

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
ALCOBENDAS Y HERON CITY DIVERSIA S.L.**

En Alcobendas, a 8 de noviembre de 2019

REUNIDOS

De una parte,

D. RAFAEL SÁNCHEZ ACERA, mayor de edad, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS (en adelante, el “**ayuntamiento**”), con CIF P2800600E y domicilio en la Plaza Mayor nº1, 28100 de Alcobendas (Madrid) en su condición de Alcalde- Presidente de esta entidad local.

Y de otra,

D^a. SILVIA VÁZQUEZ CAÑO, mayor de edad, con NIF 51405300R, en nombre y representación de HERON CITY DIVERSIA S.L (en adelante “**HERON CITY**”), con CIF B-83786350 y domicilio social en la C/ Camilo José Cela, nº2, 28032 Las Rozas (Madrid), en su condición de Apoderado.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal suficiente para otorgar el presente convenio, y en su virtud,

EXPONEN

- I. Que HERON CITY es titular de un edificio destinado a ocio, compuesto de tres plantas bajo rasante y dos plantas sobre rasante más una entreplanta, ubicado en el término municipal de Alcobendas (Madrid), en concreto en la Avenida de Bruselas, nº23, en el sector “*Arroyo de la Vega*”; parcela con referencia catastral 6070103-VK4867S, clasificada como suelo urbano y con uso característico “*Terciario – Dotacional: Dotaciones orientadas a la oferta de servicios culturales y de reunión, personales, ocio y esparcimiento*”.



Para su mejor identificación se acompaña, como **Anexo I**, informe urbanístico de la parcela generado a través del “*Sistema de información geográfica del Plan General de Ordenación Urbana de 2009*”, conocido como URB@NET. En adelante nos referiremos a este centro como “*Centro Heron Diversia*”.

- II. Que el ayuntamiento es titular de las vías peatonales y aceras que rodean el Centro Heron Diversia, situadas en el perímetro del inmueble, con la consideración de bienes de dominio público, atendiendo a lo establecido en los artículos 79.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (“**LBRL**”) y 2.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (“**RBEL**”), al tratarse de zonas municipales destinadas al uso público.
- III. Que el sector Arroyo de la Vega se halla ordenado por un Plan Parcial, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 2 de diciembre de 1990. En dicho Plan, de conformidad con la Norma Urbanística 323.1 del Plan General de Ordenación Urbana vigente en aquel momento, se prevé, en el apartado 2.9.3 de sus Ordenanzas, la constitución obligatoria de una Entidad de Conservación para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización. Cumpliendo con esta obligación, se constituyó una entidad que fue inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras en fecha 25 de Enero de 1996 bajo la denominación de ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR “ARROYO DE LA VEGA” (en lo sucesivo, la “**Entidad de Conservación**”), que tiene entre sus objetivos “*la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones y demás elementos e instalaciones de dominio y uso público previstos en el planeamiento urbanístico vigente del ámbito de actuación (...) constituido por los siguientes bienes: c) red de aceras paseos y aparcamiento*”. Esta Entidad fue constituida con una duración de 25 años desde su inscripción en el registro mencionado con anterioridad, es decir, se extinguirá en fecha 25 de Enero de 2021.
- IV. Que, en fecha 26 de noviembre de 2001, la Entidad de Conservación y el antiguo titular del edificio de ocio (sociedad denominada “ALCOBENDAS ENTRUST LIMITED, Sucursal en España”), suscribieron un convenio de colaboración en virtud del cual esta sociedad asumió “*el mantenimiento y limpieza de las zonas públicas situadas en el perímetro del propio inmueble, incluyendo la reposición de los elementos de ornamento urbano de dicho perímetro, salvo luminarias, en la zona*

comprendida entre el límite exterior del edificio y el límite interior de la calzada”; convenio vigente hasta la extinción de la Entidad de Conservación por transcurso del tiempo (25 de Enero de 2021).

- V. Que en la actualidad, HERON CITY ha elaborado un proyecto de renovación del Centro Heron Diversia (en lo sucesivo, el “**Proyecto de Renovación**”), en el cual y por lo que aquí interesa la sociedad o cualquiera otra de su grupo va a proceder a la ejecución de unas obras en la acera situada en la parte delantera del edificio de ocio. Y tras la solicitud presentada ante el ayuntamiento el pasado 10 de mayo de este año, con el número 16.192 de Registro de Entrada, en la que por la representación de HERON CITY se instaba de esta corporación la elaboración de una propuesta de acuerdo a suscribir entre las partes, es por lo que se ha redactado el presente documento, en el que se delimitan esas obras y se definen los derechos y obligaciones para las partes dimanantes del mismo, de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL PRESENTE NEGOCIO.

En los términos de los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), la presente relación jurídica se ajusta al molde legal previsto para los convenios de colaboración entre una Administración Pública- aquí, el ayuntamiento de Alcobendas- y un sujeto de derecho privado- HERON CITY- para un fin común (art. 47.1 LRJSP); molde legal que presta cobertura a esta relación convencional, participando de las notas que caracterizan, en un sentido amplio, a la figura de los contratos, en tanto negocios jurídicos por los que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio (arts.1254 Código Civil y 2 y concordantes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, LCSP).

