

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61**ALCOBENDAS**

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 20 de agosto de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Visto el expediente incoado a petición de don Rafael Olabari Gortázar, en calidad de Presidente de la Junta de Compensación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, el 18 de abril de 2023, para la tramitación del Proyecto de Reparcelación del mencionado Sector, y de conformidad con los informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídicos, se han apreciado los hechos que figuran a continuación:

1. La Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada el 7 de noviembre de 2023 acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del PGOU de Alcobendas de 2009, habiéndose acordado de igual modo su sometimiento a información pública por período de veinte días, con notificación individualizada a los propietarios y titulares de derechos afectados. El citado acuerdo fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 300, de 18 de diciembre de 2023, y en el periódico La Razón de 11 de diciembre de 2023, habiéndose cursado las notificaciones individuales correspondientes y publicado anuncio de notificación subsidiaria en el “Boletín Oficial del Estado” número 39 (suplemento de notificaciones), de 14 de febrero de 2024, respecto de aquellas notificaciones que habían resultado infructuosas.

2. Una vez finalizado el período de información pública, y dentro del plazo estipulado al efecto se presentan alegaciones por diversos interesados:

- Escrito de alegaciones presentado por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A., con registro de entrada número 2024002565, en fecha 10 de enero de 2024.
- Escrito de alegaciones presentado por la mercantil Inversiones del Mediterráneo Valldemossa, S. L., con registro de entrada número 2024002894, en fecha 11 de enero de 2024.
- Escrito de alegaciones presentado por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con registro de entrada número 2024004642, en fecha 18 de enero de 2024.
- Escrito de alegaciones presentado por la mercantil Novorbe Consultores, S. L. U., con registro de entrada número 2024004963, en fecha 18 de enero de 2024.
- Escrito de alegaciones presentado por don Ignacio Morcillo Cayón, en nombre y representación de doña María Pilar Vicente Hernando, doña Gemma Vicente Crespo, don José Vicente Crespo, doña Ángeles Crespo Balmis, don Ángel José Vicente Hernando, don Luis Vicente Hernando, con registro de entrada número 2024014598, en fecha 23 de febrero de 2024.
- Con posterioridad y al resultar afectado por las alegaciones efectuadas por Canvives, S. A., constan en el expediente escritos de Winslaro ITG, S. L. U., de 14 de marzo 2024 (número de registro 2024020928) y 14 de junio de 2024 (número de registro 2024048328).

3. El Ayuntamiento de Alcobendas remite a la Junta de Compensación, como parte interesada en el procedimiento, las alegaciones formuladas durante el período de información pública, quien emite informe propuesta de contestación individualizada de cada una de las alegaciones formuladas.

4. Todas las alegaciones formuladas durante el período de información pública han sido analizadas de manera individualizada por los Servicios Técnicos Municipales, emitiendo informes de contestación que obran en el expediente, y proponiendo su desestimación o estimación según lo expresado en los mismos, y que quedan incorporados a este expediente, asumiendo el presente Acuerdo el sentido que a las mismas atribuyen los informes emitidos por los citados Servicios y que se resumen continuación:

Respecto de la alegación presentado por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A.

En fecha 7 de junio de 2024 y número de registro 2024046445, se presenta por Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A. U., escrito de desistimiento de la alegación al haber alcanzado un acuerdo entre propietarios afectados y por lo tanto se entiende por desistido de las alegaciones presentadas.

Respecto de la alegación presentado por la mercantil Inversiones del Mediterráneo Valldemossa, S. L.

Resumen de la alegación:

- Manifiestan las alegantes que en la finca de la parcela de resultado denominada “RC.3.G” se indican 44 viviendas cuando, conforme al Plan Parcial, deberían ser 45 viviendas. Asimismo, refieren otros errores materiales en el cálculo del número de viviendas del resto de subparcelas que componen la resultante “RC.3”.
- En el documento denominado “Volumen Complejos Inmobiliarios en las Manzanas Unifamiliares RU-1 y RU-5”, en la descripción de las fincas privativas del Complejo Inmobiliario de la Manzana RU-5 se detecta un error en la descripción de la parcela RU5-56 en su lindero noroeste.

Contestación a la alegación:

- Respecto al número de viviendas asignado a la parcela RC3.G y en el conjunto de la manzana RC.03, se desestima.
- Respecto del error material señalado en la descripción del lindero noroeste de la parcela RU5-56, se estima.

