

**TEXTO DEFINITIVO CONVENIO DE EJECUCIÓN A SUSCRIBIR
ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y LOS
PROPIETARIOS DE LA RED GENERAL SGVE-E PARA LA CAPTACIÓN DE LA
FASE II DE LA "ISLA DEL COLEGIO"**

En Alcalá de Henares, 8 de junio de 2020

REUNIDOS

De una parte,

Don .

Ilmo. Sr. Concejal de Urbanismo de Alcalá de Henares.

De otra parte,

Don .

Identidad número:

y domicilio en

, mayor de edad, con Documento Nacional de

Doña .

Nacionales de Identidad números:

en .

respectivamente.

mayores de edad, con Documentos
respectivamente y con domicilios

, también

Y Don .

de Identidad número:

domicilio en

mayor de edad, con Documento Nacional

INTERVIENEN:

D. . en el ejercicio de su referido cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de la Resolución de la Alcaldía-Presidencia nº 2031 de fecha 20 de Junio de 2019 por la que se delega en los distintos Concejales delegados de este Ayuntamiento la firma de Convenios de toda clase.

D. .

, en representación de la Sociedad denominada
, con domicilio en

, constituida por tiempo indefinido en escritura ante el Notario de Madrid D. el día 20 de junio de 2005 con el núm. 2.003 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Interviene en su calidad de Consejero Delegado con poderes suficientes (según establecen los artículos 233 y 234 de la Ley de

Sociedades de Capital. RDL. 1/2010, de 2 de Julio), en virtud de la escritura otorgada el 15 de junio de 2.018, ante el Notario de Tarancón, que dio lugar al protocolo 654 de dicho notario y que se encuentra inscrito en el Registro Mercantil citado.

D^a en representación de la Sociedad " constituida el día 13 de diciembre de 2006 ante el notario de Madrid D. , bajo el protocolo 4.419 con NIF e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Interviene en su calidad de Apoderados con poderes suficientes, según consta en la propia escritura de constitución antes citada.

D. en representación de la Sociedad , constituida el día 17 de abril de 1998 ante el Notario de Madrid D. , bajo el número 1367 de su protocolo, con domicilio en Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Interviene en su calidad de Consejero Delegado, con poderes suficientes (según establecen los artículos 233 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital. RDL. 1/2010, de 2 de Julio) en virtud de escritura otorgada el día 27 de mayo de 2008 ante el Notario de Madrid D.

Cada una de las partes con la personalidad con que respectivamente intervienen, tienen y reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente documento y a tal efecto.

EXPONEN:

Primero.- Que las sociedades son propietarias por terceras e iguales partes indivisas de las siguientes fincas, según la Certificación de Dominio y Cargas aportada por la propiedad,

1.1 **FINCA N° 23.602** del Registro de la Propiedad n° 4, inscrita al tomo 3.882, folio 82, inscripción 9°.

Descripción: URBANA. Finca llamada la Isla y Entreguas, en esta Ciudad, situada en la Ribera del Río Henares entre el Val y la Tabla Pintora, en cuyo punto confluyen parte del río denominado Madre Vieja y la otra parte restante que es el Socaz y se titula Lavapellejos y Sangrera.

Superficie: Ocupa una superficie el actual "resto" de 226.975 m2.

Linderos:

- Norte: El Caz de la antigua Fábrica de Harina El Colegio, esta Fábrica y el Socaz.
- Este: La presa y el Río Henares.
- Sur: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Oeste: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Título: Le corresponde por terceras e iguales partes indivisas a las Sociedades

- A la Sociedad según certificación del Registro de la Propiedad, por adjudicación en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día 6 de Febrero de

2.008 ante el notario don [redacted] que causo la inscripción 10ª, al folio 215, del tomo 3899, libro 363 de esta Ciudad con fecha 29 de Abril de 2.008.

- A la Sociedad [redacted], según certificación del Registro de la Propiedad, por adjudicación en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día 6 de Febrero de 2.008 ante el notario don [redacted] que causo la inscripción 10ª, al folio 215, del tomo 3899, libro 363 de esta Ciudad con fecha 29 de Abril de 2.008.

-A la Sociedad [redacted], según certificación del Registro de la Propiedad, mediante escritura de ampliación de capital otorgada el día 12 de junio de 2014 ante el notario de Madrid D. [redacted] bajo el núm. 953 de su protocolo.

1.2. FINCA Nº 23.678, del Registro de la Propiedad nº 4, inscrita al tomo 3.882, folio 118, inscripción 9º

- Descripción: RUSTICA. Tierra al sitio llamado el Colegio donde se encontraba la antigua fábrica de harinas, que en el antiguo llevó el nombre de Molino de Borgoñón, construida sobre el Río Henares, movida por las aguas del mismo, al sitio conocido con el nombre de El Val. Comprende la fábrica con los terrenos anexos, los ocupados por el Caz, Socaz, Plazuela de entrada a la finca y diversas construcciones.

Superficie: Ocupa una superficie el actual "resto" de 4.500 m2.

Linderos:

-Norte: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

-Este: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento.

-Sur: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

-Oeste: El antiguo Camino que conduce a esta población (Alcalá de Henares) la antigua vereda que existe entre el Socaz y la antigua Huerta de los Talleres penitenciarios.

Título: Le corresponde por terceras e iguales partes indivisas a las Sociedades [redacted], S.L.".

- A la Sociedad [redacted] según certificación del Registro de la Propiedad, por adjudicación, en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día 6 de Febrero de 2.008 ante el notario don [redacted] que causo la inscripción 10ª al folio 214, del tomo 3899, libro 363 de esta Ciudad con fecha 29 de Abril de 2.008.

- A la Sociedad [redacted] según certificación del Registro de la Propiedad, por adjudicación en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día 6 de febrero de 2.008 ante el notario don [redacted] que causo la inscripción 10º, al folio 214, del tomo 3899. Libro 363 de esta Ciudad con fecha 29 de Abril de 2.008.

-A la Sociedad [redacted] según certificación del Registro de la Propiedad, mediante escritura de ampliación de capital otorgada el día 12 de junio de 2014 ante el notario de Madrid D. [redacted] bajo el núm. 953 de su protocolo.

Las fincas están libres de cargas.

De las instalaciones existentes las naves tan sólo están pendientes de su efectivo desalojo, el resto las utiliza la propiedad para actividades agrícolas y/o ganaderas. Las fincas actualmente

se siguen explotando agrícolamente. Si bien y como posteriormente se indica, se entregarán libres de cargas, gravámenes, usuarios y ocupantes.

Segundo.- Que dichas fincas están destinadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de esta ciudad, a Sistema General SGVE-E, adscrito a suelo urbanizable, cuyas características vienen expresadas en su Ficha de Condiciones Particulares del Sistema. Ambas fincas "Resto" completan la superficie de la Fase II del sistema general referido, SGVE-E, conocido también como "La Isla del Colegio", conforme consta en plano adjunto como Anexo nº 1 al presente Convenio.

Que la superficie del Sistema General SGVE-E, correspondiente a la Fase II, "Resto" pendiente de captar u obtener por el Ayuntamiento, tiene una superficie de 231.475 m²., que se desglosa en base al siguiente detalle:

- FASE II – 231.475 m².
231.475 x 0,1189 Uas = 27.522 Uas

PATRIMONIALIZABLES: 27.522 x 0,9 = 24.770 Uas

Que planteada la posibilidad de celebrar nuevas negociaciones en orden a la captación del "Resto" citado Sistema General de espacios libres, las partes han alcanzado acuerdos a tal fin que suponen dejar sin efecto el Convenio Urbanístico Integral (Fase II) suscrito con fecha Marzo 2001, referido a parte del Sistema General FASE II "Isla del Colegio" que se remitía a la Revisión del Plan General de Ordenación, así como al suscrito con carácter inicial con fecha 10 de julio de 2013, para someterse a los términos del presente Convenio Urbanístico que se tramitará con arreglo a lo establecido en los arts. 246 b) y 247 y 90 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En seguimiento de dicho trámite han sido formuladas alegaciones por

, respectó del informe emitido por la Intervención Municipal con fecha 29 de noviembre de 2018 a la Propuesta de Convenio aprobado por la Junta de Gobierno Local de 30 de noviembre de 2018.

Habiendo sido estimadas parcialmente dichas alegaciones en base al contenido del informe emitido por la Intervención Municipal según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de agosto de 2019, se modifica por la presente la Propuesta de Convenio aprobada el 30 de noviembre de 2018, a la que se añade su adaptación a la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, quedando redactada conforme con las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente acuerdo supone una novación de las Propuestas de CONVENIO de fechas Marzo de 2001 (FASE II) y 10 de julio de 2013 que pierden toda su efectividad, bajo el carácter de novación extintiva, teniendo vigencia exclusivamente a partir de este momento el presente CONVENIO de Ejecución del Planeamiento (de Gestión) para el "Resto" del SGVE-E

(Isla del Colegio) pendiente de obtener, conforme a lo establecido en los artículos 244 b), 246 y 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDA.- La obtención de los terrenos que conforman la denominada II Fase de la Isla del Colegio, que el vigente PGOU de 1991 destinó y reservó como Red Pública bajo la denominación de Sistema General SGVE-E, "Isla del Colegio", se captarán, mediante alguno de los procedimientos que se establecen en el art. 90 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para la obtención de suelo público.

De conformidad con lo anterior, las unidades patrimonializables para la Propiedad de la Fase II del SGVE-E "Isla del Colegio", se harán efectivas en sectores o unidades de ejecución con excesos de aprovechamiento en los que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el Planeamiento excede del aprovechamiento materializable por la propiedad, que a continuación se relacionan,

- Del aprovechamiento patrimonializable se adscriben a dos tipos de suelo:

A Suelo urbanizable del P.G.O.U. que ya se encuentra urbanizado: 14.534 Uas (58,68%)

A Suelo urbanizable: 10.236 (41,32%)

Conforme al siguiente desglose:

I.- A Suelo Urbanizable o sin haberse iniciado las obras de urbanización (10.236 Uas)

- Sector 30 B

El sector 30B cuenta con 21.192,46 m2. de Excesos de Aprovechamiento de Uso Industrial, equivalentes a 7.664 UAs aplicando los coeficientes de Sector y Uso, que se adscriben al SGVE-E (Isla del Colegio).

- Unidad de Ejecución nº 5 "Casilla de la Clara"

La Unidad cuenta con 7.947 m2. de Excesos de Aprovechamiento de Uso Terciario, de las que se emplean 2.572 UAs, equivalentes a 5.716 m2., aplicando los coeficientes del Sector y Uso, que se adscriben al SGVE-E (Isla del Colegio).

Total de UAs en Suelo Urbanizable: (7.664 + 2.572) 10.236 UAs.

II.- A Suelo Urbanizable del PGOU, que cuenta con las obras de urbanización y la gestión urbanística culminadas y que ha adquirido la condición de Urbano (14.534 Uas).

- **Sector 108. Unidad de Ejecución 1. Parcelas 4 y 10.**

- La Parcela 4, de Uso Terciario, con 22.154,07 m2. de superficie y 16.616 m2. de edificabilidad, que aplicando los coeficientes de Sector y Uso se emplean 7.477 Uas.
- La Parcela 10, de Uso Industrial, con 2.502,76 m2. de superficie y 2.503 m2. de edificabilidad, que aplicando los coeficientes de Sector y Uso se emplean 751 Uas.

Estas parcelas conllevan unos gastos de urbanización de 1.815.477,42 € que el Excmo. Ayuntamiento adelantó en concepto de Gastos de Urbanización y que serán abonados por la Propiedad del SGVE-E.

- **Consumen ambas parcelas 4 y 10, 8.228 Uas y se adscriben al SGVE-E (Isla del Colegio).**

- **Sector 30-D Parcelas P14-B2, B3 y B4**

- La Parcela P14-B2, de Uso Industrial, con 2.563,84 m2. de superficie y 1.835,04 m2. de edificabilidad, que aplicando los coeficientes de Sector y Uso se emplean 459 Uas.
- La Parcela P14-B3, de Uso Industrial, con 2.542,90 m2. de superficie y 1.816,56 m2. de edificabilidad, que aplicando los coeficientes de Sector y Uso se emplean 454 Uas.
- La Parcela P14-B4 de Uso Industrial, con 2.529,34 m2. de superficie y 1.804,60 m2. de edificabilidad, que aplicando los coeficientes de Sector y Uso se emplean 451 Uas.

Estas parcelas se encuentran urbanizadas y sin gastos por lo que se les aplica el coeficiente de 0,66 que establece el PGOU para operaciones de paso de suelo urbanizable a suelo urbano.

- **Consumen estas parcelas P14-B2, B3 y B4 (459+454+451) 1.364 Uas/0,66= 2.067 Uas y se adscribe al SGVE-E (Isla del Colegio)**

- **Sector 31-A (antes 100) Parcela 40**

- La Parcela 40, de Uso Terciario, con 4.878,18 m2. de superficie y 3.569,36 m2. de edificabilidad, con gastos de urbanización de 1,71%, que aplicando los coeficientes de Sector y Uso se emplean 1.606 Uas.

