recuperación de la orilla del Río Henares y del entorno natural que rodea el mismo, la creación de nuevos puestos de trabajo, la mejora de las condiciones del tráfico en la zona, la práctica de actividades deportivas y de ocio en el ámbito del Sector 25, así como dotar al espacio del sector de la armonía que requiere el desarrollo del mismo siguiendo las pautas marcadas por la normativa vigente en el municipio y el espíritu de la misma.

III.-

Establecida la situación se pretenden los siguientes objetivos :

DE UNA PARTE,

La modificación del uso Industria-Almacén por el uso Comercial completado con usos compatibles de Hotelería-Hostelería, Oficinas y Socio-cultural con espectáculos y salas de reunión, en las parcelas que corresponden a las porciones E, F y G de la parcela B definida en el Plan Especial señalado en el preámbulo.

Como quiera que según la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 del 17 de julio, se modifica una de las determinaciones que se consideran estructurantes, es necesario plantear la Modificación Puntual del PGO de Alcalá de Henares cuidando de mantener la intensidad edificatoria del ámbito, sin perjuicio de cumplir lo establecido en el artículo 67.2 que señala que toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística, debe establecer las medidas compensatorias que aseguren la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.





DE OTRA PARTE,

Lograr la adecuada conexión y refuerzo de las infraestructuras necesarias, equipamientos y servicios públicos que habrá de utilizar la concurrencia futura, y que se concretan en viabilizar la pavimentación de la prolongación del Camino de los Afligidos logrando equilibrar los aforos al ámbito del sector 25 desde la proximidad urbana de la ciudad, con otra vía que produzca una alternativa a la continuación de la Vía Complutense.

Por ello, en función de todo lo anterior, las partes intervinientes, a tenor de lo establecido en el artículo 245 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, suscriben el presente Convenio que se registrá por las siguientes:

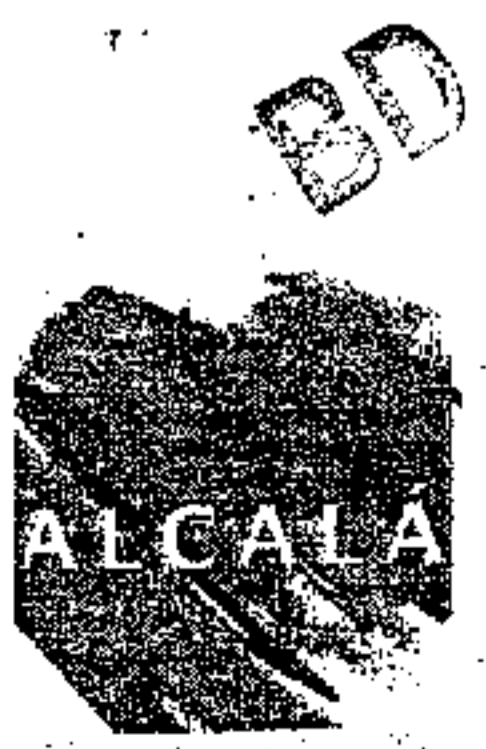
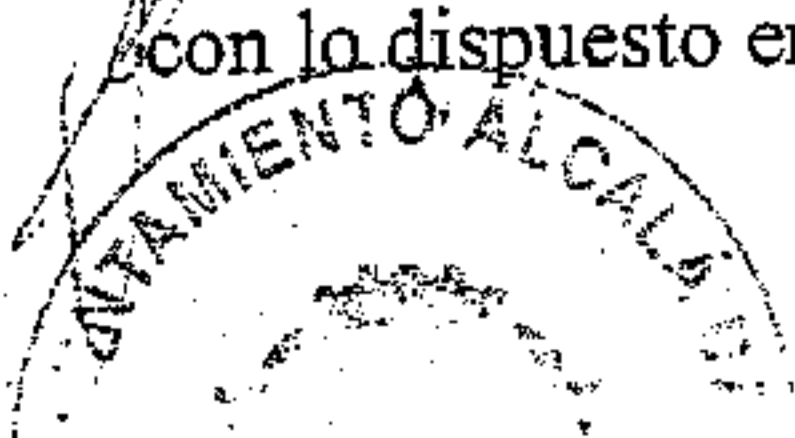
ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Que atendiendo a las circunstancias y oportunidad manifestadas en los anteriores exponendos, y con el fin último de colaborar en el impulso, revitalización y la adaptación a la realidad existente de la ordenación del sector 25 del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Alcalá de Henares, el **Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares** llevará a cabo la tramitación del pertinente procedimiento de **Modificación Puntual del citado Plan General de Ordenación Urbana** para la previsión por el mismo de los siguientes extremos:

