

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



- D. David Ramos Sáez, **Vivienda Puerta 05**
- D. Diego Valencia Fernández, **Vivienda Puerta 06**
- D^a Victoria Eugenia Blázquez Fauro, y D^a Victoria Eugenia Larrubia Blázquez, **Vivienda Puerta 07**
- D. Julio Naval Moral Dávila, y D^a Lorenza Pino Díaz, **Vivienda Puerta 08**
- D. Julián García Portillo y D^a Faustina Sanz Cuesta, **Vivienda Puerta 09**
- D. Pablo García Prieto, y D^a Rosario Martínez Asenjo, **Vivienda Puerta 10**
- D^a María Ramos Bonito, **Vivienda Puerta 11**
- D^a Carlota López Criado, **Vivienda Puerta 12**
- D. José Antonio García Alonso, **Vivienda Puerta 13**
- D^a Gregoria María Tomás, D. Pedro Tomás Cano y D^a Isabel San Nicolás Bermúdez, **Vivienda Puerta 14**
- D. Manuel Bernia Aragoncillo, y D^a Eufemia Sanz González, **Vivienda Puerta 15**
- D. Eduardo Juárez Sánchez, D. Jesús Juárez Núñez, y D^a M^a Teresa Juárez Núñez, **Vivienda Puerta 16**
- D. Toribio de las Heras García, y D^a Almudena Ortega Galán, **Vivienda Puerta 2º A**

Los comparecientes, en el concepto en que intervienen, se reconocen la capacidad legal y legitimación necesarias para la formalización del presente CONVENIO URBANÍSTICO, a cuyo fin

EXPONEN

PRIMERO.- Que como consecuencia del inicio de obras de rehabilitación de las Viviendas en el Paseo de las Moreras, se ha detectado un conjunto de graves defectos de construcción en la estructura de todo el edificio que alberga las 66 viviendas, dando lugar a informe realizado por Funcionarios Municipales de la Concejalía de Urbanismo, de fecha 16 de mayo del 2003, así como a otro informe del Instituto Técnico de Materiales y Construcciones, INTEMAC de fecha 21 de noviembre del 2003.

Ante la grave situación de deterioro encontrada en la cimentación y forjados del edificio y en evitación de peligros para personas y bienes que dicha situación pudiere

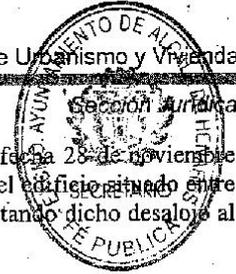
CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - telf: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 96 07.

BD

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



comportar, por Resolución de la Alcaldía-Presidencia numero 826 de fecha 28 de noviembre de 2003, fue ordenado el desalojo de las viviendas de planta primera del edificio situado entre el Paseo de las Moreras y la calle Nuestra Señora de la Esperanza, afectando dicho desalojo al total de las 33 viviendas situadas en la planta primera.

SEGUNDO.- Que, según las patologías de carácter irreversibles descritas por los informes realizados por los Servicios Técnicos Municipales y por el Instituto Técnico de Materiales y Construcciones, INTEMAC, (que se adjuntan como Anexo nº 1), se desprende, tanto la imposibilidad de seguir ocupando las viviendas de planta primera, como la conveniencia de proceder a la realización de una actuación urbanística cuyo desarrollo exige el tramite de una Modificación Puntual del PGO de Alcalá de Henares.

TERCERO.- Que dichas edificaciones presentan una tipología constructiva de muros de carga apoyados en una cimentación en zanja corrida, dando soporte a dos niveles de forjado contruidos con viguetas metálicas, cuyo estado de conservación les impide garantizar sin riesgo de rotura, el soporte de las cargas para los que fueron contruidos.

CUARTO.- Que el PGOU establece para el ámbito afectado el Código U.VIV.06.I., es decir Suelo Urbano de dominio privado(U), Uso global residencial o de Viviendas (VIV), Ordenanza Residencial en Barrios (06), y Modalidad de aplicación directa (I).

QUINTO.- Que, tras mantener diversas reuniones con los vecinos y propietarios de las viviendas afectadas, y en atención a las circunstancias y situación social de los mismos, por los propios vecinos, fue acordada en Junta General ordinaria celebrada por la Comunidad de Propietarios de Nuestra Señora de la Esperanza y Paseo de las Moreras, con fecha 11 de diciembre del 2003, la intervención del Ayuntamiento con el fin de canalizar, por motivos de índole social, la operación de nueva edificación y realojo de los vecinos.

