

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por SELLO DE ORGANO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN a las 11:34 del día 09/02/2024. Por suplencia del Gerente de Urbanismo (Resolución 22/06/2023) (CASILDA MARIA SABATER ALONSO) a las 11:35 del día 09/02/2024, y por Por Delegación del Titular del Órgano de Apoyo Junta de Gobierno Local y al Concejal Secretario (JAVIER GARCIA DE LA VEGA) a las 13:12 del día 09/02/2024. Mediante el código de verificación 433P62096P1Z5H6118EY puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la sede electrónica de la entidad emisora https://sede.pozuelodealarcón.es Anotada en el Libro de Resoluciones del Gerente con el núm. POZ/RGU/72/2024 el 09/02/2024



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad Jurídica de Urbanismo	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  433P 6209 6P1Z 5H61 18EY	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO UJR18I005W	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2022/76

RESOLUCIÓN DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Expediente: **CONVENIO URBANISTICO CON ANEXO REPARCELATORIO PROMOVIDO POR EL PROPIETARIO DE LA TOTALIDAD DEL SUELO COMPRENDIDO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CONFORMADA POR EL APR 3.3-04 “CASA FERRADA” (PGU/2022/76)**

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

Asunto: **SUSCRIPCION INICIAL**

Se da cuenta del expediente para la tramitación del Convenio Urbanístico y Anexo Reparcelatorio promovido por el propietario de la totalidad del suelo privado comprendido en la unidad de ejecución conformada por el APR 3.3.04 “CASA FERRADA” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Deben tenerse en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

- I.- 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.
- II.- Dicho Plan General clasifica los terrenos, que ahora nos ocupan, como suelo urbano, incluyéndolos en el Área de Planeamiento Remitido APR 3.3.04 “CASA FERRADA”, a llevar a cabo con aplicación del sistema de compensación.
- III.- El 17 de julio de 2003, el Ayuntamiento Pleno acordó estimar la iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación de la Unidad de Ejecución en suelo urbano, conformada por el APR 3.3-04 “CASA FERRADA”, presentada por los propietarios del suelo, conforme a lo previsto en el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM). Todo ello sin perjuicio del posterior análisis y tramitación de los instrumentos de gestión urbanística necesarios para el desarrollo de la unidad

En este caso concreto, se trata de un Área remitida a planeamiento posterior (APR), en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo, según dispone el artículo 8.1.4.c) de las Normas Urbanísticas.

IV.- En fecha 15 de junio de 2005 se adopta Acuerdo plenario por el que se aprueba definitivamente, tanto la modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución en el Suelo Urbano APR 3.3-04 “Casa Ferrada”, promovida por “COMPLEJO RESIDENCIAL POZUELO, SOCIEDAD ANÓNIMA”, incluyendo la finca conocida como calle Cinco Quintas; como el Estudio de Detalle del mismo ámbito, con una serie de condiciones que se detallan en el mismo.

V. Mediante Acuerdo plenario de fecha 21 de febrero de 2007 (rectificación de error por acuerdo del Pleno de 21 de marzo de 2007), se aprueba definitivamente la modificación de condición e) y se suprime la condición f), ambas del apartado cuarto, de la parte dispositiva del Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle del APR 3.3-04, “Casa Ferrada”.

Asimismo, en dicho Acuerdo se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización del APR 3.3-04, “Casa Ferrada”, promovido por “Complejo Residencial Pozuelo, Sociedad Anónima”, con las condiciones que en el mismo se detallan.

VI. En fecha 7 de noviembre de 2022 (Nº Reg. 2018/42697) se presenta por D. Pedro Guzmán Pastor, Convenio Urbanístico con Anexo Reparcelatorio del ámbito de referencia acompañado, entre otros, de la Declaración de Situación Medioambiental, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

VII. En fecha 24 de noviembre de 2022 se emite informe por el Ingeniero de Topografía Coordinador de Delineación.

VIII. En fecha 2 de diciembre de 2022 (Nº reg. 62543) se presenta por D. Pedro Guzmán Pastor, nuevo proyecto de reparcelación modificado, del citado ámbito, fechado en diciembre de 2022, acompañado de nuevo informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con CSV: KJSTCC2AWV4CZET7.