Sin embargo y tal y como ordenan los arts.47.1, último inciso, LRJSP y 6.1 LCSP, en primer lugar debe destacarse que **este negocio formaliza el previo acuerdo de las partes, tendente a la realización de una finalidad compartida** mediante la puesta en común de medios técnicos, participando de forma conjunta en el resultado obtenido- reformas en el entorno del centro de ocio y en la zona demanial circundante-; evidencia que aleja este acuerdo de la categoría del contrato como especie negocial y del sinalagma como su nota característica.

Y en segundo lugar, que **el presente convenio no tiene por objeto principal prestaciones propias de ninguno de los contratos regulados en la citada LCSP**, pues tal y como se define en la siguiente estipulación, por virtud de este convenio las partes se obligan a un conjunto de prestaciones reconducibles al esquema de los negocios o acuerdos de carácter patrimonial (art. 9.2 LCSP), al obligarse HERON CITY a la cesión al ayuntamiento de un bien inmueble- nueva reforma ejecutada en el viario municipal- y el correlativo compromiso de la administración de no alterar durante la vigencia de este convenio la integridad de esa reforma, salvo razones de interés público debidamente justificadas que conllevarán indemnización a favor de la mercantil parte en este convenio.

SEGUNDA.- OBJETO.

Como queda dicho, el objeto de este convenio es, una vez definido el alcance de las obras de renovación materializadas en las obras a ejecutar en el entorno del Centro Heron Diversia, concretar el conjunto de derechos y obligaciones asumidos por las partes en esa zona del dominio público delimitada en el Anexo II (acera situada en la parte delantera y parte de atrás del Centro Heron Diversia), así como la definición de la obligación de conservación y mantenimiento de esa zona, inicialmente, durante el período de vigencia de este acuerdo.

Por otro lado, el hecho de que HERON CITY asuma como parte de sus obligaciones las relativas a la conservación de la reforma ejecutada, posteriormente afecta al dominio público municipal, no hace perder a este convenio su condición de negocio obligacional de base patrimonial, pues el mantenimiento de la futura reforma pública dentro del objeto complejo de este convenio tiene un carácter instrumental o secundario de la prestación principal- la cesión de aquel bien inmueble-, en los términos que a tal vinculación subordinada atribuye el citado art. 9.2 LCSP, al no superar el valor estimado de esas tareas de conservación el 50% del importe total de este negocio.

Se acompaña también como Anexo a este convenio valoración de la futura obra a ceder y de las tareas de conservación citadas, a los efectos referidos en la presente cláusula.

TERCERA.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CESIÓN Y CUADRO DE AMORTIZACIÓN.

3.1 Descripción de las obras a ejecutar por HERON CITY o por alguna de las empresas del Grupo al que pertenece la citada HERON.

Como se indica en el Expositivo de este contrato, HERON CITY ha elaborado un proyecto de reforma del Centro Heron Diversia en el cual, y por lo que aquí interesa, se contempla la ejecución de unas obras en la acera situada en la parte delantera del edificio de ocio.

En concreto, las obras consistirán en:

- Obra civil
- Instalaciones
- Mobiliario.
- Jardinería.

Se acompaña una descripción detallada de las mismas como **Anexo II**.

3.2 Cuadro de amortización.

HERON CITY llevará a cabo una inversión que ascenderá a un **importe de 256.540,11€** en los elementos descritos en el apartado anterior y cuya depreciación, que operará a razón de un 10% anual desde el año 2020 hasta el año 2026, aplicándose el 30% por ciento restante el año 2027 como última anualidad de vigencia de este acuerdo tras la prórroga que, en su caso, se convenga por las partes, se desglosa en el cuadro siguiente:

Valor inicial	256.540,11	AMORTIZACION ANUAL	VALOR PENDIENTE
Amortización por años			
2020	10%	25.654	230.886,10
2021	10%	25.654	205.232,09
2022	10%	25.654	179.578,08
2023	10%	25.654	153.924,07
2024	10%	25.654	128.270,06
2025	10%	25.654	102.616,04

2026	10%	25.654	76.962,03
2027	30%	76.962	0,00

CUARTA.- CONFORMIDAD DEL AYUNTAMIENTO A LAS OBRAS EJECUTADAS.

HERON CITY o, en su caso, la empresa del Grupo que vaya a asumir la ejecución, tras solicitar y obtener la preceptiva licencia municipal de modificación de viario y ejecutadas las obras de reforma descritas en la estipulación anterior, las pondrá a disposición del ayuntamiento, suscribiéndose a continuación la correspondiente acta de conformidad, tras la comprobación por los servicios técnicos municipales de la ejecución de la obra con arreglo a las prescripciones previstas en el proyecto aprobado para el que obtuvo licencia y a la normativa municipal vigente. En caso contrario, el ayuntamiento concederá un plazo razonable para subsanar las posibles deficiencias detectadas, levantándose tras ello el acta definitiva. Además, en el acta de conformidad deberá constar, inexcusablemente, la entrega por HERON CITY de todos los boletines de legalización de las diferentes instalaciones, en los términos que prevea al respecto la distinta normativa estatal, autonómica y local aplicable.

La inexecución de las tareas de subsanación en el plazo concedido al efecto tendrá los efectos contemplados en las cláusulas 6.1 y 9 de este documento.

QUINTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

5.1 OBLIGACIONES DE HERON CITY.

HERON CITY se compromete a:



- a) **Presentar el proyecto técnico** para la obtención de la correspondiente licencia que ampare la ejecución de las obras a que se refiere este convenio y proceder, tras ello, a **la ejecución de las mismas**, ajustándose a los condicionantes que el ayuntamiento recoja en esa autorización. En el caso de ser otra empresa del Grupo la que asuma el compromiso de ejecución de aquéllas, HERON CITY asumirá las posibles consecuencias derivadas del incumplimiento de los deberes de correcta ejecución de las mismas, en los términos descritos en este convenio.
- b) **La puesta a disposición** del ayuntamiento de las reformas ejecutadas.

- c) **La conservación y mantenimiento de tales reformas**, inicialmente durante un plazo de cuatro años desde la formalización de este convenio, ampliándose por igual período de acordar las partes su prórroga, en los términos del art. 49.h) 2º LRJSP. Quedan excluidas de estas obligaciones los servicios correspondientes a Policía Municipal, seguridad, señalización y ordenación del tráfico y recogida de basuras. En cuanto al servicio de suministro de energía eléctrica de la red de alumbrado será atendido y sufragado por la misma HERON CITY.
- d) **Entregar al ayuntamiento, con la periodicidad prevista en la normativa vigente**, los boletines de legalización de las diferentes instalaciones.

5.2 Obligaciones del ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Alcobendas se compromete a:

- a) **A conceder a HERON CITY o a la empresa del Grupo que asuma el compromiso de ejecución, la licencia de modificación** de viario si el proyecto presentado para la ejecución de la obra nueva se ajusta a normativa y a suscribir el acta de conformidad **de tales obras**, en las condiciones referidas en la cláusula 4 de este acuerdo.
- b) Que cualquier actuación sobre la zona afectada sólo podrá tener por presupuesto la **apreciación de las nuevas exigencias que el interés público** imponga en cada momento, materializadas en una posible reordenación urbanística de ese ámbito del suelo urbano municipal, mediante la tramitación y aprobación del correspondiente **instrumento de planeamiento** o tras la elaboración de un **proyecto de obras ordinarias**, del que se dará cuenta a la misma HERON CITY durante su tramitación. En ambos supuestos, el ayuntamiento asume la obligación de tramitar simultáneamente a los proyectos referidos la pieza separada de reconocimiento de cantidad a favor de HERON CITY.
- c) **A compensar a HERON CITY** en el supuesto recogido en la letra anterior, mediante una indemnización cuyo importe se determinará a partir de la depreciación establecida en la cláusula 3.2, esto es, con una cantidad igual al valor de la inversión pendiente de recuperar en el año en el que el ayuntamiento acometa la revisión prevista en la letra anterior. A tal fin, el ayuntamiento contemplará en los Presupuestos de cada anualidad los créditos correspondientes para hacer frente, en su caso, a tales importes.

- d) **Dar traslado a la Entidad de Conservación** del acuerdo de aprobación de este convenio y de su contenido.

SEXTA.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR LAS PARTES.

6.1 CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES POR PARTE DE HERON CITY,

Las consecuencias del incumplimiento de sus obligaciones por HERON CITY serán las siguientes:

- a) La no ejecución de las obras descritas en la cláusula 3 y en el Anexo II de este convenio por causa imputable a la misma HERON CITY o a la empresa del Grupo que asuma dicha ejecución se constituye como condición resolutoria de este convenio, lo que determinará su pérdida de vigencia desde la fecha de su suscripción.
- b) La ejecución incompleta o parcial por HERON CITY o por la empresa del Grupo de las obras a que pueda referirse el acta de subsanación de deficiencias determinará que el ayuntamiento, tras dar audiencia a HERON CITY o a la empresa, conceda un plazo adicional de ejecución de las obras o imponga la obligación de reposición a su estado original de la zona afectada. En caso de incumplimiento de esta última obligación, el ayuntamiento la ejecutará a su costa, procediéndose en la forma prevista en el art. 101 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común (LPAC).
- c) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la obra nueva objeto de este convenio determinará el inicio por el ayuntamiento de las actuaciones tendentes a obtener la ejecución forzosa de aquella a costa de la misma HERON CITY, en los términos de la citada LPAC.

6.2 Consecuencias del incumplimiento de sus obligaciones por parte del ayuntamiento.

Las consecuencias del incumplimiento de sus obligaciones por el ayuntamiento serán las siguientes:

- a) La recepción tácita de las obras objeto de este convenio desde su apertura al uso público, si por causa imputable al ayuntamiento no se formalizase el acta de conformidad de dichas obras ejecutadas conforme a las prescripciones previstas en el proyecto aprobado; recepción tácita que supondrá el inicio de la obligación de mantenimiento de la nueva obra a cargo de la mercantil.

- b) La obligación municipal de tramitar y resolver en plazo la reclamación que dirija al ayuntamiento HERON CITY en demanda de indemnización, en caso que por la administración parte en este convenio no se compensase a esa sociedad en el supuesto previsto en la anterior cláusula 5, número 2, letra c) más los intereses legales correspondientes.

SÉPTIMA.- PLAZO DE VIGENCIA DEL PRESENTE CONVENIO.

En los términos del ya citado art. 49 h) LRJSP, la duración inicial de este convenio es de cuatro años, a contar desde su firma por ambas partes. Antes de la finalización de ese plazo, las partes podrán acordar su prórroga por un nuevo período de cuatro años.

