

RESOLUCIÓN DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Expediente: **CONVENIO URBANISTICO CON ANEXO REPARCELATORIO PROMOVIDO POR EL PROPIETARIO DE LA TOTALIDAD DEL SUELO PRIVADO INCLUIDO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CONFORMADA POR EL APE 2.6-01 “C/ AVILA- LA CABAÑA” (PGU/2022/77).**

Unidad Admva.: **DEPARTAMENTO JURIDICO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

Asunto: **APROBACION INICIAL**

En Pozuelo de Alarcón, a la fecha de la firma

Se da cuenta del expediente para la tramitación del convenio urbanístico y anexo reparcelatorio promovido por el propietario de la totalidad del suelo privado incluido en la unidad de ejecución conformada por el APE 2.6-01 “C/ AVILA- LA CABAÑA” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Deben tenerse en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

Primero.- El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Pozuelo de Alarcón fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002, si bien en dicho acuerdo se condicionaba su publicación, y consecuente entrada en vigor, a la formulación de un Texto Refundido. Una vez formulado el citado Texto Refundido, el mismo fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 6 de junio de 2002, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 4 de Julio de 2002.

Segundo.- Dicho Plan General clasifica los terrenos que ahora nos ocupan como Suelo Urbano, incluyéndolos en el Área de Planeamiento Especifico APE 2.6-01 “C/ AVILA- LA CABAÑA” a llevar a cabo con aplicación del sistema de compensación.

Tercero.- El 30 de marzo de 2023, el Ayuntamiento Pleno acordó estimar la iniciativa para la aplicación efectiva del sistema de compensación de la unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado conformada por el APR 2.6-01 “Prolongación C/Segovia (La Cabaña)” promovido por Joaquín García Marcide, Administrador Único, de la mercantil EUROAMERICA REAL ESTATE S.L. (B-87834487), propietaria del 100% de la superficie del ámbito, todo ello sin perjuicio del posterior análisis y tramitación de los instrumentos de gestión urbanística necesarios para el desarrollo de la unidad.

Cuarto.- Entre los documentos técnicos presentados para formalizar la iniciativa se presentó, un “Borrador de Proyecto de Urbanización APE 2.6-01, La Cabaña, Pozuelo de Alarcón, Madrid”, de fecha agosto de 2021 en formato digital así como los informes de viabilidad de CYII, Iberdrola y Madrileña Red de Gas, información relativa a la georreferenciación de fincas en el documento denominado “Levantamiento topográfico georreferenciado de los inmuebles sitios en C/Orense 92 y C/Asturias 12 – Referencia catastral 9941009VK2794S y 9941007VK2794S” e informe de validación frente a

Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón · Plaza Mayor, 1 Pozuelo de Alarcón 28223 Madrid. · Tel. 914522700 · www.pozuelodealarcon.org

parcelario catastral con CSV: J715Z8PZF7V6Q1XC y en lo que aquí interesa, un borrador de convenio urbanístico en sustitución de la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación al ser propietario único el promotor de la iniciativa, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 106.2 y 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, (en adelante LSCM).

En este caso concreto, y tal y como se informó con ocasión de la tramitación de la iniciativa para la aplicación efectiva del sistema de ejecución del ámbito de referencia, al tratarse de un Área de Planeamiento Específico, la ficha no precisa de la aprobación de ninguna figura de planeamiento de desarrollo previa a la reparcelación y urbanización del ámbito, pues ya contiene la ordenación pormenorizada así como la ordenanza que resulta de aplicación directa -en este caso la ordenanza de zona 4 grado 3-.

Quinto.- El 11 de noviembre de 2022 con número de registro de entrada de este Ayuntamiento (en adelante NRE) 57209/2022, la mercantil propietaria de los suelos privados incluidos en el ámbito, (conformada por las fincas registrales 17447 y 14832/N), la mercantil World Assets S.A. que adquirió ambas fincas por COMPRAVENTA en virtud de escritura otorgada en Madrid el 23 de febrero de 2021 ante el notario Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, bajo el número 934 de protocolo- solicita a través de uno de sus administradores solidarios, -que lo es por plazo estatutario de seis años en virtud de escritura de cese y nombramiento de administradores solidarios otorgada en Madrid el 15 de noviembre de 2018 por la mercantil World Assets S.A ante el notario Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, bajo el número 4824 de protocolo- informe de valoración del 10% del aprovechamiento del APE de referencia para su inclusión en el futuro convenio urbanístico sustitutivo de los Estatutos y Bases.

