

20605930325
72056943985

A. 265/93

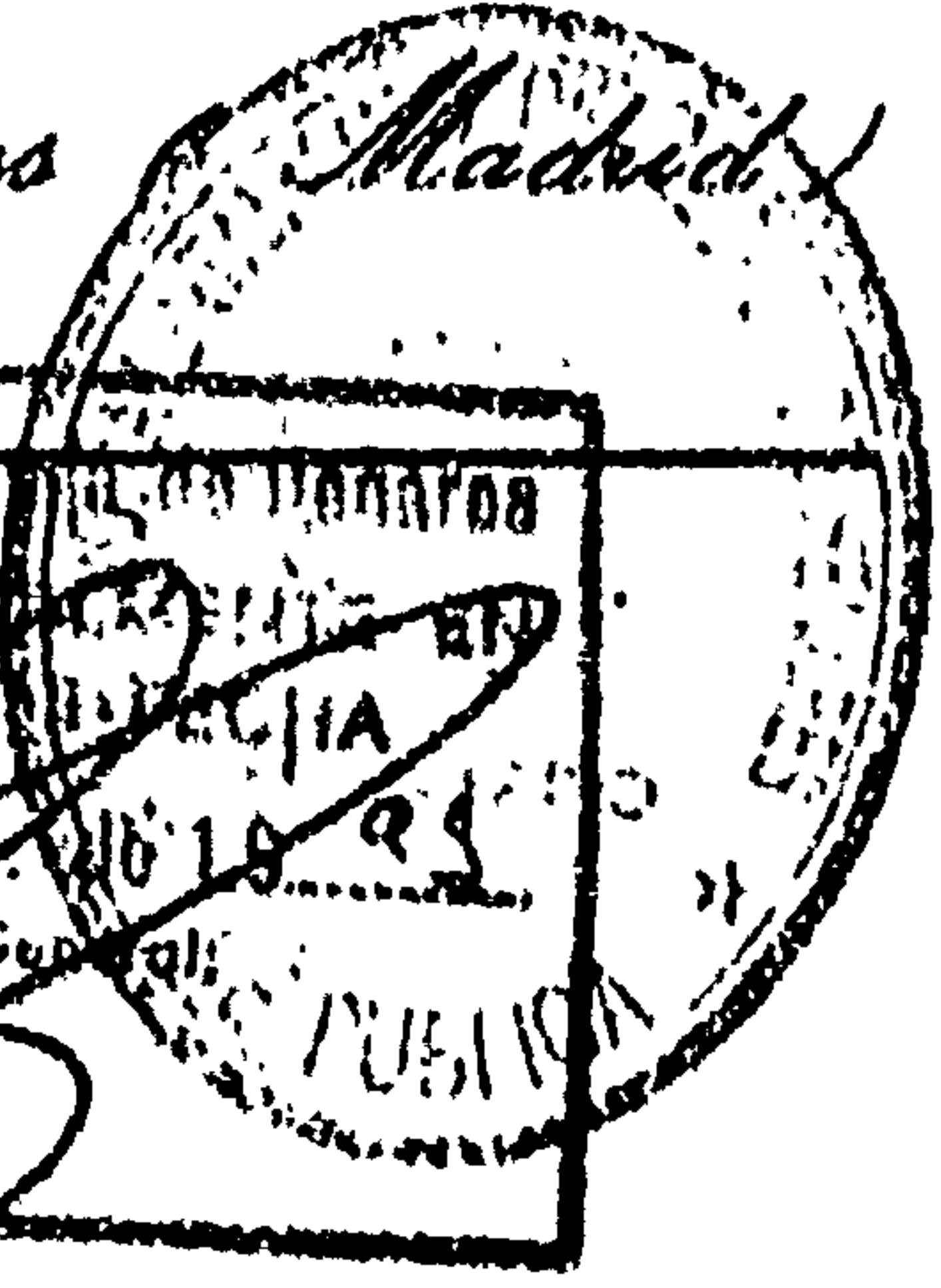


Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Corvantes, 12 - 28001 - Tel. 988.32.00

SERVICIO
 Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
 APROBADO FORMALMENTE EN
 Ref: AN/em. IA DE FECHA
 15 de Sep de 1992
 El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
 APROBADO FORMALMENTE EN
 SECCION PLANEACION URBANISTICA
 29 de Julio de 1993
 El Secretario General