- **Consume esta Parcela 40, 1.606 Uas y se adscribe al SGVE-E (Isla del Colegio)**

- **Sector 36 Parcela P-8 C**

- La Parcela P-8 C, de Uso Terciario, con 1.015 m2. de superficie y 2.030 m2. de edificabilidad, que aplicando los coeficientes de Sector y Uso se emplean 914 Uas.

Esta parcela se encuentra urbanizada y sin gastos, por lo que le es de aplicación el coeficiente de 0,66 que establece el PGOU para operaciones de paso de suelo urbanizable a suelo urbano.

- **Consume esta Parcela P-8 C, $914 \text{ Uas} / 0,66 = 1.385 \text{ Uas}$ y se adscribe al SGVE-E (Isla del Colegio)**

- **Sector 34-A Parcela P-M17-AB**

- La Parcela P-M17-AB, de Uso Comercial, con 1.005 m2. de superficie y 2.010 m2. de edificabilidad, que aplicando los coeficientes de Sector y Uso se emplean 1.373 Uas.

Esta parcela se encuentra urbanizada y sin gastos, por lo que le es de aplicación el coeficiente de 0,66 que establece el PGOU.

Además en esta parcela la titularidad del Excmo. Ayuntamiento proviene de dos orígenes distintos: el 11,15% de la Cesión Obligatoria del 10% y el 88,85% de Excesos de Aprovechamiento, siendo estos últimos los únicos posibles de adscribir.

- **Consume esta parcela PM-17 -AB ($1.373 \text{ Uas} / 0,66$) x 88,85% = 1.220 Uas y se adscribe en una cuota en proindiviso del 88,85% al SGVE-E (Isla del Colegio).**

Total de Uas en Suelo Urbano ($8.228 + 2.607 + 1.606 + 1.385 + 1.220$) = 14.506 Uas.
A la diferencia pendiente de adscribir ($14.534 - 14.506$) de 28 Uas renuncian expresamente los Propietarios.

Se unen fichas de condiciones particulares de los ámbitos en los que se compensarán el aprovechamiento de la II fase del SGVE-E, como **Anexo 2**.

TERCERA.- Materialización y desarrollo del Convenio en dos Subfases o Etapas

Con el fin de favorecer la gestión de la captación de la II Fase de la Red General Verde el presente Convenio se desarrollará y materializará en dos (2) Etapas o Subfases:

SUBFASE 1ª. La 1ª etapa será la correspondiente al Suelo Urbanizable o carente de urbanización por no haber finalizado la gestión urbanística, si bien con ordenación pormenorizada aprobada, que se concreta en los siguientes ámbitos,

- Sector 30-B
- Unidad de Ejecución nº 5 "Casilla de la Clara"

Esta Subfase será objeto de la correspondiente Acta de Ocupación Directa conforme con lo establecido en el artículo 92 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que recogerá la adscripción a la Propiedad de sus derechos edificatorios en los Sectores 30-B y Unidad de Ejecución nº 5 "Casilla de la Clara", y al Excmo. Ayuntamiento la superficie correspondiente al aprovechamiento de 10.236 Uas (el 41,32% de los 231.475 m2. de la superficie de este Convenio Fase II) equivalentes a 95.645 m2. del Sistema General SGVE-E "Isla del Colegio" que se determina en plano adjunto que figura como **Anexo 3**.

SUBFASE 2ª.- Esta 2ª etapa se corresponde con Sectores de suelos urbanizables del P.G.O.U., que han adquirido la condición de Urbanos por haberse materializado la obra urbanizadora y culminado su gestión urbanística, en concreto los siguientes:

- Sector 108, Parcelas 4 y 10
- Sector 30-D, Parcelas P-14, B 2, B 3 y B 4
- Sector 31 A, Parcela 40
- Sector 36, Parcela 8 C
- Sector 34-A. El 88,85% de la titularidad de la Parcela M-17 -AB.

Esta segunda Subfase será objeto del correspondiente expediente para la obtención del resto del SGVE-E conforme con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que recogerá la adscripción a la propiedad de las parcelas ya indicadas de los Sectores 108, 30D, 31A, 36 y 34A, y al Excmo. Ayuntamiento la superficie correspondiente al aprovechamiento de 14.534 Uas (el 58,68% de los 231.475 m2. de la superficie de este Convenio Fase II) equivalentes a 135.830 m2. del Sistema General SGVE-E (Isla del Colegio) conforme figura en el **Anexo 3**.

La Propiedad abonará al Excmo. Ayuntamiento, con anterioridad a la suscripción del Acta correspondiente de esta Subfase 2ª, la cantidad de 1.815.477,42 € que, en concepto de adelanto

de Gastos de Urbanización de las parcelas 4 y 10 del Sector 108, soportó el Excmo. Ayuntamiento, según se hace constar en el informe de la Intervención Municipal de 21 de agosto de 2019

CUARTA.- Los oportunos expedientes para la captación de la Red General Verde se iniciarán, conforme a las etapas previstas en la Estipulación anterior, una vez adquiera firmeza el presente Convenio, mediante el reconocimiento a la Propiedad de las edificabilidades en los distintos Sectores o unidades de ejecución referidos a la Estipulación anterior, con excesos de aprovechamiento a fin de compensar a los propietarios de Sistemas Generales y suscribiendo las partes, en su momento, las correspondientes Actas dando lugar a las recíprocas inscripciones en el Registro de la Propiedad.

Por consiguiente, la Propiedad del Sistema General SGVE-E hará efectivos sus derechos con la asignación de:

- Subfase 1ª.- En esta 1ª Etapa se integrará en los ámbitos de actuación referidos anteriormente, Sector 30B y UE-5 "Casilla de la Clara" mediante su participación en el aprovechamiento de dichos ámbitos y ostentando por consiguiente una cuota parte en los derechos y obligaciones que conlleve la gestión de dichas unidades de ejecución.
- Subfase 2ª.- En esta 2ª Etapa, hará efectivos sus derechos con la asignación de las Parcelas 4 y 10 de la UE-1 del Sector 108; las Parcelas P14-B2, B3 y B4 del Sector 30D; la parcela 40 del Sector 31 A; la parcela P-8 C del Sector 36 y el 88,85% de la Parcela PM17-AB del Sector 34A.

Para la tramitación y aprobación de los expedientes que se instruyan para la obtención de los terrenos II Fase SGVE-E, y materialización de los aprovechamientos correspondientes, la propiedad deberá aportar la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales referidas en el expositivo Primero de acuerdo con el Catastro, con el fin de cumplir lo preceptuado en la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario, y a los efectos de la debida coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

De conformidad con todo lo anterior, la formalización del presente Convenio de Ejecución del Planeamiento (Gestión), se llevará a efecto conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento será notificado a cada uno de los propietarios firmantes del presente Convenio mediante Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento en la que se recoja el acuerdo adoptado y la transcripción literal del Convenio.

QUINTA.- Adaptación de la Propuesta de Convenio Urbanístico Isla del Colegio a la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público.-

Seguimiento de Convenio.-

Acuerdan las partes la creación de una Comisión de Seguimiento del presente Convenio en orden a determinar el desarrollo y cumplimiento del mismo y, en su caso, dirimir los aspectos de interpretación que con carácter eventual pudieran surgir.

Vigencia y extinción del presente Convenio.-

El Convenio surtirá efectos desde su firma tras la ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento, conforme con lo dispuesto en el art. 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso de desarrollo y ejecución del Planeamiento vigente, y en todo caso no podrá exceder de cuatro años, sin perjuicio de la prórroga que pudiere acordarse.

El presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o resolución, siendo causas de resolución las siguientes:

- ❖ Mutuo Acuerdo.
- ❖ Modificación del modelo territorial previsto acordada por el Órgano competente, que haga imposible el cumplimiento de las determinaciones del presente Convenio.
- ❖ Incumplimiento de las obligaciones que dimanen del mismo, la cual requerirá la previa denuncia de tal incumplimiento por cualquiera de las partes, que será puesto en conocimiento de la Comisión de Seguimiento. El expediente que se instruya a tal fin comprenderá el requerimiento de la parte cumplidora a la parte incumplidora para proceder a su subsanación, debiendo ser contestado en el plazo máximo de un mes exponiendo las causas del mismo y proponiendo las medidas a adoptar para su corrección. Una vez haya transcurrido dicho plazo sin contestación, o de no garantizarse el cumplimiento de los compromisos contraídos en el Convenio suscrito, se procederá, por el órgano competente, a la declaración de incumplimiento, proponiéndose la adopción de las medidas que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución de los compromisos contraídos y, si así procediere, el resarcimiento de daños y perjuicios que pudieren exigirse a la parte incumplidora.

Las estipulaciones contenidas en el presente Convenio se entenderán siempre en base a la primacía del interés general y sin perjuicio de la conciliación de los intereses públicos y los intereses privados que legítimamente corresponden a la partes.

SEXTA.- A todas las operaciones que sean consecuencia del presente Convenio y la tramitación de cuantos documentos sean precisos para formalizar los derechos de las partes que conforman la Propiedad, les será de aplicación las exenciones fiscales pertinentes, previstas en la actual normativa o en la que en el futuro pueda sustituirla, tanto las referentes a plusvalías, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y todo tipo de tributos, por devenir el Convenio en una calificación urbanística de los terrenos que sólo implica compensación de derechos. Dichas exenciones serán solicitadas, en su caso, por cada parte interesada.

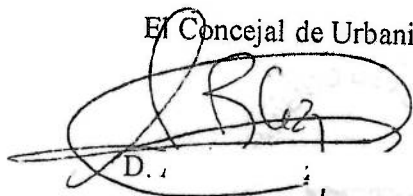
SÉPTIMA.- La Propiedad se compromete a entregar los terrenos y edificaciones libres de todo tipo de arrendatarios y ocupantes, al corriente de impuestos y libres de cargas y gravámenes.

OCTAVA.- Todos los derechos y obligaciones que a la Propiedad corresponden y dimanen del presente Convenio, podrán ser cedidos totalmente o por partes a terceros, obligándose a ponerlo en conocimiento de la Administración mediante la correspondiente notificación.

NOVENA.- 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 la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, L. 9/2001.

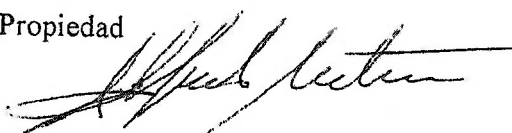
Y en prueba de conformidad con lo que antecede, los comparecientes lo firman por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al principio de este documento.

El Concejal de Urbanismo

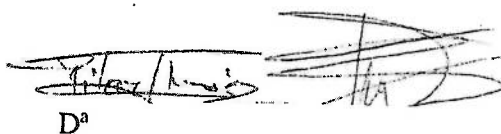


D. .

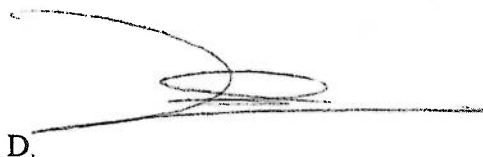
La Propiedad



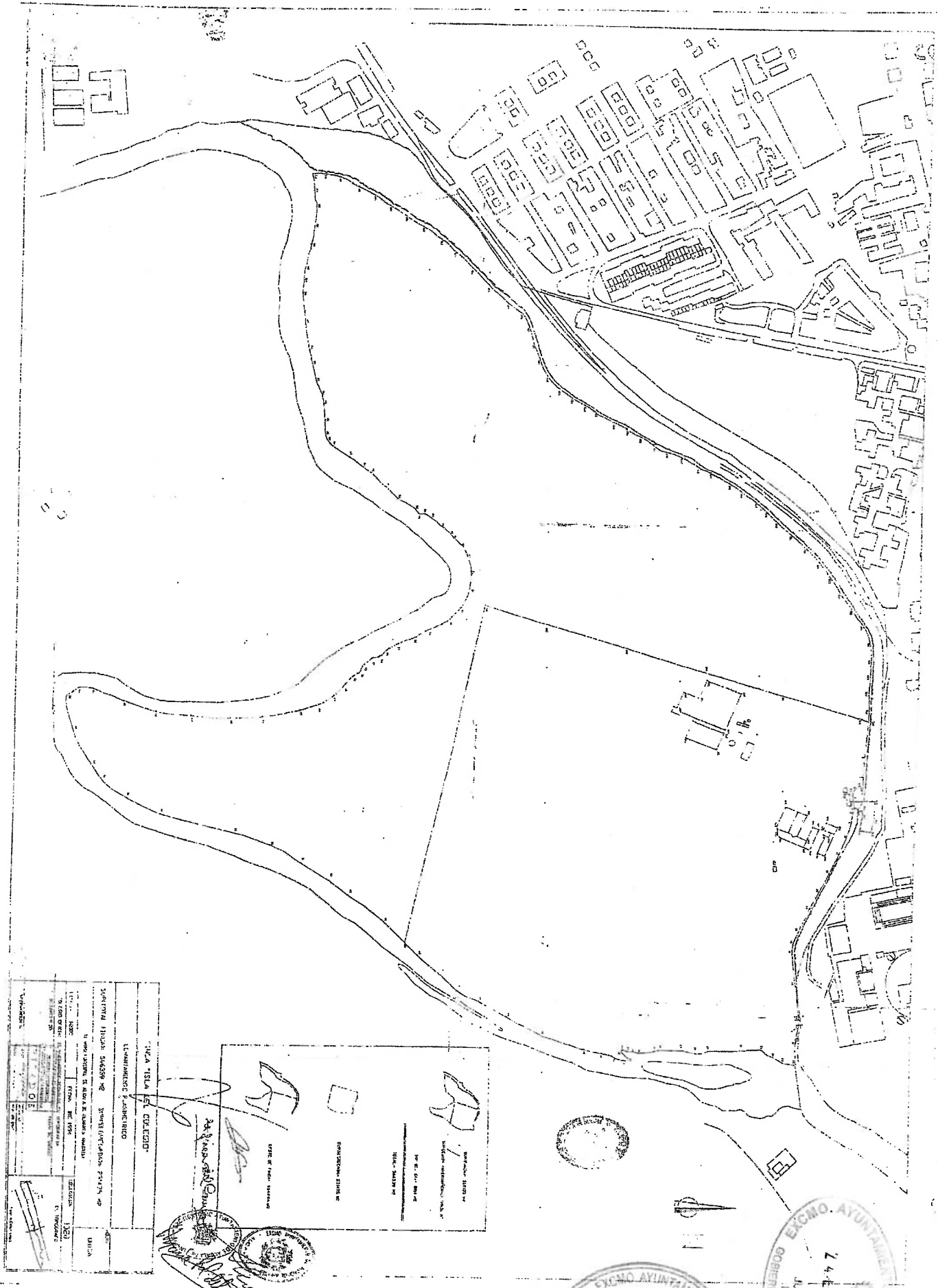
D. .



