3 CON/04

APROBADO INICIALMENTE
POR ACUERDO DE
PLENO DE 27.04.05
ALCORCON A 28.04.05
EL OFICIAL MAYOR

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ALCORCON
SECRETARIA

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ALCORCON SECRETARIA
DILIGENCIA: para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del original.
EL OFICIAL MAYOR

21 SET. 2005

CONVENIO URBANISTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN EN EL AMBITO DENOMINADO "ENTORNO ESTACIÓN DE LAS RETAMAS" DEL AREA DE CENTRALIDAD DE ALCORCÓN.

ABRIL 2005

BD

APROBADO INICIALMENTE
0 ACUERDO DE
ALCORCON
EL OFICIAL MAYOR

CONVENIO URBANISTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN EN EL AMBITO DENOMINADO "ENTORNO ESTACIÓN DE LAS RETAMAS" DEL AREA DE CENTRALIDAD DE ALCORCÓN.

En la Casa Consistorial de Alcorcón, a 18 de abril de 2005,

REUNIDOS

De una parte, **D. Enrique Cascallana Gallastegui**, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcorcón, que actúa asistido por **D. Gregorio Cabello Cabello**, Oficial Mayor en funciones de Secretario Accidental de la Corporación Municipal.

(En adelante, el **Ayuntamiento**)

De otra parte, **D. Román Sanahuja Pons**, vecino de Barcelona, con domicilio en la avenida Diagonal 567, y provisto del DNI nº 37.557.948-Y.

(En adelante, la **Propiedad**)

(Todos ellos, en adelante, las **Partes**)

ILMO. AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA
DELEGACION: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción de su original.
Alcorcón
EL OFICIAL MAYOR 21 SET. 2005

INTERVIENEN

D. Enrique Cascallana Gallastegui, en su condición de Alcalde-Presidente del **ILMO. AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN** en virtud de las facultades conferidas por el artículo 21.1 b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada al mismo por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, en relación con el artículo 41.12 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre.

D. Gregorio Cabello Cabello, Oficial Mayor en funciones de Secretario General de este Ayuntamiento, en su condición de Fedatario Municipal, según lo establecido en el artículo 2º aptdo. e), del Real Decreto 1.174/1987 de 18 de septiembre, Reglamento de Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

BD

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN EL DÍA 01-12-05

D. Román Sanahuja Pons, en su condición de Presidente del Consejo de Administración con todas las facultades delegadas de la mercantil **TESANA 97, S.L.**, con domicilio en la Avenida de los Castillos nº 17 de Alcorcón constituida por tiempo indefinido por escisión total de la mercantil denominada Puerta de Alcorcón S.A. formalizada en escritura otorgada ante el notario de Madrid Raul González Pérez, el día 5 de mayo de 1998, figura inscrita en el registro mercantil de Madrid en el Tomo 13.189, sección 8 folio 101, hoja número M-213.547, inscripción primera tiene y CIF B-82036898. Ostenta la indicada representación como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la sociedad en virtud de los acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración en reuniones celebradas el 5 de febrero de 2002 elevados a público mediante escritura autorizada por el notario de Alcorcón, D. Alberto Martín Gancedo, en fecha de 6 de febrero de 2002 , al número 508 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

.....

Los comparecientes con la personalidad que efectivamente intervienen, tienen y se reconocen capacidad plena para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, con las condiciones que en el mismo se señalan y al efecto

EXPONEN

ILMO. AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA
DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción de su original. Alcorcón
EL OFICIAL MAYOR
2005

I.- Los intervinientes son titulares de las siguientes fincas situadas en el ámbito de suelo urbano denominado "Área de Planeamiento en Desarrollo número 12 (APD-12)" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1999:

(i) TESANA 97, S.L., es propietaria de las parcelas 19.2, 19.3 y 22.1, según denominación empleada por el Plan Parcial del Sector 2 "Área de Centralidad de Alcorcón", al que se remite el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

- La parcela 22.1 es una finca Urbana en el término municipal de Alcorcón, situada en la manzana 22 del Plan Parcial 2 del Área de Centralidad. Tiene forma de polígono irregular y una superficie de 90.721 m² y está calificada con los usos de ordenanza de Dotaciones privadas y Terciario Comercial. Sobre ella se ha construido un centro comercial y de ocio denominado OPCIÓN. Se han cumplido con todas las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

- La parcela 19.2 es una finca de suelo urbano situada en el Plan Parcial Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón. Tiene forma irregular con una superficie de 34.725 m2. Tiene una superficie edificable de 7.035,75 m2 y su ordenanza de aplicación es comercial exento. En la actualidad la parcela se encuentra urbanizada y con todas las obligaciones de cesión y equidistribución cumplidas, pero sin edificar.

- La parcela 19.3 es una finca de suelo urbano situada en el Plan Parcial Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón. Tiene forma irregular con una superficie de 11.575 m2. Su ordenanza de aplicación es la de equipamiento. En la actualidad la parcela se encuentra pendiente de la cesión al Ayuntamiento prevista en la Modificación del PGOU que se cita a continuación.