IX. En fecha 27 de diciembre de 2022 se emite nuevo informe por el Ingeniero de Topografía Coordinador de Delineación.

X. En fecha 20 de enero de 2023 se emite informe por arquitecto técnico municipal, relativo a la valoración del 10% del aprovechamiento del deber de cesión al Ayuntamiento correspondiente al citado ámbito, resultando un total de 496.713,43 €.

De dicho informe se da traslado al interesado en fecha 28 de enero de 2023 a través de medios electrónicos.

XI. En fecha 22 de febrero de 2023 (Nº Reg. 8287) y 6 de marzo de 2023 (Nº Reg. 10206) se aporta por D. Pedro Guzmán Pastor nuevo proyecto de parcelación, fechado en febrero de 2023, junto con el proyecto de convenio a suscribir. Este proyecto se acompaña, entre otras, de la siguiente documentación:

- Declaración firmada por D. Francisco Javier Picón García de Leaniz, en representación de RANSOMTOWN, en relación al cumplimiento de lo previsto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, de fecha 20 de octubre de 2022.
- Certificaciones Registrales emitidas por el Registrador de la Propiedad nº 1 de Pozuelo de Alarcón, sobre las fincas nº 8957 y 8730, de fecha 16 de febrero de 2023, en las que aparece la mercantil RANSOMTOWN, como titular de las mismas.
- Planos (P-01 a 06) y Fichas de las Fincas resultantes (RV-1, RV-2 y DOT).

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por SELLO DE ORGANO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE POZUELO DE ALARCÓN a las 11:34 del día 09/02/2024. Por suplencia del Gerente de Urbanismo (Resolución 22/06/2023) (CASILDA MARIA SABATER ALONSO) a las 11:35 del día 09/02/2024, y por Por Delegación del Titular del Órgano de Apoyo Junta de Gobierno Local y al Concejal Secretario (JAVIER GARCIA DE LA VEGA) a las 13:12 del día 09/02/2024. Mediante el código de verificación 433P62096P1Z5H6118EY puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la sede electrónica de la entidad emisora https://sede.pozuelodealarcón.es Añotada en el Libro de Resoluciones del Gerente con el núm. POZ/RGU/72/2024 el 09/02/2024



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad Jurídica de Urbanismo	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  433P 6209 6P1Z 5H61 18EY	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO UJR18I005W	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2022/76

- Autorización de la sociedad RANSOMTOWN, de fecha 6 de marzo de 2023, a favor de D. Pedro Guzmán Pastor *“para presentar en su nombre la documentación relativa al convenio de reparcelación y el proyecto de urbanización de las fincas que conforman la totalidad del suelo incluido en el APR 3.3-04 “Casa Ferrada”, del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, así como recibir la notificación de las liquidaciones de tasas e impuestos, y otros requerimientos relacionados con los trabajos a realizar”*.

XIII. En fecha 15 de mayo de 2023 se emite informe por el Departamento de Planificación Urbanística, en sentido favorable a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación APR 3.3-04 “Casa Ferrada”, formulado por RANSOMTOWN S.L.U., con fecha 22 de febrero de 2023 (Nº. Reg. 8.287), estableciendo las siguientes condiciones:

1. *Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por el Ingeniero Técnico de Topografía de fecha 27.12.2022 en los siguientes aspectos:*
 - *Las diferencias detectadas entre las delimitaciones de usos del expediente en curso (fichero GML) basadas en levantamiento topográfico elaborado por técnico competente y la geometría de las fincas catastrales que son lindero del ámbito en curso, deben ser coordinadas y validadas por Registro de la Propiedad, organismo competente para dicha validación.*
2. *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 496.713,43 € en concepto de monetización del aprovechamiento municipal.*
3. *Tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, los promotores deberán aportar documento ciego para su consulta por los ciudadanos.*

XIV.- En fecha 29 de enero de 2024 quien suscribe emite informe favorable refundido con el anterior (de 20 de diciembre de 2023), incluyéndose en el mismo la subsanación de las deficiencias expuestas en el informe, de 4 de enero de 2024, emitido por la Asesoría Jurídica, y que damos aquí por reproducidas para evitar reiteraciones innecesarias. De conformidad con lo previsto en el art. 73.2.b) del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón se requiere nuevo informe jurídico a la Asesoría Jurídica municipal, una vez subsanadas las deficiencias advertidas.

