Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1043797 JXC3Q-BKK7L-WCSCB 5216C8EB736579A20D5E6B29604EFC31BA6AF7C5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1037478 RYI9Z-C5Z1Q-MXCMZ BCF76A0057B7965F4F4435B4E246798E32623C0C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

ARANJUEZ
Ayuntamiento
*del Real Sitio y Villa*

*Delegación de Régimen Interior*
*Secretaría General*

**LA SECRETARÍA GENERAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ CERTIFICA:**

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que se extrae del borrador del acta pendiente de aprobación y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente:

**4.3. Propuesta que presenta la Primera Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo, Obras y Servicios sobre delimitación de la unidad de ejecución Pirelli.**

Propuesta:

Se da lectura de la siguiente propuesta suscrita el día 13 de diciembre de 2022 por la Primera Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo, Obras y Servicios:

"

| | | |
|---|---|---|
| **EXPTE. Nº:** | **FD: 3967/2022** | REF.: JMFJ/ |
| **ASUNTO:** | DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PIRELLI | |
| **INTERESADO:** | METROGES, S.A. | |
| **DOCUMENTO:** | **PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** | |

Visto el informe técnico-jurídico emitido en fecha 18 de noviembre de 2022 que obra en el expediente con el siguiente tenor literal:

**"INFORME TÉCNICO-JURÍDICO**

Visto el expediente referenciado en el que solicita la tramitación del proyecto de delimitación de la Unidad de Ejecución referenciada, se informa lo siguiente:

**TRAMITACIÓN**.

El día 16/03/2022, con registro de entrada n.º REGAGE22e00007235205, se presentó en el Ayuntamiento el Proyecto de delimitación de la Unidad de Ejecución de referencia promovido por D. Juan José Sáinz Sáinz como administrador solidario de METROGES, S.A. y otros dos y redactado por el Arquitecto D. Lauro Diezma Aparicio. Acompañan al proyecto Escritura de elevación a público de acuerdos sociales, información General Mercantil del Registro Mercantil de Madrid.

El 03/05/2022 Jesús Sáinz Sáinz, como administrador de Metroges, s.a., junto a Manuel Maestre Adán y Angel Monzón Fernández, presenta proyecto de delimitación de unidad de ejecución reformado según conversaciones con los técnicos municipales del Ayuntamiento de Aranjuez. Sustituye este documento al registrado el 15 de marzo de 2.022.

ARANJUEZ

Ayuntamiento
*del Real Sitio y Villa*

*Delegación de Régimen Interior*
*Secretaría General*

Finalmente, tras diversas variaciones y reuniones con los técnicos municipales se han realizado modificaciones en el Proyecto y el día 8 de noviembre de 2022 se han presentado en el Ayuntamiento solicitando que se apruebe la delimitación de la de delimitación de la Unidad de Ejecución Pirelli.

**DOCUMENTACIÓN**.

La documentación última presentada consta de:

- Proyecto de delimitación de Unidad de Ejecución, que comprende:
  - Memoria expositiva: Objeto del Proyecto y situación y características de la finca.
  - Delimitación de la Unidad de Ejecución: La figura de la Unidad de Ejecución, Normativa Urbanística de aplicación, requisitos delimitación de una Unidad de Ejecución, descripción de la delimitación y parámetros urbanísticos de aplicación (descripción de la delimitación, coordenadas del perímetro y relación de propietarios), características de la Unidad de ejecución, justificación cumplimiento de normativa, elección del sistema de ejecución, conclusiones.
  - Añade dos anexos: fichas catastrales de las parcelas y notas simples registrales
  - Planos: situación, emplazamiento, topográfico, delimitación en ortofoto, delimitación en planeamiento vigente, delimitación relación de propietarios catastrales, delimitación propietarios registro propiedad, delimitación propiedades catastrales, parcelas resultantes y coordenadas UTM huso 30.