BD

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN EN SESIÓN ORDINARIA EL 01 DE JUNIO DE 2005

Las Parcelas 22.1, 19.2 y 19.3, antes referidas, se encuentran incluidas en el ámbito de la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de 1999, aprobada definitivamente por orden del Consejero de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes de 13 de noviembre de 2002, publicada en el BOCM nº 281, de 26 de noviembre de 2002, de la que se deriva su régimen urbanístico vigente. Tal modificación tuvo por objeto una nueva asignación de edificabilidades sin alterar la global del sector, y la calificación de una nueva parcela de equipamiento.

La situación urbanística actual de las parcelas es la siguiente:

- **Parcela 22.1**

Superficie actual:	90.721 m2sn
Edificabilidad:	*15.300,00 m2e USO DOTAC. PRIVADO*
	14.884,25 m2e USO COMERCIAL
TOTAL:	30.184,25 m2e
Intensidad neta:	0,33 m2e/m2s

- **Parcela 19.2**

Superficie actual:	34.725 m2sn
Edificabilidad:	*7.035,75 m2e USO COMERCIAL*
TOTAL:	7.035,75 m2e
Intensidad neta:	0,20 m2e/m2s

- **Parcela 19.3**

Superficie actual:	11.575 m2sn
Edificabilidad:	*0,00 m2e USO EQUIPAMIENTO*
TOTAL:	0,00 m2e
Intensidad neta:	0,00 m2e/m2s

ILMO. AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento es copia fiel del original. Alcorcón
EL OFICIAL MAYOR
21 SET. 2005

(ii) El AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN es propietario de las siguientes parcelas destinadas a redes públicas:

- Parcela 19.1.-	Destinada a uso viario y zona verde, localizada entre las Parcelas 18.1 y la 19.3. Superficie 19.041 m²s, de los que 9.000 m2s están destinados a zona verde y 10.041 m2s a viario.
- Parcela 22.2.-	Destinada a zona verde, localizada al sur del centro OPCIÓN. Superficie 25.643 m²s.
- Sin numerar.-	Aparcamiento junto a la Estación de la Retamas. No tiene una nomenclatura en el PGOU al incluirse en las infraestructuras complementarias del ferrocarril. Superficie 5.855 m2s.

BD

II.- No obstante la condición presente de todas ellas de parcelas edificables de suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento considera que, a la vista de los cambios acaecidos en la zona en la que se encuentran y de la evolución territorial habida desde la ordenación urbanística pormenorizada por la que se originan, mediante la formulación y aprobación en 1989 del correspondiente Plan Parcial, y de las modificaciones posteriormente introducidas, en 1994 y 2002, y la consolidación de su entorno mediante su edificación y utilización urbanas, los nuevos objetivos municipales para la culminación del proceso urbanizador en la referida zona, y su plena utilización urbana, lo orientan a un mayor contenido residencial, en la línea de las precedentes modificaciones, ya ejecutadas, y una mayor intensidad de su utilización, requiriéndose para la adecuación a estos nuevos objetivos, modificaciones de la ordenación urbanística hoy vigente en el ámbito comprendido entre el vial 11, hoy calle Oslo, y la línea ferroviaria de cercanías y frente a la Estación de Las Retamas, siendo atravesada por el eje de acceso, desde el Área de Centralidad al centro urbano del municipio, que cruza bajo el ferrocarril, formado por la continuidad bajo este de la calle Berna y la avenida de las Retamas.

Asimismo, la Propiedad se encuentra interesada en el establecimiento de nuevos destinos urbanísticos sobre las parcelas descritas en el Expositivo I, más acordes con el potencial urbano del emplazamiento que los actuales usos, resultado residual de las operaciones de alteración y consolidación precedentes de diversa finalidad.

Por todo ello, y en virtud de las modificaciones que consecuentemente se han de promover, de los nuevos aprovechamientos que se pretenden implantar, de las nuevas reservas de suelo a ellos legalmente asociadas y de las cesiones obligatorias, resulta la exigencia de la formulación de una nueva ordenación completa sobre las mismas y la obtención de nuevas dotaciones urbanísticas y suelo de cesión obligatoria y convenida de los mayores y nuevos aprovechamientos, y el consiguiente proceso de cesión, equidistribución y urbanización, determinado por el nuevo régimen urbanístico.

Por otro lado, el Ayuntamiento considera que la Parcela 18.1, cuyo desarrollo tampoco has sido posible en los últimos años, debe igualmente reorientar su destino hacia usos de carácter residencial que permitan la consolidación definitiva de la zona, modificando igualmente la configuración de las edificaciones que sobre ella se implantarán permitiendo la creación a ambos lados del eje que parte de la Estación de las Retamas de dos hitos constructivos que confieran simetría a la entrada al núcleo urbano desde la referida Estación.

III.- Con la finalidad de dar solución a la situación urbanística anteriormente descrita y de promover un desarrollo racional del ámbito mediante la elaboración y tramitación de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General y su ejecución, las Partes han definido las siguientes premisas y objetivos básicos para el desarrollo urbanístico del ámbito:

a) Finalizar el modelo territorial diseñado en el documento de "Estrategia de la zona Sur" y que materializó el Programa de Actuación Urbanística del Área de Centralidad de Alcorcón N-V, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 1989 (BOCM 24/10/89) y el Plan Parcial del Sector 2 Área de Centralidad de Alcorcón y sus posteriores modificaciones.