Además, en dicho informe se concluía que, una vez se hubiera emitido el precitado informe de la Asesoría Jurídica, procedía su fiscalización por la Intervención General. Todo ello debido a la sustitución que se prevé en el Convenio de la adjudicación del

aprovechamiento del deber de cesión al Ayuntamiento por su equivalente económico, y que, según el informe de valoración elaborado por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, asciende a la cantidad de 496.713,43 €.

XV. En fecha 31 de enero de 2014 se emite, por la Asesoría Jurídica, informe favorable al indicado Proyecto de Convenio urbanístico, dando por subsanada la objeción del Informe previo AJ 393/2023, y permaneciendo inalterables el resto de consideraciones de dicho informe previo.

XVI. En fecha 7 de febrero de 2024 se ha emitido informe por la TAG Jefa de Sección del Departamento Jurídico de la GMU con el Vº Bº del 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 es un convenio de los denominados por el apartado b) del art. 244 de la LSCM como “*de ejecución del planeamiento*” en vigor, y se rige por tanto por lo dispuesto en el art. 246 de la misma Ley.

Entrando en el contenido material de convenio propuesto, debe señalarse que se ajusta a lo dispuesto en los arts. 243 y ss. 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 los instrumentos de ordenación pormenorizada aprobados y que han sido relacionados en los Antecedentes del presente informe, siendo en este caso el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en 15 de junio de 2005. Dicho Estudio de Detalle se aprueba con una serie de condiciones, de las cuales, con posterioridad, mediante Acuerdo plenario, de fecha 21 de febrero de 2007, se modifica la condición e) y se suprime la condición f).

Entrando ya a examinar el contenido material del Anexo Reparcclatorio, los objetivos que el Plan General establece para esta actuación aparecen recogidos en la Ficha de desarrollo del APR de referencia, consistiendo en: la creación de dotación de carácter privado, la obtención de suelo para ampliación Plaza confluencia Avda. del Generalísimo y Avda. Juan XXIII, y el Mantenimiento y preservación de masa arbolada existente.

En la Ficha aparece como superficie del ámbito 11.040 m2 y como aprovechamiento tipo 0,5 m2/m2, fijándose como uso característico el de dotacional privado, y establece como ordenanza de aplicación la de la Zona 6 (Equipamientos). En este sentido, la Ficha fija como observaciones, con carácter de determinaciones complementarias de planeamiento, las que a continuación se indican:

- *La ordenación respetará el arbolado existente.*
- *El uso dotacional privado podrá incluir la edificación existente con la necesaria rehabilitación y ampliación de la misma para adaptarla al uso indicado.*
- *Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes 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.*



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad Jurídica de Urbanismo	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  433P 6209 6P1Z 5H61 18EY	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO UJR18I005W	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2022/76

La ficha de condiciones del APR establece como cesión de suelo para ampliación de la Plaza (aproximadamente 1.000 m2) y nuevo viario de acceso.

Asimismo, en la citada Ficha se recoge que las superficies señaladas quedan supeditadas, en su caso, a los posibles ajustes de levantamientos topográficos específicos en los instrumentos de desarrollo.

A tales efectos debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 8.1 de 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, aprobadas del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que prevé:

“La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.”

Según se refleja en el Estudio de Detalle aprobado, la superficie del ámbito es de 12.295,80 m2.

