

TEXTO DEFINITIVO DE CONVENIO URBANISTICO POLIGONO 25 "LA DEHESA" del P.G.O.U.

En Alcalá de Henares, a 5 de noviembre de 2018

REUNIDOS:

De una parte,

Don Alberto Blázquez Sánchez, Ilmo. Sr. Concejal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Don _____ Secretario General del Excmo. Ayuntamiento Pleno.

De otra parte.

Don _____ con Documento Nacional de Identidad número: _____ y D. _____ con Documento Nacional de Identidad número: _____ en nombre y representación de la entidad Immochan España, S.A. (C.I.F.: A-58513631), en su condición de sociedad absorbente de la mercantil Immochan Overseas, S.L.

INTERVIENEN:

D. Alberto Blázquez Sánchez, 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 1814 de fecha 2 de Julio de 2015 por la que se delega en los distintos Concejales delegados de este Ayuntamiento la firma de Convenios de toda clase.

D. _____ en su condición de Secretario General del Pleno del Ayuntamiento como fedatario público.

Don _____, y D. _____ en nombre y representación de la sociedad Immochan España, S.A., domiciliada en 28033 Madrid, calle _____ con C.I.F. número A-58513631.

Constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "Isern Beverly Hill, S.A.", mediante escritura autorizada por el Notario de Espulgues de Llobregat, don _____ el día 23 de diciembre de 1987; adaptó sus Estatutos al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, don _____ el día 29 de mayo de 1992, bajo el número 1474 de protocolo, siendo subsanada por otra de fecha 7 de agosto del mismo año autorizada por el mencionado Notario _____ con el número 2.316 de protocolo. Estas últimas escrituras se encuentran inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4711, folio 46, hoja M-77384. La sociedad "Immochan España, S.A.", ha adquirido esta nueva denominación en virtud de acuerdo de la Junta general de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 23 de octubre de 2003, en la que ha cambiado su anterior denominación de "Isern Beverly Hills" por la presente más arriba



indicada. Dicho acuerdo ha sido elevado a público en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don el día 4 de noviembre de 2003, bajo el número 3.828 de protocolo, que causó la inscripción 19ª en la hoja abierta a la Sociedad en el Registro Mercantil.

Sus facultades representativas resultan del apoderamiento que les han sido conferidos en escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid don el día 3 de septiembre de 2013, con el número 1144 de protocolo, cuya copia se acompaña como **Anexo Primero**.

Que la fusión por absorción de la Mercantil Zenor Overseas, S.L. por Immochan España, S.A.U. se formalizó en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. bajo el número 2.045 de su protocolo, que determinó el traspaso en bloque de todo el patrimonio, con todos sus derechos y obligaciones, de la mercantil Zenor Overseas, S.L. estando en la actualidad inscrita la fusión por absorción en el Registro Mercantil.

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 el Ayuntamiento suscribió con la Mercantil Zenor Overseas, S.L. (en adelante, "Immochan España, S.A."), con carácter inicial propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento, cuyas previsiones quedaron recogidas en la Modificación Puntual del P.G.O.U. referida al ámbito de la parcela B, porciones E, F y G del denominado Polígono 25 del P.G.O.U., la cual fue aprobada Definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 20 de mayo de 2010.

Segundo.- Que la Modificación Puntual del P.G.O.U. definitivamente aprobada tiene por objeto el cambio de la calificación de la parcela B, en sus porciones E, F y G pasando de uso industrial a comercial, y contiene las siguientes previsiones y determinaciones en lo que se refiere al reforzamiento de las redes públicas,

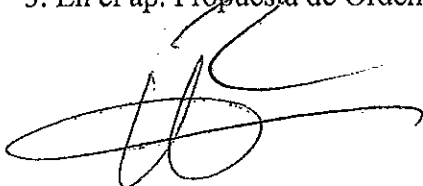
1. Determinaciones urbanísticas contenidas en el Convenio.-

"El Convenio Urbanístico suscrito garantiza, definitivamente, que el Polígono 25 resuelve la oferta originaria de crear un Parque Comercial y de Ocio en los márgenes del Río Henares y su entorno natural, dotándole asimismo de un amplio espacio de ocio de equipamiento deportivo y mejorando las condiciones de accesibilidad a la zona para todos los vecinos del municipio y ..." asume el compromiso de ejecutar las obras de urbanización necesarias para la mejora de la red viaria de accesos del Polígono 25 propuestas por el Ayuntamiento y por un importe máximo de un millón de euros."