BD

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE 22.11.05
ALCORCON 0.0.05
EL SECRETARIO MAYOR

b) Reordenar los usos actuales y definir nuevos usos residenciales de vivienda multifamiliar y nuevos usos dotacionales en la zona sobre la que se actúa.

c) Con tal finalidad, la Modificación Puntual que aquí se convierte establecerá sobre las Parcelas 19.2 y 19.3 del Expositivo I una nueva edificabilidad residencial, rediseñando la cuantía y localización en la manzana de los equipamientos municipales y de las zonas verdes, y reurbanizando las zonas verdes adyacentes.

Por otro lado, la actual edificabilidad comercial existente en la citada Parcela 19.2, de 7.035,75 m²e, será transferida a la Parcela 22.1 del Expositivo I, con el objeto de revitalizar y consolidar los usos dotacionales privados de ocio recreativo y comerciales existentes, de acuerdo con las actuales Ordenanzas que regulan la citada parcela 19.2, sin perjuicio de la aplicación de la legislación comercial específica de la Comunidad Autónoma de Madrid.

La Propiedad cumplió ya con los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización que dieron origen a dicha edificabilidad comercial, de 7.035,75 m²e. La misma será incluida en el centro comercial y de ocio OPCIÓN estando, por un lado, previsto para ello su reconfiguración y, por otro, ocupando parte de las actuales instalaciones, alguna de las cuales no computa edificabilidad, pese a la intensidad de sus usos de ocio, de acuerdo con lo dispuesto en la Modificación del PGOU aprobada por Resolución de 13 de noviembre de 2002 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Tal actuación no implicará, por no ser técnica y jurídicamente necesaria, la adaptación de los servicios urbanísticos de la Parcela 22.1, que son suficientes para la nueva distribución de usos prevista.

d) Obtener las reservas de suelo para redes públicas en el ámbito, así como los ingresos necesarios para su futura obtención en otras partes de la ciudad, por aplicación de los estándares de redes públicas de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM) y del criterio de relocalización de las cesiones no realizadas previstas en la Modificación citada del PGOU.

e) Obtener cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo o su equivalente económico que supongan la participación del Municipio en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

M.I.E. AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA
Certificado para hacer constar que esta copia es fiel y exacta del original
Alcorcón 2005
EL SECRETARIO MAYOR

f) Reurbanizar parte de la zona objeto del presente Convenio, con el nuevo diseño y ampliación del aparcamiento disuasorio existente en la Estación de Cercanías "Las Retamas" y ejecutar nuevas zonas verdes públicas.

IV.- En el mismo sentido y finalidad de lo dispuesto en el Expositivo anterior, el Ayuntamiento entiende que la Modificación Puntual del Plan General citada ha de definir, además, las siguientes premisas y objetivos básicos para el desarrollo urbanístico del ámbito:

BD

APROBADO INICIALMENTE
POR DECRETO DE
ALCALDE DE 27.04.05
EL OFICIAL MAYOR

a) La Modificación Puntual recalificará parte de la edificabilidad actual de la parcela 18.1, afecta al uso terciario de oficinas y dotacional privado, permitiendo el uso residencial de vivienda multifamiliar y terciario oficinas. Todo ello con pleno respeto de los derechos de la propiedad de la referida Parcela, cuyos planteamientos serán tenidos en cuenta por la Corporación en el proceso de tramitación de la citada Modificación.

b) Dentro de las Parcelas 18.1 y de las actuales 19.2 y 19.3 se concentrará la edificabilidad neta en emplazamientos especiales, con el fin de marcar hitos y de potenciar la simetría a ambos lados del eje que parte de la Estación de las Retamas.

V.- Tales premisas y objetivos quedan plasmadas en la Ordenación pormenorizada recogida en el plano que se adjunta como **ANEXO I**, cuyo cumplimiento, en lo que respecta a las Parcelas 22.1 y 19.2 y 3, es condición esencial para la Propiedad y ha sido determinante para la firma del presente Convenio.

VI.- El ámbito objeto de la Modificación Puntual del PGOU de Alcorcón en el que se modifica la ordenación pormenorizada implantándose la establecida en el Expositivo anterior, será el que aparece delimitado en el plano que se adjunta como **ANEXO II**.

VII.- La Modificación Puntual llevará a cabo la delimitación del Área Homogénea, legalmente exigida para la ordenación urbanística del suelo urbano, tal y como aparece grafiada en el plano que se adjunta **ANEXO III**. El coeficiente de edificabilidad homogeneizada del Área Homogénea es 0,62 m2e, referido al uso característico de vivienda libre.

VIII.- A los efectos de lo previsto en el artículo 96.3 de la LSM, no será posible efectuar en terrenos edificables la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, de 6.945 m2e de uso residencial de vivienda libre, al no tener tal cuantía entidad suficiente dentro de la ordenación propuesta descrita en el Expositivo V como para formar una unidad de edificación susceptible de ser segregada para su cesión al Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO ALCORCON-SECRETARIA
DILIGENCIA: Para hacer constar que este
EL OFICIAL MAYOR
Alcorcón
2005

IX.- A los efectos de lo previsto en el artículo 42.6 c), párrafo 2º, de la LSM, el área homogénea objeto de la Modificación Puntual cumple en la actualidad los estándares legales de redes públicas a escala local establecidos en el artículo 36 de la LSM (se adjunta como **ANEXO IV** tabla de superficies del área homogénea).