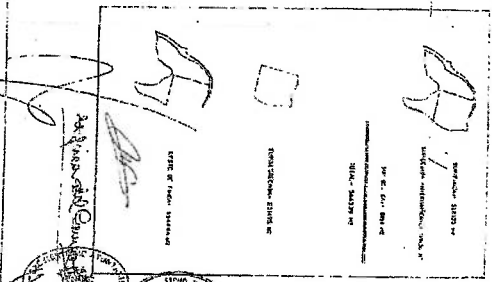
D^a



D.



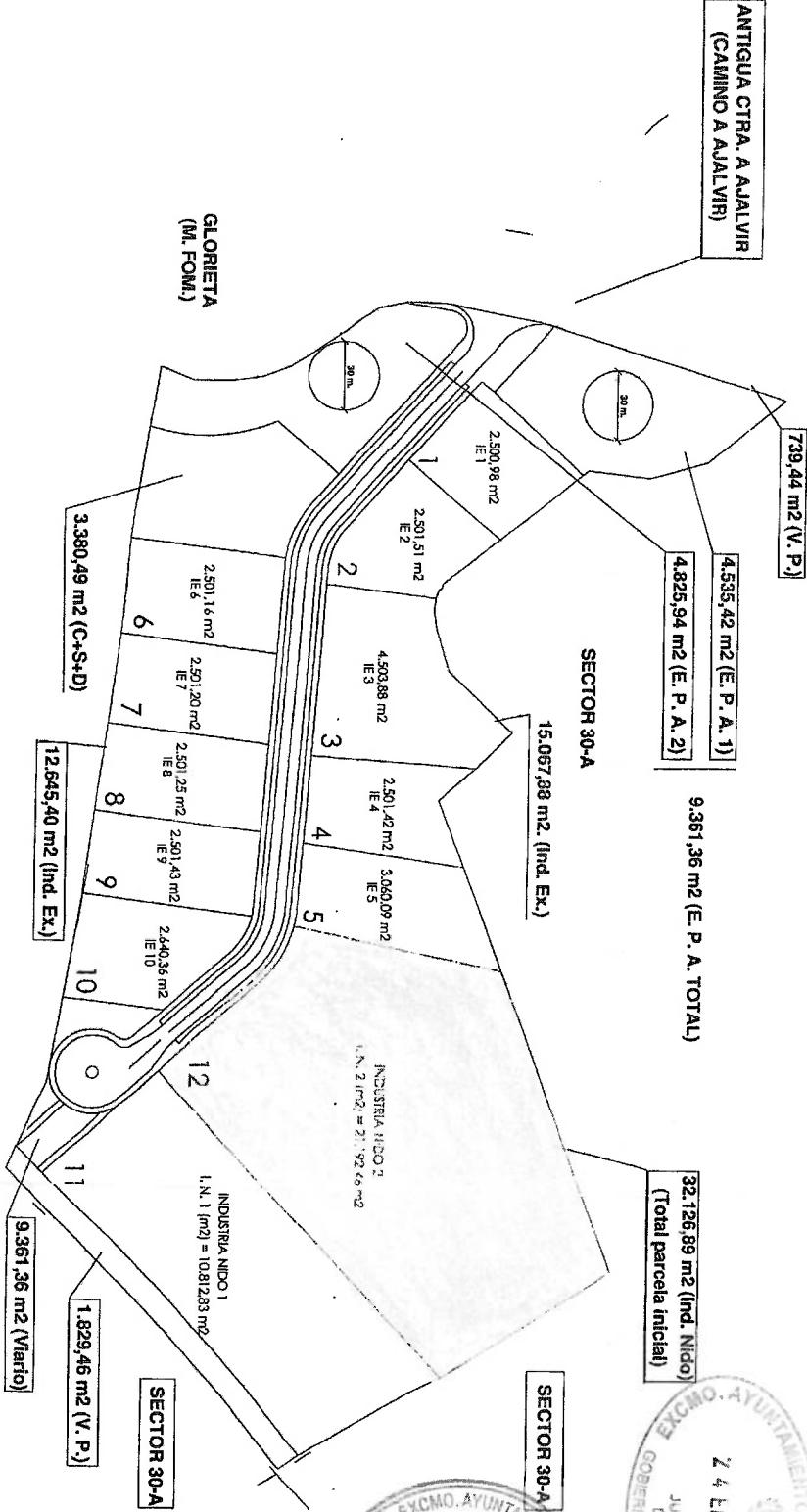
PLA ISLA EL CULECO ELABORACION: 1970	
SUPERVISOR: JUAN SANCHEZ DE LEON	DISEÑADOR: JUAN SANCHEZ DE LEON
FECHA: 1970	ESCALA: 1:250
LUGAR:	MUNICIPIO:
ESTADO:	PAIS:



JUAN SANCHEZ DE LEON
 INGENIERO CIVIL
 (Professional seal and signature)



Anexo 1



TOTAL INDUSTRIA EXENTA:

15,067,88 m². (Zona Oeste)

12,645,40 m². (Zona Este)

27,713,28 m². (Total Ind. Exenta)

TOTAL INDUSTRIA NIDO:

10,812,83 m². (IN 1) (Zona este)

21,192,46 m². (IN 2) (Zona Oeste)

121,60 m² = 30,40 m²/ud. C. T. x 4

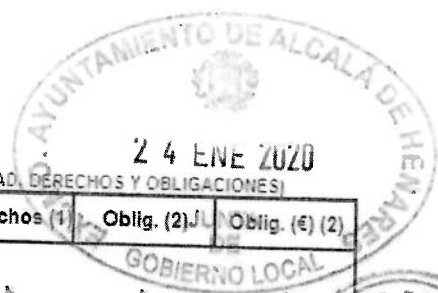
32,126,89 m². (Total Ind. Nido)

32,005,29 m².

SGSE-A

TITULO:		PROYECTO REPARCELACION SECTOR 30-B (ALCALA DE HENARES)		NUM. PLANO:	8.5.1
DENOMINACION:		FINCAS RESULTANTES (PLANO GENERAL)			
ESCALA:	1 / 2000	AUTOR:			
FECHA:	SEPTIEMBRE 11	REVISION:			
N		CARLOS RODRIGUEZ MATEO			





CUADRO IV. LISTADO FINCAS RESULTANTES (USOS, UAS., SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, DERECHOS Y OBLIGACIONES)

Denominación	Uso	Uas.	Sup. (m2)	Edif.	Derechos (1)	Oblig. (2)	Oblig. (€) (2)
A) LUCRATIVO							
Industria Exenta (Parcelas):							
		Uas.	(m2)	(m2)	%	%	€
1 IE 1	Industria Exenta	661,946	2.500,98	2.647,86	3,500891	3,809656	119.757,65
2 IE 2	Industria Exenta	662,066	2.501,51	2.648,42	3,501431	3,890479	119.762,99
3 IE 3	Industria Exenta	1.192,064	4.503,88	4.768,40	6,304211	....	....
4 IE 4	Industria Exenta	662,062	2.501,42	2.648,32	3,501304	3,890338	119.778,64
5 IE 5	Industria Exenta	809,928	3.060,09	3.239,81	4,283291	4,759212	146.500,19
6 IE 6	Industria Exenta	661,993	2.501,16	2.648,05	3,500939	3,889932	119.766,14
7 IE 7	Industria Exenta	662,004	2.501,20	2.648,09	3,500998	3,889997	119.768,15
8 IE 8	Industria Exenta	662,017	2.501,43	2.648,14	3,501066	3,890073	119.770,49
9 IE 9	Industria Exenta	662,065	2.501,43	2.648,33	3,501320	3,890355	119.779,17
10 IE 10	Industria Exenta	698,836	2.640,36	2.795,42	3,695783	....	....
TOTAL PARCELAS IND. EXENTA		7.335,00	27.713,28	29.340,84	38,791034	31,990042	904.803,41
Industria Nido (Zonas de edificación):							
		Uas.	(m2)	(m2)	%	%	€
11 I. N. 1	Industria Nido 1	3.910,22	10.812,83	44.687,77	20,679136	22,976816	707.427,44
12 I. N. 2	Industria Nido 2	7.663,78	21.192,48	87.686,16	40,529830	45,033142	1.386.514,15
TOTAL PARCELAS IND. NIDO		11.574,00	32.005,29	132.272,92	61,208966	68,009958	2.093.941,59
19 T 1	Centro de Transf. (Equip. Priv.)	0,000	30,40	0,00	....	....	....
20 T 2	Centro de Transf. (Equip. Priv.)	0,000	30,40	0,00	....	....	....
21 T 3	Centro de Transf. (Equip. Priv.)	0,000	30,40	0,00	....	....	....
22 T 4	Centro de Transf. (Equip. Priv.)	0,000	30,40	0,00	....	....	....
Total Equipamiento privado		0,000	121,60	0,00	....	....	....
TOTAL INDUSTRIA NIDO		11.574,00	32.126,89	132.272,92	....	....	2.093.941,59
TOTAL LUCRATIVO		18.909,00	59.840,17	....	100,000000	100,000000	3.078.875,00
B) NO LUCRATIVO							
		Uas.	(m2)	(m2)	%	%	€
13 E.P.A. 1	Espacio Público Arbolado 1	....	4.535,42	....	....	....	....
14 E.P.A. 2	Espacio Público Arbolado 2	....	4.825,94	....	....	....	....
15 A. R. (R. L.)	Acceso Rodado (Red Local)	....	9.361,36	....	....	....	....
16 C+S+D	Comercial, Social y Deportivo	....	3.380,49	3.380,49	....	....	....
Total parcial		....	22.103,21	3.380,49	....	....	....
17 V. P. (C. M.)	V. P. (Colada de Montesinos)	....	1.829,46	....	....	....	....
18 V. P. (V. C. A.)	V. P. (Vereda Camino Ajalvir)	....	739,44	....	....	....	....
Total parcial Vías Pecuarias		....	2.568,90	....	....	....	....
Total No Lucrativo		....	24.672,11	3.380,49	....	....	....
TOTAL SECTOR (CON VIAS PECUARIAS)		18.909,00	84.512,28	....	....	....	....
Vías pecuarias		....	2.568,90	....	....	....	....
TOTAL SECTOR (SIN VIAS PECUARIAS)		18.909,00	81.943,38	....	....	....	....
Gastos gest., urb. y plan.						3.078.875,00	€

(1) Derechos (cuota en el valor total).
 (2) Obligaciones (cuota de gastos de planeamiento, urbanización y gestión).