Respecto de la alegación presentada por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Resumen de la alegación:

- Indica ADIF que la parcela de resultado “SUI.1”, adjudicada a su favor, disponga del necesario acceso propio, y solicita que se disponga una servidumbre de paso en la parcela de resultado “RVA7”, adjudicada al Ayuntamiento,

Contestación a la alegación:

- Se estima la alegación formulada por ADIF.

Respecto de la alegación presentada por la mercantil Novorbe Consultores, S. L. U.

Resumen de la alegación:

- Manifiesta el alegante que, en su condición de propietarios de parcelas incluidas en el ámbito, en el apartado del Proyecto de Reparcelación referido al traslado de cargas, se atribuyan las unidades de aprovechamiento que resultan de la finca registral aportada número 3.438, a las parcelas de resultado RU.01.083, RU.01.084, RU.01.085 y RU.01.086 adjudicadas en su totalidad a esta mercantil, sin que dicha modificación afecte a terceros.

Contestación a la alegación:

- Se estima la alegación formulada por Novorbe Consultores, S. L. U.

Respecto de la alegación presentada por don Ignacio Morcillo Cayón, en nombre y representación de doña María Pilar Vicente Hernando, doña Gemma Vicente Crespo, don José Vicente Crespo, doña Ángeles Crespo Balmis, don Ángel José Vicente Hernando, don Luis Vicente Hernando.

Resumen de la alegación:

- Manifiestan los alegantes, en primer lugar, en lo que se refiere al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1, la falta de notificación individualizada del acuerdo de aprobación inicial, a algunos de ellos.
- Por otra parte, manifiestan que en el Proyecto de Reparcelación de enero del 2023 se adjudicaron 13 parcelas en la zona que linda con el espacio libre de la manzana RU.05 (parcelas 66 a 78), mientras que en octubre de 2023 se les adjudican 13 parcelas en otra ubicación diferente (parcelas 95 a 107), sin que se haya dado consentimiento ni solicitado dicho cambio, por lo que solicita que las adjudicaciones se efectúen en la ubicación previamente señalada.

Contestación a la alegación:

- Respecto de la supuesta falta de notificación individual, se desestima.
- Respecto a la adjudicación de parcelas unifamiliares situadas en la manzana R-5, se desestima.

Respecto de la alegación de Winslaro ITG, S. L. U., tras tener conocimiento del escrito de alegaciones presentado por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A.

Resumen de la alegación:

- Muestra disconformidad a las pretensiones de la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A., respecto de las superficies de las fincas registrales 2.453, y 3.438 del Proyecto de Reparcelación del Sector S-1, cuyo contenido afecta sustancialmente a sus intereses.
- Solicita que el Proyecto de Reparcelación atribuya las 4.920 uas que resultan de la finca registral 3.438 y las 2.169 uas que resultan de la finca registral 3.134 a las parcelas de resultado RC.06. B y RCP.05. C.

Contestación a la alegación:

- En fecha 14 de junio de 2024, se presenta por Winslaro IRG, S. L. U., escrito de desistimiento de la primera cuestión planteada en su alegación al haber alcanzado un acuerdo con la mercantil Canvives, S. A., y por lo tanto se entiende por Desistido respecto de la superficie de la FR 2.453 y FR 3.438.
- Respecto a la segunda cuestión, teniendo en cuenta que una modificación de la relación entre fincas aportadas y fincas de resultado no afecta a terceros se estima la alegación.

5. La Junta de Compensación aporta con fecha 25 de junio de 2024, a través del Registro electrónico (número de entrada 2024051404), el documento técnico del Proyecto de Reparcelación, adaptado a los informes municipales emitidos para dar contestación a las alegaciones presentadas y en el que asimismo se ha corregido algún error material de orden menor y se ha incluido alguna adaptación puntual al respecto de títulos intermedios que se encontraban pendientes de inscripción registral.

Se ha producido igualmente la cancelación registral de determinadas cargas que afectan a algunas fincas aportadas, y se han producido determinadas transmisiones de dominio o fallecimientos, que hacen necesario adecuar el documento que se tramita a dichas circunstancias.

6. Las modificaciones introducidas como consecuencia de los informes municipales emitidos para dar contestación a las alegaciones presentadas, de errores materiales detectados, cancelación registral de determinadas cargas y transmisiones de dominio o fallecimientos no afectan sustancialmente al contenido general del Proyecto ni a la mayor parte de los afectados, por lo que de conformidad con el artículo 109 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, no es necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente.