Por otro lado, reconociendo ambas partes que los legítimos intereses de las mismas que han motivado la suscripción del presente convenio trascienden de ese limitado lapso temporal acuerdan desde este momento, llegada la extinción de su vigencia, proponer la renovación de los compromisos que aquí se formalizan, mediante la firma de un nuevo convenio ajustado a la normativa entonces aplicable.

OCTAVA.- MECANISMO DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO.

En los términos del artículo 49 f) LRJSP, las partes acuerdan constituir un órgano de composición paritaria, integrado por un representante técnico del ayuntamiento y otro en nombre de HERON CITY, encargado de las labores de vigilancia y control de la ejecución de este acuerdo; procurando resolver en el seno de dicho órgano los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse durante su vigencia.

NOVENA.- MODIFICACIÓN DEL CONVENIO. SU EXTINCIÓN.

Sólo por acuerdo de las partes podrá modificarse este convenio de colaboración, siempre que la revisión puntual de sus determinaciones no se traduzca en una alteración sustancial de su objeto. Y en cuanto a su extinción, la misma tendrá lugar en los siguientes casos:

- Por transcurso de su plazo de vigencia sin haberse acordado su prórroga o tras la finalización de esta última.
- Por mutuo acuerdo de las partes.
- Por concurrir alguno de los supuestos previstos en las cláusulas 5.2 b)- reordenación urbanística del entorno- y 6.1 a) - incumplimientos de la mercantil-.

- Por cesión por HERON CITY de su posición en este convenio a favor de un tercero sin la previa comunicación al ayuntamiento.
- Por la concurrencia de alguna otra de las causas a las que se refiere el artículo 51 LRJSP.

Y en prueba de conformidad suscriben el presente documento por duplicado, en el lugar y fecha que se expresan en el encabezado.



AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

D. Rafael Sánchez Acera
Alcalde-Presidente
AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS




D. Silvia Vázquez Caño
Apoderada
HERON CITY DIVERSIA S.L



ANEXO I

INFORME URBANÍSTICO DE LA PARCELA



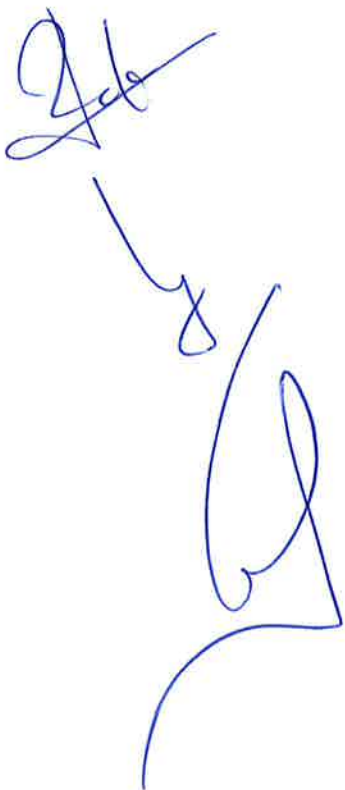
ANEXO II

PROYECTO DE REFORMA

ANEXO I
INFORME URBANÍSTICO DE
LA PARCELA

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

ANEXO II
PROYECTO DE REFORMA

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, located in the bottom left corner of the page.

Informe urbanístico de parcela

Opciones: Español, alfabetización internacional | escala actual

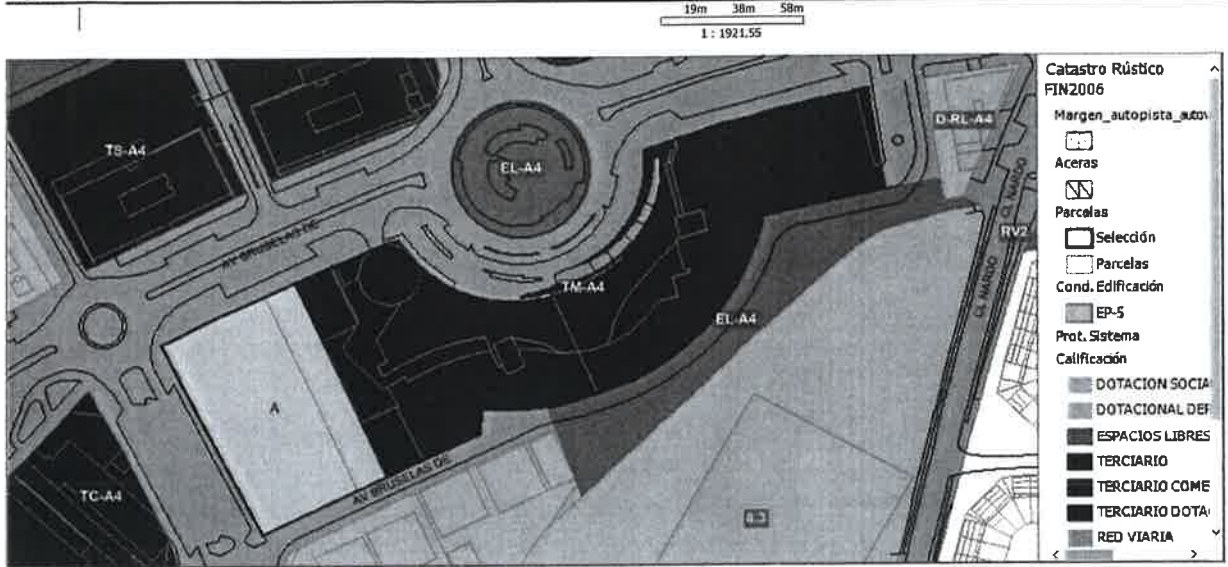
Ayuntamiento de Alcobendas



Parcela

Referencia Catastral:	6070103-VK4867S	Superficie Gráfica:	17.579,70 m ²
Dirección:	AV BRUSELAS DE 0023		