Sexto.- Dicho informe de valoración fue emitido por la Arquitecto Técnico Municipal el 17 de enero de 2023, y remitido al promotor mediante oficio del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 25 de enero de 2023, que fue puesto a disposición en sede electrónica el siguiente día 27 y notificado el 1 de febrero de 2023.

Séptimo.- El 6 de febrero de 2023 con NRE 5531 y 5545, y el 7 de febrero de 2023 y NRE 5702, el promotor de la actuación presenta en formato digital documentación relativa al Convenio Urbanístico y Proyecto Reparcelatorio anexo para su análisis y tramitación.

La documentación así presentada, fue, previo el correspondiente requerimiento de la Arquitecto Municipal Jefe de Planeamiento Urbanístico de fecha 15 de febrero de 2023, del que se dio traslado al interesado mediante oficio del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 16 de febrero de 2023, que fue puesto a disposición en sede electrónica el siguiente día 17 y notificado el 23 de febrero de 2023, subsanada y corregida en el sentido que el citado requerimiento indicaba -que damos aquí por reproducido para evitar reiteraciones innecesarias- presentando nuevamente el promotor en formato digital el Convenio Urbanístico con anexo reparcelatorio del APE 2.6-01 "C/ AVILA- LA CABAÑA" .

Octavo.- El precitado documento, así presentado, y que es objeto del presente informe ha sido informado por los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en concreto:

- El 7 de marzo de 2023 el Ingeniero Técnico de Topografía, Coordinador de Delineación informe favorable al Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral (IVG), con **CSV: FPEHYHTSXJGDYAVY.**

.- El 26 de junio de 2023 la Arquitecto Municipal Jefe de Planeamiento Urbanístico, informa favorablemente para su aprobación inicial el “Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Específico APE 2.6-01 “C/ Ávila - La Cabaña” anexo al convenio urbanístico para la ejecución del Área de Planeamiento Específico APE 2.6-01 “C/ Ávila - La Cabaña”, formulado por World Assets, S.A. con fecha 2 de marzo de 2023, NRE 9687 y **CSV: 225A6M031X380N2D101Y**, con las condiciones que el mismo contiene -que deberán constar en la resolución o que en su caso se adopte.

Noveno.- El 28 de junio de 2023, quien suscribe y a la vista de los informes técnicos emitidos por el Ingeniero Técnico de Topografía, Coordinador de delineación de 7 de marzo de 2023 y de la Arquitecto Municipal, Jefe de Planeamiento Urbanístico de 28 de junio de 2023 al Proyecto Reparcelatorio anexo al Convenio Urbanístico presentado por la propiedad de la totalidad de la superficie del suelo privado comprendido en la unidad de ejecución conformada por el APE 2.6-01 “C/ AVILA- LA CABAÑA”, emitió el correspondiente informe jurídico favorable al Convenio Urbanístico y al Proyecto Reparcelatorio a este anexo, solicitando el preceptivo informe a la Asesoría Jurídica Municipal, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 73.2.b) del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón e informe de fiscalización a la Intervención Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Décimo.- Consta en el expediente que el 13 de julio de 2023, el Letrado Coordinador de la Asesoría Jurídica emite, con el visto bueno del Director General, **informe favorable** al Convenio Urbanístico de referencia, y una vez este fue emitido, el 4 de agosto de 2023 fue emitido el correspondiente informe fiscal (Nº206/20239), que permite continuar con la tramitación del presente expediente.

Undécimo.- El 7 de septiembre de 2023 se ha emitido informe por el TAG Jefe de Departamento Jurídico de la GMU, que concluye proponiendo que se adopte la presente resolución.

A los mencionados antecedentes son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El convenio objeto del presente expediente –al que se anexa el oportuno Proyecto Reparcelatorio del Área de Planeamiento Específico de referencia-, es un convenio de los denominados por el apartado b) del art. 244 de LSCM como “de ejecución del planeamiento” en vigor, y se rige por tanto por lo dispuesto en el art. 246 de la misma.