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 29 JUL. 1993

PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA

Y B.O.C.M. DE FECHA MADRID 2 SET. 1993

MODIFICACION DEL CONTENIDO DE LA FICHA DEL P.G.O.U. CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 21

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO MEMORIA JUSTIFICATIVA

EL Jefe del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo (P.D. Resolución de 12-1-1989, B.O.C.M. 6-5-1-1989)

La Unidad de Ejecución nº 21 tiene un ámbito discontinuo constituido por dos parcelas. La primera situada con fachada a la Carretera de Ajalvir, tiene una superficie de 2.993,10 m2., actualmente propiedad de VALDEVICOR, S.A. y anteriormente de la Sociedad PROMOTORES EUROPEOS, S.A. La segunda, al Sur de la anterior, tiene fachada al camino del Cementerio, de 10.000 m2. de superficie y propiedad de VALDEVICOR, S.A.

En 1989, coincidiendo con los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbana se producen una serie de iniciativas sobre este área que el Ayuntamiento considera necesario encauzar para dar satisfacción a las carencias urbanísticas de la zona, deficitaria en áreas libres y equipamientos comerciales y terciarios.

Para ellos el Ayuntamiento suscribe sendos convenios urbanísticos con las sociedades propietarias de las parcelas antes citadas y cuyo contenido se resume de la forma siguiente:

A. CONVENIO CON PROMOTORES EUROPEOS, S.A.

- Modificar las condiciones urbanísticas de como zona Libre Verde Pública y formalizar de la misma libre de cargas y gravámenes.



DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
 9 JUL. 1993
 EL TECNICO INFORMANTE