En el apartado 2.3 de la Memoria aportada, se aclara que una vez adaptada la ordenación al plano topográfico realizado se han producido pequeños ajustes sobre las superficies de cesión contenidas en el Estudio de Detalle. Así lo recoge también el informe técnico, emitido por el Departamento de Planeamiento Urbanístico, de 15 de mayo de 2023. En resumen, se prevé la cesión de dos zonas; una para ampliación de la calle Cinco Quintas, de 1.990,11 m2 (frente a los 2.009,61 m2 establecidos en el Estudio de Detalle) y otra para ampliación de la Avenida Juan XXIII, de 787,60 m2 (frente a los 768,10 m2 establecidos en el Estudio de Detalle), lo que supone un total de 2.777,71 m2, quedando tras las cesiones una parcela edificable de 9.518,09 m2 (similar a la prevista en el Estudio de Detalle) y una superficie del área de movimiento de 4.152,36 m2 (similar a la prevista en el Estudio de Detalle).

Sentando lo anterior, si aplicamos el aprovechamiento tipo fijado en la ficha del ámbito a la superficie del ámbito, se generaría una edificabilidad de 6.147,90 m2 construibles

de uso característico que, según la ficha es dotacional privado (12.295,80 m2s x 0,5 m2c/m2s).

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 6.147,90 m2 edificables del uso característico (dotacional privado), el 10% de cesión al Ayuntamiento queda fijado en 614,79 m2 edificables del citado uso.

El convenio que se informa recoge igualmente que, resulta imposible la materialización de la edificabilidad correspondiente (798,43 m2) en la cesión de terrenos edificables. Ello debido, según se indica en la Memoria del documento presentando, y así ha sido informado en el informe técnico de fecha 15 de mayo de 2023, a los parámetros técnicos que resultan aplicables a dicha parcela, principalmente, por la forma del área de movimiento de la edificación definida en el Estudio de Detalle.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 96.3 de la LSCM y el artículo 18.1.b) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se propone sustituir la entrega de suelo por su equivalente económico, según el anexo de valoración elaborado por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que concluye que el valor del 10% del aprovechamiento del cesión al Ayuntamiento asciende a un total de 496.713,43 €.

En resumen, partiendo de las dos fincas iniciales privativas incluidas en el ámbito, sin cargas, el Proyecto de Reparcelación viene a crear una parcela lucrativa con uso dotacional privado, denominada DOT, de 9.518 m2 de superficie, con una edificabilidad de 6.147,90 m2 edificables, que se adjudica en su totalidad a RANSOMTOWN S.L.U. (propietario actual de las parcelas privadas incluidas en el ámbito); y dos parcelas con uso de red viaria de 1.990,11 m2 y 787,60 m2 de superficie, denominadas RV-1 y RV-2, respectivamente, que se adjudican al Ayuntamiento de Pozuelo con carácter de uso público, libre de cargas.

De conformidad con lo previsto en el art. 86.4 de la LSCM, cuando la ejecución corresponde a un único sujeto, las finalidades de la reparcelación pueden sustituirse por un convenio entre aquel y la Administración actuante.

El proyecto de Reparcelación, que acompaña el citado Convenio, tiene carácter de instrumento de equidistribución, a los efectos del artículo 6 de 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, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

En lo que respecta a los aspectos formales del Anexo Reparcelatorio, su contenido se ajusta a la normativa urbanística que le resulta de aplicación (Vid. artículo 82 del



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad Jurídica de Urbanismo	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  433P 6209 6P1Z 5H61 18EY	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO UJR18I005W	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2022/76

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).

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 apartado 1 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 Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU), aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, 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 artículo 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, 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, habiéndose justificado técnica y jurídicamente.

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 Estatutos 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 y el Proyecto de Reparcelación anexo, promovido por el propietario de la totalidad del suelo privado comprendido en la unidad de ejecución conformada por el APR 3.3.04 “CASA FERRADA” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, 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 APR 3.3-04 “CASA FERRADA” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POZUELO DE ALARCÓN.

