

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

31**ALCOBENDAS**

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión ordinaria celebrada con fecha 5 de julio de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Visto el escrito presentado por doña Cristina Pérez Liz, en nombre y representación de la entidad mercantil Parque Comercial Guadalhorce, S. L., el 28 de julio de 2021, al que se adjunta Proyecto de Reparcelación de la indicada parcela, por el que solicita la tramitación de dicho Proyecto, y de conformidad con los informes emitidos, resultan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El Plan Parcial del Polígono 18, que desarrolló las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de 28 de junio de 1984 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 19 de julio de 1984) fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en su sesión de 8 de mayo de 1987. En desarrollo de dicho Plan Parcial se tramitó el correspondiente Proyecto de Reparcelación que fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en su sesión de 6 de febrero de 1989 y se formalizó mediante escritura de protocolización de la certificación administrativa ante el Notario que fue de Alcobendas don Francisco Javier Hijas Fernández, el 20 de junio de 1989, con el número 1.822 de orden de su protocolo, rectificada por otra escritura otorgada ante el mismo Notario el 18 de octubre de 1989, con el número 2.732 de orden de su protocolo.

2. Entre las parcelas resultantes de dicho Proyecto de Reparcelación figuraba la parcela D-1, con una superficie total de 128.653,607 m², cuyo uso era el Institucional/Deportivo y con una edificabilidad de 10.793,820 m²e. Esta parcela quedó inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de octubre de 1989, constituyendo la finca registral 34.351. Posteriormente, se tramitó la modificación número 2 del Plan Parcial del Polígono 18, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el 9 de mayo de 1994 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 8 de junio de 1994), en la que se redujo la edificabilidad de la parcela D-1 a 1.790,39 m²e. Esta disminución de edificabilidad, así como su indivisibilidad, causó inscripción (la 4.^a) en el Registro de la Propiedad.

3. Mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don Juan Bolas Alfonso, el 5 de noviembre de 1997, con el número 3.811 de orden de su protocolo, se constituyó sobre la parcela D-1 un Complejo Inmobiliario generándose cuatro fincas privativas identificadas con los números 1, 2, 3, y 4 con un único acceso común, constituido por un vial, como elemento común, con una superficie de 3.356 m². En consecuencia, se crean cuatro fincas registrales (43.459, 43.461, 43.463 y 43.465 quedando el vial inscrito en la finca matriz). Posteriormente, mediante escritura otorgada ante el mismo Notario el 5 de marzo de 1999 con el número 572 de orden de su protocolo se agrupan las parcelas 2 y 4 (registrales 43.461 y 43.465) creándose una nueva finca registral (46.109) con una superficie de 26.109 m², causando la inscripción 5.^a.

4. Con posterioridad, como consecuencia de las nuevas determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 3 de junio de 1999 y rectificado el 24 de junio de 1999 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 18 julio de 1999), se asigna a la parcela D-1 un incremento de edificabilidad que totaliza 11.631 m²e quedando pendientes de materializar 9.868 m²e. Dicha edificabilidad pendiente se asigna a las fincas registrales 43.463 y 46.109, mientras que la finca registral 43.459 se califica de equipamiento privado al existir una instalación deportiva de titularidad privada construida y en funcionamiento.

5. El vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno en su sesión de 9 de julio de 2009 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 23 julio de 2009), en la ficha de la Actuación de Incremento AI-4 “Avenida Europa, número 10”, incorpora las determinaciones previstas en el Convenio Urbanístico suscrito el 29 de diciembre de 2004 y complementado con un Anejo suscrito el 17 de septiembre de 2009, entre el Ayuntamiento y la entidad mercantil propietaria de la finca

registral 46.109 consistentes en un incremento de edificabilidad de 9.414 m²e, cambio de uso a terciario, y cesión de zona verde pública, con una superficie de 2.825 m², derivada del reequilibrio dotacional que impone el incremento de edificabilidad.