**CONTENIDO**

Constan como promotores la mercantil METROGES,S.A. y JUAN MANUEL MAESTRE ADAN, que según el registro de la propiedad son los propietarios. Parte de la finca de la que consta registrada titularidad de METROGES, S.A. incluye la propiedad expropiada por el Ayuntamiento. La superficie suma un 97,18 % de la zona privada a desarrollar.

La zona a desarrollar, actualmente ocupada por unas naves industriales en desuso, se encuentra situado entre la zonas de Industria Jardín (IJ), la de Pequeña Industria talleres grado b (PITb) y la zona de residencial unifamiliar (RU) actualmente consolidada y se delimita por las calles Joaquín Rodrigo, Paco de Lucía, Pablo Sarasate y Carretera de Toledo (valla de Carburos Metálicos S.A.)



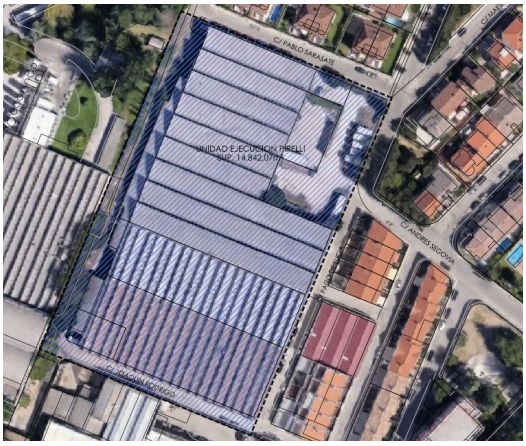
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1043797 JXC3Q-BKK7L-WCSCB 5216C8EB736579A20D5E6B29604EFC31BA6AF7C5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1037478 RYI9Z-C5Z1Q-MXCMZ BCF76A0057B7965F4F4435B4E246798E32623C0C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

ARANJUEZ

Ayuntamiento
*del Real Sitio y Villa*

*Delegación de Régimen Interior*
*Secretaría General*




La superficie delimitada es de 14.842.07 m² y se corresponde con las catastrales siguientes:

CUADRO RELACION DE PROPIETARIOS CATASTRALES

| Nº | DIRECCION | PROPIETARIOS | REF. CATASTRAL | SUPERFICIE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | C/ PABLO SARASATE, 1 | ANGEL FERNANDEZ MONZON | 7517730VK4371N0001JO | 665m² |
| 2 | C/ PACO DE LUCIA 30E | METROGES, S.A. | 7517702VK4371N0001UO | 3095,39m² |
| | Z.V. EXPROPIACION AYTO. | EXMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ | - | 2401,61m² |
| 3 | C/PACO DE LUCIA, 30F | Mª ESPERANZA ALIX BLAZQUEZ | 7517732VK4371N0001SO | 1402m² |
| 4 | C/PACO DE LUCIA, 30D | JOSE MANUEL MAESTRE ADAN | 7517703VK4371N0001HO | 2014m² |
| 5 | C/PACO DE LUCIA, 30C | REMEDIOS JIMENEZ MORALES<br>J. FRANCISCO JIMENEZ MORALES<br>Mª CARMEN YENES MORALES | 7517704VK4371N0001WO | 2431m² |
| 6 | C/ JOAQUIN RODRIGO, 30B | JOSE TORRES TOLEDO | 7517704VK4371N0001PO | 315m² |
| 7 | VIALES | EXMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ | - | 2518,07m² |

Al mismo tiempo se corresponde con las siguientes fincas inscritas en el Registro de la Propiedad:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1043797 JXC3Q-BKK7L-WCSCB 5216C8EB736579A20D5E6B29604EFC31BA6AF7C5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1037478 RYI9Z-C5Z1Q-MXCMZ BCF76A0057B7965F4F4435B4E246798E32623C0C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