SEXTO.- Que, en relación con dicha operación urbanística, por los Servicios Técnicos Municipales se ha realizado un análisis sobre estimación de costes de ejecución y su financiación, cuyo estudio se une al presente Convenio como Anexo II, resultando a tales fines necesario para la viabilidad de la Propuesta modificar puntualmente el PGO en el ámbito que nos ocupa.

Que, a tal efecto, las partes acuerdan las siguientes,

ESTIPULACIONES

I.- Que, con el fin de viabilizar la actuación urbanística pretendida y atendiendo al contenido de los estudios efectuados por los Servicios Técnicos Municipales sobre estimación de costes de ejecución total de las obras, realojo y alternativas de financiación, resulta la posibilidad y conveniencia de propiciar el pertinente procedimiento de Modificación puntual del PGO de esta ciudad.

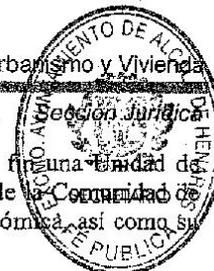
II.- Que, previo el oportuno proceso de información sobre régimen de propiedad y otras condiciones reconocidas de los afectados, dicha Modificación contemplará la ejecución

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

80

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



pública del Planeamiento en una actuación integrada, delimitando a tal fin una Unidad de Ejecución con arreglo a lo establecido en el art. 99 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, asegurando en todo caso su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos.

Asimismo, con el fin de financiar la ejecución de la actuación urbanística, la alternativa propuesta propondrá el aumento de la edificabilidad que resulte del Estudio de costes y financiación de la ejecución que se une al presente Convenio como Anexo II. En todo caso se respetarán las determinaciones sobre edificabilidades y aprovechamientos que se establecen en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y las medidas compensatorias que se consideren precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones.

III.- Que, dicho sistema de ejecución pública, teniendo en cuenta la ponderación de las circunstancias concurrentes y los objetivos que se pretenden alcanzar, comprenderá la expropiación de los terrenos con el fin de ejecutar la demolición de las edificaciones, su nueva construcción con urbanización inherente y la entrega a los propietarios suscribientes de una vivienda en la nueva edificación realizada libre de gastos e impuestos. Cada una de dichas viviendas que se entreguen a los afectados tendrá adscrita una plaza de garaje con un precio estimado de 12.000 Euros.

En este orden, siempre que exista conformidad con los propietarios, el pago del justiprecio se realizará, mediante Convenio expropiatorio con éstos, con una vivienda de las resultantes de la propia actuación urbanística, de las mismas características de superficie de la que actualmente ostentan en propiedad, una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización que le sean inherentes.

Este resultado será objeto de la correspondiente escritura pública a favor de los expropiados libre de toda carga o gravamen con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa y normativa de aplicación vigente, y sin sujeción a ningún régimen de protección pública. Siendo en todo caso de aplicación lo establecido en el artículo 121 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Respecto del único local comercial existente, el pago de justiprecio se realizará, en idénticos términos y condiciones que los señalados en el párrafo anterior, mediante la entrega de un local comercial de similares condiciones, superficie y ubicación al existente, siéndole en todo caso asimismo de aplicación lo establecido en precepto legal citado respecto del pago en especie y la fijación del justiprecio por mutuo acuerdo individualizado con el propietario afectado.

IV.- Que, con el fin de gestionar el sistema de ejecución, de conformidad con lo establecido en el art. 118 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento, para desarrollar la actividad de ejecución, podrá optar entre las alternativas de gestión previstas en el mismo. Caso de ser la alternativa elegida la Concesión, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 119 del citado texto legal, otorgándose mediante concurso convocado sobre la base de un pliego de condiciones que determine, con precisión y con arreglo al

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

BD

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución, las características técnicas, jurídicas y económicas de la actuación a ejecutar, así como los compromisos y las obligaciones, sustantivas y temporales, a asumir por el adjudicatario en su condición de urbanizador.

La concesión se formalizará en convenio urbanístico, teniendo el concesionario la condición de promotor, en los términos que se establecen en el citado precepto legal.