2 0 6 0 5 9 3 0 3 2 6
 7 2 0 5 6 9 4 3 7 0 6

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

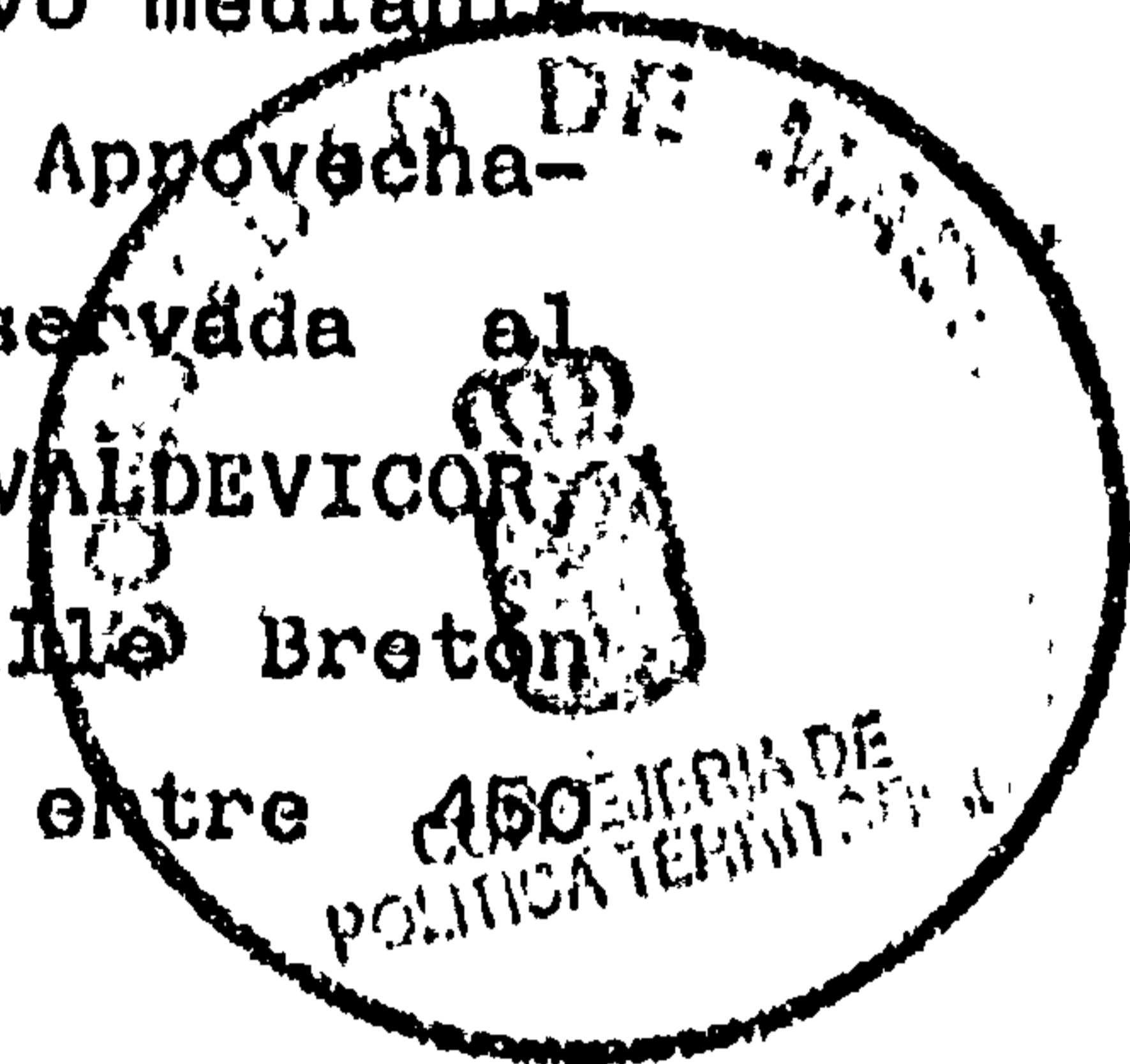
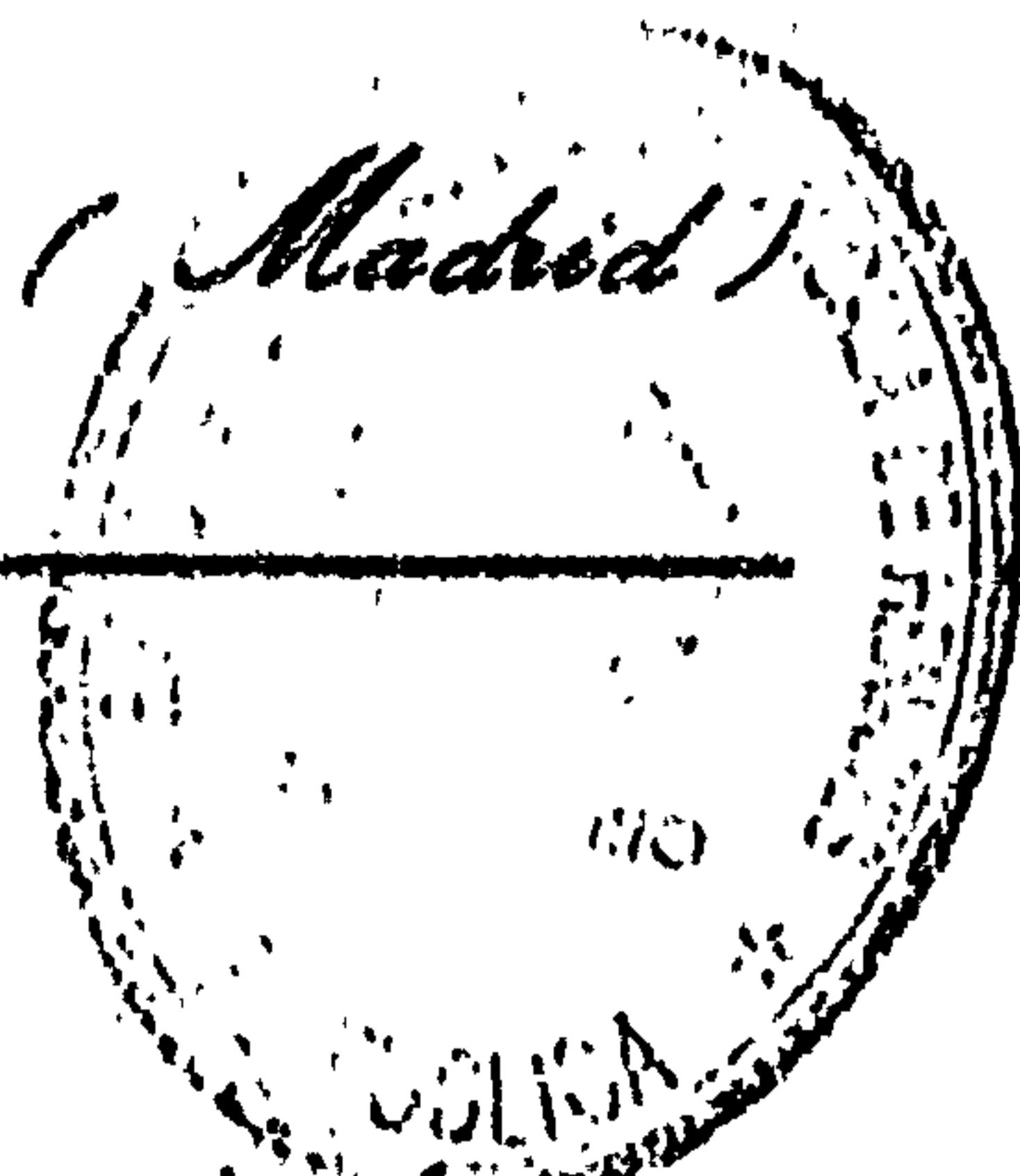
Plaza de Cervantes, 12 - 28001 - Telef. 888 33 00