ARANJUEZ

Ayuntamiento
*del Real Sitio y Villa*

*Delegación de Régimen Interior*
*Secretaría General*

CUADRO RELACION DE PROPIETARIOS REGISTRALES

| Nº | DIRECCION | PROPIETARIOS | NOTAS | SUPERFICIE REGISTRAL |
|---|---|---|---|---|
| 1 | C/ PACO DE LUCIA 30E | METROGES, S.A. | - | 7247m² |
| | C/ PABLO SARASATE, 1 | ANGEL FERNANDEZ MONZON<br>MARIA GLORIA GONZALEZ GONZALEZ | NO SEGREGADA<br>COMPRA-VENTA 665m² | - |
| | Z.V. EXPROPIACION AYTO. | EXMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ | NO SEGREGADA<br>EXPROPIACION 2401,61m² | - |
| | C/PACO DE LUCIA, 30F | Mª ESPERANZA ALIX BLAZQUEZ | NO SEGREGADA<br>COMPRA-VENTA 1402m² | - |
| 2 | C/PACO DE LUCIA, 30D | JOSE MANUEL MAESTRE ADAN | - | 1986,92m² |
| 3 | C/PACO DE LUCIA, 30C | METROGES, S.A. | - | 2394,70m² |
| 4 | C/ JOAQUIN RODRIGO, 30B | FRANCISCO SIMON CUCHILLO<br>CONCEPCION SIMON CUCHILLO<br>JOSE TORRES TOLEDO<br>MARIA TERESA TORRES RUBIO<br>MARIA ELENA TORRES RUBIO<br>JOSE MARIA TORRES RUBIO<br>JOAQUIN GARCIA COLOMINA<br>JOSE ANTONIO GARCIA COLOMINA<br>ANA MARIA GARCIA COLOMINA | - | 337,03m² |
| | | | | TOTAL: 11.965,65m² |

Esta superficie se corresponde con las siguientes fincas inscritas en el registro de la propiedad que se adjuntan como anexo al proyecto.

| REF.CATASTRAL | SUP. CATASTRAL m² | %PROPIEDAD | Nª FINCA REG | SUP. REG m² |
|---|---|---|---|---|
| 7517730VK4371N0001JO | 665 | 6,59% | | |
| 7517732VK4371N0001SO | 1402 | 13,90% | | |
| 7517702VK4371N0001UO | 3276,57 | 32,49% | 13759 | 7247 |
| 7517703VK4371N0001HO | 2014 | 19,97% | 8746 | 1986,92 |
| 7517704VK4371N0001WO | 2431 | 23,92% | 9480 | 2394,70 |
| 7517713VK4371N0001PO | 315 | 3,13% | 9624 | 337,03 |

A la registral n.º 13759 pertenece la superficie expropiada por el ayuntamiento que aún no ha sido segregada.

La superficie inscrita de todas las fincas 11.965,65 m² se corresponde con la superficie catastral 12.324 m² al existir una pequeña diferencia del 2,9 %.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1043797 JXC3Q-BKK7L-WCSCB 5216C8EB736579A20D5E6B29604EFC31BA6AF7C5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1037478 RYI9Z-C5Z1Q-MXCMZ BCF76A0057B7965F4F4435B4E246798E32623C0C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1043797 JXC3Q-BKK7L-WCSCB 5216C8EB736579A20D5E6B29604EFC31BA6AF7C5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/



ARANJUEZ

Ayuntamiento
*del Real Sitio y Villa*

*Delegación de Régimen Interior*
*Secretaría General*

La ordenación del planeamiento vigente está constituida por 3 manzanas, una destinada a zona verde de 2.554,22 m² y dos manzanas calificadas como residenciales de uso lucrativo, de 3.044,36 m².