Plano



Informe

PARTE DE LA PARCELA SEÑALADA CON CÓDIGOS: B (72,31 %)

RESUMEN:

Clasificación:	SU SUELO URBANO	SUELO URBANO
Condición de Solar:		
Ámbito	API-4 ARROYO DE LA VEGA	
Completado:	Tipo de Ámbito:	AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
	Sistema de Gestión:	Cooperación
	Superficie Planeamiento Vigente:	1566258 m ²
	Número Máximo Viviendas:	640 viv
	Normativa:	
Calificación:	TM-A4 TERCIARIO ACTIVIDADES MÚLTIPLES	
	Tipo de Calificación:	ZONA
	Tipo de Ordenación:	LIBRE

CALIFICACIÓN DEL SUELO:

General

Campo	Valor	Observaciones
Código	TM-A4	
Descripción	TERCIARIO ACTIVIDADES MÚLTIPLES	Situado en al API-4. Parcela denominada H
Subnombre		
Tipo de Calificación	ZN ZONA	
Tipo de Ordenación	LI LIBRE	
Uso característico	Terciario -Dotacional Terciario -Dotacional	
Referencia bibliográfica	Texto Refundido del Plan Parcial "Arroyo de la Vega"	
Normativa	https://mapa.alcobendas.org/urbanismo/normativa/Api-4/Zonas/TERCIARIO_ACTIVIDADES_MULTIPLES.pdf	

Usos

Clases de usos	Situaciones y Categorías admitidas	Plazas de aparcamiento
Terciario. Clase A. Hotelero.	En edificio exclusivo (Situación 1 ^a), sin límite de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (situación 2 ^a , sin límite (categoría 4 ^a))	1 plaza por 35 m ² edificables.
Terciario. Clase D1. Salas de reuniones	En edificio exclusivo (Situación 1 ^a), sin límite de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (situación 2 ^a , sin límite (categoría 4 ^a))	1 plaza por 35 m ² edificables.
Terciario. Clase D2. Bares y restaurantes.	En edificio exclusivo (Situación 1 ^a), sin límite de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (situación 2 ^a , sin límite (categoría 4 ^a)) Al aire libre (situación 4 ^a)	1 plaza por 35 m ² edificables.
Terciario. Clase D3. Espectáculos.	En edificio exclusivo (Situación 1 ^a), sin límite de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (situación 2 ^a), sin límite (categoría 4 ^a)	1 plaza por 35 m ² edificables.
Dotacional Clase A-2. Equipamiento cultural.	En edificio exclusivo (Situación 1 ^a), sin límite de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (situación 2 ^a).sin límite	1 plaza por 35 m ² edificables.

000012

Dotacional. Clase A-3. Equipamiento docente.	En edificio exclusivo (Situación 1ª), sin límite de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (situación 2ª). sin límite	1 plaza por 35 m ² edificables.
Dotacional. Clase A-5. Equipamiento sanitario.	En edificio exclusivo (Situación 1ª), sin límite de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (situación 2ª). sin límite	1 plaza por 35 m ² edificables.
Dotacional. Clase A-8. Equipamiento de ocio y espectáculos	En locales cerrados (situación 1ª) Al aire libre (situación 2ª)	
Dotacional. Clase A-9. Equipamiento deportivo.	En edificio exclusivo (Situación 1ª), sin límite de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (situación 2ª), sin límite Al aire libre (situación 4ª)	1 plaza por 35 m ² edificables.
Terciario. Clase B. Comercial.	En edificio Exclusivo. (situación 1ª). Inferior al 25% de la superficie edificable y 2.500 m ² máximo por local. Para comercio de alimentación, límite de 200 m ² por local. En edificio con otros usos distintos de vivienda (situación 2ª). Inferior al 25% de la superficie edificable y 2500 m ² máximo por local. Para comercio de alimentación, límite de 200 m ² por local.	1 plaza por 35 m ² edificables.
Terciario. Clase C. Oficinas.	En edificio Exclusivo. (situación 1ª). Inferior al 15% de la superficie edificable y en varios locales independientes. En edificio con otros usos distintos de vivienda (situación 2ª). Inferior al 15% de la superficie edificable y en varios locales independientes.	1 plaza por 35 m ² edificables.
Dotacional. Clase C. Garaje-aparcamiento.	Al servicio del edificio. Un mínimo del 80% de la dotación bajo rasante. El 20% restante se podrá situar en superficie.	
OBSERVACIONES	Todos estos usos se pueden situar en planta bajo rasante de forma independiente a la planta inmediatamente superior, siempre que el plano inferior del forjado que lo cubre esté a más metro y medio, en cualquier punto, por encima de la rasante de la acera o terrono circundante. Cumplirá las ordenanzas específicas de aplicación al uso y su superficie computará íntegra a efectos de la edificabilidad total de la parcela.	