X.- De conformidad con lo establecido en el artículo 67.2 de la LSM, las alteraciones de la ordenación que aumenten la edificabilidad han de contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro. En este sentido, la cantidad de suelo para el conjunto de las redes públicas distintas de la red viaria, comprendidas en el Área Homogénea, conforme al cuadro de determinaciones y características del APD-12, contenido en los anexos normativos del Plan General, ascienden a 99.552 m2s, que referidos a los 258.795 m2e totales de la misma representan un ratio de 38 m2s por cada 100 m2e. Aplicado al incremento total de edificabilidad que se propone en la Modificación: 61.045 m2e, supone una necesidad de reserva de suelo de 23.441 m2s para redes públicas en el ámbito objeto de la Modificación Puntual, superficie que será sobrepasada por las cesiones de las redes públicas derivadas de la nueva edificabilidad residencial prevista.

BD

XI.- De acuerdo con los propósitos y condiciones descritos en los Expositivos anteriores del presente Convenio Urbanístico, que se someterá al procedimiento administrativo previsto en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las Partes acuerdan las siguientes

ESTIPULACIONES

DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

PRIMERA.- Los intervinientes prestan su conformidad expresa a la consecución de los objetivos expresados en los Expositivos anteriores y reconocen la urgente necesidad de resolver mediante Convenio Urbanístico la problemática planteada en el ámbito descrito en el Expositivo VI, en lo que respecta a la Propiedad en las Parcelas 22.1 y 19.2 y 3, y estableciendo una nueva ordenación urbanística en el referido ámbito.

SEGUNDA.- TESANA 97 prestará su asistencia técnica al Ayuntamiento en la elaboración del documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, que incluirá, como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del ámbito, en los términos del artículo 42.6 e) de la LSM, que permita la materialización de la Ordenación descrita en el Expositivo V, cuyo cumplimiento, en lo que respecta a las Parcelas 22.1 y 19.2 y 3, es condición esencial para la Propiedad y ha sido determinante para la firma del presente Convenio.

El Ayuntamiento formulará de oficio la tramitación de la Modificación del Plan General convenida hasta su aprobación provisional y se interesará por su aprobación definitiva, realizando cuantas gestiones fueran precisas para lograr la misma ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

TERCERA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la LSM y respetando las premisas y objetivos del Expositivo IV, así como las condiciones de Ordenación pormenorizada del Expositivo V, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana contendrá los siguientes elementos y parámetros de ordenación y gestión, adatados a la LSM en cumplimiento de los dispuesto en su Disposición Transitoria Tercera, apartado 4º:

a) De acuerdo con las condiciones impuestas por el artículo 37 de la LSM, tal y como se ha señalado en el Expositivo VIII, se delimitará el Área Homogénea a la que pertenece la totalidad de la zona en el que se modifica la ordenación pormenorizada , recogida en el Plano que se adjunta al presente Convenio como **ANEXO III**, correspondiente a la parte del Sector 2 Área de Centralidad destinada a usos residenciales de tipología multifamiliar y delimitada por los siguientes elementos estructurantes:

   i. Noroeste: Elemento de sistema general dotacional universitario del Campus de Alcorcón.

BD

APROBADO INICIALMENTE
PO C.E.D. DE 05
AYUNTAMIENTO ALCORCON
EL ALCALDE-PRESIDENTE
ILMO. SECRETARIA ALCORCON

ii. Sureste: Elemento del sistema general de comunicaciones ferroviarias de la línea de cercanías Mostoles-Madrid.

iii. Suroeste: Límite del suelo urbano y con lo elementos del sistema supramunicipal de comunicaciones por carretera de las red estatal, M-50 y de la red M-506.

iv. Noreste: elemento de sistema general viario de la avenida de Atenas que lo separa del sistema general equipamental de la fundación Hospital de Alcorcón.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 39.4 a) de la LSM, el coeficiente de edificabilidad homogeneizada del Área Homogénea, incluyendo las nuevas superficies edificables, será de 0,62 m2euc/m2s referido al uso característico residencial libre de vivienda multifamiliar (se adjunta al presente Convenio, como **ANEXO V**, tabla en la que se calcula el coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea. Igualmente, se adjunta al presente Convenio, como **ANEXO VI**, tabla de coeficientes de homogeneización referidos al uso característico residencial libre, calculados a partir de los coeficientes generales para todo el municipio, en sustitución de los particulares del APD-12, del artículo 4.115 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcorcón, que están referidos a VPP).

b) Dentro del Área Homogénea descrita, la Modificación Puntual establecerá la zonificación y parámetros de ordenación pormenorizados siguientes:

ILMO. AYTO. DE ALCORCON-SECRETARIA
DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción de su original.
Alcorcón
ALCALDE-MAYOR
21 SET 2005

b.1) ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La Modificación delimitará un Ámbito de Actuación de suelo urbano no consolidado, que limitará al noroeste con la calle Copenhague y la parcela 22.1 (Centro de Ocio), al suroeste con las reservas de suelo para la variante norte de Móstoles de la M-506 y al sureste con el trazado ferroviario Madrid-Móstoles, al noreste con la parcela 18.1 (se adjunta como **ANEXO VII** plano de delimitación del Ámbito de Actuación –en adelante, el Ámbito de Actuación-).