Las características de la Unidad de ejecución delimitada son las siguientes:

| | |
|---|---|
| Superficie total Unidad de ejecución | 14.842,07 m² |
| Dominio público existente | 2.876,42 m² |
| Suelo privado aportado a la UE | 11.965,65 m² |
| Aprovechamiento tipo del AR | 0,977 m² e/m² |
| Aprovechamiento máximo (11.965,65 x 0,977) | 11.690,44 m² e |
| Aprovechamiento objetivo (6.088,72 x 1,2) | 7.306,46 m² e <11.690,44 m² e |
| Aprovechamiento unitario (7306,46/11965,65) | 0,611 m² e/m² |

El planeamiento a desarrollar viene ya definido en el PGOU vigente en el que hay dos manzanas edificables de 3.044.36 m² se superficie cada una de ellas, una zona verde también rectangular de 2.554,22 m² de superficie y el resto destinado a viario y aparcamiento de una superficie de 6.199,13 m² . Todo el ámbito está ordenado pormenorizadamente diredtamente por el PGOU/96.

El aprovechamiento resultante es de 3.044,36 x 2 x 1,2 = 7306,46 m² e.

Las cesiones mínimas de redes locales son 30% de 7,306,46 = 2.191,96 m² de los que al menos el 50% (1.095,96 m² ) deben de estar destinadas a zonas verdes con lo que tenemos que:

2.554,22 m² > 1.095,96 m² con lo que se cumple el artículo 36 de LSCM.

El suelo destinado a viales es de 6.199,13 m² de los que 3.681,06 m² son cedidos por los propietarios y 2.518,07 m² son del Ayuntamiento.

EL total de terrenos a urbanizar por el promotor es de 6.199,13 + 2.554,22 = 8.753,35 m²

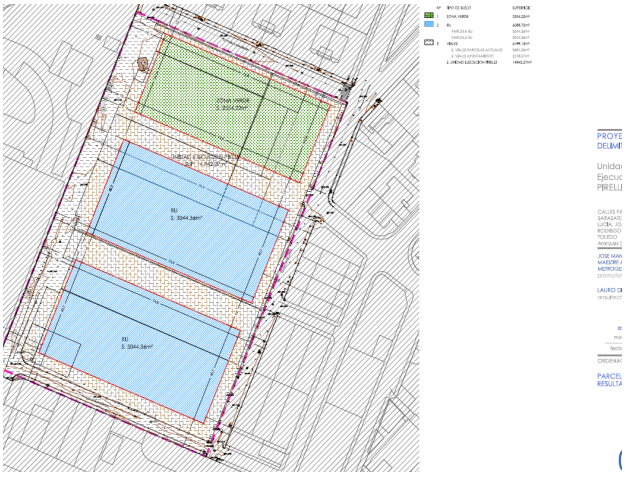


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1037478 RYI9Z-C5Z1Q-MXCMZ BCF76A0057B7965F4F4435B4E246798E32623C0C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

ARANJUEZ

Ayuntamiento
*del Real Sitio y Villa*

*Delegación de Régimen Interior*
*Secretaría General*




Los viales este-oeste tienen una anchura de 12 m, el vial oeste es de 15 m y el este de 12 m, tal como determina el PGOU.

El sistema de ejecución elegido es el de Compensación.

**CONSIDERACIONES**:

I. La tramitación a realizar es la que dispone el artículo 100 LSCM, es decir, aprobación inicial, notificación a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública durante 20 días. Finalmente el acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse, para su eficacia, en el BOCM.

   Tanto la aprobación inicial como la definitiva son atribuciones del Alcalde por tratarse del inicio de la actividad de ejecución y en virtud de lo que dispone el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Bases de Régimen Local. Atribución delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º 18.007 de 26/07/2019.

II. La documentación está completa y es suficiente a los efectos que se redacta, es decir, para definir los límites de la Unidad de Ejecución y proponer el sistema de ejecución el de compensación.

III. En cuanto al fondo del asunto, la delimitación propuesta cumple los estándares del artículo 36 de la LSCM y se ciñe al área no consolidada dentro del Área de Reparto RU, que ocupan las naves que quedan, de las que se utilizaban en el Polígono Pirelli, hoy prácticamente en desuso o abandonadas.