CUADRO V REPARTO DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN INDUSTRIA EXENTA E INDUSTRIA NIDO

Nº	Propietario	Derechos (Uas)		Industria Exenta		Industria Nido		Uas. Adj. I. Ex. + I. Nido
		Uas	(Uas)	Edif. (m2)	S. parc. (m2)	Uas	Edif. (m3) (1)		S. parc. (m2)
1.A	Via Pecunia "Colado de Montinos" (CAM)	933,29	933,29	2.648,53	2.501,42	274,228	3.069,72	933,29
1.B	Via Pequeña "Vereda del Camino de alcala" (CAM)	933,29	933,29	3.239,80	3.060,09	123,362	1.409,84	933,29
Total parcel (finca 2 + finca 1.B)		1.866,58	1.866,58	5.888,33	5.561,51	397,590	4.479,56	1.866,58
2 y 3	D. Angela de I. Es. de. Primitiva de Castilla	2.262,54	2.262,54	5.268,14	5.002,28	938,543	10.726,10	2.262,54
4	Visamar S. A.	260,62	260,62	0,00	0,00	260,618	3.001,32	260,62
5	Visamar E. A. y otros	2.532,15	2.532,15	5.268,14	5.268,14	1.272,161	13.927,47	2.532,15
6	Dña. M ^a Ignacia López-Linares García	839,32	839,32	5.296,56	5.002,76	1.162,337	12.183,73	839,32
7.a	D. José Ignacio Sánchez-Colinda López-Linares y otros	1.576,60	1.576,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1.576,60
Total parcel (finca 6 + finca 7.a)		2.415,92	2.415,92	5.296,56	5.002,76	1.162,337	12.183,73	2.415,92
7.b	Dña. M ^a Del Carmen Santamaria Saldana e hijos	1.005,05	1.005,05	2.647,00	2.500,90	940,904	10.707,37	1.005,05
8	Mopite y otro	9.354,32	9.354,32	20.569,01	20.569,01	3.310,220	44.827,76	9.354,32
Total propietarios iniciates del Sector		9.354,32	9.354,32	20.569,01	20.569,01	3.310,220	44.827,76	9.354,32
Ayuntamiento (10% lucrativo)		1.890,90	1.890,90	7.144,21	7.144,21	7.651,760	87.635,17	1.890,90
Excesos de Aprovechamiento		7.663,78	7.663,78	0,00	0,00	0,00	0,00	7.663,78
TOTALS		18.909,00	18.909,00	29.340,84	27.713,28	11.574,00	132.272,92	18.909,00
Contribución		18.909,00	18.909,00	29.340,84	27.713,28	11.574,00	132.272,92	18.909,00
Uas Mopite y otro (se compran)		8,00	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00
Uas María Lázaro Martínez (se monetizan)		265,29	265,29	0,00	0,00	0,00	0,00	265,29
Total Uas a monetizar		273,29	273,29	0,00	0,00	0,00	0,00	273,29

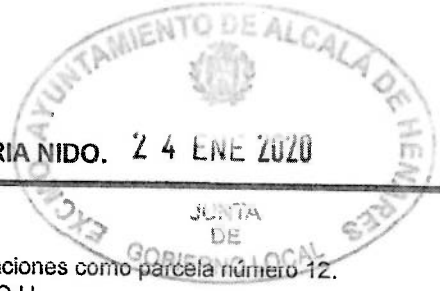
NOTAS:

(1) La edificabilidad se calcula en base al ratio de 4 m3/m2 (segun el P. P. para la Ind. Nido)



FINCA RESULTANTE NÚMERO: 12

DENOMINACIÓN.: PARCELA RESULTANTE IN 2 USO INDUSTRIA NIDO. 24 ENE 2020



A) DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN:

URBANA. Identificada en los planos de fincas resultantes y adjudicaciones como parcela número 12. En el término municipal de Alcalá de Henares, Sector 30-B del P.G.O.U.

B) LINDEROS:

AL FRENTE (entrando):

Con calle de acceso del Sector 30-B.

AL FONDO:

Con límite del propio Sector 30-B, que a su vez limita con sector colindante 30-A.

A LA DERECHA:

Con parcela resultante número 11, Industria Nido, denominada IN 1.

A LA IZQUIERDA:

Con parcela resultante número 5 y límite del propio Sector 30-B que a su vez limita con sector colindante 30-A.

C) FICHA URBANÍSTICA:

SUPERFICIE:

Tiene una superficie total de 21,192,46 m².

CALIFICACIÓN:

Calificada, conforme a las Ordenanzas del P.P., como Uso de Industria Nido.

EDIFICABILIDAD:

Tiene una edificabilidad total de 87,585,15 m³.

D) CUOTAS:

D.1) CUOTA EN EL VALOR TOTAL, ELEMENTOS COMUNES, GASTOS GENERALES Y DE MANTENIMIENTO:

Le corresponde una cuota de 40,529830 %.

D.2) CUOTA DE GASTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN Y GESTIÓN:

Afecta a unos gastos establecidos en 45,033142 % de la cuenta de Liquidación definitiva.

E) APLICACIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS:

E.1) DERECHOS APLICADOS (consumidos, en edif. (m³)):

87.585,15 m³ (7.663,78 Uas.).

E.2) ADJUDICATARIO:

Excmo. Ayuntamiento Alcalá de Henares (Excesos de aprovechamiento).

F) DATOS REGISTRALES:

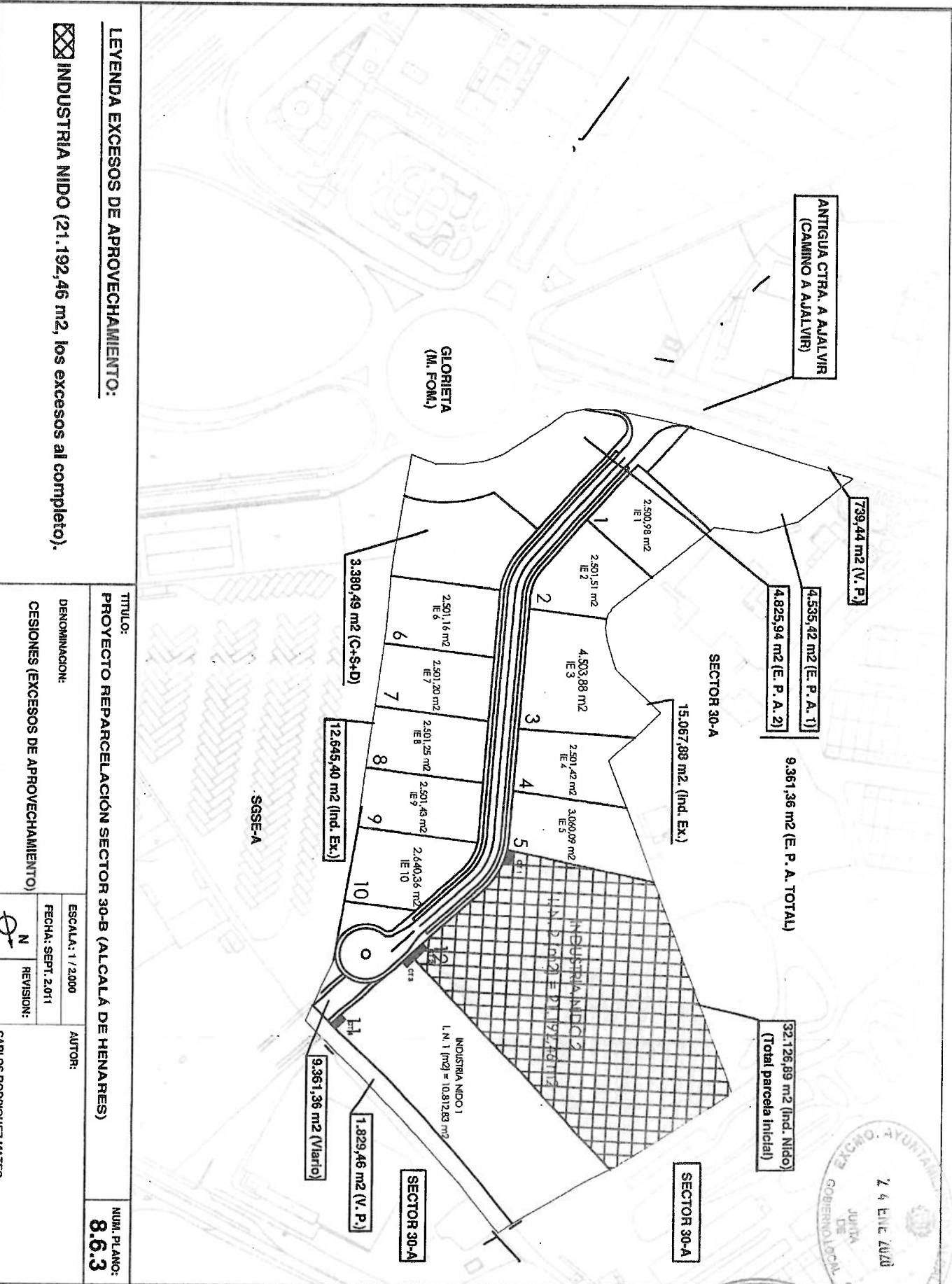
F.1) CARGAS DE CARÁCTER GENERAL:

Libre de toda carga, gravamen arrendamiento y ocupantes.

F.2) AFECCIONES URBANÍSTICAS:

CUOTA URBANÍSTICA:

Afecta a los gastos de urbanización del Sector 30-B en un 45,033142 % de cuota de Liquidación Definitiva que se concreta en 1.386.514,15 € en la Liquidación provisional.



ANTIGUA CTRA. A AJALVIR
(CAMINO A AJALVIR)

739,44 m² (V.P.)

4.535,42 m² (E. P. A. 1)
4.825,94 m² (E. P. A. 2)

9.361,36 m² (E. P. A. TOTAL)

32.126,89 m² (Ind. Nido)
(Total parcela Inicial)

GLORIETA
(M. FOM.)

3.380,49 m² (C+S+D)

12.645,40 m² (Ind. Ex.)

9.361,36 m² (Vlario)

1.829,46 m² (V.P.)

SECTOR 30-A

SECTOR 30-A

INDUSTRIA NIDO 1
L.N. 1 (m²) = 10.812,83 m²

INDUSTRIA NIDO 2
L.N. 2 (m²) = 21.192,46 m²

SGSE-A

LEYENDA EXCESOS DE APROVECHAMIENTO:

INDUSTRIA NIDO (21.192,46 m², los excesos al completo).

TITULO:
PROYECTO REPARCELACION SECTOR 30-B (ALCALA DE HENARES)

NUM. PLANO:
8.6.3

DENOMINACION:

ESCALA: 1 / 2000

AUTOR:

CESIONES (EXCESOS DE APROVECHAMIENTO)

FECHA: SEPT. 2.011

REVISION:



CARLOS RODRIGUEZ MATEO



DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

24 ENE 2020

APROVECHAMIENTO TIPO (REPARTOS):

I) ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

ÁMBITO 17.552,75 m2

II) REPARTO APROVECHAMIENTO (Edificabilidad en m2):

PROPIETARIOS	7,574,38	43,92	%
AYUNTAMIENTO (Cesión - 10%)	1.724,58	10,00	%
AYUNTAMIENTO (Excesos)	7.946,89	46,08	%
TOTAL	17.245,85	100,00	%

2.5 USO TERCIARIO.

El P.G.O.U. como ya se indicó, estableció el Uso Global Terciario.

2.6 APLICACION DE LA EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad de cada parcela se establece en 1,5736 m2 sobre cada m2 de parcela bruta, de acuerdo a las Normas Urbanísticas de este P.P.

2.7 OCUPACION DEL SUELO.

Partiendo del parámetro máximo de ocupación del suelo, del 60% del solar o parcela neta, no se puede olvidar el criterio obligatorio de albergar dentro de los límites de las parcelas netas, las necesidades de aparcamiento fijadas por cada Ordenanza.

2.8 PARCELARIO.

La documentación gráfica de este P.P. no incluye entre sus determinaciones la definición precisa de un Parcelario, que podrá desarrollarse con posterioridad de acuerdo a las necesidades particulares sin otra condición que la parcela mínima.

2.9 CESIONES (Reservas de Suelo).

Las obligaciones de cesión a que queda sujeto el P.P provienen de los siguientes imperativos:

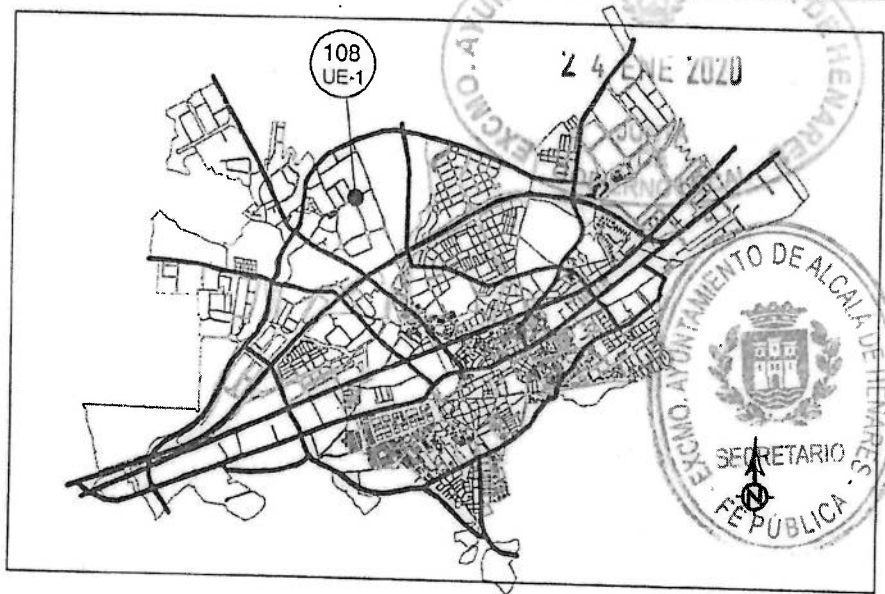
- A) Las cesiones obligatorias de Redes Locales.
- B) Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, a determinar y localizar en el Proyecto de Reparcelación.
- C) Cesión del Exceso de aprovechamiento lucrativo, a determinar y localizar en el Proyecto de Reparcelación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



Plano general
Alcalá de Henares.