La Modificación del PGOU establecerá la siguiente regulación para el Ámbito de Actuación:

A) Clasificación y categoría del suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

B) Determinaciones sobre la división del suelo y contenido del planeamiento general en los términos de lo dispuesto en los artículos 37, 39 y 42.6 de la LSM:

I. Señalamiento, con el carácter de determinación estructurante, del uso global referido al uso residencia para vivienda libre multifamiliar.

BD

II. Señalamiento, con el carácter de determinación estructurante, del coeficiente de edificabilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39. 4 a) de la LSM, de 0,62 m2 edificables del uso global.

III. Señalamiento una edificabilidad objetiva de 69.450 nuevos m2e residenciales.

IV. La definición de los coeficientes que han de fijar las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.4 c) de la LSM, partiendo de los generales que el artículo 4.115 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón establece para todo el municipio, en sustitución de los particulares de APD-12, referidos al uso global de residencial para vivienda libre.

V. Se fijará en el Ámbito de Actuación una única unidad de ejecución, determinándose como sistema de ejecución el Sistema de Compensación de propietario único.

VI. A la cesión obligatoria y gratuita en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento del 10% del producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie total del Ámbito de Actuación, se le adicionará el 25% del producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie total del Ámbito de Actuación.

VII. Las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo para redes públicas locales y generales serán cuantificadas de acuerdo con los estándares legalmente establecidos en el artículo 36.5 y 6 de la LSM, previéndose explícitamente la monetarización de la cesión que reste hasta alcanzar los referidos estándares.

VIII. Se delimitarán los elementos necesarios para completar las redes públicas en la escala local. En particular, se preverá la creación de nuevas zonas verdes y la construcción de dos nuevos equipamientos municipales, en concreto una Escuela Infantil y un Centro Cívico de Barrio, como medida compensatoria derivada de la aplicación del artículo 67.2 de la LSM.

IX. Se reurbanizarán las fincas actualmente destinadas a redes públicas en el interior del Ámbito de Actuación, acondicionando los espacios públicos y ampliando el actual aparcamiento disuasorio de la Estación de las Retamas.

APROBADO INICIALMENTE
AYUNTAMIENTO DE ALCORCON
EL SR. ALCALDE MAYOR

X. Se determinarán otras condiciones específicas respecto a la regulación de los usos o de las edificaciones. En concreto se regulará la composición y diseño de las nuevas edificaciones, en orden a configurar un diseño homogéneo con el barrio colindante y en la línea de resaltar la singularidad y calidad arquitectónica de las edificaciones residenciales, así como de las edificaciones dotacionales públicas.

XI. Se destinará a vivienda con protección pública para jóvenes en arrendamiento con opción a compra (VPPJA) el diez por ciento (10%) de las nuevas unidades de vivienda generadas por el incremento de aprovechamiento en la parcela 76 (19.2).

XII. Se fijará el orden de prioridad y condiciones temporales que deberán observarse para la incorporación del Ámbito de Actuación al tejido urbano consolidado, tanto en lo que se refiere a la construcción de las edificaciones como a la ejecución de las obras de urbanización.

b.2) PARCELAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Ayuntamiento adoptará las determinaciones de planeamiento adecuadas para lograr el cumplimiento de las finalidades y objetivos señalados en los Expositivos, asignando las edificabilidades y los usos procedentes, con respeto a los derechos de los propietarios. En particular, en relación con la Parcela 22.1 se adoptarán las siguientes determinaciones:

La Modificación del PGOU segregará una superficie de 5.764 m2 de suelo de la Parcela 22.1, que pasarán a formar parte del Ámbito de Actuación descrito en la letra b.1) de la presente Estipulación para su recalificación y urbanización como zonas verdes pertenecientes a la red pública local.

AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA

Igualmente, la Modificación del PGOU transferirá la edificabilidad comercial actualmente asignada a la parcela 19.2 (de 7.035,75 m²e), por la que la Propiedad ya cumplió los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización, a la Parcela 22.1, de tal forma que esta última contará con una edificabilidad total de 37.220 m²e de usos dotacionales privados de ocio (15.300 m2e) y usos comerciales (21.920 m2e), tal y como queda reflejado en la siguiente tabla:

21 SET 2005

Situación actual	Situación modificada
Superficie: 90.721 m²s Edificabilidad: • *15.300 m²e USO DOTAC. PRIVADO* • *14.884,25 m²e USO COMERCIAL* TOTAL: 30.184,25 m²e	Superficie: 84.694 m²s Edificabilidad: • *15.300 m²e USO DOTAC. PRIVADO* • *21.920 m²e USO COMERCIAL* TOTAL: 37.220 m²e

BD

APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO DE ALCORCON EL OFICIAL MAYOR

Se aplicarán sobre esta parcela los parámetros de ordenanza que actualmente regulan la parcela 19.2 de la que se trasfiere la edificabilidad en los términos del párrafo anterior y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de comercio interior de la Comunidad Autónoma de Madrid. El Ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias y de acuerdo con el principio de legalidad, llevará a cabo las actuaciones que resulten necesarias para la apertura del centro comercial y de ocio con su nueva configuración.