   La Unidad de Ejecución se delimita para llevar a cabo la ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1043797 JXC3Q-BKK7L-WCSCB 5216C8EB736579A20D5E6B29604EFC31BA6AF7C5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1037478 RYI9Z-C5Z1Q-MXCMZ BCF76A0057B7965F4F4435B4E246798E32623C0C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

ARANJUEZ
Ayuntamiento
*del Real Sitio y Villa*

*Delegación de Régimen Interior*
*Secretaría General*

El proyecto de delimitación de la Unidad de Ejecución, cumple los requisitos del artículo 99 de la LSCM.

La Unidad de Ejecución delimitada tiene un aprovechamiento total de 7.306,46 m² e, de donde se deduce que:

- el aprovechamiento máximo susceptible de apropiación por los propietarios resulta de 7.306,46 m² e x 0.90 = **6.575,81 m² e**
- corresponde a la administración los solares capaces de albergar un aprovechamiento de: 7.306,46 m² e x 0,10 = **730,65 m² e** (artículo 18.2.c) LSCM), es decir:

  730,65 / 1,2 = 608,88 m² de suelo que pasarán a formar parte el PMS

Además, corresponde también al Ayuntamiento el aprovechamiento susceptible de apropiación por la zona verde expropiada a titulo oneroso (2.401,61 m²), ello en virtud de la Disposición Transitoria Sexta de la LSCM, es decir, el suelo en solares necesario para poder materializar **1.319,73 m² e**.

(2.401,61 / 11.965,65 = 20,07 %, por tanto: 6.575,65 m² e x 0,2007 = 1.319,73 m² e)

es decir: 1.319,73 / 1,2 = **1.099,78 m²** de solar edificable

El sistema de ejecución elegido es el de compensación, al ser la promoción privada.

**CONCLUSIÓN**:

En vista de cuanto antecede, se propone a la Concejal delegada de Urbanismo que eleve a la Junta de Gobierno Local la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**:

**PRIMERO**: Aprobar Inicialmente la Delimitación de la Unidad de Ejecución Pirelli, eligiendo como sistema de ejecución el de Compensación.

**SEGUNDO**: Notificación a los propietarios y titulares de derechos afectados.

**TERCERO**: Someter de información pública durante 20 días, publicando el acuerdo en el BOCM, en el tablón de anuncios municipal y en la web del Ayuntamiento.

Propongo a la Junta de Gobierno Local:

**PRIMERO: Aprobar Inicialmente la Delimitación de la Unidad de Ejecución Pirelli, eligiendo como sistema de ejecución el de Compensación.**

**SEGUNDO**: Notificación a los propietarios y titulares de derechos afectados.

**TERCERO**: Someter de información pública durante 20 días, publicando el acuerdo en el BOCM, en el tablón de anuncios municipal y en la web del Ayuntamiento".

Acuerdo:

Se acuerda por unanimidad aprobar la propuesta anteriormente transcrita.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1043797 JXC3Q-BKK7L-WCSCB 5216C8EB736579A20D5E6B29604EFC31BA6AF7C5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1037478 RYI9Z-C5Z1Q-MXCMZ BCF76A0057B7965F4F4435B4E246798E32623C0C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

ARANJUEZ

Ayuntamiento
*del Real Sitio y Villa*

*Delegación de Régimen Interior*
*Secretaría General*

Y para que así conste, a los únicos efectos de fe pública, expido el presente en la fecha y hora que aparece junto con la firma electrónica, y con el visto bueno de la Alcaldesa-Presidenta.

Firmado electrónicamente.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1043797 JXC3Q-BKK7L-WCSCB 5216C8EB736579A20D5E6B29604EFC31BA6AF7C5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1037478 RYI9Z-C5Z1Q-MXCMZ BCF76A0578796 5F4F4435B4E246798E32623C0C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/