SERVICIO

- Mantener los derechos al aprovechamiento urbanístico derivado de las condiciones normativas vigentes (Residencial Multifamiliar) estimado en una cuantía entre 2.200 y 2.500 m². construidos, para ser hecho efectivo mediante la aplicación del régimen de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico sobre una parcela, reservada al efecto, situada sobre la finca propiedad de VALDEVICOR S.A. con frente a la prolongación de la calle Breton con una superficie neta ocupable situada entre 450 y 500 m².
- Proceder a la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela de destino (propiedad de VALDEVICOR, S.A.) contemplando el aprovechamiento y los usos derivados de las estipulaciones de este convenio.

B. CONVENIO CON VALDEVICOR, S.A.

- Modificar las condiciones de uso de los terrenos pasando de ESPECIAL a CENTRO DE ACTIVIDAD manteniendo su edificabilidad quedando fijados los siguientes parámetros correspondientes a la intensidad de uso:
 - Ocupación: 60% (6.000 m²).
 - Edificabilidad: 0,7 m²/m² (7.000 m²).
 - Altura máxima: Baja + Cuatro (Cinco).
 - Densidad Máxima: 50 viv./Ha.
- Cesión al Ayuntamiento de un terreno de aproximadamente 2.556 m². de superficie como zona libre.
- Reservar una parcela para acoger el aprovechamiento urbanístico reconocido a los terrenos propiedad de