SECTOR 108, UE-1, parcela 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



DETALLE PARCELA.

SECTOR 108, UE-1, parcela 4

24 ENE 2020

JUNTA

DE

GUBIERNO LOCAL

Ordenanza de aplicación: Terciario exento (Clave 30 del PGO)

Superficie: 22.154,00

Edificabilidad: 16.616,00 m².

Ocupación máxima: 50 %.

Altura máxima: 12 m. s/NU. (mayor altura cuerpos singulares hasta 25% de ocup.)

Retranqueos: -frente: 10 m. (15 m. a calle E)

-fondo: 5 m.

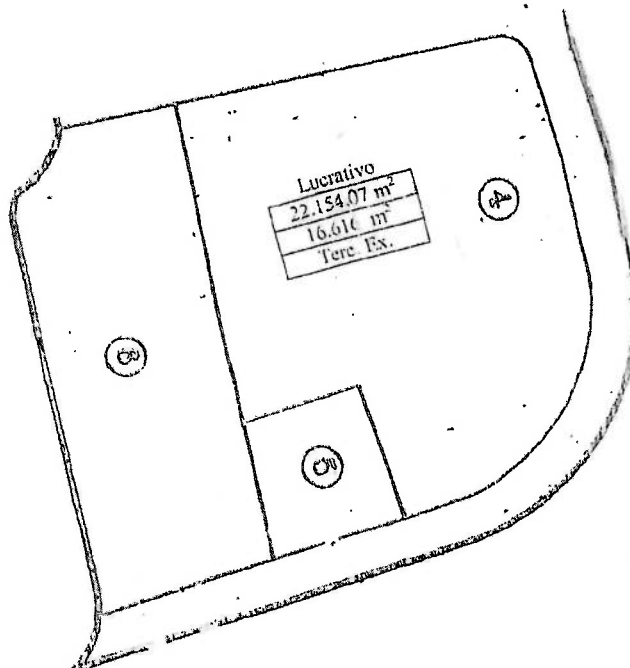
-resto linderos: 5 m.

Frente mínimo: 20 m.

Parcela mínima: 2.500.-m²

Otros: Afecta a gastos de urbanización 1.432.375,47 €

ORIGEN: Excesos pendientes de adscripción.

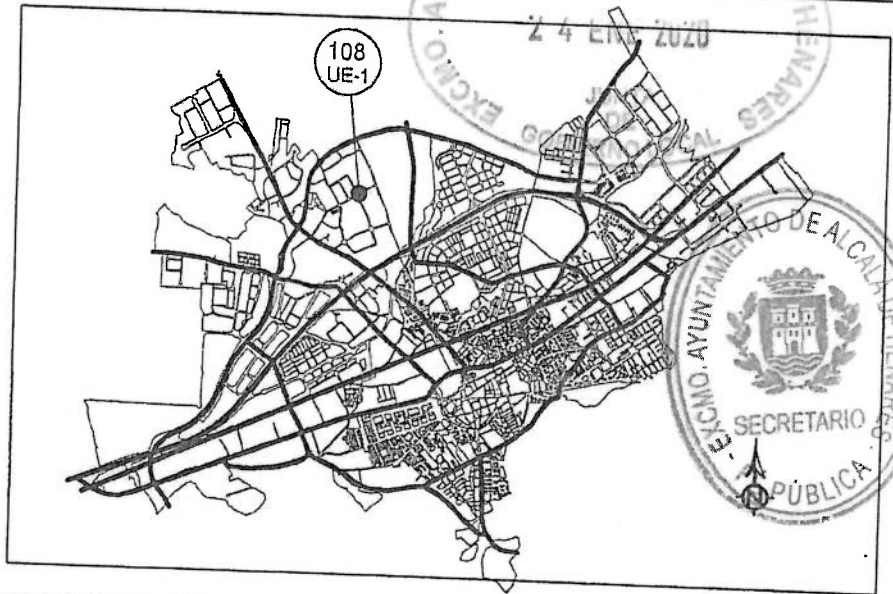


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

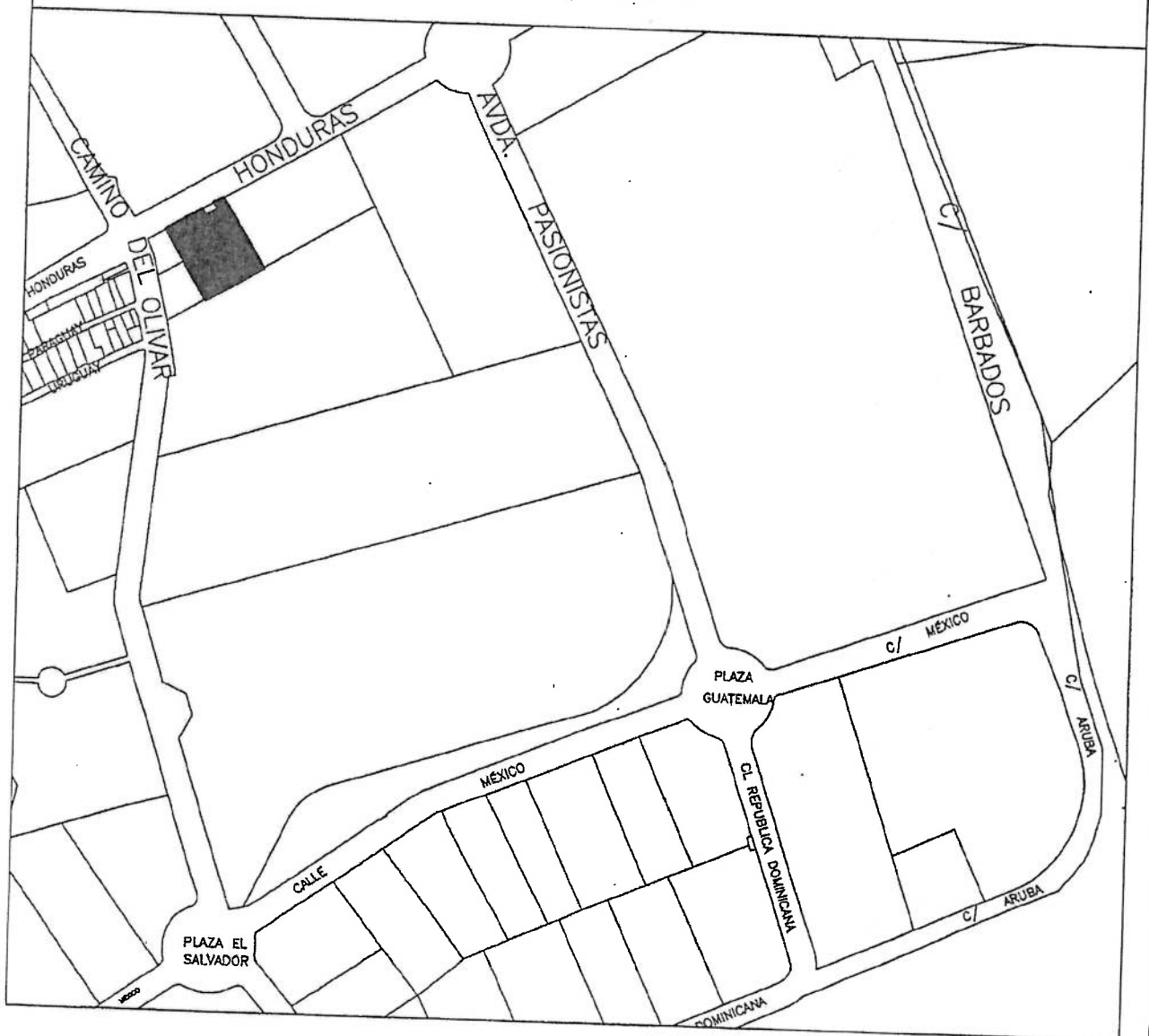
INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



Plano general
Alcalá de Henares.



SECTOR 108, UE-1, parcela 10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES



INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO

DETALLE PARCELA.
SECTOR 108, UE-1, parcela 10

24 ENE 2020

JUNTA
DE

GOBIERNO LOCAL

Ordenanza de aplicación: Industria adosada (Clave 14 PGO).

Superficie: 2.502,76 m².

Edificabilidad: 2.503,00 m².

Ocupación máxima: 50 %

Altura máxima: 12 m. s/ NU. (mayor altura para elementos técnicos inherentes al proceso productivo)

Retranqueos: -frente: Ver art. 51 NU del P.P. Sector 108 UE-1.

-fondo: ""

-resto linderos: ""

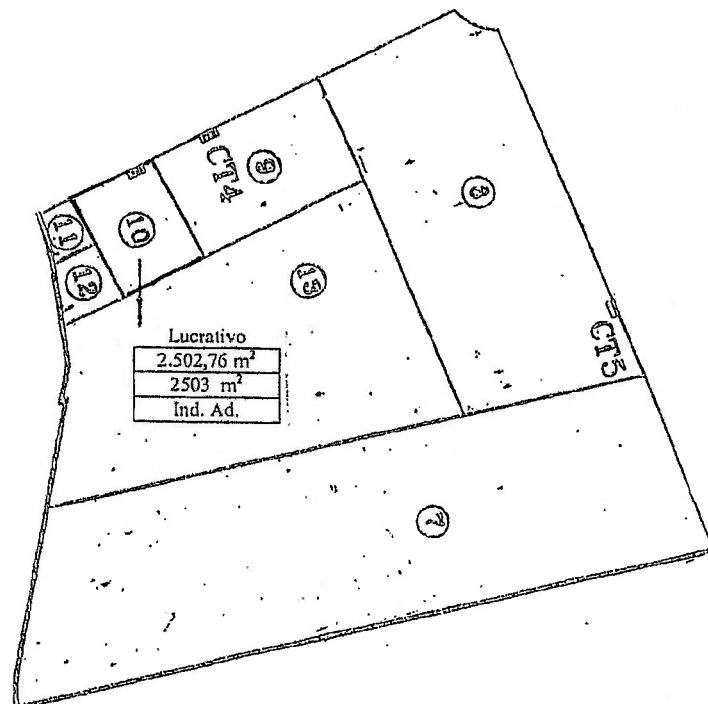
Frente mínimo: 10 m.

Parcela mínima: 500m². prohibida fragmentación en locales.

Otros: Afecta a gastos de urbanización en 143.869,73 €

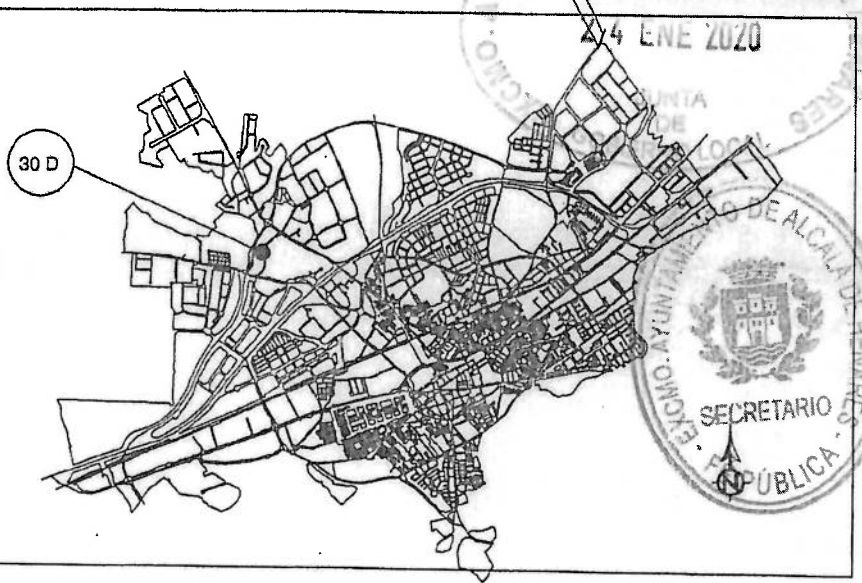
Tiene servidumbre de Centro de Transformación en su linde norte 27,31m²

ORIGEN: Excesos pendientes de adscripción.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



Plano general
Alcalá de Henares.

SECTOR 30 D, parcela 14B-2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



DETALLE PARCELA.

SECTOR 30 D, parcela 14B-2

24 ENE 2020

JUNTA

DE GOBIERNO LOCAL

Ordenanza de aplicación: Industria Jardín.

Superficie: 2.563,84 m² (537,00 m² de viario interior privado.)

Edificabilidad: 1.835,04 m²

Ocupación máxima: 50 %.

Altura máxima: Tres plantas, 12 m. (superable en elementos verticales para industria)

Retranqueos: -frente: 6 m.