La Modificación del PGOU regulará las condiciones urbanísticas, edificatorias y de uso de la Parcela 22.1 resultante de dicha Modificación.

DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN

Ejecución de la Parcela 22.1 de SUC

CUARTA.- Una vez aprobada la Modificación Puntual, la actividad de ejecución del planeamiento en la Parcela 22.1 se llevará a cabo, atendiendo a su régimen jurídico de suelo urbano consolidado, a través de actuaciones aisladas mediante el otorgamiento de las licencias urbanísticas correspondientes.

Ejecución del Ámbito de Actuación de SUNC

QUINTA.- Una vez aprobada definitivamente la Modificación del PGOU de Alcorcón objeto del presente convenio y en el plazo de dos meses desde la publicación de la referida Modificación, TESANA 97, en su concepto de propietario único, formalizará la iniciativa para la aplicación y definición del Sistema de Compensación para la ejecución y desarrollo del Ámbito de Actuación, con la documentación y en los términos del artículo 106 de la LSM.

Al ser el Ámbito de Actuación de propietario único, sin perjuicio de los espacios de redes públicas existentes titularidad del Ayuntamiento de Alcorcón y obtenidos por cesión libre y gratuita, la propuesta de los estatutos y bases de la Junta de Compensación será sustituida por una propuesta de convenio urbanístico de ejecución con el contenido previsto en el artículo 246 de la LSM.

Igualmente, el Proyecto de Reparcelación se incorporará a la documentación de la iniciativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114 de la LSM.

ILMO. AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento es copia de su original. EL OFICIAL MAYOR 21 SET. 2005

SEXTA.- TESANA 97 procederá a la equidistribución interna y, en su caso, externa de los beneficios y cargas de la ordenación de acuerdo con lo previsto en el referido convenio de ejecución y con arreglo a lo dispuesto en los artículos 82.2 b) y 86 a 89 de la LSM. A dichos efectos, todo el Ámbito de Actuación constituirá una única unidad de ejecución.

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE EL ILMO. ALCALDE-MAYOR

SÉPTIMA.- TESANA 97, como propietario único, asumirá los siguientes deberes urbanísticos:

a) Ejecutar y finalizar las obras de urbanización previstas en la Modificación Puntual del PGOU objeto del presente Convenio para el Ámbito de Actuación y en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle. Dichas obras de urbanización comprenderán los conceptos previstos en el artículo 97 de la LSM.

b) Efectuar la cesión gratuita al Municipio de Alcorcón del aprovechamiento del Ámbito de Actuación correspondiente a la Administración actuante en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

La cesión obligatoria y gratuita del 10% del producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie del Ámbito de Actuación, de 6.945 m2e de uso residencial VL, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96.3 de la LSM y por las razones expuestas en el Expositivo VIII, será sustituida por su equivalente económico, en base a un valor unitario de 900 €/m2e VL, lo que supone una cantidad a abonar al Municipio de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS EUROS (6.250.500€), de acuerdo con la valoración efectuada por los servicios técnicos municipales que se adjunta en el **ANEXO VIII**, de conformidad con el artículo 246.4 de la LSM.

Se conviene la cesión adicional del 25% del producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie del Ámbito de Actuación, equivalente a 17.362,5 m2e de uso residencial VL, que se monetariza en base al valor unitario señalado en el párrafo anterior, lo que supone una cantidad a abonar al Municipio de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (15.626.250€).

El pago de las cantidades de sustitución económica señaladas en los párrafos anteriores se hará efectivo de la siguiente forma:

- 50% en el plazo de un mes a contar desde la publicación en el BOCM de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General
- 50% en el plazo de un mes a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

c) Aun cuando el Ámbito de Actuación cumplirá con los estándares de redes locales establecidos por el artículo 36.6 de la LSM, se conviene efectuar en metálico la cesión al Ayuntamiento, no efectuada a la fecha, de la parcela de equipamiento 19.3 de 11.575 m²s, tal y como estaba previsto en la Modificación del PGOU aprobada por Resolución de 13 de noviembre de 2002 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a los efectos de su recolocación en otra zona del Municipio, lo que se realiza como medida compensatoria derivada de la aplicación del artículo 67.2 de la LSM.

ILMO. AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA DILIGENCIA: Fotocopia es fiel reproducción de su original. 21 SET. 2005

BD

A estos efectos, la cuantía global pactada a este fin asciende a un total de UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (1.261.675€), cantidad superior a la que resultaría de aplicar a la superficie de 11.575 m2s la valoración realizada por los Servicios Municipales y que se adjunta al Convenio en el documento **ANEXO IX**, de conformidad con el artículo 246.4 de la LSM.

La aportación económica convenida se hará efectiva de la siguiente forma:

- 50% en el plazo de un mes a contar desde la publicación en el BOCM de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General

- 50% en el plazo de un mes a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

d) Efectuar las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo para redes públicas que se prevean en la Modificación del planeamiento objeto del presente Convenio, de acuerdo con los estándares legalmente establecidos.