REUNIDOS

De una parte:

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



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad Jurídica de Urbanismo	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  433P 6209 6P1Z 5H61 18EY	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO UJR18I005W	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2022/76

Y de otra:

D. Francisco Javier Picón García de Leániz, mayor de edad, con N.I.F. número 52369220Z.

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. Francisco Javier Picón García de Leániz, en nombre de Ransomtown, S.L., con CIF B09934720 y con domicilio en Calle Villanueva 2 B, Escalera 1, Planta SM. 28001 Madrid, como representante persona física del administrador único, Azora Capital, S.L., cargo para el que fue nombrado por virtud de escritura de protocolización de acuerdos sociales y declaración de unipersonalidad otorgada, el 28 de abril de 2022, ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con el número 1.397 de su 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 Remitido APR 3.304 "Casa Ferrada", y su desarrollo persigue los siguientes objetivos:*
 - Creación de dotación de carácter privado.*

- Obtención de suelo para ampliación de la Plaza de confluencia de la Avenida de Juan Pablo II (Antes avenida del Generalísimo) y Avenida de Juan XXIII.
 - Mantenimiento y preservación de la masa de arbolado existente.
- III. Que, al incluir el ámbito como un Área de Planeamiento Remitido, el PGOU establece las indicaciones necesarias para llevar a cabo la actuación sobre el mismo y señala como sistema de ejecución el de compensación.
- 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 en sesión celebrada el 17 de julio 2003. En dicha iniciativa se propuso, al formularse por propietario único (la mercantil RANSOMTOWN) 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, 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 el documento de "Modificación de la delimitación del ámbito y Estudio de Detalle del APR 3.304" fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno municipal el 15 de junio de 2005. El Estudio de Detalle, de acuerdo con los objetivos de la ficha de condiciones, define un área de movimiento en la zona con menor afección al arbolado existente y con una topografía más llana, en la parte superior de la parcela.
- VI. Tras la aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local, del Proyecto de Urbanización del ámbito, el 26 de abril de 2006, se detecta que la afección al arbolado de la finca es menor a la contemplada originalmente y por tanto, mediante acuerdo del Pleno municipal de 21 de febrero de 2007, se modifican las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva de 15 de junio de 2005, relativas a la valoración de dicho arbolado afectado.
- VII. Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de febrero de 2007, acuerda aprobar definitivamente el Proyecto de urbanización del APR 3.3-04, rectificándose posteriormente por acuerdo del Pleno, en sesión celebrada el 18 de abril de 2007, el error material detectado en el apartado 2 de la parte expositiva del acuerdo de Pleno, relativo a la cuantía de la garantía a presentar en el Ayuntamiento, por la correcta ejecución de las obras de urbanización.
- VIII. Que la ficha de desarrollo del ámbito incluida en el PGOU establece como cesiones y cargas urbanísticas asignadas a éste, la cesión de suelo para ampliación de la Plaza (aproximadamente 1000 m²) y el nuevo viario de acceso, así como la urbanización de estos suelos.
- IX. Que según la ficha del ámbito el aprovechamiento tipo total del ámbito (metros cuadrados construidos del uso característico, dotacional) se fija en 0,5 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.
- X. El estudio de detalle aprobado establece una edificabilidad total a ubicar en la parcela privativa de 6.147,90 m² construidos, y una ocupación máxima de



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad Jurídica de Urbanismo	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  433P 6209 6P1Z 5H61 18EY	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO UJR18I005W	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2022/76

3.807,24 m² (40% de la parcela resultante tras las cesiones). Considerando el arbolado existente (uno de los objetivos del Plan General es su preservación), define un área de movimiento, con una superficie de 4.152,36 m², en la zona de la parcela con menor arbolado.