Condiciones especiales de aprovechamiento

Tipo de Condiciones de Aprovechamiento	Enunciado de Condiciones de Aprovechamiento

Condiciones estéticas

Tipo de elemento	Descripción
Cerramiento de parcela	Queda prohibido el cerramiento de la parcela al objeto de favorecer la integración del edificio en el espacio libre de uso público circundante.

Dotación de aparcamiento

Condiciones	Observaciones

Características de Aprovechamiento**Características de Zona:
Para los Usos: Permitidos**

Campo	Valor	Observaciones
Código	PZTM-A4 [1]	
Separación a lindes Laterales	m	De acuerdo al Plano 2.6 "Áreas de Movimiento" del Plan Parcial.
Separación a lindes Frente	m	De acuerdo al Plano 2.6 "Áreas de Movimiento" del Plan Parcial.
Separación a lindes Fondo	m	De acuerdo al Plano 2.6 "Áreas de Movimiento" del Plan Parcial.
Altura Reguladora	16 m	
Parcela Mínima	4000 m ²	Parcela de 12870 m ² . En caso de segregación será preceptiva la redacción de un estudio de detalle.
Edificabilidad Máxima	17568 m ² t. / m ² s	
Número máximo de plantas	4 plantas	

PARTE DE LA PARCELA SEÑALADA CON CÓDIGOS: A (27,69 %)**RESUMEN:**

Clasificación:	SU SUELO URBANO	SUELO URBANO
Condición de Solar:		
Ámbito	API-4 ARROYO DE LA VEGA	
Completado:	Tipo de Ámbito:	AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
	Sistema de Gestión:	Cooperación
	Superficie Planeamiento Vigente:	1566258 m ²
	Número Máximo Viviendas:	640 viv
	Normativa:	
Calificación:	T-EP-A4 Terciario Equipamiento Privado	
	Tipo de Calificación:	RED
	Tipo de Ordenación:	LIBRE

CALIFICACIÓN DEL SUELO:

General	Campo	Valor	Observaciones
Código	T-EP-A4		
Descripción	TERCIARIO EQUIPAMIENTO PRIVADO		Situado en al API-4. Parcelas denominadas EP
Subnombre			
Tipo de Calificación	ST RED		
Tipo de Ordenación	LI LIBRE		
Uso característico	Terciario -Dotacional Terciario -Dotacional		Dotaciones orientadas a la oferta de servicios culturales y de reunión, personales, ocio y esparcimiento
Referencia bibliográfica	Texto Refundido del Plan Parcial "Arroyo de la Vega"		
Normativa	https://mapa.alcobendas.org/urbanismonormativa/Api-4/Zonas/EQUIPAMIENTO_PRIVADO.pdf		

000013

Usos

Clases de usos	Situaciones y Categorías admitidas	Plazas de aparcamiento
Terciario. Clase A. Hotelero.	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. (categoría 3ª). En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), sin límite. (Categoría 4ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Terciario. Clase B. Comercial. (grupo B1 Comercio en general)	En edificio compartido con otros usos (situación 2ª), inferior al 30% de la edificabilidad total (categoría 2ª)	1 plaza por 50 m2 edificables.
Terciario. Clase C. Oficinas.	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. (categoría 3ª). En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), sin límite. (Categoría 4ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Terciario. Clase D1. Salas de reuniones	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. (categoría 3ª). En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), sin límite. (Categoría 4ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Terciario. Clase D2. Bares y restaurantes.	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. (categoría 3ª). En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), sin límite. (Categoría 4ª). Al aire libre (Situación 4ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Terciario. Clase D3. Espectáculos.	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. (categoría 3ª). En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), sin límite. (Categoría 4ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Dotacional. Clase A-2. Equipamiento cultural.	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Dotacional. Clase A-3. Equipamiento docente	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Dotacional. Clase A-5. Equipamiento sanitario.	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Dotacional. Clase A-6. Equipamiento asistencial.	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Dotacional. Clase A-7. Equipamiento geriátrico.	En edificio exclusivo (Situación 1ª). Sin limitación de superficie. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Dotacional. Clase A-8. Equipamiento de ocio y espectáculos.	En locales cerrados (situación 1ª) Al aire libre (situación 2ª)	1 plaza por 50 m2 edificables.
Dotacional. Clase A-9. Equipamiento deportivo.	En edificio exclusivo (Situación 1ª) En edificio compartido con otros usos distintos a vivienda (Situación 2ª) Al aire libre (Categoría 4ª).	1 plaza por 50 m2 edificables.
Industrial. Clase C. Almacenaje.	Anejo al característico.	1 plaza por 50 m2 edificables.
Dotacional. Clase C. Garaje-aparcamiento.	Al servicio del edificio. Un mínimo del 80% de la dotación bajo rasante.	1 plaza por 50 m2 edificables.

Condiciones especiales de aprovechamiento

Tipo de Condiciones de Aprovechamiento	Enunciado de Condiciones de Aprovechamiento

Condiciones estéticas

Tipo de elemento	Descripción
Cerramiento de parcela	Queda prohibido el cerramiento de la parcela al objeto de favorecer la integración del edificio en el espacio libre de uso público circundante.