Como quiera que la parcela B, tienen una superficie de 56.500,00 m² y las porciones E, F y G tienen un volumen de edificación de uso Industrial de 192.140 m³. equivalente al 75% del volumen que otorga a dicha parcela B aquel Plan Especial de Distribución de usos de las parcelas A y B, 258.250,00 m³, para mantener la intensidad edificatoria, sin incremento de la edificabilidad, al cambiar al uso Comercial en esa parte de la parcela B, procede aplicar la misma proporción del 75% al resultado de aplicar a la superficie señalada el coeficiente de edificabilidad medio ponderado del entorno con el mismo uso.

Siendo esta edificabilidad media ponderada de 0,70 m²/m² considerando los índices de los sectores 33D, 116 y 14A como aquellos de uso comercial que le rodean, resulta una edificabilidad ponderada de 56.500,00 m² x 0,70 m²/m² x 0,75 = 29.662,50 m² edificable en el uso comercial para las porciones antes señaladas, E, F y G de la parcela B del sector 25.

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





SEGUNDA.- Con el fin de reforzar y ampliar las redes públicas y para compensar el impacto o sobrecarga que pueda suponer la puesta en uso de la operación urbanística pretendida, el promotor asume el compromiso de ejecutar las obras de urbanización necesarias para la mejora de la red viaria de accesos al Sector.

Dichas obras se ejecutarán por el promotor con arreglo al "Proyecto de Urbanización de la Prolongación del Camino de los Afligidos" que se apruebe por el Ayuntamiento, con un presupuesto de UN MILLON DE EUROS, (1.000.000.-€), importe en el que no se ha incluido ni el IVA, ni el pago de las tasas correspondientes a las Licencias de obras. Para el supuesto de que el Ayuntamiento optase por otra alternativa en cuanto al refuerzo de las Redes Públicas, siempre y cuando dichas obras se concreten en mejorar los accesos del ámbito del Sector 25, ZENOR OVERSEAS, S.L. (Unipersonal), se obliga tanto a su ejecución, como a su pago en sustitución de lo previsto en el presente convenio (Camino de los Afligidos) y por el importe fijado en el mismo de UN MILLON DE EUROS, (1.000.000.- €)

En relación con la adjudicación de las obras, éstas se realizarán conforme a los principios de publicidad, concurrencia y mejor oferta.

El plazo de ejecución será de SEIS (6) MESES a contar desde la aprobación por el Ayuntamiento del mencionado Proyecto, cuyas obras de urbanización, deberán ejecutarse con anterioridad a las obras de edificación o de implantación de usos.

No obstante, podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación si se cumplen los requisitos establecidos en el art. 19.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En ningún caso podrá ocuparse o utilizarse las edificaciones sin que se encuentre totalmente realizadas las obras de urbanización necesarias para compensar el impacto o sobrecarga que pueda producir la operación urbanística pretendida.

TERCERA.- Para el supuesto de que la ordenación pormenorizada no se contemple en el documento de Modificación Puntual del Plan General, ZENOR OVERSEAS, S.L. (Unipersonal), asume el compromiso de formular la revisión del planeamiento especial en el plazo de 3 meses desde la aprobación de la Modificación Puntual del PGO en el ámbito del sector 25, según los términos aludidos.

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

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

CONCEJALIA DE URBANISMO Y VIVIENDA



QUINTA.- El presente Convenio será tramitado conforme a las reglas establecidas en el artículo 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 del 17 de julio, incluyendo su contenido integro en la documentación sometida a la información publica en el procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual del PGO de Alcalá de Henares, según los términos establecidos en el artículo 245.2 de dicho texto legal

Y para que así conste, se firma el presente documento por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.



Fdo.: D. Bartolomé González Jiménez
Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Fdo.: D. Valentín Serrano Martínez

Fdo.: D. Luis Miguel Ruano Chaves

BD

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

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



A Ñ O S