2. En el ap. Relación del Sector con la Ciudad, se especifica:

"El Polígono 25 establece su conexión con el núcleo urbano de Alcalá de Henares, por el lado Norte, mediante la antigua carretera CN-II. La mejora de las redes es objeto del convenio que motiva, entre otros aspectos, la formulación de la presente modificación."

3. En el ap. Propuesta de Ordenación, se establece:



“No obstante, en la previsión de que la sustitución del uso industrial-almacenaje por el uso comercial predominante del Sector, pueda suponer en su puesta en práctica, un impacto o sobrecarga tanto en el propio Sector como sobre el entorno urbano, se reforzarán y ampliarán las redes públicas mediante las obras de urbanización de la red viaria de accesos al Sector.”

4. En la Ficha de Condiciones Particulares del Ambito, consta:

“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 Polígono 25.”

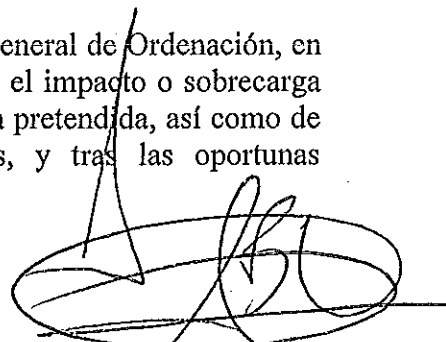
Tercero.- Encontrándose en principio previsto el refuerzo del accesos al Sector a través del Camino de Afligidos, mediante proyecto para su prolongación y ampliación, dicho compromiso no pudo ser cumplido, en la medida que por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha 7 de mayo de 2008, se emite informe de Análisis Ambiental en el que se hace constar:

“...El sureste del ámbito comparte parte de su superficie con los terrenos que constituyen el LIC ES310001 “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”, por lo que en aplicación de la Directiva 92/43 CEE de 21 de mayo, de “Conservación de los Hábitats naturales y de la Flora y Fauna silvestres”, se deberá asegurar su estado de conservación favorable para los hábitats naturales y especies de interés comunitario y la compatibilidad de la Modificación Puntual con la conservación y recuperación de las condiciones físicas y naturales inherentes al espacio protegido; por otra parte, la prolongación y pavimentación del Camino de los Afligidos, que la convertirían en un vial para la circulación de vehículos a motor, se hace del todo incompatible con los criterios de conservación del LIC, todo ello según señala la Dirección General del Medio Natural en su informe de fecha 25 de enero de 2008.”

Cuarto.- Que con fecha 6 de julio de 2016 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal, Director del Área de Infraestructuras Urbanas, se emite informe sobre valoración de las obras de acceso al Sector, en el que se determinan las obras de refuerzo de accesos que resultan necesarias, y que se concretan en la Vía Complutense, Camino de los Afligidos, entre Calle Avila y Calle Londres, acceso al Estacionamiento del Centro Comercial, y Calle Humanes, habiendo sido valoradas en 521.000 euros. Se une dicho informe como **Anexo Segundo** al presente Convenio.

Si bien, como consecuencia de las alegaciones formuladas ante el Área de Vías Pecuarias se ha eliminado el tramo que constituye vía pecuaria en el Camino de Afligidos.

Quinto.- Que con el fin de cumplir las previsiones del Plan General de Ordenación, en lo que se refiere al refuerzo de redes públicas para compensar el impacto o sobrecarga que pueda suponer la puesta en uso de la operación urbanística pretendida, así como de viabilizar el cumplimiento de los compromisos contraídos, y tras las oportunas



reuniones de trabajo, se concluye conveniencia de que dichas obras se lleven a cabo por el promotor Immochan España, S.A. con arreglo al Proyecto redactado por los Servicios Técnicos del área de Infraestructuras.