Dotación de aparcamiento

Condiciones	Observaciones

Características de Aprovechamiento

Características de Zona:

Para los Usos: Permitidos

Campo	Valor	Observaciones
Código	PZT-EP-A4[1]	
Separación a lindes Laterales	m	De acuerdo al Plano 2.6 "Áreas de Movimiento" del Plan Parcial.
Separación a lindes Frente	m	De acuerdo al Plano 2.6 "Áreas de Movimiento" del Plan Parcial.
Separación a lindes Fondo	m	De acuerdo al Plano 2.6 "Áreas de Movimiento" del Plan Parcial.
Altura Reguladora	20 m	12 m para EP5.
Ocupación máxima en PB	66 %	2/3 de la superficie de la parcela.
Número máximo de plantas	5 plantas	3 plantas para EP5.
Otras condiciones		Los espacios interiores resultantes podrán acristalarse mediante elementos ligeros.

Características de Edificación:

Usos: Permitidos

Cond. Edificación: Parcela

Código: PET-EP-A4[5]

Campo	Valor	Observaciones
Altura Reguladora	12 m	
Superficie de parcela	4545 m2	EP-5
Edificabilidad Máxima	6067 m2	
Número máximo de plantas	3 plantas	

000014

MEMORIA DESCRIPTIVA

El Centro de Ocio Heron Diversia se encuentra ubicado al sur del núcleo urbano de Alcobendas, junto a la autovía A1 salida 16 y 14 según el sentido de circulación. Ocupa las parcelas H y EP-5 en el Plan Parcial Sector "Arroyo de la Vega". Ambas parcelas son colindantes y quedaron definidas en la Modificación 17 del Plan Parcial de Ordenación "Arroyo de la Vega".

Delante del Centro de Ocio se encuentra un espacio público que tiene una superficie de 2.553m² y está ocupada en su mayor parte por una gran escalinata y jardineras curvas, paralelas al límite del vial. En cuanto a la plantación, destacan dos grupos de palmeras y una serie de cipreses que se reutilizarán en la nueva propuesta.

Tras un análisis en profundidad del entorno del centro de ocio actual, se detectaron una serie de deficiencias que, bien por su obsolescencia o bien por su mal funcionamiento, aconsejaban ser subsanadas. Como resultado de este análisis, se diagnosticaron una serie de situaciones entre las que cabe destacar:

- **Urbanización.** No tiene ningún contenido, actualmente es una sucesión de superficies duras conformando distintas explanadas y escaleras entre la acera y el edificio.
- **Vegetación.** La presencia de vegetación en la zona de acera pública es prácticamente nula, y se limita a unas jardineras intrascendentes acompañadas de algún ciprés y palmera.

La propuesta de diseño paisajístico responde a las necesidades del conjunto generando una orilla urbana acomoda los flujos, que sirve como protección a las zonas de estancia y ritmo lento próximas a la fachada del centro comercial frente a la velocidad del vial y la acera, al tiempo que articula la conexión entre ambos. Esta orilla ondulante tiene como frente hacia la acera un gran banco de granito que se ensancha en las zonas estanciales para ofrecer descanso a los peatones bajo la sombra de nuevos árboles.

La estrategia de pavimentación se basa en una transición, tanto en color como en tamaño, desde la acera hasta el interior del Centro de Ocio. Los formatos de las piezas de pavimento serán cada vez más grandes, desde el 10x10 del pavimento de la acera reutilizado, hasta el 40x20 de las escaleras en contacto con el centro comercial, pasando por el 20x10 de los accesos intermedios. Para enfatizar el acceso central, se utilizará un pavimento de granito que da continuidad al banco.

La plantación, que ocupa una superficie de 1.100 m², reproduce los movimientos del banco, generando una serie de dunas o colinas suaves. En la parte próxima al banco, se encuentran dos amplias olas de gramíneas, remarcadas por masas de arbustos perennes en la parte alta y en las zonas de estancia. Para el espacio junto a las terrazas, se propone una plantación de especies de flor dividida en tres zonas según la cantidad de luz que reciben. La zona más soleada, a la derecha, presentará la floración en tonos cálidos. El

CUMPLE

Alumbrado.

- Se adjunta el pertinente Plan de control de calidad.

CUMPLE

Plan de control de calidad.

- "as built".
- Previa a la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, se aportará la documentación Ayuntamiento.
- El control de calidad se realizará por una empresa independiente aceptada por el de obra y el Ayuntamiento, con especial énfasis en la seguridad y calidad.
- La ejecución de la obra se hará conforme a las especificaciones del proyecto, la dirección ordenanza.
- Se presentará la documentación para aprobación municipal según se describe en la abastecimiento de agua, electricidad, gas o telecomunicaciones, no aplica.
- Puesto que no se producen modificaciones ni ampliaciones de la red de saneamiento,
- El contenido y estructura del proyecto de urbanización se ajusta a la ordenanza.

CUMPLE

Normas generales.

Las nuevas actuaciones descritas en el presente proyecto cumplen con la Ordenanza de Proyecto y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Alcobendas, si bien por tratarse "obras de urbanización complementarias a la edificación" consistentes en modificación y mejora de viario público existente, gran parte de los capítulos no son de aplicación:

Cumplimiento de la Ordenanza de proyecto y obras de urbanización

Estas intervenciones no suponen en ningún caso un aumento de la superficie edificada, computable, ni construida. Su finalidad consiste principalmente en mejorar las condiciones de uso y funcionamiento del entorno del Centro de Ocio, que han quedado obsoletas

La estrategia de plantación de los árboles se basa en dos ideas; generar masas de protección y color estancia de la acera, donde el banco se ensancha, y en generar masas de protección y color mediante árboles de flor en las dunas de plantación.