Entrando en el contenido material de convenio propuesto, debe señalarse que se adecua a lo dispuesto en los arts. 243 y siguientes de la LSCM, dado que en el mismo se regulan y determinan las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta las determinaciones fijadas en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana para el Área de Planeamiento Específico objeto del Convenio que se informa.

Los objetivos que el Plan General establece para esta actuación aparecen recogidos en la ficha de desarrollo del APE de referencia, siendo estos la prolongación de la c/ Ávila y c/ Asturias completando la red viaria de La Cabaña hasta su conexión con la vía perimetral de Montegancedo.

La edificabilidad máxima que el Plan General establece para la unidad de ejecución es de 0,34596 m² por cada m² de suelo privativo existente en el mismo, fijándose como uso característico el de vivienda unifamiliar, siendo el número de viviendas estimado el de 5 y siendo directamente de aplicación para todos aquellos aspectos que no estén expresamente regulados en la ficha del APE, la ordenanza de zona 4 grado 3 (Tipología de vivienda aislada y parcela mínima de 700m²). En este sentido, la ficha fija como observaciones con carácter de determinaciones complementarias de planeamiento las que a continuación se indican:

- La ordenación de aplicación citada lo será en todos aquellos aspectos que no estén específicamente regulados en la presente ficha
- Las anchuras de las prolongaciones de las calles señaladas serán iguales a las existentes en sus tramos actuales al NE y NW:
 - C/ Asturias: 1,00 - 6,00 - 1,00
 - C/ Ávila: 1,50 – 7,00 – 1,50

Y establece que cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el Método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según acuerdo de 7 de noviembre de 1.991 del Consejo de Gobierno.

En lo que respecta al Proyecto Reparcelatorio anexo al convenio, este se ajusta, desde un punto de vista formal en lo que a su contenido se refiere, a la normativa urbanística que le es de aplicación (Vid. Artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en adelante RGU).

Materialmente, el Proyecto de Reparcelación parte de una superficie del APE, de 5.117,80 m², de los que 79,27 m² se corresponden con suelos afectos a dotaciones públicas de carácter local ya existentes (viviarios públicos) que no generan aprovechamiento, de aquí que la superficie generadora de aprovechamiento sea de 5.038,53 m² que es la superficie privada cuya titularidad consta acreditada por los promotores de la actuación mediante la certificación de derecho y cargas expedidas por el Registro de la Propiedad nº2 de Pozuelo de Alarcón anexadas al cuerpo de la memoria del Proyecto Reparcelatorio (Anexo 3).

Si aplicamos el aprovechamiento tipo fijado en la ficha del ámbito a la superficie generadora de aprovechamiento, se genera una edificabilidad de 1.743,12 m² construibles de uso característico que según la ficha es vivienda unifamiliar (5.038,53 m²s x 0,34596 m²c/m²s) siendo de aplicación la Ordenanza de zona 4 grado 3 sin perjuicio de lo dispuesto en la ficha.

Se debe destacar que, si bien la ficha de condiciones indica que el aprovechamiento apropiable es el 100% del aprovechamiento tipo, al no estar el planeamiento general adaptado a la vigente LSCM, es de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la misma, por lo que al tratarse de suelos urbanos incluidos en una Unidad de ejecución se les aplicará el régimen establecido para el suelo urbano no consolidado. Por ello, en aplicación del artículo 18.2.c) de la mencionada Ley, se deberá ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la misma, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 de dicho aprovechamiento tipo.

Así, siendo el aprovechamiento total del ámbito de 1.743,12 m² edificables del uso característico (vivienda unifamiliar), el 10 % de cesión al Ayuntamiento queda fijado en 174,31 m² edificables del citado uso. El suelo capaz de ubicar este aprovechamiento se deberá ceder urbanizado y libre de cargas.

A este respecto, queda justificado técnicamente en el expediente que resulta imposible materializar la edificabilidad de la cesión del 10% que le corresponde al Ayuntamiento (174,31 m²) en la parcela resultante que le correspondería, ya que, en virtud de lo establecido en el planeamiento aprobado, la edificabilidad total es de 1.743,12 m² y el suelo calificado como residencial unifamiliar es de 3.811,59 m², lo que supone un índice de edificabilidad de 0,457 m²/m² (1743,12/3811,59).