La valoración jurídica de los hechos expuestos es la siguiente:

Primero.—El Proyecto de Reparcelación se ajusta íntegramente a lo establecido en los artículos 86 y 87 de la LSM y se ajusta en sus aspectos formales a los artículos 82 y 83 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en cuanto al contenido de la Memoria y resto de documentación, como analiza el informe técnico municipal.

Segundo.—El Proyecto de Reparcelación se ajusta a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 87 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y a los criterios de adjudicación de parcelas resultantes regulados en la cláusula quinta del convenio de ejecución y la base séptima de las bases de actuación, aprobadas y concretadas en los acuerdos de asamblea general de la Junta de Compensación y resto de criterios establecidos en el Convenio Urbanístico de Gestión ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 27 de abril de 2023.

Se propone a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con todo lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 111 del Reglamento de Gestión Urbanística, y, en ejercicio de la competencia prevista en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, y 61.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, resolver lo siguiente:

Primero.—Resolver las alegaciones formuladas por Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A., Inversiones del Mediterráneo Valldemossa, S. L., Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), Novorbe Consultores, S. L. U., don Ignacio Morcillo Cayón, en nombre y representación de doña María Pilar Vicente Hernando, doña Gemma Vicente Crespo, don José Vicente Crespo, doña Ángeles Crespo Balmis, don Ángel José Vicente Hernando, don Luis Vicente Hernando, y Winslaro ITG, S. L. U., a la Aprobación Inicial del Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de ordenación Urbana de Alcobendas de 2009, durante el período de información pública, asumiendo el sentido estimatorio o desestimatorio que a tales alegaciones atribuyen los informes emitidos por los servicios técnicos municipales, que se incorporan a este expediente y se adjuntan a esta resolución. (*1)

(*1) Adición in voce.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 2009 y que tiene por objeto, de acuerdo con los artículos 82 a 84 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 (RGU), en relación con las finalidades y criterios establecidos en los artículos 86 y 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), y complementados, en lo necesario, por los artículos 85 y siguientes del RGU, concretar las parcelas resultantes del proceso de reordenación previsto en el Plan Parcial para el ámbito, la adjudicación de las mismas, así como la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y de gestión.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, así como efectuar la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70 ter de la Ley de Bases de Régimen. Publicaciones que serán tramitadas por el Departamento de Urbanismo.

Cuarto.—Notificar individualmente el presente acuerdo a los propietarios y titulares de derechos afectados, que se incluyen en el Proyecto.

Quinto.—Facultar a la alcaldesa, o a quien legalmente le sustituya, para que suscriba cuantos documentos sean necesarios, en su caso, para hacer efectivo el presente acuerdo».

Se adjuntan los informes a las alegaciones señaladas en el Resolutivo primero, según sigue:

INFORME SOBRE ALEGACIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S. A.

«INFORME DE ALEGACIONES

Número expediente: 1400/2023.

Asunto: Informe a las alegaciones habidas durante el período de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 PGOU Alcobendas.

Alegantes: Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A. U.

1. Introducción

La Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el 7 de noviembre de 2023, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, presentado por la Junta de Compensación del mencionado Sector que tiene por objeto la transformación jurídica de las parcelas y derechos sobre las mismas, incluidas en el ámbito de la Unidad de ejecución de dicho Sector, según la delimitación efectuada en el Plan Parcial, aprobado definitivamente el 5 de abril de 2019.

Igualmente, se acordó someter el expediente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión de la provincia para poder examinar el expediente completo y formularse las alegaciones que se estimen pertinentes.

También se ha procedido a la notificación individual a los propietarios y titulares de derechos afectados, que se incluyen en el Proyecto, para que en el mencionado plazo de 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.

El 10 de enero de 2024 ha tenido entrada en este Ayuntamiento (número de registro 2024002565) escrito de alegaciones de Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A. U.,

representado por don Francisco Javier Berdie Osuna, con el contenido que en el mismo se detallan, y que de manera muy breve podemos resumir en:

1.º Alegación principal: El Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente no reconoce la superficie íntegra de la finca registral 2.453 del Registro de la Propiedad número 1 de Alcobendas, y en base a ello solicita el reconocimiento a CANVIVES de una superficie de 25.495,00 m² y no de 21.445,72 m² para la finca registral 2.453.