V.- Caso de ser la alternativa elegida la Concesión, las bases del Concurso comprenderán, como mínimo los siguientes extremos,

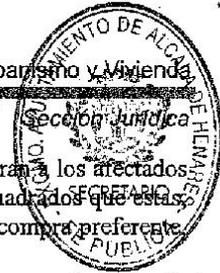
- Plan cuya ejecución se conceda y unidad de actuación a que afecta
- Obras e instalaciones que el Concesionario debe ejecutar.
- Formulación de los proyectos de Demolición, Construcción y Urbanización que sean necesarios.
- Plazo de ejecución de las obras de construcción y urbanización.
- Condiciones y términos del realojo provisional de los afectados hasta la ultimación de las obras y entrega de las viviendas. A tal fin, el concesionario correrá con los gastos de mudanza y pondrá a disposición de los vecinos que lo soliciten una vivienda en perfecto estado de habitabilidad, durante el tiempo que dure la ejecución de las obras y hasta la entrega de las nuevas viviendas.
- Plazo y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario,
- Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de las edificaciones resultantes destinadas a financiación de la operación urbanística.
- Relaciones entre el concesionario y los propietarios y titulares de derechos en el ámbito de ejecución del Plan y en especial las concernientes a:
 - Entrega de una copia del Proyecto de Ejecución aprobado por el Ayuntamiento a la Comisión Gestora para su conocimiento y efectos.
 - Compromiso firme de que la obra y los materiales se ajustarán a la memoria de calidades del Proyecto, así como a las especificaciones que figuren en los planos, estado de mediciones y todo lo referido al proyecto de cuyo contenido mantendrán informado puntualmente a los propietarios a través de la Comisión Gestora designada al efecto.
 - Costear y ejecutar las obras de urbanización resultantes de la actuación.
 - Posibilitar la negociación con los propietarios afectados que posean dos viviendas bien en altura (una sobre la otra) o contiguas, de optar por la solución que más convenga dentro de la lógica constructiva del proyecto.
 - Entregar a cada propietario, los planos de planta, instalaciones y servicios y en especial los que afectan a la vivienda de la que resulten adjudicatarios.
 - Del mismo modo se le entregara el plano de su vivienda indicando, los metros correspondientes al total de la misma y a cada una de las estancias que lo componen, asimismo, se le entregara la memoria de calidades de los materiales y los servicios con que contara la vivienda. Lo mismo realizará con relación a las zonas o elementos comunes.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD **BD**

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - telf: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 98 07

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



- Para el supuesto que además de las viviendas que se entregaran a los afectados se construyeran viviendas con mayor capacidad en metros cuadrados que estas, el afectado-propietario que lo solicite tendrá una opción de compra preferente previo pago del precio por la diferencia que corresponda.
 - La edificación tendrá un número de plazas de garaje que conforme a la Normativa del PGO sean obligatorias, teniendo en cuenta la solución constructiva necesaria.
 - Así mismo cualquier propietario-afectado tendrá preferencia en la adquisición de otra vivienda previo el pago que en su día se fije.
- Sanciones por incumplimiento y demoras, según las Bases del Concurso de la Concesión.
 - Casos de resolución y caducidad y sus consecuencias
 - Garantía de la concesión a cargo del concesionario, que no podrá ser inferior al 3 por 100 del importe total de las obras de ejecución, según el estudio económico financiero del Plan a ejecutar.
 - Las demás circunstancias que se deduzcan de la legislación general de contratos del Estado y de la de régimen local, cuyos preceptos serán aplicables como supletorios y en cuanto reguladores del procedimiento.

De no ser la alternativa de gestión elegida la Concesión, el Ayuntamiento se compromete, en todo caso, a respetar las condiciones y términos del Realojo, ejecución y entrega de las viviendas a los expropiados en pago del Justiprecio.

VI.- A los efectos de poder garantizar el realojo de los propietarios de la primera planta y siendo necesario que éste se realice con anterioridad a la culminación del proceso iniciado con el presente Convenio, dado el estado de la edificación y el riesgo existente para las personas que lo habitan y la condición socio-económica de los mismos, el Ayuntamiento delega en la Empresa Municipal de la Vivienda todas las obligaciones dimanantes de los compromisos adquiridos hasta el momento de adjudicación de la concesión, corriendo ésta con todos los costes que se deriven con cargo a su presupuesto y del que será resarcida por el adjudicatario de la concesión al ser todos los gastos que se devenguen, incluidos los realojos, con cargo a la actuación urbanística.

VII.- Una vez se produzca la adjudicación, ambas partes, Ayuntamiento y propietarios afectados, elaborarán conjuntamente un calendario o programa de actuación de las distintas fases que ha de contemplar la actuación urbanística pretendida y que tendrá como fecha estimativa y aproximada de ultimación de dicha actuación urbanística a finales año del año 2006, mediados del año 2007.