Así la parcela necesaria para albergar el aprovechamiento de cesión sería 381 m²s (174,31 m²/0,457 m²/m²), una superficie inferior a la parcela mínima establecida por la ordenanza de aplicación (700 m²), lo que indefectiblemente precisaría que la adjudicación del 10% del aprovechamiento lo fuera en una parcela en proindiviso con el promotor de la actuación.

Es por ello por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96.3 de la LSCM, el convenio propone sustituir la cesión de los terrenos urbanizados y libres de cargas donde ubicar ese aprovechamiento por su equivalente económico (Vid estipulación tercera del Convenio propuesto). Al respecto, indicar que el convenio incluye el importe fijado en el informe de valoración del 10% del aprovechamiento fijado en el informe emitido por la Arquitecto Técnico Municipal el 17 de enero de 2023.

Así, partiendo de dos fincas iniciales privativas incluidas en su integridad en el ámbito, - las fincas registrales 17447 y 14832/N de 2.626,06 y 2.412,47 m²s respectivamente, sin más cargas que las afecciones las relativas a la posible revisión por la autoliquidación del ITPYAJD- y de dos fincas de titularidad municipal correspondientes a los tramos de las calles Orense y Asturias, de 46,10 y 33,7 m²s respectivamente y en función de las determinaciones de ordenación contempladas en el planeamiento, el Proyecto de Reparcelación viene a crear cinco parcelas lucrativas con uso Residencial unifamiliar denominadas RU-1 a RU-5 de 798,58 m², 700,53 m², 737,93 m², 700,21 m² y 874,34 m² de superficie y una edificabilidad de 365,21 m², 320,37 m², 337,47 m², 320,21 m² y 399,86 m² edificables respectivamente, que se adjudican en su totalidad a World Assets, S.A. y tres parcelas públicas con uso de red viaria, las parcelas RV-1, RV-2 y RV-3, de 697,89 m², 562,22 m² y 46,10 m² de superficie respectivamente, que se adjudican al Ayuntamiento de Pozuelo con carácter de uso público, libre de cargas.

El Proyecto Reparcelatorio anexo al convenio contiene en el punto 17 de la memoria, la correspondiente cuenta de liquidación provisional, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.1 e) del RGU se configura como uno de los documentos de los que debe formar parte el Proyecto de Reparcelación, cuyo contenido a su vez viene determinado en los artículos 88 a 100 del RGU y cuya traslación registral se contiene en el art. 19 del RD 1093/1997.

En la citada cuenta que recoge los costes de urbanización estimados que ascienden a 230.000 € entre costes de ejecución de obras de urbanización y honorarios y tasas, así como las medidas compensatorias de arbolado que ascienden a 15.000 €, que arroja un total de 245.000 € de forma que las fincas resultantes lucrativas RU-1 a RU-5 con uso residencial unifamiliar quedan afectas con carácter real al pago de la totalidad de dicho importe en proporción a la edificabilidad asignada a cada una de ellas.

En dicha cuenta de liquidación, se incluye asimismo el coste de la monetización del aprovechamiento municipal, que asciende a 235.403,91 €, si bien, dado que el pago de dicha cuantía debe hacerse efectivo con anterioridad a la emisión de la certificación del proyecto de reparcelación, no se ha procedido a gravar a las parcelas resultantes lucrativas con dicha carga, siendo dicho extremo uno de los condicionantes recogidos en el informe de la Arquitecto Municipal Jefe de Planeamiento Urbanístico, de 26 de junio de 2023.

El documento reparcelatorio contiene igualmente en el punto 16 de su memoria, declaración medioambiental en los términos que es exigido por el apartado tercero del artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que preceptúa que en las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística, que las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas objeto de reparcelación declaren si se ha realizado o no en las mismas alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

En fin, indicar que el Proyecto Reparcelatorio incorpora la documentación correspondiente a las coordenadas en formato GML, incluyendo el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral (Punto tercero de la Memoria y Anexo 6) que ha sido informado favorablemente por el Ingeniero Técnico de Topografía, Coordinador de Delineación. Dicho informe debe cohonestarse con el informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal Jefe de Planeamiento Urbanístico, que considera asumibles las diferencias encontradas por el Ingeniero Técnico en Topografía Municipal entre los metros cuadrados de las fincas registrales del Proyecto de Reparcelación y las superficies que engloban los ficheros GML aportados para la implementación del informe de validación gráfica con **CSV: FPEHYHTSXJGDYAVY**.