Habida cuenta que la aplicación de los estándares establecidos por el artículo 36.5 de la LSM exige suelos para redes públicas generales que no son incluidos por la Modificación del Plan General en el Ámbito de Actuación, la cesión de los mismos hasta alcanzar los referidos estándares será sustituida por la entrega al Ayuntamiento de su equivalente económico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.5 de la LSM, lo que se realiza como medida compensatoria derivada de la aplicación del artículo 67.2 de la LSM.

A estos efectos, la cuantía global pactada a este fin asciende a un total de CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y CINCO EUROS (5.299.035€), cantidad superior a la que resultaría de aplicar a la superficie de 48.615 m2s -suelo necesario para completar los estándares legales- la valoración realizada por los Servicios Municipales y que se adjunta al Convenio en el documento **ANEXO IX**, de conformidad con el artículo 246.4 de la LSM.

La aportación económica convenida se hará efectiva de la siguiente forma:

- 50% en el plazo de un mes a contar desde la publicación en el BOCM de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General, y

- 50% en el plazo de un mes a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

El Ayuntamiento empleará tales ingresos en la adquisición de suelos destinados por el planeamiento a redes públicas, debiendo hacer efectiva la adquisición antes de tres años desde cumplimiento de la obligación y notificando a TESANA 97, en su concepto de cedente, la localización exacta de los suelos obtenidos.

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE EL PLENO DE ALCORCÓN 27.04.05
EL OFICIAL MAYOR

e) Efectuar la cesión, como dotaciones convenidas en el Ámbito de Actuación, de una Escuela Infantil y un Centro Cívico de Barrio, ambos construidas y dispuestas para el uso público inmediato. Sin perjuicio de su mejor concreción en los respectivos Proyectos Técnicos a realizar y que contarán con la expresa aprobación municipal, se acuerda que las citadas dotaciones tendrán una superficie construida no inferior a los 1.350m2c para la Escuela Infantil y 2.250m2c para el Centro Cívico y se atendrán a las calidades constructivas ya aprobadas por el Ayuntamiento para otros proyectos análogos y similares del tipo del *"Proyecto básico y de ejecución de Centro Cívico de barrio en la c/ Los Pinos (Alcorcón)"* **(Redactores: Agustín Callejo Gómez-Gonzalo Cabanillas de la Cueva- Jorge Castillejo Gómez. Fecha: abril de 2004)** y del *"Proyecto de ejecución para guardería infantil en la c/ las Flores s/n"* en Alcorcón **(equipo redactor: Espiga Moneo Arquitectos. Fecha: marzo de 2004)**, que se realiza como medida compensatoria derivada de la aplicación del artículo 67.2 de la LSM.

La materialización de la cesión de los edificios se concretará, una vez finalizados los mismos y suscrito el Certificado de Finalización de las Obras por Arquitecto Superior, mediante el otorgamiento de la oportuna escritura pública a los efectos de su incorporación el Patrimonio Municipal edificado, dentro del plazo de cuatro a contar desde la adquisición de firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación del Ámbito de Actuación de acuerdo con la Modificación del PGOU, tal y como señala la Estipulación Duodécima del presente Convenio.

OCTAVA.- Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 246.2.c) de la LSM, serán del 10% del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización, que se hará efectiva por TESANA 97 como propietario único del Ámbito de Actuación, tras la adopción del acuerdo municipal de aprobación del proyecto de obras de urbanización y antes del comienzo de las mismas.

NOVENA.- El Ayuntamiento reconoce el derecho de la Propiedad a ocupar los espacios públicos necesarios para la construcción de las obras precisas para asegurar la conexión del Ámbito de Actuación a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios existentes, así como para, en su caso, reforzar, mejorar o ampliar tales redes en el caso de que sea técnicamente necesario; obligándose a realizar cuantas acciones sean necesarias para hacer viable el ejercicio de tal derecho y la integridad y funcionalidad de las referidas redes.

ILMO. AYTO. DE ALCORCÓN SECRETARIA
DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel y verdadera de su original.

DÉCIMA.- La recepción de las obras de urbanización se efectuará en la forma, plazos y con sujeción a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

21 SET. 2005

UNDÉCIMA.- El deber de conservación de las obras de urbanización se ajustará a lo establecido en el artículo 136 de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE ALCORCON DE FECHA 21-9-05
EL OFICIAL MAYOR

PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN

DUODÉCIMA.- La solicitud de la licencia de obras de edificación del Ámbito de Actuación se efectuará en cuatro fases y se presentarán, para cada una de ellas, dentro de cada uno de los cuatro años siguientes a contar desde la adquisición de firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación del Ámbito de Actuación de acuerdo con la Modificación del PGOU.

El inicio de la ejecución de las obras de edificación correspondientes tendrá lugar dentro del año siguiente al de notificación de la concesión de la licencia solicitada.

DETERMINACIONES GENERALES

DECIMOTERCERA.- Será de aplicación la subrogación real de los terceros adquirentes en los compromisos adquiridos en el presente Convenio, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 21.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 10.2 de la LSM.

DECIMOCUARTA.- El presente Convenio tiene a todos los efectos la naturaleza jurídico administrativa que le confiere el artículo 243 de la LSM, quedando definido el régimen de planeamiento del área objeto de la Modificación Puntual del PGOU objeto de este Convenio así como el régimen de gestión del Ámbito de Actuación de suelo urbano no consolidado por lo dispuesto en dicha Ley, a excepción de aquéllas circunstancias o previsiones que aparecen contempladas en este Convenio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 246.2, in fine, de la LSM.