VIII.- El presente Convenio seguirá las determinaciones y trámites exigidos en los arts. 245 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y sus estipulaciones en ningún caso vincularán o condicionaran el ejercicio la potestad de planeamiento de las Administraciones públicas. Se incluirá su texto integro en la documentación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación que se someta a

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - telf: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 96 07

3D

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



información pública, perfeccionándose y obligando desde su firma tras la aprobación de su Texto Definitivo.

IX.- 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.

Los comparecientes, según intervienen una vez examinado y leído el presente documento, otorgan su pleno consentimiento y lo firman por triplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento

SOCIEDAD MAEGE AICRAG, S.L.
C.I.F. B83243121 en rep. M^a Ntra. Eva y Cema
García García con D.N.I. 8993839-B, 9001998-M,
y 9019083-R respectivamente

Eva García

D. BLAS CASTILLO FUENTES
D.N.I. 2996173-D

D^a ROSARIO CORRALO ARROYO
D.N.I. 756858-C

D^a M^a DEL CARMEN ARRIBAS BERNAL
D.N.I. 8996681-F

D. SANTOS OROZCO SANCHEZ
D.N.I. 4390501-P

D. ADOLFO OROZCO DEL OLMO
D.N.I. 5341566-T

D. MANUEL OROZCO DEL OLMO
D.N.I. 8972173-B

D. JUAN CARLOS OROZCO DEL OLMO
D.N.I. 8983316-E

D. JOSE LUIS GOMEZ DE LA PAZ
D.N.I. 6513782-K

D. RICARDO DIEZ LOZANO
D.N.I. 30640342-H

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - telf: 91 886 33 00 - Fax: 91 887 96 07

80

BEGONA MARTINEZ CORRALO, D.N.I. 295292

Begona Martinez

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



D^a MONICA ROMUALDO DOMINGUEZ
D.N.I. 9000830-X

Monica Romualdo

D^a JULIANA CORRALO ARROYO
D.N.I. 3004904 → D^a CONCEPCION MARTINEZ CORRALO, D.N.I. 5244597-2

Concepcion Martinez
D^a PILAR MARTINEZ CORRALO, D.N.I. 1378341-C

D. VICTORIANO MARTINEZ ARROYO
D.N.I. 679425 (HEREDEROS DE JULIANA
Y VICTORIANO)
ANGELA MARTINEZ CORRALO, D.N.I.
40022174-TI

Angela Martinez

D. JULIO FERNANDEZ BARCO
D.N.I. 3050381-Y

Julio Fernandez Barco

D. TERESA CALVO IRUELA
D.N.I. 3054243-E

Teresa Calvo

D. MARCOS MARTÍN MATEOS
D.N.I. 6494260-A

Marcos Martin Mateos

D^a M^a PILAR PADILLA GARCIA
D.N.I. 2694055-L

Pilar Padilla Garcia

D. SANTOS MARTIN PIEDELOBO
D.N.I. (E.M.L.E.S.P.A.)

D^a IRENE MATEOS MARTIN
D.N.I. (E.M.L.E.S.P.A.)

D. VICTORINO SANCHEZ DE HERAS
D.N.I. 4390034 - R

Victorino Sanchez de Heras

D^a DOLORES VILLALVILLA ZORITA
D.N.I. 873494 - 7

Dolores Villalvilla Zorita

D^a M^a CARMEN SANCHEZ VILLALVILLA
D.N.I. 8963568

M^a Carmen Sanchez Villalvilla

D. JOSE LASO RUBIO
D.N.I. 51955774-Q

Jose Laso Rubio

D^a VICENTA DURO ORTIZ
D.N.I. 06183131-H

Vicenta Duro Ortiz

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - tel: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 96 07