El documento reparcelatorio anexo al convenio es admitido por la legislación madrileña, en virtud de lo previsto en el art. 86.4 de la LSCM que señala que cuando la ejecución corresponde a un único sujeto, las finalidades de la reparcelación podrán sustituirse por un convenio entre aquel y la Administración actuante. El anexo de Reparcelación del convenio tiene carácter de instrumento de equidistribución, a los efectos del art. 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

SEGUNDO.- Por lo que se refiere al procedimiento para tramitar el convenio objeto del presente expediente, deberá seguirse el establecido en el artículo 247 de la LSCM, cuyo primer apartado, establece que una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un período mínimo de veinte días.

Procede, asimismo, publicar el anuncio en la página web municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo, 70.ter.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en el artículo 56 bis de la LSCM.

Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

Una vez evacuado dicho trámite el texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Ayuntamiento Pleno y firmarse por los interesados dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo. Si transcurriera dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

TERCERO.- En cuanto a la Reparcelación, la tramitación del procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación se encuentra regulada en el art. 88 de la LSCM y por el artículo 108 a 111 del RGU), previéndose en dicho precepto su aprobación inicial y sometimiento al preceptivo trámite de información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación personal de los interesados, dicha información pública debe realizarse mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de la provincia con difusión corriente en la localidad, según lo dispuesto en el art. 108.1 del RGU.

En el presente caso del artículo 86.4 de la LSCM se desprende que la reparcelación queda subsumida en el convenio urbanístico, por lo que procede dar la tramitación prevista para los convenios urbanísticos, teniendo en cuenta además que el plazo y forma del periodo de información pública coincide en ambas regulaciones.

De acuerdo con lo previsto en el art. 73.2.b) del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración, se someterán a informe de la Asesoría Jurídica los convenios que celebre el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, extremo este que tal y como indican los antecedentes del presente informe ha sido debidamente cumplimentado.

CUARTO.- Según dispone el art. 4.g) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, aprobados por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de enero de 2012, publicados en el BOCM del siguiente día 13 de febrero, una de sus competencias es *“promover la formalización de convenios urbanísticos con otras instituciones públicas y privadas como instrumento para agilizar el proceso urbanizador”*, siendo atribución del Gerente *“proponer la celebración de convenios, contratos, pactos y acuerdos que considere convenientes para la realización de los fines de la Gerencia”*, según establece el art. 13.1.i) de los citados Estatutos. Por su parte, el artículo 13.1.b) de los mismos señala que la resolución de los diferentes procedimientos administrativos en las materias en las cuales la resolución se atribuye a la Gerencia en régimen de descentralización funcional por el artículo 4, le corresponde al Gerente, procediendo por ello acordar el inicio de la tramitación formal del Convenio, a cuyo fin procede que se acuerde la suscripción inicial, a salvo de la tramitación precedente, a fin de que se someta al preceptivo trámite de información pública.

Vistos los artículos citados, y demás de general aplicación, de conformidad con los informes obrantes en el expediente, habiendo quedado justificada la oportunidad de la celebración del Convenio, tanto en el relato de hechos como en la parte expositiva del mismo:

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Suscribir inicialmente el convenio urbanístico para la ejecución del Área de Planeamiento Específico APE 2.6-01 “C/ AVILA- LA CABAÑA” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, promovido por World Assets S.A, propietario de la totalidad del suelo privado incluido en la unidad de ejecución; así como el Proyecto de Reparcelación Anexo, según la redacción siguiente:

“

CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN Y LOS PROPIETARIOS DE SUELO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL APE 2.6-01 “C./ AVILA- LA CABAÑA”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POZUELO DE ALARCÓN

En Pozuelo de Alarcón, a XX de XX de 2023

REUNIDOS

De una parte:

D^a Paloma Tejero Toledo alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, Madrid.