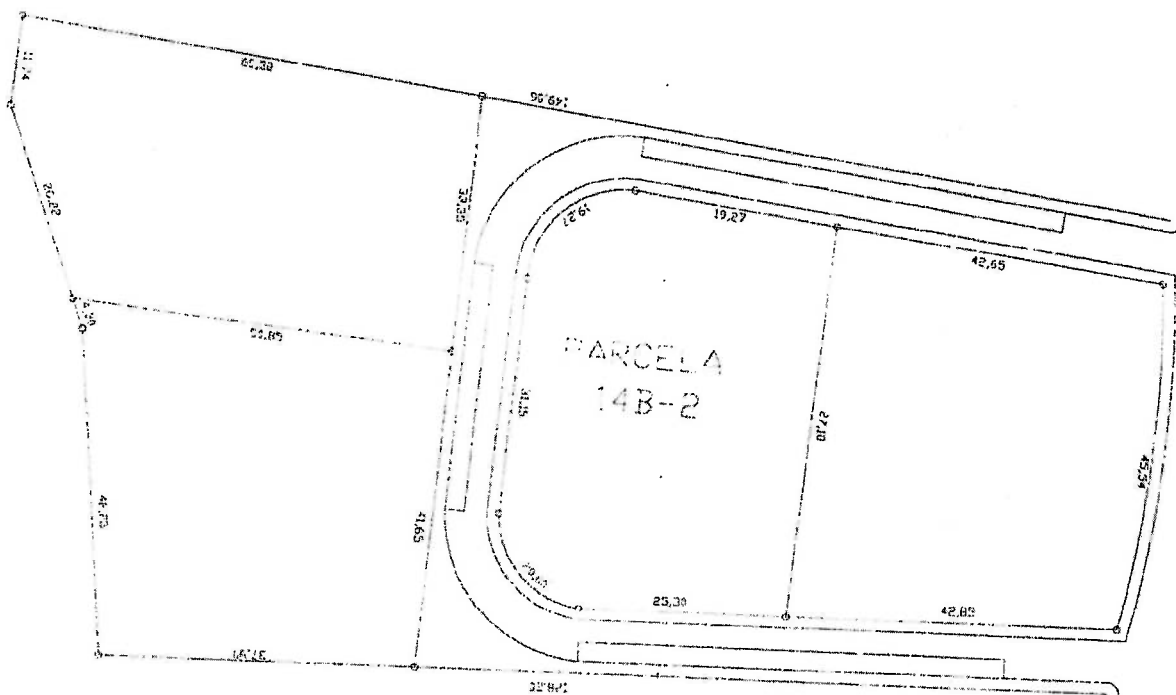
-fondo: 3 m.

-resto linderos: 3 m.

Parcela mínima: 2.500,- m².

Otros: Obligación de ejecución del viario interior privado.

ORIGEN: Excesos de aprovechamiento.

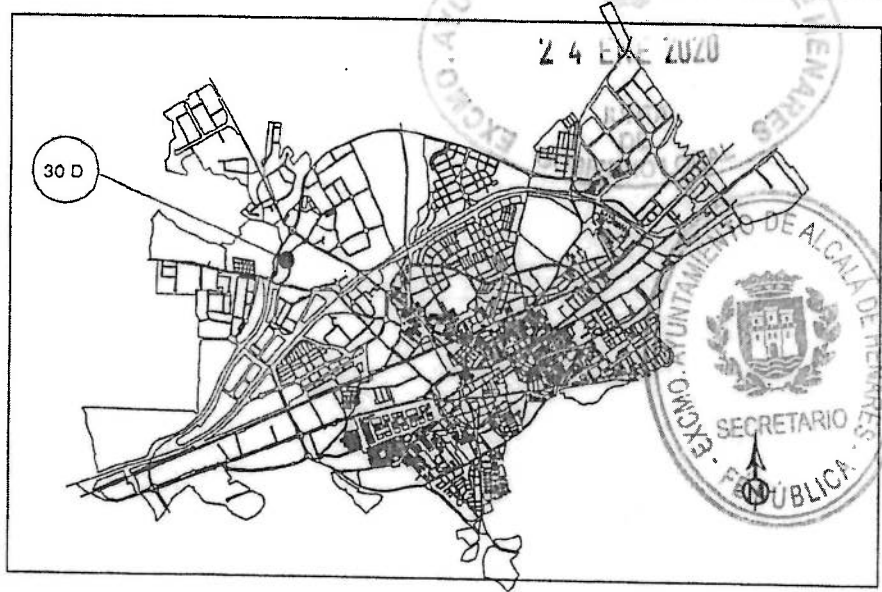


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES



INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO

Plano general
Alcalá de Henares.



SECTOR 30 D, parcela 14B-3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



DETALLE PARCELA.

SECTOR 30 D, parcela 14B-3

24 ENE 2020

JUNTA
DE

GOBIERNO LOCAL

Ordenanza de aplicación: Industria Jardín.

Superficie: 2.542,90 m² (537,00 m² de viario interior privado.)

Edificabilidad: 1.816,56 m²

Ocupación máxima: 50 %.

Altura máxima: Tres plantas, 12 m. (superable en elementos verticales para industria)

Retranqueos: -frente: 6 m.

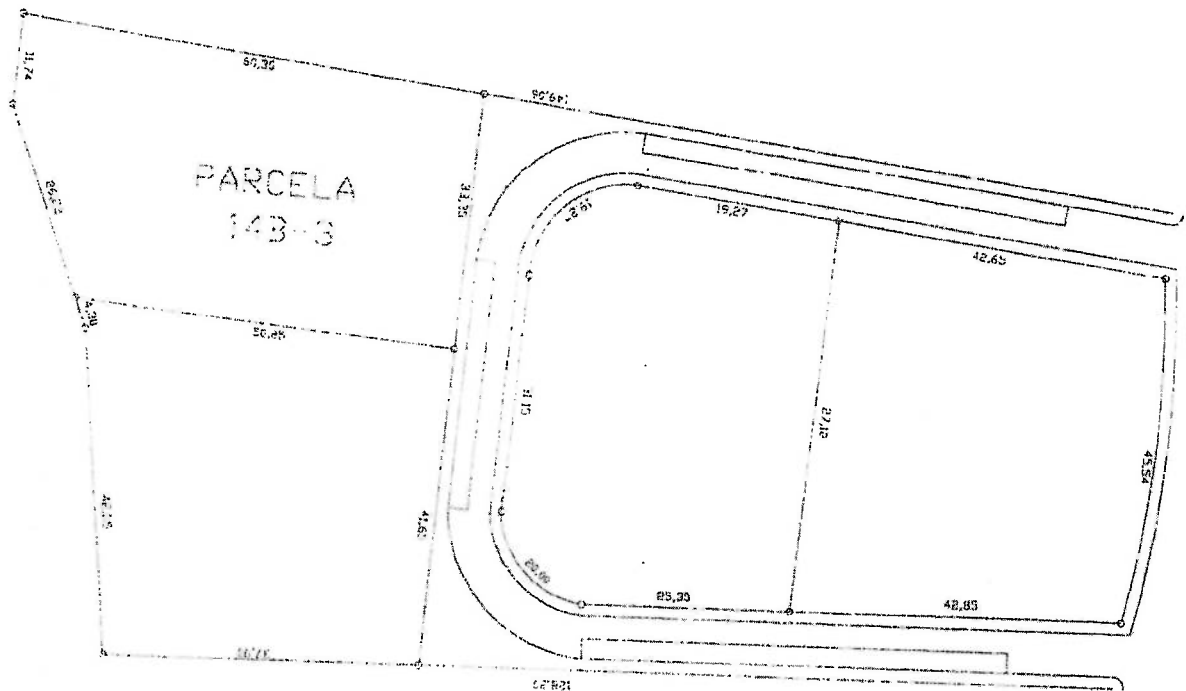
-fondo: 3 m.

-resto linderos: 3 m.

Parcela mínima: 2.500,- m².

Otros: Obligación de ejecución de viario interior privado.

ORIGEN: Excesos de aprovechamiento.

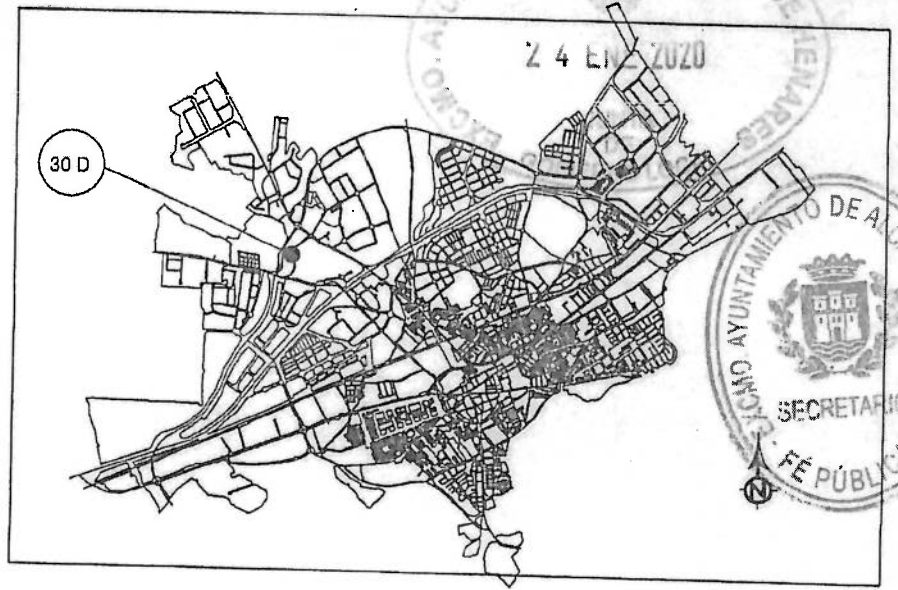


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



Plano general
Alcalá de Henares.



SECTOR 30 D, parcela 14B-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



DETALLE PARCELA.

SECTOR 30 D, parcela 14B-4

24 ENE 2020

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Ordenanza de aplicación: Industria Jardín.

Superficie: 2.529,34 m² (537,00 m² de viario interior privado.)

Edificabilidad: 1.804,60 m²

Ocupación máxima: 50 %.

Altura máxima: Tres plantas, 12 m. (superable en elementos verticales para industria)

Retranqueos: -frente: 6 m.

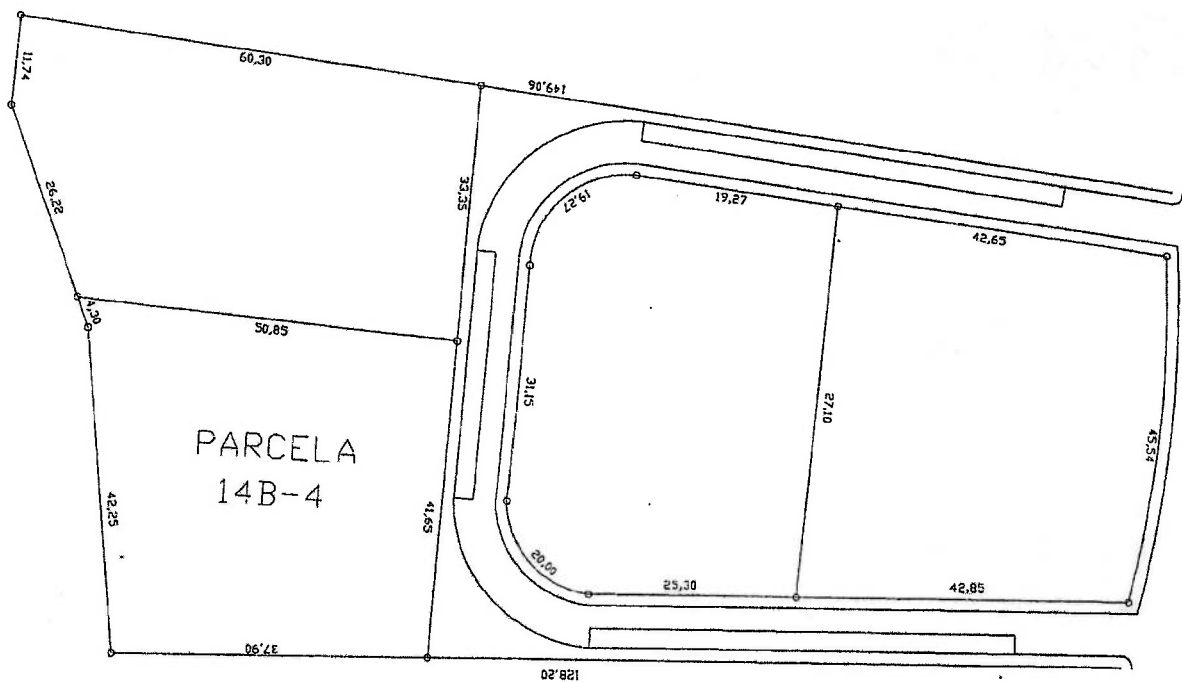
-fondo: 3 m.

-resto linderos: 3 m.

Parcela mínima: 2.500,- m².

Otros: Obligación de ejecución del viario interior privado.

ORIGEN: Excesos de aprovechamiento.