2.º Alegación subsidiaria: El Proyecto de Reparcelación debe calificar como superficie de titularidad dudosa 4.049,28 m².

Del contenido de las alegaciones se dio traslado a la Junta de Compensación, quien emitió el correspondiente informe de contestación a las mismas.

Igualmente se presentaron alegaciones, fuera de plazo, por Winslaro (Winslaro ITG, S. L. U.) y Neinor Península, S. L. U., en la medida en que resultaban afectados por la alegación de Canvives, S. A. U., y con el contenido que obra en el expediente.

2. *Desistimiento de las alegaciones formuladas por Canvives, S. L.*

En fecha 7 de junio de 2024 y número de registro 2024046445, se presenta por Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A. U., escrito en el que se informa a esta Dirección General de Urbanismo, que el pasado 29 de mayo de 2024, una vez finalizado el referido período de información pública, las partes afectadas alcanzaron un acuerdo al respecto de la superficie de la FR 2.453, mediante la suscripción del documento denominado “Acuerdo entre propietarios de superficies definitivas aportadas al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas” que acompaña como Anexo, y del que se ha dado traslado a la Junta de Compensación del Sector S-1 para su conocimiento y consideración en el Proyecto de Reparcelación que se tramita, y al objeto de que se comunicase dicha circunstancia a este Ayuntamiento.

Manifiesta igualmente en su escrito que en todo caso, sin perjuicio de la comunicación que efectúe la Junta de Compensación al Ayuntamiento y, una vez alcanzado un acuerdo entre las partes afectadas, se considera oportuno formalizar el desistimiento al respecto de las alegaciones formuladas el 10 de enero de 2024 al haber estas perdido su objeto, bajo la condición suspensiva consistente en que el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del PGOU de Alcobendas que sea aprobado definitivamente se incorpore las correcciones pactadas y, concretamente las relativas a la superficie real reconocida a las fincas registrales 2.453, 3.438 del Registro de la Propiedad número 1 de Alcobendas.

En base a lo expuesto solicita que se tenga a Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A. U., por desistida en las alegaciones formuladas al respecto.

De la misma manera la Junta de Compensación ha presentado el 30 de mayo de 2024 (número de registro 2024044208), como Anexo 1, el Acuerdo entre propietarios de superficies definitivas de las fincas registrales afectadas 2.453, y 3.438, aportadas al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, suscrito en fecha 29 de abril de 2024.

3. *Conclusión*

Tener por desistido a Canvives, S. A. U., del escrito presentado en fecha 10 de enero de 2024, con número de registro telemático 2024002565, ante el Ayuntamiento de Alcobendas correspondiente a las alegaciones formuladas al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas durante el período de información pública al que este fue sometido».

INFORME SOBRE ALEGACIONES DE INVERSIONES DEL MEDITERRÁNEO VALDEMOSSA, S. L./AGRÍCOLA FIRO, S. L.

«INFORME DE ALEGACIONES

Número expediente: 1400/2023.

Asunto: Informe a las alegaciones habidas durante el período de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 PGOU Alcobendas.

Alegante: Inversiones del Mediterráneo Valdemossa, S. L./Agrícola Firo, S. L.

1. *Introducción*

La Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el 7 de noviembre de 2023, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, presentado por la Junta de Compensación del mencionado Sector que tiene por objeto la transformación jurídica de las parcelas y derechos sobre las mismas, incluidas en el ámbito de la Unidad de ejecución de dicho Sector, según la delimitación efectuada en el Plan Parcial, aprobado definitivamente el 5 de abril del 2019.

Igualmente, se acordó someter el expediente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión de la provincia para poder examinar el expediente completo y formularse las alegaciones que se estimen pertinentes.

También se ha procedido a la notificación individual a los propietarios y titulares de derechos afectados, que se incluyen en el Proyecto, para que en el mencionado plazo de veinte 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.

El 11 de enero de 2024 ha tenido entrada en este Ayuntamiento (número de registro 2024002894) escrito de alegaciones de Inversiones del Mediterráneo Valldemossa, S. L., representado por don Miguel Ángel Sánchez Latapia, y de Agrícola Firo, S. L., representado por don Luis Rojas Fierro.