Y de otra:

D. Juan Pedro San Martín Becerril, con DNI 07217951-E.

INTERVIENEN

La primera, **D^a Paloma Tejero Toledo**, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en uso de las atribuciones que le otorga el artículo 124.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

El segundo, **D. Juan Pedro San Martín Becerril**, en nombre y representación de **World Assets, S.A.**, con domicilio en Madrid, **Glorieta de Cuatro Caminos nº 6 oficina 706, CP 28020 Madrid, con CIF A-80544893**, constituida por tiempo indefinido, con la denominación de Minorista de Viajes S.A. mediante escritura autorizada en Madrid, ante el notario D. Francisco Castro Lucini, de fecha 19 de febrero de 1.993 y número 410 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 5.899, folio 61, hoja M-96.491. Cambiada su denominación por la actual, según escritura de fecha 30 de septiembre de 2.014, otorgada ante la notario de Madrid, D^a Milagros Anastasia Casero Nuño, de fecha 3 de diciembre de 2012, con número 1.062 de protocolo. Actúa como Administrador Solidario de la citada mercantil, según se acredita por escritura de cese y nombramiento de administradores solidarios otorgada ante el notario de Madrid, D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno el 15 de noviembre de 2018 con número 4.824 de protocolo.

En adelante **El promotor**.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente convenio urbanístico de conformidad con lo establecido en el art. 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), y en su virtud

MANIFIESTAN

I. Que el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (en adelante, PGOU), fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002 (Texto Refundido aprobado el 6 de junio de 2002 y publicado en el B.O.C.M. nº 157, de 4 de julio de 2002).

II. Que dicho Plan General define el Área de Planeamiento Específico APE 2.6-01 “C./ Ávila”- La Cabaña, y su desarrollo persigue los siguientes objetivos:

- Prolongación de la C/ Ávila y C/ Asturias completando la red viaria de La Cabaña hasta su conexión con la vía perimetral de Montegancedo.

III. Que, al incluir el ámbito como un Área de Planeamiento Específico, el PGOU establece las indicaciones necesarias para llevar a cabo la actuación sobre el mismo y señala como sistema de ejecución el de COMPENSACION.

IV. Que, en función de ello, los propietarios de los terrenos de la unidad, formularon la iniciativa de planeamiento por el sistema de compensación, la cual fue estimada por el Pleno municipal celebrado el 27 de octubre de 2022, restando a partir de dicho momento la tramitación de los diferentes instrumentos de gestión urbanística. En dicha iniciativa se propuso la sustitución de la propuesta de estatutos y bases de actuación por un convenio urbanístico, en función de lo previsto en el artículo 106.2 de la Ley 9/2001 del suelo de Madrid (al tratarse de propietario único en el ámbito de actuación), por lo que procede la formalización de un convenio urbanístico que fije las condiciones de ejecución del planeamiento de dicho ámbito de acuerdo a lo previsto en el artículo 246 de la citada LSCM.

V. Que la ficha del ámbito señala expresamente la ordenación pormenorizada y la ordenanza de aplicación sin que resulte necesario la formulación de ningún instrumento de desarrollo.

VI. Que la ficha de desarrollo del ámbito incluida en el PGOU establece como cesiones y cargas urbanísticas asignadas a éste, la apertura y ejecución de la prolongación de la C/ Ávila y la C/ Asturias.

VII. Que según la ficha del ámbito el aprovechamiento tipo total del ámbito (metros cuadrados construidos del uso característico, residencial unifamiliar) se fija en 0,34596 m²/m², indicando la ficha que dicho coeficiente se aplicará sobre la superficie del ámbito, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

VIII. Por ello, considerando que, según un levantamiento topográfico realizado con el objeto del presente desarrollo, el ámbito tiene una superficie total de 5.117,80 m², y que, de esta superficie, 79,27 m² se corresponden con el viario existente (calle Orense y calle Asturias), el suelo privado tiene una superficie de 5.038,53 m².

IX. El aprovechamiento total generado es, por tanto, 1.743,12 m² construidos del uso característico residencial unifamiliar con ordenanza de aplicación de Zona 4. Grado 3 (parcela mínima 700'00 m²s).