Planteada así la situación, las partes intervinientes, en la representación en que intervienen, y a tenor de lo dispuesto en el art. 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, suscriben el presente Convenio que se registrá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Las obras de urbanización de la red viaria de accesos al Sector 25, necesarias para compensar el impacto o sobrecarga que pueda suponer la puesta en uso de la operación urbanística prevista en el Sector, así como para viabilizar los compromisos contraídos y cumplir las previsiones del P.G.O.U., se ejecutarán a cargo del promotor, Immochan España, S.A., con arreglo al Proyecto redactado por los Servicios Técnicos del Área de Infraestructuras del Ayuntamiento, (en el que se ha eliminado el tramo que constituye Vía Pecuaría en el Camino de los Afligidos) las cuales han sido valoradas en 521.000 €, incluido IVA. Dicho Proyecto consta como **Anexo Tercero.**

SEGUNDA.- La contratación de la ejecución de las obras de urbanización de refuerzo de la red viaria del Sector 25, se llevará a cabo por la promotora, Immochan España, S.A., de conformidad con las previsiones del P.G.O.U., en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la suscripción del presente Convenio, siendo de su cargo los pagos, las economías y las deseconomías que pudieran derivarse de la ejecución de las obras hasta su total finalización.

TERCERA.- En el contrato de ejecución de las obras se hará constar, además de las cláusulas que constituyan su contenido característico, las siguientes circunstancias:

- El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de conformidad con el Proyecto de redactado por los Servicios Técnicos de Infraestructuras Municipal. **Anexo Tercero.**
- Los criterios de solvencia económica y financiera que constan como **Anexo Cuarto.**
- La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- La fijación de un plazo máximo de ejecución de las obras de 3 meses contados a partir de la firma del Acta de Replanteo, el cual podrá ser prorrogado por otros 2 meses más por causas justificadas.
- La obligación por parte de la constructora de ejecutar las obras de urbanización con arreglo al Proyecto redactado que consta como Anexo Tercero al presente Convenio, bajo su propia dirección facultativa. Por parte de los Servicios Técnicos Municipales se supervisarán los trabajos procediendo a su recepción una vez sean terminados y emitido por la dirección facultativa el certificado fin de obra.



CUARTA.- El Ayuntamiento asume expresamente la obligación de realizar funciones de vigilancia y supervisión de la ejecución de las referidas obras de urbanización, a través de los Servicios Técnicos Municipales, desde su inicio hasta su completa terminación, toda vez que es al Ayuntamiento al que corresponde aprobar la posterior recepción de las obras de urbanización ejecutadas.

Una vez culminada la ejecución de las obras de urbanización por parte de la empresa constructora siguiendo las indicaciones de los técnicos del Ayuntamiento, la recepción formal se instrumentará a través del levantamiento del Acta correspondiente, dando por cumplidas íntegramente las obligaciones asumidas por Immochan España, S.A. relativas a la ejecución de las obras de urbanización de refuerzo de la red viaria del Sector 25.

QUINTA.- La promotora 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.

SEXTA.- Las dudas y divergencias que puedan surgir de la interpretación, desarrollo y cumplimiento del presente Convenio, tendrán carácter jurídico-administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 243 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

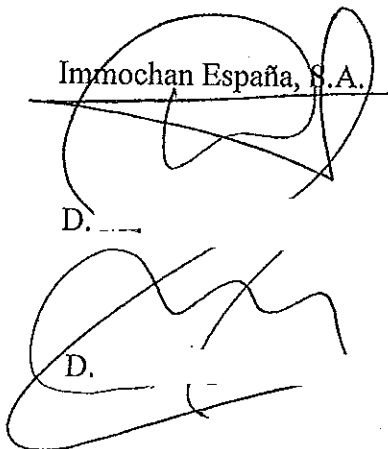
SEPTIMA.- El presente Convenio entrará en vigor el día su firma, una vez ratificado su texto definitivo conforme con lo preceptuado en el artículo 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

El Concejal de Urbanismo
D. Alberto Álvarez Sánchez



Immochan España, S.A.
D. _____
D. _____



El Secretario General
D. _____