- XI. *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 que, de acuerdo con lo expresado en la manifestación anterior, suponen 614,79 m² construidos.*
- XII. *Que, de acuerdo con el Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas destinadas a usos de equipamientos, promovido de oficio por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y aprobado definitivamente el 20 de noviembre de 2002, la edificabilidad máxima de las parcelas con este uso se establece en 0,77 m²/m², por lo que, de acuerdo con esta determinación, el suelo necesario para acoger el aprovechamiento de cesión supondría 614,79 m²c/0,77 m²/m² = 798,43 m²s. La superficie edificable de esta parcela (área de movimiento), resultado de la forma del área de movimiento de la edificación definido en el Estudio de Detalle y los retranqueos obligatorios a linderos, tiene una superficie aproximada de 181 m², lo que no permite la materialización de la edificabilidad con la altura máxima de la edificación establecida en el mencionado Plan Especial (tres plantas como máximo). Tampoco es posible la disposición de la dotación mínima de plazas de aparcamiento que resultaría de aplicar las condiciones de la ordenanza (1 plaza cada 50 m²c = 12 plazas), debido a la anchura del área de movimiento resultante (8 metros aproximadamente).*
- XIII. *Que el acceso a la parcela de cesión, al tener que situarse obligatoriamente ésta con su acceso desde el fondo de saco diseñado al final de la calle Cinco Quintas, ya que es en esta zona donde se define el área de movimiento de la edificación por el Estudio de Detalle, se realiza a través de dicha calle, que cuenta con una pendiente longitudinal del 9,6%, lo que supera el máximo permitido para los itinerarios peatonales accesibles por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y*

la utilización de los espacios públicos urbanizados, que fija la pendiente longitudinal, en su artículo 5.2.g) en un máximo del 6%.

- XIV. Por lo expuesto en las dos manifestaciones anteriores se considera plenamente justificada la imposibilidad de cesión del suelo para ubicar el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento en condiciones adecuadas para su materialización, por lo que 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 Remitido APR 3.304 "Casa Ferrada" del PGOU de Pozuelo de Alarcón.

SEGUNDA. Los Promotores, como propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en el APR 3.304, 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 6.147,90 m² edificables del uso característico (dotacional), el 10 % de cesión al Ayuntamiento queda fijado en 614,79 m² edificables de dicho uso característico. Al no ser posible materializar dicha edificabilidad en una parcela edificable, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, dicha cesión se sustituirá por su equivalente económico, que, de acuerdo con la valoración realizada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento asciende a la cantidad de 496.713,43 €. Esta cantidad deberá abonarse al Ayuntamiento previamente a la emisión de la Certificación Administrativa de la Reparcelación.

CUARTA. Los Promotores presentarán el correspondiente proyecto de urbanización en el plazo máximo de un año desde la firma del presente convenio (suscripción inicial), 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 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,



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad Jurídica de Urbanismo	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  433P 6209 6P1Z 5H61 18EY	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO UJR18I005W	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2022/76

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, el promotor de la edificación 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.

UNDÉCIMA. 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
S.L.U.,

LA MERCANTIL RANSOMTOWN

D^a. Paloma Tejero Toledo

Repres. D. Francisco Javier Picón García
de Leaniz.”

SEGUNDO. Solicitar el preceptivo informe de fiscalización previa de la Intervención municipal, dado que, en dicho convenio se acuerda la sustitución del deber legal de cesión de suelo por su equivalente económico, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.

TERCERO. El promotor de la actuación deberá cumplir las siguientes condiciones que derivan de los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente:

1. Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por el Ingeniero Técnico de Topografía de fecha 27.12.2022 en los siguientes aspectos:
 - Las diferencias detectadas entre las delimitaciones de usos del expediente en curso (fichero GML) basadas en levantamiento topográfico elaborado por técnico competente y la geometría de las fincas catastrales que son lindero del ámbito en curso, deben ser coordinadas y validadas por Registro de la Propiedad, organismo competente para dicha validación.



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad Jurídica de Urbanismo	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  433P 6209 6P1Z 5H61 18EY	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO UJR18I005W	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2022/76

2. *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 496.713,43 € en concepto de monetización del aprovechamiento municipal.*
3. *Tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, los promotores deberán aportar documento ciego para su consulta por los ciudadanos.*

CUARTO. Someter el presente Convenio y el Proyecto de Reparcelación anexo al preceptivo trámite de información pública previsto en el art. 247.1 de la LSCM por un plazo 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.

En Pozuelo de Alarcón a la fecha de la firma.

EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO
Por suplencia del Gerente de Urbanismo
(Resolución 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)
09-02-2024 11:35:29

GARCIA DE LA VEGA, JAVIER
Por Delegación del Titular del Órgano de Apoyo Junta de
Gobierno Local y al Concejal Secretario
09/02/2024 13:12