6. Como consecuencia de las nuevas determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana, se hace preciso ajustar la finca registral originaria de la parcela D-1 (34.351) a la nueva configuración parcelaria (parcelas A [registral 43.459], B [registral 43.463] y C [46.109], más la zona verde de cesión), con aplicación de Normas zonales diferentes, que hacen que la subsistencia del complejo inmobiliario constituido sobre la parcela originaria D-1 resulte incompatible con la nueva ordenación sirviendo el Proyecto de Reparcelación objeto de este informe como instrumento adecuado para llevar a cabo las operaciones necesarias para reordenar las parcelas afectadas por la nueva ordenación urbanística ejecutando las determinaciones urbanísticas de la Actuación de Incremento AI-4.

7. Con fecha 28 de julio de 2021 se presenta por doña Cristina Pérez Liz, en nombre y representación de la entidad mercantil Parque Comercial Guadalhorce, S. L., con registro telemático número 90 2021046828/2021, escrito al que se adjuntan los archivos digitales que conforman el Proyecto de Reparcelación a través de la plataforma de la sede electrónica del Ayuntamiento, por el que solicita la tramitación de dicho Proyecto hasta obtener la aprobación definitiva.

8. El 23 de noviembre de 2021 se formula requerimiento a la entidad mercantil que presentó el Proyecto de Reparcelación, notificado al día siguiente, con el fin de proceder, en el plazo de diez días, a subsanar la documentación presentada de acuerdo con el informe técnico emitido el 19 de noviembre de 2021. Dicho plazo, a petición de la requerida, se prorroga cinco días más el 17 de diciembre de 2021. En respuesta a dicho requerimiento, se presenta nueva documentación subsanada el 24 de diciembre de 2021 con registro telemático número 90 2021074626/2021.

9. Examinada la documentación aportada, a la vista del informe técnico emitido el 18 de marzo de 2022, se formula nuevo requerimiento, que es notificado el mismo día, para que en otro plazo de diez días se subsane dicha documentación. Con carácter previo a la presentación formal de la documentación requerida, se celebró el 25 de marzo de 2022 una reunión técnica para aclarar los términos del requerimiento.

10. El 23 de mayo de 2022 se presenta, con registro telemático número 90 2022037484/2022, la documentación requerida, una vez subsanada, si bien en soporte digital y la Memoria en formato Word sin firmar, por lo que el 7 de junio de 2022, con registro telemático número 2022041926, se presenta de nuevo la documentación integrada con las correcciones en soporte digital, en formato PDF, así como un ejemplar encuadernado en papel con firmas manuscritas, por lo que con fecha 28 de junio de 2022, se aporta, mediante comparecencia, un ejemplar del Proyecto de Reparcelación en soporte digital y en papel con firmas electrónicas.

11. Los Servicios Técnicos Municipales, con fecha 29 de junio de 2022, han emitido informe favorable al Proyecto de Reparcelación presentado con la documentación subsanada en el que se concluye que es completo documental y tiene el nivel de definición exigible para iniciar su tramitación.

A los Antecedentes de Hecho expuestos resulta de aplicación la valoración jurídica que se fundamenta en las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera. *Contenido del Proyecto.*—El Proyecto de Reparcelación presentado por una de las entidades mercantiles propietaria de suelo incluido en el ámbito de su objeto y suscrito por la totalidad de las entidades mercantiles propietarias de suelo objeto de reparcelación, se ajusta íntegramente a lo establecido en los artículos 82 y 83 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), y su contenido se concreta en los siguientes documentos:

1. Memoria: Se trata de un extenso documento explicativo (254 páginas) que incluye el objeto de la reparcelación, la estructura de la propiedad, todos los antecedentes urbanísticos y jurídicos de la parcela originaria afectada sobre la que se constituyó un Complejo Inmobiliario, el planeamiento vigente que prevé Normas zonales diferentes para las diferentes parcelas y una Actuación de incremento AI-4 “Avda. Europa, 10” dentro del Área Homogénea AH-3 “Entorno A-1” del Plan General de Ordenación Urbana de 2009, la descripción de las fincas que conforman el Complejo Inmobiliario, el estado actual de las fincas, las fincas aportadas y fincas de resultado, la cesión de la zona verde pública, la constitución de servidumbres de acceso y servicios a la misma y a las fincas de resultado, las

cargas compatibles e incompatibles, los titulares de derechos reales, los criterios de valoración y adjudicación, la adjudicación de las fincas resultantes, la correspondencia entre las fincas aportadas y las resultantes, el estudio económico-financiero y liquidación, la tabla resumen de los vértices de las parcelas resultantes y la fiscalidad de las operaciones contenidas en la reparcelación.