X. Que la ficha de condiciones indica que el aprovechamiento apropiable es el 100% del aprovechamiento tipo; no obstante, al no estar el planeamiento general adaptado a la vigente Ley 9/2001 del Suelo, es de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de dicha Ley, por lo que a los terrenos se les aplicará el régimen establecido para el suelo urbano no consolidado. Por ello, en aplicación del artículo 18.2.c) de la mencionada Ley, se deberá ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 de dicho aprovechamiento tipo (174,31 m²e).

XI. Que, como resultado de la ordenación se definen en el ámbito un total de cinco parcelas residenciales, por lo que, al no ser posible ceder el suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento tipo dado que la parcela mínima generada tiene una superficie de 700,21 m² (siendo la parcela mínima de 700 m² según la ordenanza de aplicación) y una edificabilidad de 320,21 m² edificables, casi el doble del aprovechamiento de cesión municipal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, se propone sustituir la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico.

En función de ello, y a fin de fijar las bases de la actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio urbanístico, al amparo de lo dispuesto en los Art. 244.b) y 246 de la LSCM, de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Es objeto del presente convenio urbanístico dar cumplimiento a lo determinado en el artículo 106.2 de la LSCM y regular la ejecución urbanística de la unidad, así como las obligaciones de cesión y urbanización del Área de Planeamiento Específico APE 2.6-01 "C./ Ávila"- La Cabaña del PGOU de Pozuelo de Alarcón.

SEGUNDA. Los Promotores, llevarán a cabo la actuación urbanística prevista para la misma en la ficha del Plan General con estricto cumplimiento de las determinaciones contenidas al respecto en ésta.

TERCERA. Siendo el aprovechamiento total del ámbito de 1.743'12 m² edificables del uso característico (Residencial unifamiliar), el 10% de cesión al Ayuntamiento queda fijado en 174,31 m² edificables de dicho uso característico. Al no ser posible materializar dicha edificabilidad en una parcela edificable (la edificabilidad correspondiente a una parcela mínima de 700 m² es, de acuerdo con la ordenación, 319,90 m² construidos, dado que el coeficiente de edificabilidad aplicable a la totalidad del suelo residencial resultante es de 0'457 m²c/m²s), en aplicación de lo dispuesto en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, dicha cesión se sustituirá por su equivalente económico, de acuerdo con la valoración que se adjunta al presente convenio, realizada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y que quedará incorporada al proyecto de reparcelación, de forma que, con anterioridad a la emisión de la certificación del anexo de reparcelación, los promotores deberán acreditar haber

realizado ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, el pago de la cantidad de 235.403,91 € en concepto de monetización del aprovechamiento municipal.

CUARTA. Los Promotores presentarán el correspondiente proyecto de urbanización en el plazo máximo de un año desde la firma del presente convenio (ratificación tras su aprobación definitiva), y ejecutarán completamente la urbanización prevista en el ámbito por el planeamiento vigente en el plazo máximo de dos años, a partir de la aprobación del proyecto de urbanización y de la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, obligación que deberá reflejarse en cualquier transmisión que se pueda producir en el futuro.

QUINTA. Las cesiones de suelo que corresponden legalmente y en virtud del planeamiento aprobado, se formalizan mediante el proyecto de reparcelación que se anexa al presente convenio, según lo previsto en la legislación vigente. Antes de la recepción de las obras de urbanización, se deberá acreditar y comprobar fehacientemente por el Ayuntamiento, la realidad dimensional de las parcelas de cesión al mismo, así como haberse llevado a cabo la completa demolición de las edificaciones existentes en dichas parcelas, por lo que, cuando el estado de ejecución de las obras lo permita, y con la antelación suficiente con respecto a su recepción, los Promotores solicitarán del Ayuntamiento que se realice dicha comprobación, facilitando a los Servicios Técnicos Municipales los medios y condiciones necesarias para ello.

SEXTA. Los promotores de la actuación, a los efectos de asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización, en un plazo máximo de QUINCE DIAS a partir de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto correspondiente, y con carácter previo al comienzo de las obras de urbanización deberán aportar aval por importe del 10% del presupuesto de Ejecución del mismo.