2. *Resumen del contenido de la alegación*

Manifiestan los alegantes que existen varios errores materiales detectados en el documento de Proyecto de Reparcelación concretados en:

1. Manifiestan las alegantes que en la finca de la parcela de resultado denominada “RC.3.G” se indican 44 viviendas cuando, conforme al Plan Parcial, deberían ser 45 viviendas. Asimismo, refieren otros errores materiales en el cálculo del número de viviendas del resto de subparcelas que componen la resultante “RC.3”.

2. En el documento denominado “Volumen Complejos Inmobiliarios en las Manzanas Unifamiliares RU-1 y RU-5”, en la descripción de las fincas privativas del Complejo Inmobiliario de la Manzana RU-5 se detecta el siguiente error en la descripción de la parcela RU5-56 en su lindero noroeste, y en lugar de “en línea ligeramente curva con una longitud de arco de 7,26 metros y un radio de curva de 219,50 metros con la parcela de resultado RU5-57” debería figurar “en línea recta de 30,15 metros con la parcela resultante RU5-57”.

3. *Informe de la Junta de Compensación*

La Junta de Compensación del ámbito ha presentado un informe el 8 de marzo y otro complementario el 30 de mayo de 2024, mediante el cual se da contestación a la alegación presentada, cuyo contenido se resume a continuación:

Respecto de la primera de las cuestiones planteadas, ha de señalarse que las parcelas definidas por el Proyecto de Reparcelación cumplen los parámetros de ordenación del Plan Parcial por cuanto el cómputo total de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela por manzana es coincidente.

Como es sabido esta operación de equidistribución ha tenido como objeto, entre otros, la materialización de los compromisos voluntarios suscritos por determinados propietarios del ámbito y que han supuesto la necesidad de sustituir con carácter voluntario determinadas viviendas calificadas con el uso residencial colectiva libre por la ejecución o materialización de viviendas destinadas al uso residencial colectiva protegida de precio limitado.

De esta forma, en las parcelas en las que se localizan las viviendas que han de ser sustituidas, denominadas en el Proyecto de Reparcelación “Sust. Viv. Protegida”, se ha considerado la ratio de m² por vivienda de esta tipología “Residencial Colectiva de precio limitado” de 111 m²/viv. Se podrá materializar un mayor número de viviendas de menor superficie.

En aquellas parcelas adjudicadas en proindiviso a propietarios que no han firmado los compromisos voluntarios se les asigna el número de viviendas que corresponde atendiendo a la ratio media establecida para la manzana por el Plan Parcial, que en el caso concreto de la manzana RC.03 se sitúa en torno a 122 m²/viv.

La compensación en la ratio de m²/vivienda, que se produce como consecuencia de la localización en esa manzana de la parcela destinada a “Sust. Viv. Protegida”, solo puede

afectar a aquellas parcelas adjudicadas a los mismos propietarios que suscribieron los citados compromisos voluntarios, debiendo aumentar la ratio del m²/vivienda.

En línea con lo expuesto, considerando el número entero de vivienda asignada a cada parcela, los propietarios adjudicatarios en proindiviso en la parcela RC.03.B en las que se localizan las viviendas “Sust. Viv. Protegida”, compensan esta menor ratio de metro cuadrado por vivienda en las parcelas RC.03.F y RC.03.G adjudicadas a esos mismos propietarios en régimen de “Residencial Colectiva Libre”.

Por lo tanto, la necesidad de establecer en estas manzanas de uso residencial colectiva libre, la sustitución por viviendas de uso residencial colectiva protegida, hace necesaria la adaptación de la ratio de m² por vivienda en el resto de las parcelas, precisamente para cumplir las determinaciones de número máximo de viviendas por manzana establecidos por la ordenación, por lo cual no es posible atender la petición de cambio en el número de viviendas solicitado.

Se reconoce la existencia de un error material en la descripción de la parcela RU 5-56, subsanándose en el documento que se presente para su aprobación definitiva.

4. Informe de la Subdirección General de Urbanismo

Visto el escrito de alegaciones presentada por el interesado, debemos señalar:

1.º Respecto al número de viviendas asignado a la parcela RC3.G y en el conjunto de la manzana RC.03.

El conjunto de la operación reparcelatoria debe atender a diferentes criterios, siendo especialmente complejo, en el caso que nos ocupa, la materialización de las viviendas sujetas al régimen de protección pública en tipología de precio limitado (VPPL), adjudicadas a los propietarios que han suscrito el compromiso voluntario de transformar las viviendas libres que se les adjudiquen, sin que además y en ningún caso, estos compromisos voluntarios suscritos por algunos propietarios, puedan afectar a aquellos que no lo han suscrito.