Como resumen de su contenido cabe destacar lo siguiente:

- A) Objeto. El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto lo siguiente:
- Adaptación de la parcela incluida en su ámbito territorial sobre la que se encuentra constituido un Complejo Inmobiliario (fincas registrales 43.459, 43.463 y 46.109 procedentes de la originaria 34.351-parcela D-1) a las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana en la Actuación de Incremento AI-4 y a los diferentes usos asignados a la parcela con Normas Zonales diferenciadas que posibilitan la creación de parcelas independientes con extinción del Complejo Inmobiliario.
 - La cesión al Ayuntamiento de la zona verde prevista en el planeamiento con una superficie de 2.825,01 m² e incluida en la Actuación de Incremento AI-4.
 - La constitución de servidumbres de uso público para acceso y servicios a dicha zona verde y a las parcelas resultantes.
- B) Estructura de la propiedad. El Proyecto de Reparcelación afecta al conjunto de propietarios que integran el Complejo Inmobiliario constituido sobre la parcela originaria D-1 del Polígono 18 (finca registral 34.351) y son los siguientes:
- Mayville Invest, S. L. (finca registral 43.459).
 - Aracorp Participaciones, S. L. (finca registral 43.463).
 - Parque Comercial Guadalhorce, S. L. (finca registral 46.109 dividida, a su vez, en 42 fincas registrales).
- C) Antecedentes urbanísticos y jurídicos. Constan resumidos en los apartados 1 a 6 de los Antecedentes de este informe.
- D) Planeamiento vigente. El Plan General vigente de 2009 clasifica y categoriza el suelo afectado por la reparcelación como suelo urbano consolidado, incluido dentro del Área Homogénea AH-3 “Entorno A-1” regulando la finca registral 43.459 por la Norma Zonal 8 Dotacional, Grado 9 “Polígono 18 I”, con uso dotacional privado, la finca registral 43.463 por la Norma Zonal 5.19 “Polígono 18 V”, de uso Terciario, y la finca registral 46.109 por la Norma Zonal 5.18 “Polígono 18 IV”, de uso Terciario, y sujeta a la Actuación de incremento AI-4 con la obligación de ceder para espacios libres públicos una superficie de 2.825 m².
- E) Descripción de las fincas que conforman el Complejo Inmobiliario. Se describen todas las fincas registrales que integran el mencionado Complejo, con las edificaciones existentes sobre las mismas, con sus referencias catastrales y cargas y afecciones que las gravan, incluida la finca registral de la parcela originaria D-1 del Polígono 18 (finca registral 34.351 que constituye la matriz e incluye el vial interior común con una superficie de 3.356 m²), e incluidas también las 42 fincas registrales en las que se halla dividida la finca registral 46.109.
- F) Estado actual de las fincas afectadas. Se describe el estado actual de cada una de las fincas afectadas:
- La finca registral 43.459 (parcela A), con una superficie de 93.895,82 m² (según reciente medición, por ajuste del límite con el término municipal de Madrid, 95.159,73 m²) y una edificabilidad de 1.762 m²e, está ocupada por un Campo de Golf e instalaciones deportivas. En esta finca se integra el vial interior y así se refleja en el Plan General y en el Catastro, por lo que superficie total es de 98.515,82 m².
 - La finca registral 43.463 (parcela B), con una superficie de 4.500 m² y una edificabilidad de 1.800 m²e, está ocupada por un edificio de oficinas.
 - La finca registral 46.109 (parcela C), con una superficie de 26.901,70 m² (según reciente medición, 26.842,93 m²) y una edificabilidad de 17.842, dividida horizontalmente en 42 fincas registrales, está ocupada por un Centro Comercial denominado “La Moraleja Green” destinado a comercio y ocio. La superficie total de las fincas afectadas es de 129.858,75 m², incluida la superficie de 3.356 m² del viario interior de acceso mencionada anteriormente.