SÉPTIMA. En virtud de las previsiones del art. 19.3 de la LSCM, por remisión de lo establecido en el art. 20.3 de la misma, y dadas las características específicas de la actuación, el Ayuntamiento acepta expresamente la posibilidad de que se ejecuten simultáneamente las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos por dicho cuerpo legal, y a los efectos de garantizar la total terminación de éstas últimas, en el momento de solicitar la pertinente licencia municipal de obras, en su caso, los Promotores deberán acreditar debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas y pendientes de ejecutar, y aportarán garantía en cuantía suficiente para cubrir dicho coste, mediante fianza en metálico o bien mediante aval bancario de entidad financiera, dicha garantía podrá prestarse en diferentes efectos y de forma fraccionada al objeto de que puedan irse devolviendo dichos efectos por el Ayuntamiento en tanto se verifique la ejecución de obra por importe equivalente, de forma que queden siempre avaladas las unidades de obra pendientes de ejecutar. Esta garantía será independiente y sin perjuicio de las determinadas en el art. 246.3 de la LSCM que se concretan en la Estipulación anterior.

En este caso, cada uno de los promotores de las edificaciones deberá comprometerse formalmente a no ocupar ni utilizar aquéllas hasta la terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. Dicho compromiso incluirá el de consignarlo como condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con

terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

OCTAVA. La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación y estén totalmente terminadas, liquidadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización, en cuyo momento se procederá, en su caso, a la devolución de las garantías prestadas restantes y comenzará la conservación de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

NOVENA. La certificación administrativa del presente convenio, una vez ratificado y suscrito tendrá el carácter de título inscribible, a los efectos del art. 6 del R.D. 1093/1997 que aprueba las normas complementarias al reglamento hipotecario, solicitando expresamente del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón su inscripción.

DÉCIMA. Con independencia de que el presente convenio lo suscriben los Promotores de la actuación como propietarios actuales de los terrenos, la posible enajenación de los mismos, en su caso, no modificará la situación de sus titulares dominicales respecto de los compromisos establecidos en este convenio, conforme a lo previsto en el artículo 27.1 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de forma análoga en el artículo 10.2 de la LSCM.

En virtud de ello, deberá ponerse, en su caso, en conocimiento del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación en el Registro Municipal de copia autorizada de la Escritura de la transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este convenio.

DECIMOPRIMERA. El presente convenio de carácter urbanístico responderá en su concepto, principios, objeto, tramitación y perfeccionamiento a lo dispuesto en los arts. 243 y ss. de la LSCM, tratándose de un convenio de la naturaleza prevista en el artículo 244. b.) de la citada Ley.

Y en prueba de conformidad en cuanto antecede, las partes firman el presente documento convencional por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento.


**AYUNTAMIENTO DE POZUELO
DE ALARCÓN**

**LA MERCANTIL WORLD ASSETS,
S.A CIF: A-80544893**

D.^a Paloma Tejero Toledo

D. Juan Pedro San Martín Becerril
NIF: 07217951-E



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  2R5J 524I 0W4P 3M0F 027P	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO PGU17I00Z9	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2022/77

”

SEGUNDO.- El promotor de la actuación deberá observar las siguientes condiciones que derivan del informe de la Arquitecto Municipal Jefe de Planeamiento Urbanístico de 26 de junio de 2023:

1. Con anterioridad a la emisión de la certificación del anexo de reparcelación, los promotores deberán acreditar haber realizado ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, el pago de la cantidad de 235.403,91 € en concepto de monetización del aprovechamiento municipal.
2. Tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, los promotores deberán aportar documento ciego para su consulta por los ciudadanos.

TERCERO.- Someter el presente Convenio y el Proyecto de Reparcelación anexo al preceptivo trámite de información pública previsto en el art. 247.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid por término de veinte días mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta y en la página web del Ayuntamiento.

Lo manda y firma el Gerente Municipal de Urbanismo, en Pozuelo de Alarcón, a la fecha de la firma.

**EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO
(Por Suplencia, Jefe de Departamento de
Planificación Urbanística,
Resolución de 22/06/2023)**

**TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JGL
(Por delegación Decreto 12 Enero 2018)
Doy Fe**

SABATER ALONSO, CASILDA MARIA
Por suplencia del Gerente de Urbanismo (Resolución 22/06/2023)
08-09-2023 13:59:30

GARCIA DE LA VEGA, JAVIER
Por Delegación del Titular del Órgano de
Apoyo Junta de Gobierno Local y al Concejal
Secretario