En las parcelas en las que se localizan las viviendas que han de ser sustituidas de libres a protegidas, se ha considerado la ratio de metro cuadrado por vivienda de esta tipología “Residencial Colectiva de precio limitado” de 111 m²s/viv. En el caso concreto de la parcela RC.03B, con la edificabilidad que se le asigna en función de su superficie de suelo, será posible la materialización de un mayor número de viviendas de menor superficie de metros cuadrados (110,56 m²/viv).

Por ello, en aquellas parcelas adjudicadas a propietarios que no han firmado los compromisos voluntarios se les asigna el número de viviendas que corresponde atendiendo a la ratio media establecida para la manzana por el Plan Parcial, que en el caso concreto de la manzana RC.03 se sitúa en torno a 122 m²/viv.

Por tanto, la compensación en la ratio de metro cuadrado/vivienda, que se produce como consecuencia de la localización en esta manzana de la parcela destinada a “Viv. Protegida: RC.3B”, solo puede afectar a aquellas parcelas adjudicadas a los mismos propietarios que suscribieron los citados compromisos voluntarios, debiendo aumentar la ratio del metro cuadrado/vivienda, en las parcelas adjudicadas a esos mismos propietarios en régimen de vivienda libre. Por ello, considerando el número entero de vivienda asignada a cada parcela, los propietarios adjudicatarios en proindiviso en la parcela RC.03.B en las que se localizan las viviendas Protegida, compensan esta menor ratio de metro cuadrado por vivienda en las parcelas RC.03.F y RC.03.G adjudicadas a esos mismos propietarios en régimen de “Residencial Colectiva Libre”.

Por lo expuesto, no es posible atender la petición solicitada por el alegante.

2.º Respecto del error material señalado en la descripción del lindero noroeste de la parcela RU5-56.

A la vista del informe de la Junta de Compensación que reconoce el error, se procederá a subsanar el mismo en el documento que se presente para su aprobación definitiva.

5. Conclusión

Por los motivos anteriormente expuestos, se propone estimar parcialmente la alegación formulada, al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 7 de noviembre de 2023, en los términos reflejados en el presente informe».

INFORME SOBRE ALEGACIONES DE ADIF**«INFORME DE ALEGACIONES**

Número expediente: 1400/2023.

Asunto: Informe a las alegaciones habidas durante el período de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 PGOU Alcobendas.

Alegante: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), representado por doña María Cruz Nieto Tortuero Marqués Carrasco.

1. Introducción

La Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el 7 de noviembre de 2023, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, presentado por la Junta de Compensación del mencionado Sector que tiene por objeto la transformación jurídica de las parcelas y derechos sobre las mismas, incluidas en el ámbito de la Unidad de ejecución de dicho Sector, según la delimitación efectuada en el Plan Parcial, aprobado definitivamente el 5 de abril del 2019.

Igualmente, se acordó someter el expediente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión de la provincia para poder examinar el expediente completo y formularse las alegaciones que se estimen pertinentes.

También se ha procedido a la notificación individual a los propietarios y titulares de derechos afectados, que se incluyen en el Proyecto, para que en el mencionado plazo de veinte 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.

El 18 de enero de 2024 ha tenido entrada en este Ayuntamiento (número de registro 2024004642) escrito de alegaciones del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), representado por doña María Cruz Nieto Tortuero Marqués Carrasco.

2. Resumen del contenido de la alegación

Indica ADIF que con el fin de que la parcela de resultado “SUI.1”, adjudicada a su favor, sobre la que existe una salida de emergencia de la línea 104-Alcobendas-San Sebastián delos Reyes, disponga del necesario acceso propio, solicita que se disponga una servidumbre de paso en la parcela de resultado “RVA7”, adjudicada al Ayuntamiento, que garantice el correcto mantenimiento del acceso por parte del Ayuntamiento de Alcobendas, prohibiéndose la instalación de vallados, bolardos o cualquier tipo de control de acceso a dicho paso que impida el acceso ante cualquier emergencia que se pueda producir, y deberá cumplir con una anchura mínima suficiente para tránsito de vehículos conforme al Plan Parcial aprobado.

Asimismo, solicita el establecimiento de una serie de condiciones técnicas para dicha servidumbre.