DOCUMENTO INFORMADO
 FAVORABLE
 8 JUL. 1993
 EL TECNICO INFORMANTE

2 0 6 0 5 9 3 0 3 2 7
2 2 0 5 6 9 4 3 9 8 7



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf. 800 33 00

SERVICIO

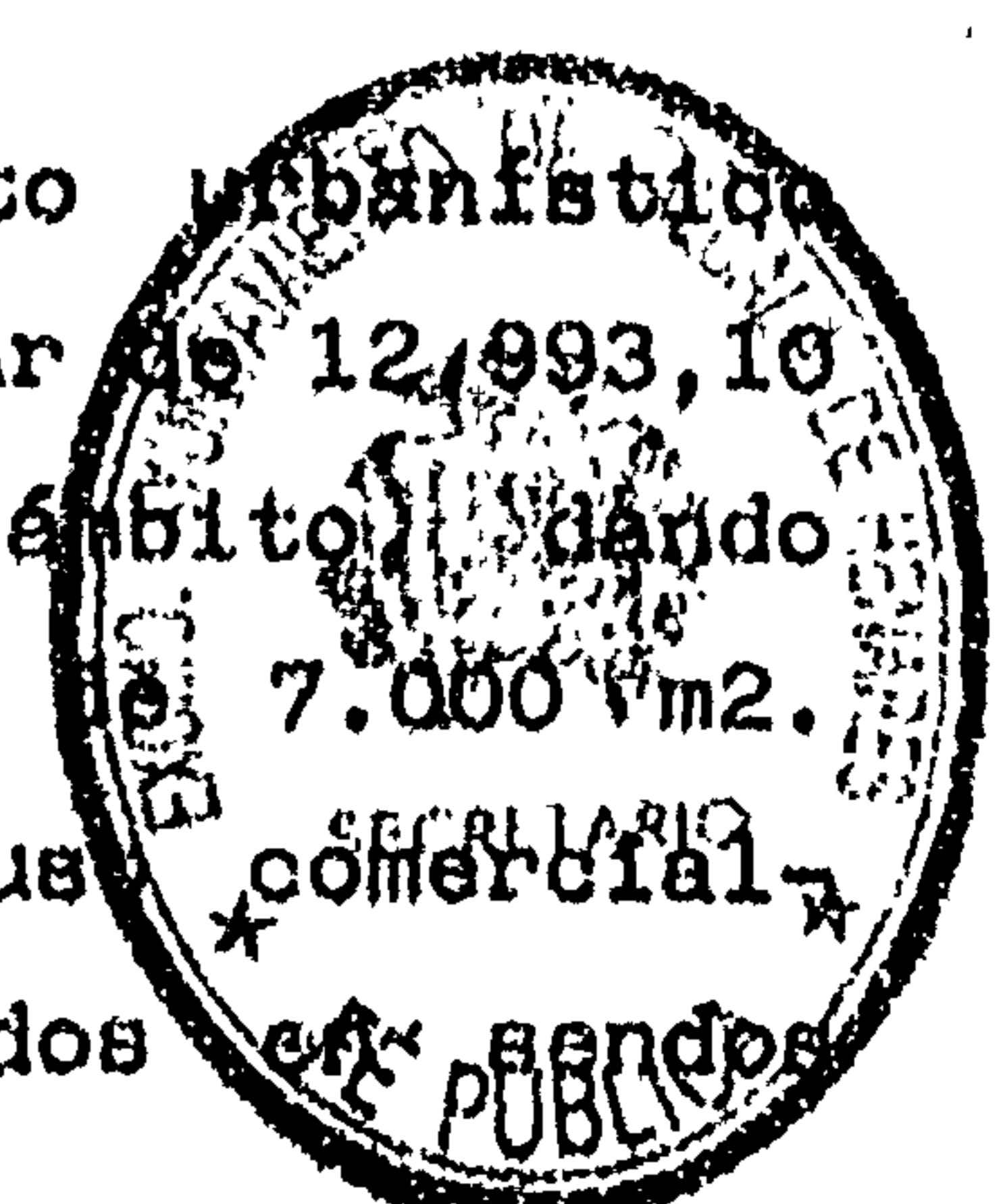
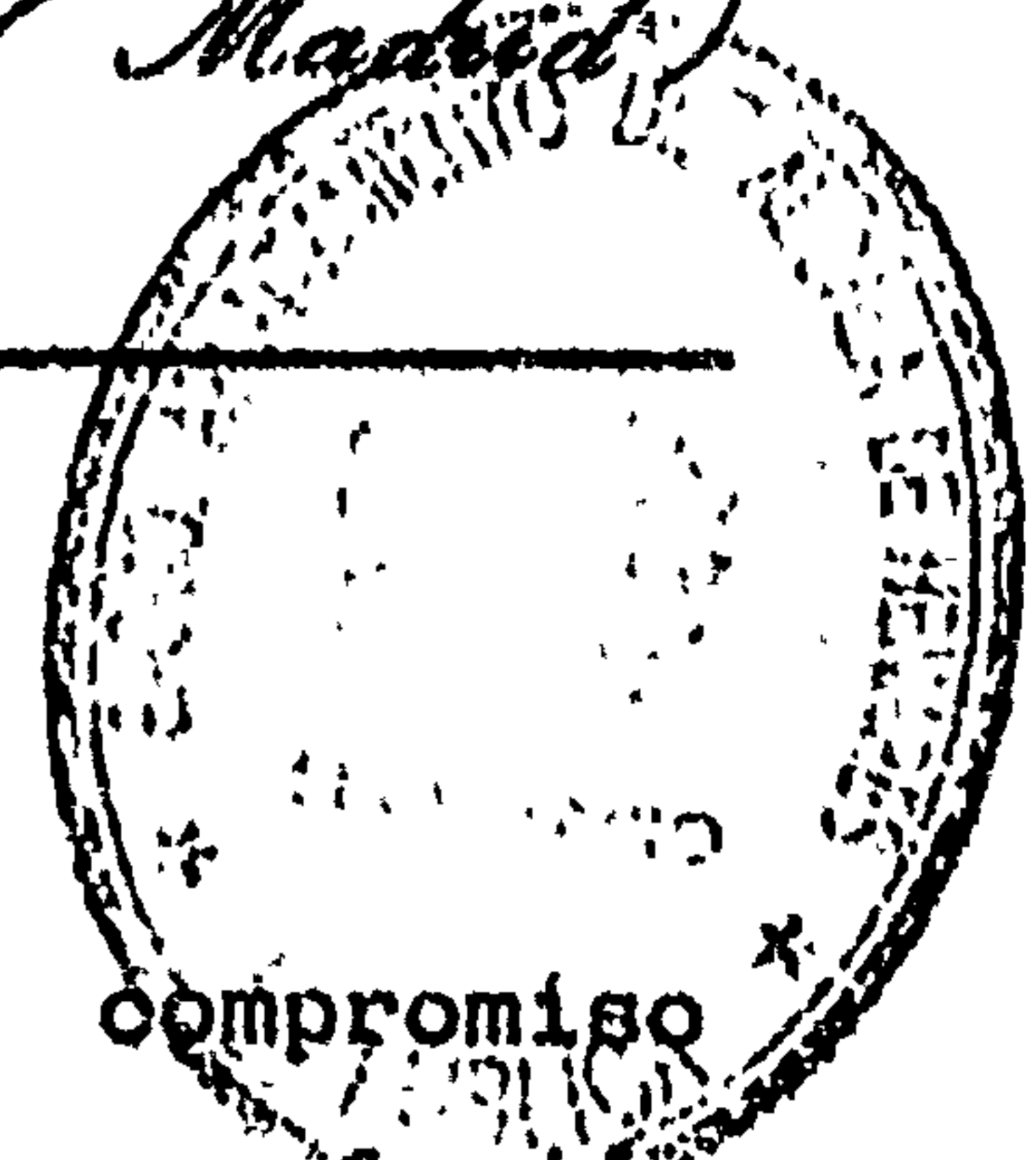
PROMOTORES EUROPEOS, S.A., asumiendo el compromiso para la formalización de un expediente de reparcelación voluntaria y discontinua.