Este Convenio se suscribe por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados

EL ALCALDE-PRESIDENTE	EL OFICIAL MAYOR
Fdo.: Enrique Cascallana Gallastegui	ILMO. AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción de su original **Fdo.: Gregorio Cabello Cabello** EL OFICIAL MAYOR 21 SET. 2005

La Propiedad:

TESANA 97, S.L.

Fdo.: Román Sanahuja Pons

BD

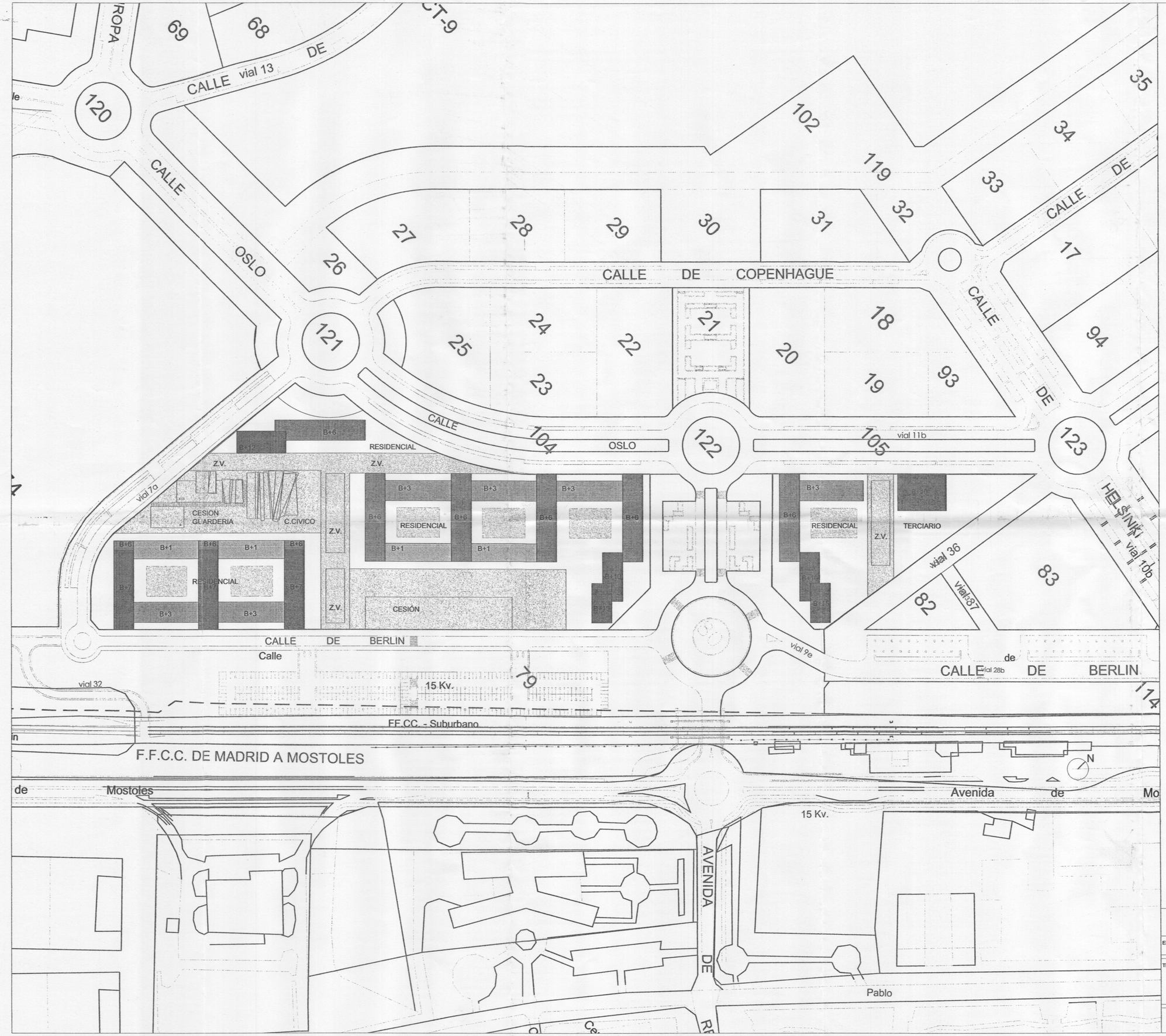
I.E.MO. AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA
DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción de su original. Alcorcón
EL OFICIAL MAYOR
21 SET. 2005

CONVENIO URBANISTICO.
Entorno Estación LAS RETAMAS.

ANEXO I

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

BD



APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE 27.04.05
ALCORCON 03.05.05
EL OFICIAL MAYOR

ILMO. SECRETARIA ALCORCON

ILMO. AYTO. de ALCORCON-SECRETARIA
DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción de su original. Alcorcón
EL OFICIAL MAYOR
21 SET. 2005

CONVENIO URBANISTICO
ENTORNO de la ESTACIÓN de "LAS RETAMAS"

ESCALA: 1 : 1.250

TITULO: ORDENACION.PORMENORIZADA

BD

PLANO Nº : ANEXO I

FECHA : DICIEMBRE 2004