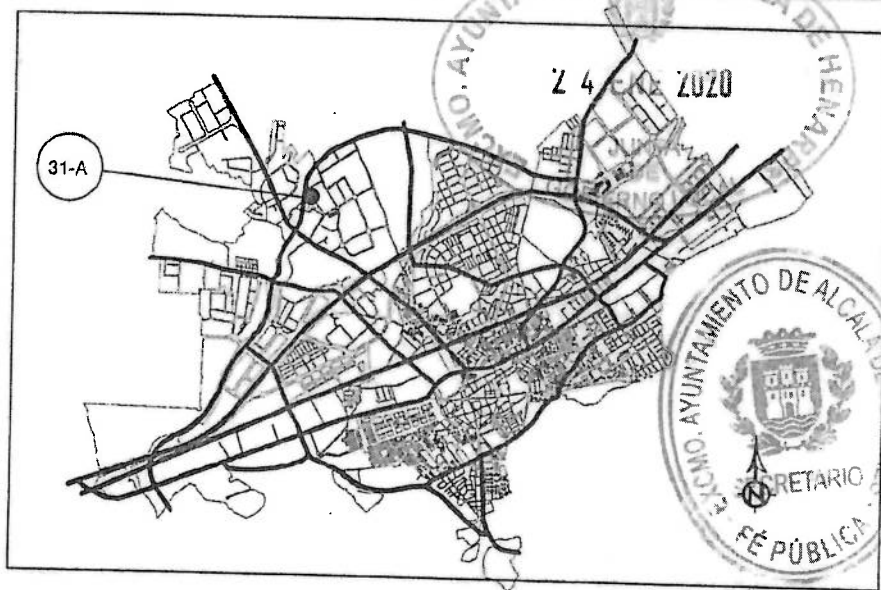


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

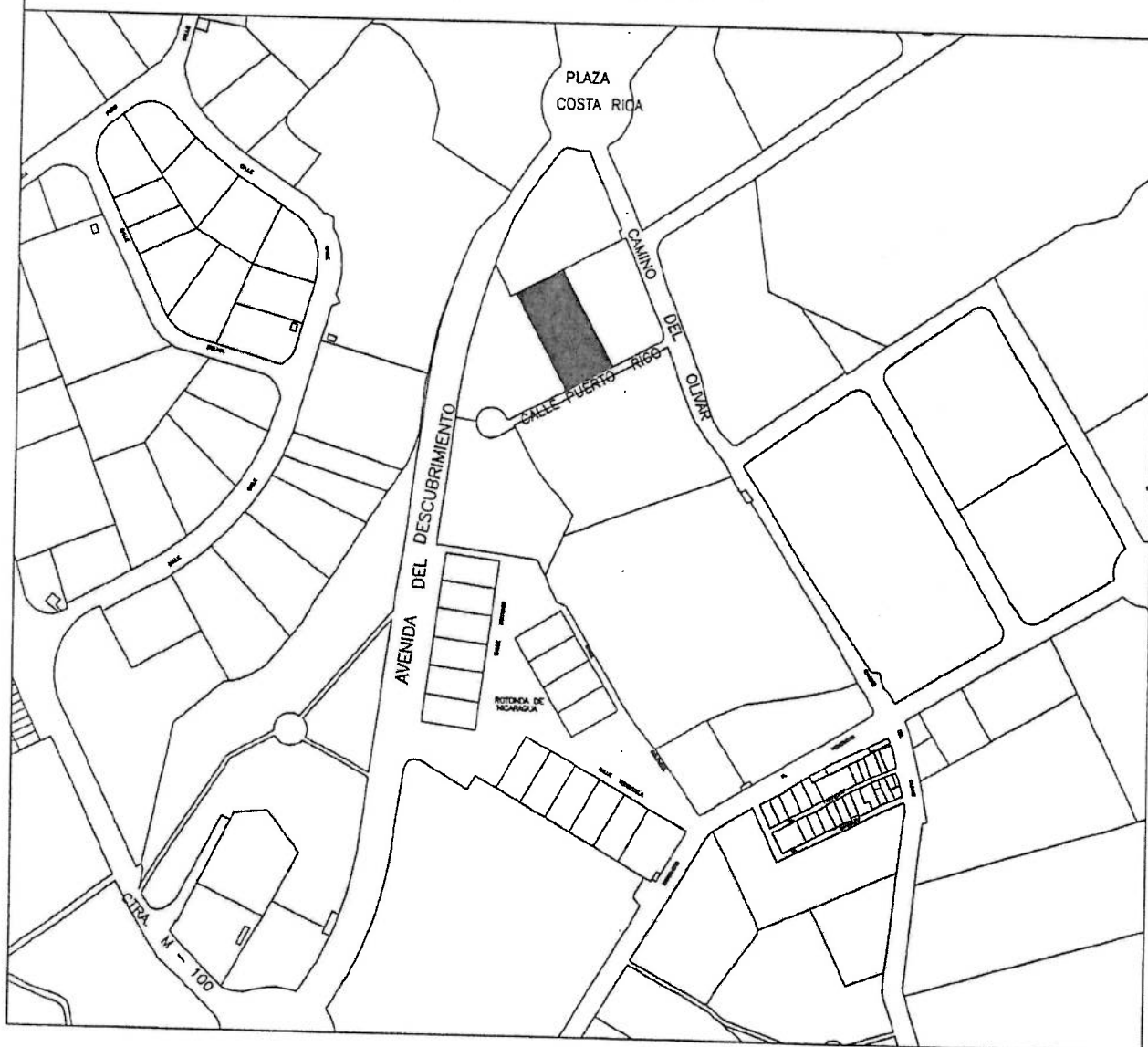
INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



Plano general
Alcalá de Henares.



SECTOR 31-A, parcela 40. SITUACIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



DETALLE PARCELA.

24 ENE 2020

SECTOR 31-A, parcela 40.

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Ordenanza de aplicación: Zona 3: uso terciario. Ordenanza de P.P.

Superficie: 4.878,18.- m².

Edificabilidad: 2,439 m³/m².

Ocupación máxima: 50%.

Altura máxima: 3 plantas, 10 metros.

Retranqueos: -frente: 5 metros.

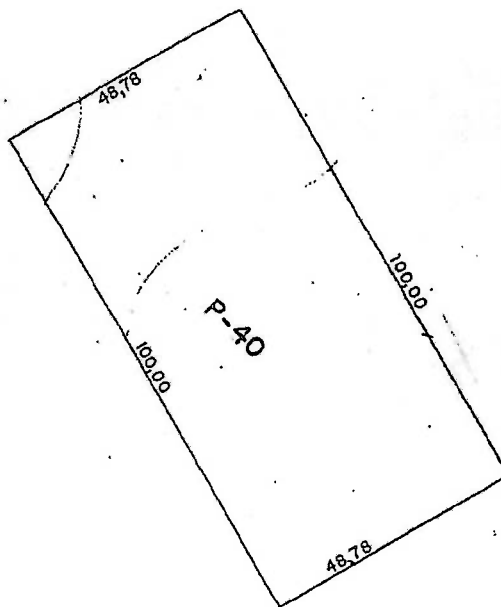
-fondo: 5 metros.

-resto linderos: 5 metros.

Parcela mínima: Es parcela indivisible.

Otros: Afecta a gastos de urbanización en 1,71%

ORIGEN: Excesos de aprovechamiento.

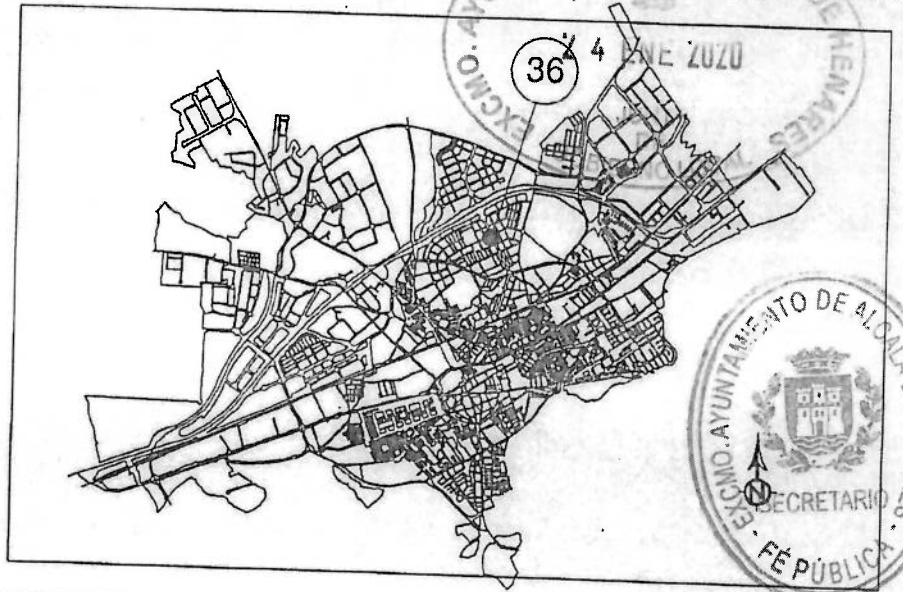


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

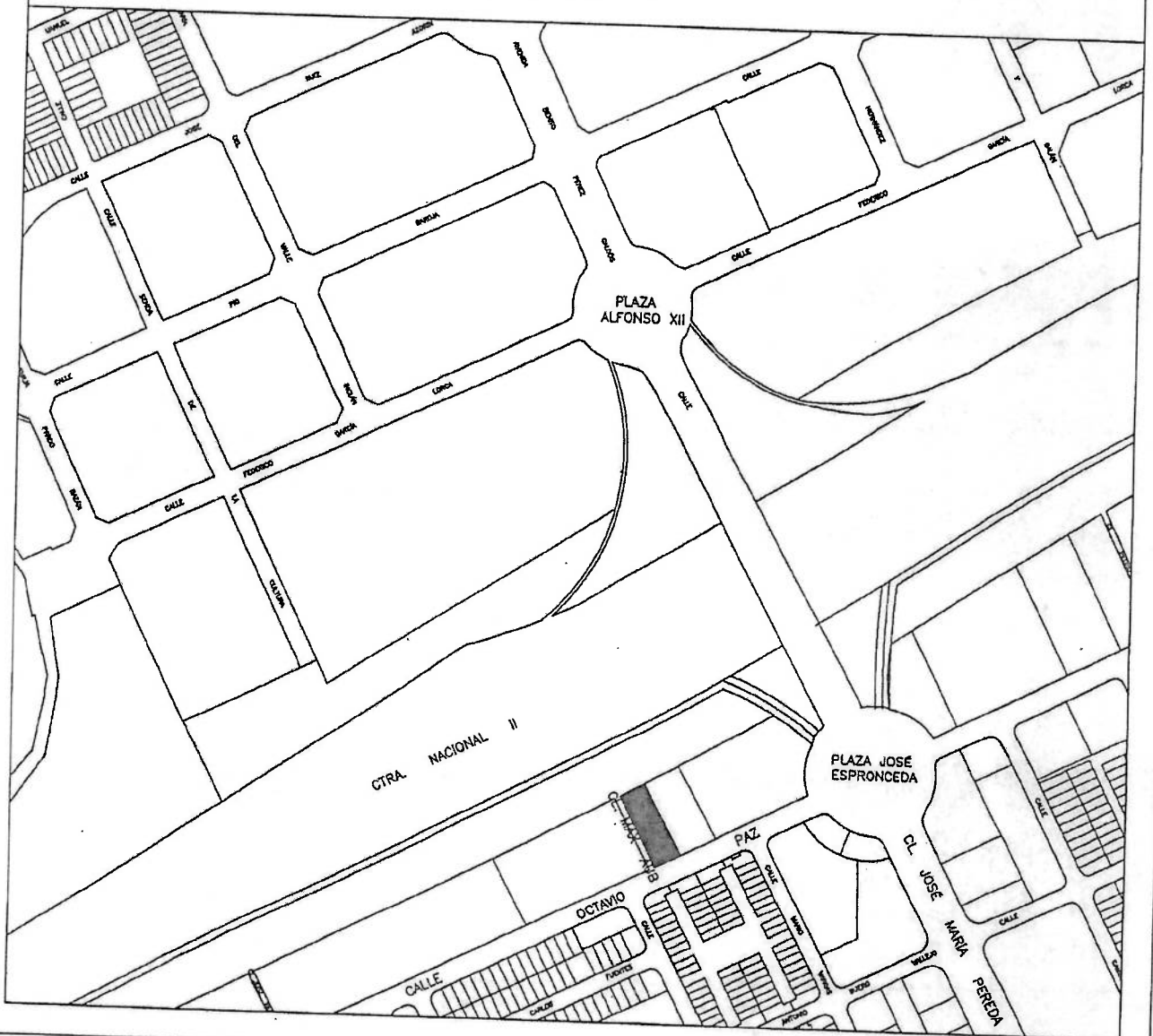
INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



Plano general
Alcalá de Henares.

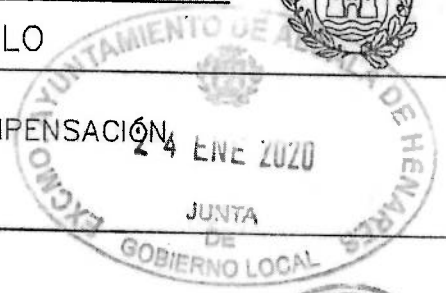


SECTOR 36, parcela 8C



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



DETALLE PARCELA SEGÚN PROYECTO DE COMPENSACIÓN
SECTOR 36, parcela 8C

Ordenanza de aplicación: Z-9. Edif. terciario.