- G) Fincas aportadas. El Complejo Inmobiliario constituido sobre las fincas registrales afectadas por la reparcelación, como consecuencia de las determinaciones del Plan General vigente que atribuye a cada finca registral Normas Zonales de usos diferentes y sujeta a una de ellas (la 46.109) a la ordenación prevista en la AI-4 que contempla la cesión gratuita al Ayuntamiento de una zona verde pública, comporta necesariamente:
- a) La extinción del Complejo Inmobiliario por su incompatibilidad con las nuevas determinaciones del Plan General;
 - b) La creación de una situación dominical transitoria de comunidad civil proindiviso sobre la finca registral originaria y matriz de la que proceden las ahora afectadas (finca registral 34.351) sobre la que se atribuye a cada propietario de fincas privativas una cuota de participación de 41,52 por 100, 6,5 por 100 y 51,98 por 100, respectivamente, si bien con carácter instrumental como acto previo a la adjudicación en pleno dominio de las fincas de resultado en correspondencia con las fincas privativas de la que eran propietarios en el Complejo Inmobiliario, con la atribución al adjudicatario de la parcela de resultado número 1 de la superficie integrada por el viario interior de acceso del Complejo (3.356 m²), configurado en este como elemento común, y con la reducción de superficie de la finca de resultado número 3 como consecuencia de la obligación de ceder la zona verde pública en compensación por el incremento de edificabilidad asignado a la parcela aportada (finca registral 46.109 - parcela C) por el vigente Plan General;
 - c) Rectificación de la cabida de la finca registral 34.351 —finca matriz de la parcela D-1—, para reflejar su superficie real conforme a la medición topográfica realizada, y regularización de la misma creando cuatro (4) nuevas parcelas de resultado conforme a la nueva ordenación del Plan General de Ordenación Urbana y cancelación de esta finca registral (34.351) al haberse agotado su superficie registral con las operaciones realizadas en el Proyecto de Reparcelación.
 - d) Constitución de servidumbres de paso y servicios sobre la parcela de resultado 1, como predio sirviente, en favor de las parcelas de resultado números 2, 3 y 4, como predios dominantes, y en el caso de la parcela de resultado número 4 para posibilitar el acceso y servicios a dicha parcela con destino a zona verde pública.
- H) Fincas resultantes. Se crean cuatro (4) parcelas resultantes, tres de ellas (números 1, 2 y 3) de uso lucrativo, dotacional, oficinas, y centro comercial, respectivamente, y la número 4 con destino a zona verde pública de cesión al Ayuntamiento, y su descripción se detalla en el Proyecto (incluidas las 42 fincas de la finca de resultado número 3 en que se ha dividido horizontalmente la finca aportada correspondiente manteniéndose dicha división en la finca de resultado), con georreferencia de coordenadas, referencias catastrales, valoraciones, traslado de cargas compatibles, y extinción de las incompatibles (Estatutos del Complejo Inmobiliario), así como la constitución de las servidumbres de uso público ya reseñadas denominadas servidumbre 1 (vial urbanizado), con una superficie de 3.356 m², y servidumbre 3 (viario peatonal y rodado, de servicios de acceso a zona verde), con una superficie de 1.362 m².
- I) Criterios de valoración y adjudicación. Como criterio de valoración de las fincas aportadas se ha tenido en cuenta la valoración catastral de cada finca integrante del Complejo Inmobiliario y la adjudicación se ha efectuado a cada titular registral en pleno dominio de la finca de resultado en correspondencia con la finca aportada.
- J) Cuenta de Liquidación. No existen costes de demolición derivados de la actuación al mantenerse todas las edificaciones e instalaciones existentes. Se contempla como gasto de urbanización atribuido al adjudicatario de la parcela de resultado número 3 las obras complementarias de acondicionamiento y urbanización interior de la zona verde pública por ser dicha parcela la beneficiaria del incremento de edificabilidad pendiente de materializarse, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, estimándose su coste en 79.325,43 euros.