80

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



D. JUAN ANTONIO VILLALBA CUÑO
D.N.I. 08953414-C

D^a PASTORA GARCIA GIL
D.N.I. 08965864-G

Pastora Garcia Gil

D^a ISABEL GONZALEZ PABLOS
D.N.I. 9007323-V

D^a DOMINGA GOMEZ YANEZ
D.N.I. 70018467-G

D^a JUANA HIDALGO GOMEZ
D.N.I. 8967576-Z

D^a M^a DEL CARMEN HIDALGO GOMEZ
D.N.I. 8995416-R

D^a JOSEFA HIDALGO GOMEZ
D.N.I. 8954784-X

Josefa Hidalgo

D^a ANA MARIA HIDALGO GOMEZ
D.N.I. 8959192-W

ANA MARIA HIDALGO

D^a M^a CLEOFE VILLENA MARTINEZ
D.N.I. 4508197-J

M^a Cleofe Villena

D^a PETRA ASCENSION COSO VILLENA
D.N.I. 08974692-T

D. JULIAN COSO VILLENA
D.N.I. 08995431-O

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

D. TOMAS MARTIN MORENO
D.N.I. 09013580-H

JESUS MARTIN DE PABLO 7202/062

D^a NURIA LOPEZ SORIA
D.N.I. 09002618-G

Nuria Lopez

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - tel: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 96 07

30

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



Dª VICTORIA GARCIA VAQUERIZO
D.N.I. 1216574-N.

Victoria Garcia

D. ISIDORO SALDAÑA GARCIA
D.N.I. 8951017-S

Isidoro Saldaña

D. JUAN SALDAÑA GARCIA
D.N.I. 8961292-D

Juan Saldaña

D. PEDRO MAZA FERNÁNDEZ
D.N.I. 542475-C

Pedro Maza

Dª Mª DOLORES BERRERMAZA
D.N.I. 542474-L

No sabe

D. CANDIDO GARCIA PADRINO
D.N.I. 913771-G

Candido Garcia

Dª RAFAELA GISMERO DOMINGO
D.N.I. 926819-B

Rafaela gismero

Dª AURORA DEL VALLE GONZALEZ
D.N.I. 774056-Z

Aurora del Valle

D. CAMILO MARTINEZ GUMIEL
D.N.I. ~~03020776~~ 03561538-R

Camilo Martinez

Dª ANUNCIACION MANGLANO LEON
D.N.I. ~~09561538~~ 03030478-E

Anunciacion Manglano

D. JORGE URETA MONDEDEU
D.N.I. 9006322-M

Jorge Ureta

Dª ANA MARIA HERNANDEZ TORLA
D.N.I. 8992450-W

Ana Maria Hernandez

D. JUAN CARLOS BOCIGAS ALIAGAS
D.N.I. 8966400-B

Juan Carlos Bocigas

Dª Mª DOLORES DELGADO CASTRO
D.N.I. 52387273-N

Mª Dolores Delgado

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 Alcalá de Henares - telf: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 96 07

BD

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES**

Concejalía de Urbanismo y Vivienda



D. JUSTO SEVILLA FERNANDEZ
D.N.I. 233526-F

Justo Sevilla

D^a ESTHER GARCIA
D.N.I.

D^a LUCIANA AJO PEREZ
D.N.I. 353641-Q

Luciana Ajo Perez

D^a ESPERANZA LAGO FERRER
D.N.I. 02995154-W

Esperanza Lago

D. JOSE ANGEL YUGUEROS SACO
D.N.I. 09009949-K

Jose Angel Yugueros Saco

D. ANICETO ROJO LOPEZ VERDUGO
D.N.I. 02171467

Aniceto Rojo Lopez Verdugo

D^a M^a PAZ HUERTA MORENO
D.N.I. 260308-V

M^a Paz Huerta Moreno

D^a PURIFICACIÓN CAÑETE RODRIGUEZ
D.N.I.

D. MIGUEL ALCARAZ OCHOA
D.N.I.

D^a M^a PILAR GARCIA YUSTE
D.N.I. 917159-B

M^a Pilar Garcia Yuste

D^a M^a ANTONIA SEVILLA FERNANDEZ
D.N.I. 70014706-S

M^a Antonia Sevilla Fernandez

D. JESUS GARCIA YUSTE
D.N.I. 915873-J

Jesus Garcia Yuste

D. JULIAN PADILLA ANDRES
D.N.I. 915590-Y (PARECER)

*FERNAN MEREDEZ SI DOCUMENTA APORTACION
DE JESUS PADILLA GARCIA DNI 2847-M
DE PILAR PADILLA GARCIA, DNI. 2694055-L*

M^a Pilar Padilla

D^a VISITACION GARCIA YUSTE
D.N.I. 915589-M

Visitacion Garcia Yuste

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 - 28801 - Alcala de Henares - telf: 91 888 33 00 - Fax: 91 887 96 07
FLORA PADILLA GARCIA, D.N.I. 665692-H II^a TERESA PADILLA GARCIA D.N.I. 8772813-J

Flora D.N.I. 665692-H

Teresa Padilla Garcia