El desarrollo de este convenio se llevará a cabo mediante la redacción de un Estudio de Detalle cuya ordenación se ajustará a las dimensiones aproximadas que figuran en el gráfico anexo al convenio.

Estos Convenios fueron aprobados por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Alcalá de Henares el 12 de Julio de 1989 y suscritos el 19.6.90 el de Promotores Europeos, S.A. y el 1.10.90 el de Valdevicor, S.A., procediéndose así mismo a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, entonces vigentes, en los aspectos contenidos en los mismos, cuya aprobación definitiva fue acordada en sesión del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid celebrada el 20 de diciembre de 1989.

Asumiendo estos antecedentes el Plan General de Ordenación Urbana delimita esta U.R. nº 21 fijando como objetivos el "obtener un área de equipamiento en un barrio falto de los mismos, manteniendo la edificabilidad privada reconocida en el anterior planeamiento." Sin embargo el contenido de su ficha presenta varios errores que contradicen este espíritu de respeto a la anterior ordenación urbanística:

- A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico se fija la superficie de 10.000 m². en lugar de 12.993,10 m². que constituyen la totalidad del ámbito, dando lugar a una superficie máxima edificable de 7.000 m². en lugar de los 9.300 m². (7.000 m². -uso comercial- + 2.300 m². -uso residencial-) reconocidos en ambos Convenios.



DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
9 JUL. 1993
EL TÉCNICO INFORMANTE



2 0 6 0 5 9 3 0 3 2 8
2 2 0 5 6 9 4 3 0 8 8

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Corvantes, 12 - 28801 - Teléf. 888 93 00

SERVICIO

- La superficie bruta de la U.E. es de 12.993,10 m².
y no 12.600 m².

La subsanación de estos errores, por cuanto afectan a aprovechamientos urbanísticos es considerada como Modificación del P.G.O.U. y es por lo que se propone la introducción de los nuevos datos que refleja la FICHA MODIFICADA, que estimamos ayudaran a la correcta interpretación de los compromisos adquiridos ya citados.

Así mismo se modifica el Aprovechamiento Tipo asignado a esta U.E. que pasa de 0,56 m²/m² a 0,842 m²/m² con el fin de que el aprovechamiento susceptible de apropiación privada coincida con la superficie máxima edificable.

$$85\% \text{ s/}12.993,10 \text{ m}^2 \times 0,842 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 9.300 \text{ m}^2.$$

DOCUMENTACIÓN:

- FICHA ACTUAL.
- " MODIFICADA.
- Copia Convenio PROMOTORES EUROPEOS, S.A.
- " " VALDEVICOR, S.A.
- Memoria Ordenación Actual Redacción (Pag. 171/d)
- " " Nueva " (Pag. 146).