2. Anexos al Proyecto: Se incluye, como Anexos al proyecto de Reparcelación, la documentación siguiente:

- A) Siete (7) documentos consistentes en certificaciones registrales de las fincas afectadas, ficha del Plan General, valoración catastral, resumen del presupuesto de las obras complementarias urbanización y tabla resumen de vértices y coordenadas de las parcelas resultantes.
- B) Doce (12) planos de situación, clasificación y calificación, fincas aportadas, fincas de resultado, servidumbres, y de superposición.

En conclusión, a la vista de lo anterior, cabe señalar que el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el informe técnico que obra en el expediente, cumple con las finalidades y criterios previstos en los artículos 86,3 y 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), y se ajusta en sus aspectos formales a lo establecido en los artículos 82 y 83 del RGU en cuanto al contenido de la Memoria, que es completo y detallado, y al resto de documentación que se adjunta con el citado Proyecto.

Segunda. *Procedimiento y órgano competente.*—El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo establecido en el artículo 88 de la LSCM, comporta las actuaciones siguientes:

- a) Aprobación inicial por el órgano municipal competente.
- b) Información pública por plazo mínimo de veinte (20) días para alegaciones, mediante publicación de anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, con notificación individualizada a los propietarios y titulares de derechos afectados.
- c) Aprobación definitiva previa resolución, en su caso de las alegaciones formuladas en el período de información pública.
- d) Publicación del acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificación individualizada a los propietarios y titulares de derechos afectados.

Finalmente, el órgano competente municipal para aprobar inicialmente y someter a información pública el Proyecto de Reparcelación es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (LBRL), al tratarse de un instrumento de gestión urbanística.

A la vista de cuanto antecede, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la LBRL, se propone a la Junta de Gobierno Local para que este órgano adopte, si procede, el siguiente

ACUERDO

1. Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la parcela D-1 del Polígono 18 incluida dentro del ámbito territorial de la Actuación de Incremento AI-4 “Avenida de Europa, número 10” del Plan General de Ordenación Urbana e integrada en el Área Homogénea AH-3 “Entorno A-1” de dicho Plan, presentado por la entidad mercantil Parque Comercial Gualdalhorce, S. L., y suscrito por la totalidad de los propietarios de dicha parcela, y que tiene por objeto:

- a) La adaptación de la citada parcela, sobre la que se encuentra constituido un Complejo Inmobiliario (fincas registrales 43.459, 43.463 y 46.109 procedentes de la originaria 34.351), a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana en la mencionada Actuación de Incremento AI-4 y a los diferentes usos asignados a la parcela con Normas Zonales diferenciadas que posibilitan la creación de parcelas independiente con extinción del Complejo Inmobiliario.
- b) La cesión al Ayuntamiento de la zona verde prevista en dicho Plan General con una superficie de 2.825,01 m².
- c) La constitución de servidumbres de uso público para acceso y servicios a dicha zona verde y a las parcelas resultantes.

2. Someter el referido Proyecto al trámite de información pública durante el plazo de veinte (20) días, mediante la publicación del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID) y en un periódico de los de mayor difusión de la provincia para que, durante dicho plazo, pueda examinarse el expediente completo y formularse las alegaciones que se estimen pertinentes.

3. Notificar individualmente el presente acuerdo a los propietarios y titulares de derechos afectados, que se incluyen en el Proyecto, para que en el mencionado plazo de vein-

te (20) días, contados a partir del día siguiente a la recepción de la correspondiente notificación, puedan examinar el referido Proyecto, junto con el expediente, y formular las alegaciones que estimen pertinentes.”

Cuantas personas se consideren interesadas podrán examinar dicho expediente en las mañanas de los días hábiles, durante el plazo de veinte días a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en el Departamento de Urbanismo (segunda planta) y a través de la web municipal www.alcobendas.org, así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro General de la Corporación o en su registro electrónico, cuantas alegaciones estimen pertinentes a sus derechos.

Alcobendas, a 19 de julio de 2022.—El alcalde-presidente, Aitor Retolaza Izpizua.

(02/15.222/22)