Superficie: 1.015,00 m²

Edificabilidad: 2.030,00 m²

Ocupación máxima: 60%.

Altura máxima: 10 m. Permisible cuerpos singulares en superficies $\leq 20\%$ ocup.

Retranqueos: -frente: 10 m.

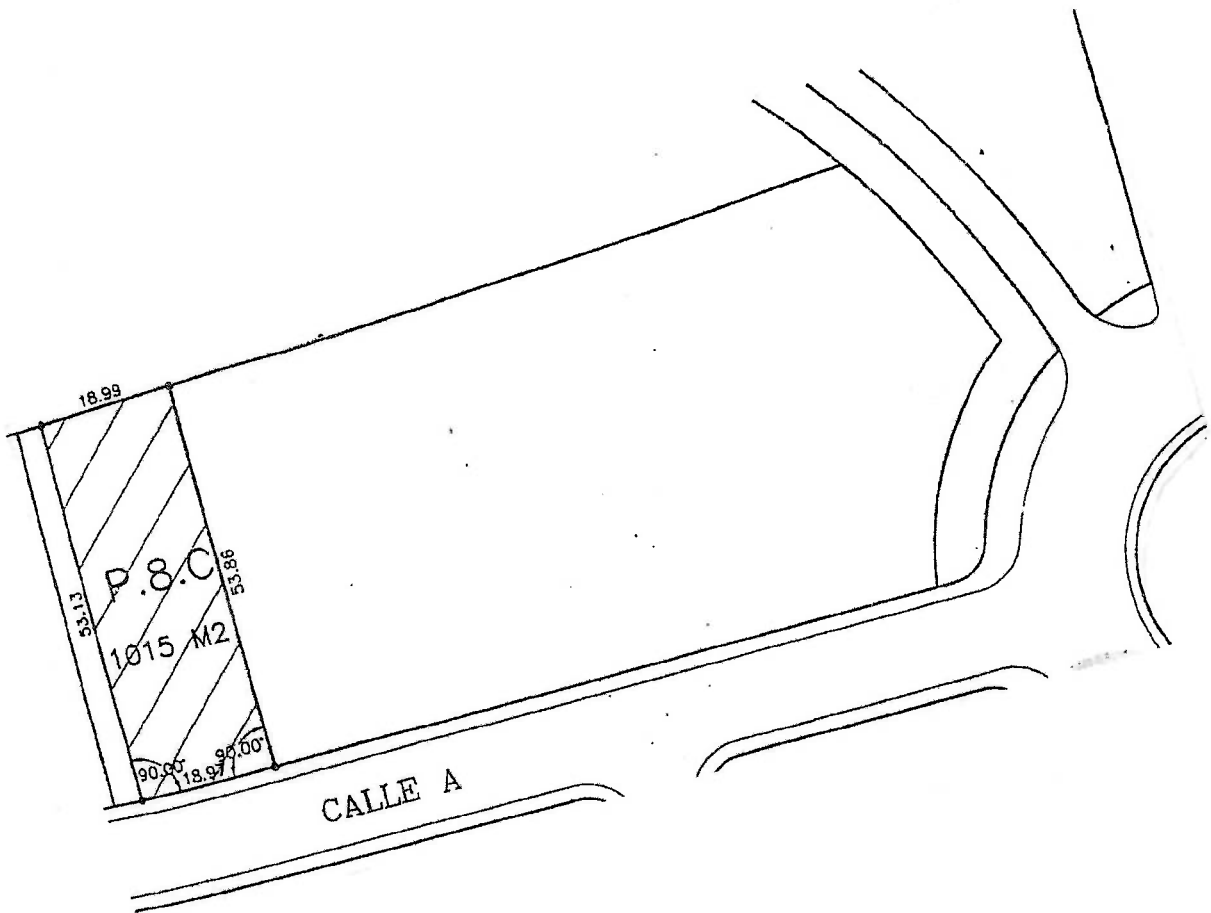
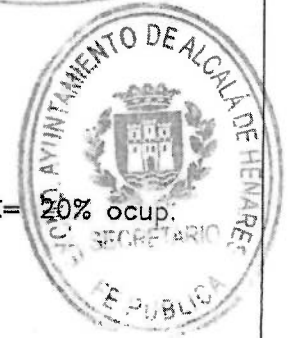
-fondo: 5 m.

-resto linderos: 5 m.

Parcela mínima: 1.000,-m².

Otros: Servidumbre de uso de C.T. de 9,50 m. frente x 4 m. de profundidad.

ORIGEN: Cesión gratuita por excesos de aprovechamiento.

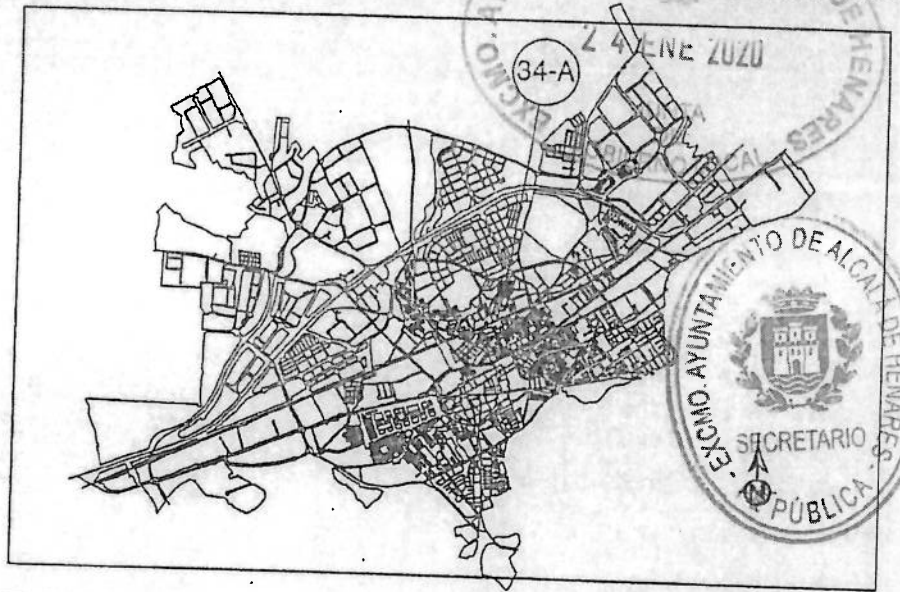


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

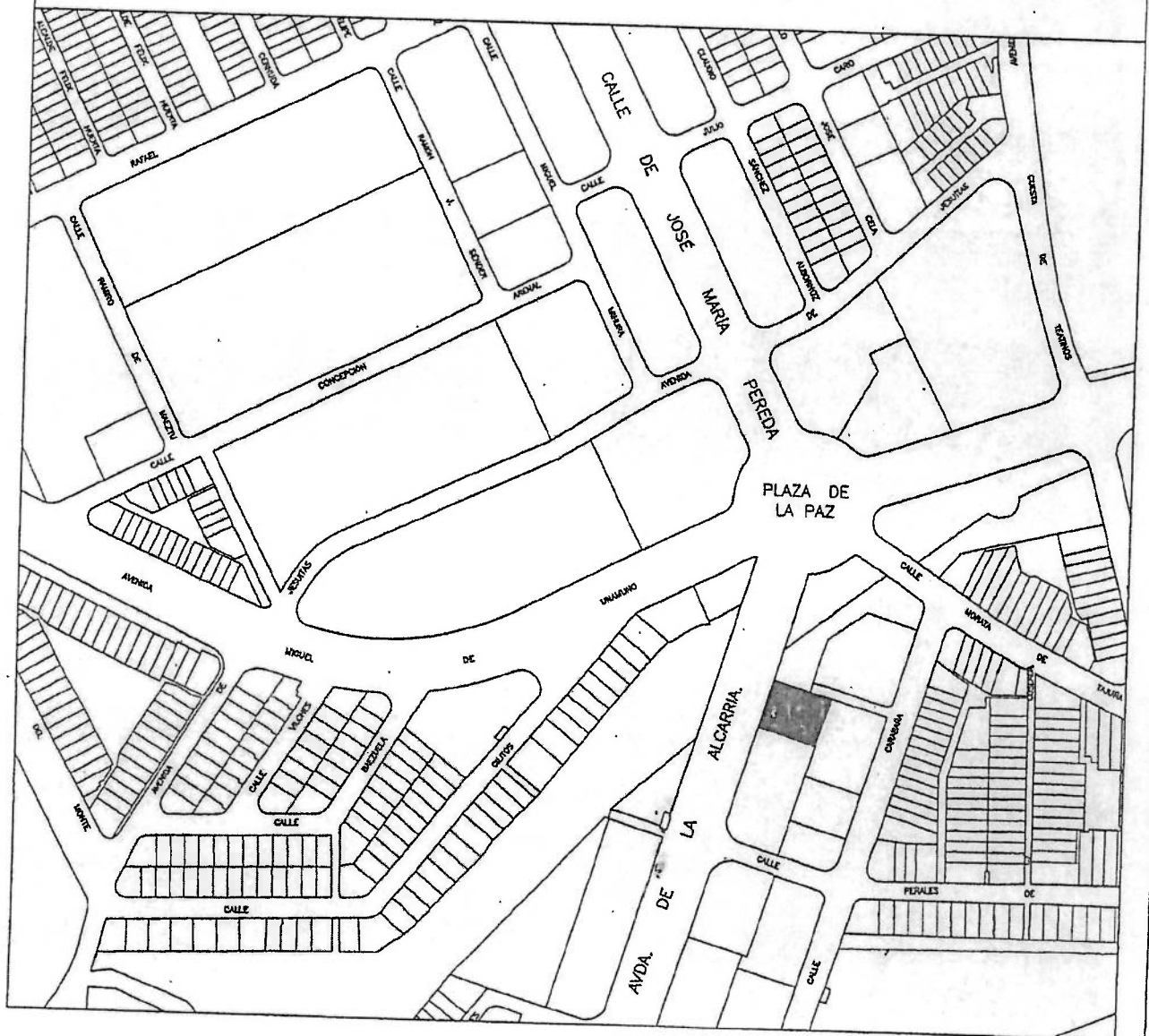
INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO



Plano general
Alcalá de Henares.



SECTOR 34A, m 17 A-B

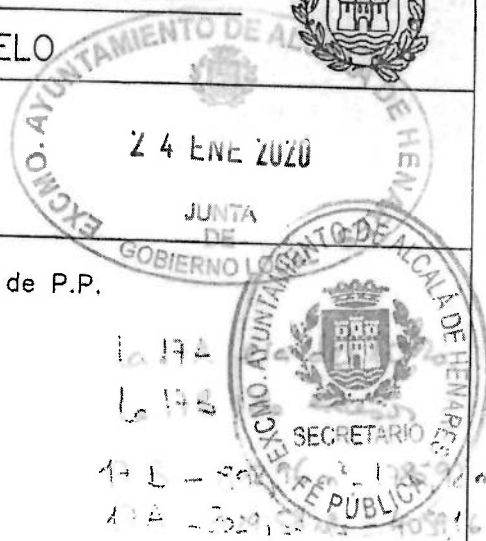


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES



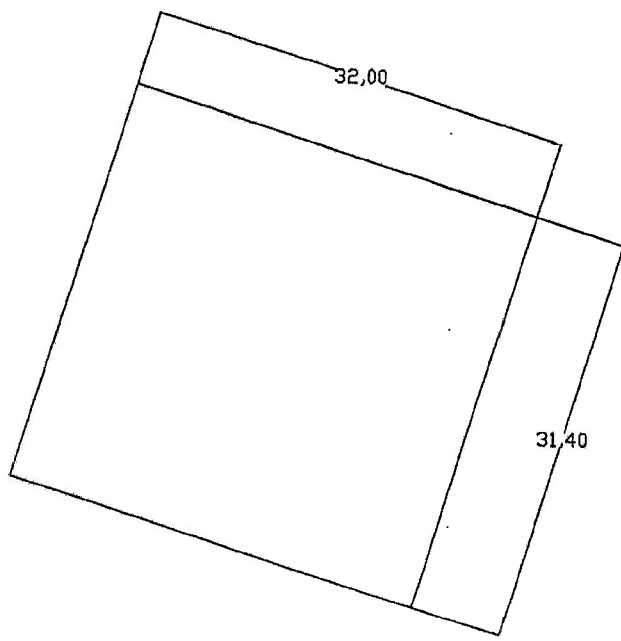
INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO

DETALLE PARCELA.
SECTOR 34A, m 17 A-B



Ordenanza de aplicación: Z-4. Comercial. Ordenanza de P.P.
Superficie: 1.005,00 m²
Edificabilidad: 2.010,00 m²
Ocupación máxima: 50%.
Altura máxima: 4 plantas ó 13 metros.
Retranqueos: -frente: 5 metros.
 -fondo: 5 metros.
 -resto linderos: 5 metros.
Parcela mínima: 300 m².
Otros: Afecta a gastos de urbanización en un 1,2735 %
ORIGEN: 10% y excesos de aprovechamiento.

6194
6195
17 A - 300 m² - 1,2735 %
17 B - 705 m² - 1,2735 %
17 A-B - 1005 m² - 2,5470 %
1005 - 1005
2,5470 - A - 2,5470 %



27,35%