área central, con algo menos de luz, lo hará en tonos fríos: azules y violetas. Y finalmente, para la zona izquierda más sombra, se utilizan plantas de flor blanca.

- El alumbrado de la zona afectada cumple con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el "Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07"
 - Ver descripción detallada en el apartado correspondiente de MC MEMORIA CONSTRUCTIVA y en el plano P9-IE-101-ELECTRICIDAD.

Criterios geométricos de diseño del viario.

NO PROCEDE

No se modifica ni se interviene sobre el diseño del viario existente.

Firmes y pavimentos.

CUMPLE

- No se actúa sobre pavimentos de calzadas, ni sobre bandas de aparcamiento, solamente se actuará sobre pavimentos de acera (áreas peatonales), que se resolverán con dos tipos de pavimentos:
 - o Pav. de piezas: Compuesto por pavimento (adoquín o piedra) + mortero + base + sub-base.
 - o Pav continuo: Compuesto por grava + resina + base + sub-base.

Jardinería y acondicionamiento de zonas verdes.

CUMPLE

- El diseño adoptado garantiza el drenaje adaptando las pendientes y dispone de colectores que evitan encharcamientos por lluvia o avería del riego.
- El espacio verde está unificado, evitando la dispersión y los espacios mínimos.
- Se incorporará suelo fértil, apto para la vida vegetal, en una altura mínima de 30cm.
- Los arbustos se conjugarán en formas, tamaños, colores y floraciones adaptados al clima. Su tamaño y densidad son suficientes para formar masas compactas en dos años.
- Los árboles se situarán en masas en las zonas ajardinadas, tendrán un ancho mínimo de tronco de 16-18cm, la copa bien formada y serán de hoja caduca y perenne indistintamente.

Mobiliario urbano.

CUMPLE

- El banco tiene un diseño específico que deberá ser aceptado previamente por el Ayuntamiento. El resto de los bancos son reutilizados entre los existentes en una nueva ubicación.
- Las barandillas no son necesarias por no existir desniveles apreciables en el espacio público.
- Los bolardos son luminosos a modo de balizas, con diseño redondeado y sin aristas.
- En el proyecto no hay dispensadores de bolsas para perros, ni fuentes de agua potable, ni juegos infantiles, ni mesas.
- Las papeleras deberán ser aceptadas previamente por el Ayuntamiento.

000017

- Riego.**
- Se cumplirá con la Norma Tecnológica de Jardinería y Paisajismo.
 - Se cumplirá con los criterios de diseño en lo referente a dotación de riego y velocidad máx. del agua.
 - Los registros y arquetas se dispondrán en todos los puntos con electroválvulas y desagües (no hay cruces de calzadas), y en general donde existan elementos que deban permanecer accesibles.
 - Cumplirá con las dimensiones mín. indicadas en la Ordenanza, y los elementos a los que dan acceso podrán ser manipulados cómodamente y ser desmontados y extraídos para limpieza y reparación.
 - Tanto la red primaria como la secundaria cumplirán con los parámetros definidos en la Ordenanza.
- CUMPLE**

- Residuos de construcción y demolición.**
- Se adjunta el pertinente Estudio de gestión de residuos. Ver anexo 2.
 - Se cumplirá con la siguiente normativa y ordenanzas:
 - o Ordenanza Municipal Reguladora de los Residuos de la Construcción y Demolición.
 - o Ley de Residuos y Suelos Contaminados (Ley 22/2011).
 - o Ley de Residuos de la Comunidad de Madrid (5/2003, de 20 de marzo).
 - o Real Decreto por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (105/2008, de 1 de febrero).
 - o Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid (2726/2009 de 16 de julio).
- CUMPLE**

- Movimiento de tierras.**
- Se ha dispuesto de un estudio topográfico y geotécnico del terreno.
 - El diseño de la intervención evita la existencia de bermas y desmontes y los terraplenes serán muy suaves, adaptándose al desnivel del entorno.
 - Para el relleno de zanjas se utilizará material drenante y suelo seleccionado compactado.
- CUMPLE**

- Los pasamanos evitarán oscilaciones y permitirán el paso continuo de la mano. Serán dobles.
- Los soportes aparcabici deberán ser aceptadas previamente por el Ayuntamiento.
- Las vallas no son necesarias en el proyecto.

Saneamiento.

NO PROCEDE

No se modifica ni se interviene sobre la red de alcantarillado existente

Semaforización.

NO PROCEDE

No se modifica ni se interviene sobre el diseño de semaforización existente.

Señalización.

NO PROCEDE

No se modifica ni se interviene sobre el diseño de señalización existente.

Sistema de recogida de residuos urbanos.

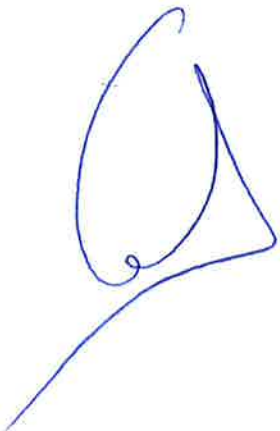
NO PROCEDE

No se modifica ni se interviene sobre el diseño del sistema de recogida de residuos urbanos existente.

Telecomunicaciones.

NO PROCEDE

No se modifica ni se interviene sobre la infraestructura de telecomunicaciones existente.



000019