3. Informe de la Junta de Compensación

La Junta de Compensación del ámbito ha presentado un informe mediante el cual se da contestación a la alegación presentada, cuyo contenido se resume a continuación:

Manifiesta la Junta de Compensación en primer lugar que cualquier actuación que se realice en el entorno de la línea ferroviaria, queda sujeta a su normativa respetando las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas, y en segundo lugar propone estimar la solicitud formulada en el sentido de que se garantice un acceso a la parcela de resultado “SUI.1”, cuyo trazado se proyecte sobre la porción RVA1 (Adif la identifica erróneamente como RVA7) de la parcela de resultado “Red Viaria Zona Norte” en atención a las condiciones técnicas que requiere ADIF, es decir que conste en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso que deba constituirse a favor de la parcela de resultado “SUI.1” o bien la existencia de una determinada afección sobre la porción RVA1, con el alcance y condiciones que procedan.

En todo caso, el diseño del trazado de acceso a vial público desde la salida de emergencia existente en dicha parcela de resultado “SUI.1”, quedará definido técnicamente en el Proyecto de Urbanización del Sector S-1, atendiendo a las circunstancias técnicas que proceda.

4. *Informe de la Subdirección General de Urbanismo*

Visto el escrito de alegaciones presentada por el interesado, debemos señalar:

Es una realidad que cualquier actuación en el entorno de una línea ferroviaria debe respetar la legislación específica, esto es Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, modificada por Ley 26/2022, de 19 de diciembre, el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, que aprueba el reglamento del sector ferroviario, y el Real Decreto de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, lo que lleva consigo limitaciones a la propiedad y restricciones de uso, que aparecen establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de interés general una Zona de Dominio Público (ZDP), una Zona de Protección (ZP) y la Línea Límite de Edificación (LLE).

El acceso a la parcela de resultado "SUI.1", quedará garantizado y se realizará desde la red viaria municipal que permita un acceso más ágil de los servicios de emergencia. Su trazado sobre la porción de la parcela RVA1, se realizará en atención a las condiciones técnicas que requiere ADIF (paso con una anchura de 7 metros y 4,5 metros libres de gálibo, prohibiendo la instalación de vallados, bolardos o cualquier tipo de control de acceso a dicho paso que impida el acceso ante cualquier emergencia que se pueda producir), haciendo constar en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso que deba constituirse a favor de la parcela de resultado "SUI.1" o bien la existencia de una determinada afección sobre la porción RVA 1, con el alcance y condiciones que procedan, que quedará definido técnicamente en el Proyecto de Urbanización del Sector S-1.

Conforme a la legislación sectorial vigente y con carácter previo a cualquier actuación se contará con la autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, y a este particular el diseño del trazado de acceso al vial público desde la salida de emergencia existente en dicha parcela de resultado SUI.1 que finalmente contenga el proyecto de urbanización deberá contar con dicha autorización de ADIF.

5. *Conclusión*

Por los motivos anteriormente expuestos, se propone estimar la alegación formulada por ADIF al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 7 de noviembre de 2023, en los términos reflejados en el presente informe».

INFORME SOBRE ALEGACIONES DE NOVORBE CONSULTORES, S. L.

“INFORME DE ALEGACIONES

Número expediente: 1400/2023.

Asunto: Informe a las alegaciones habidas durante el período de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 PGOU Alcobendas.

Alegante: Novorbe Consultores, S. L.

1. *Introducción*

La Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el 7 de noviembre de 2023, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, presentado por la Junta de Compensación del mencionado Sector que tiene por objeto la transformación jurídica de las parcelas y derechos sobre las mismas, incluidas en el ámbito de la Unidad de ejecución de dicho Sector, según la delimitación efectuada en el Plan Parcial, aprobado definitivamente el 5 de abril de 2019.

Igualmente, se acordó someter el expediente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión de la provincia para poder examinar el expediente completo y formularse las alegaciones que se estimen pertinentes.

También se ha procedido a la notificación individual a los propietarios y titulares de derechos afectados, que se incluyen en el Proyecto, para que en el mencionado plazo de veinte 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.

El 18 de enero de 2024 ha tenido entrada en este Ayuntamiento (número de registro 2024004963) escrito de alegaciones de Novorbe Consultores, S. L., representado por don Roberto Marqués Carrasco.

2. *Resumen del contenido de la alegación*

Manifiesta el alegante que, en su condición de propietarios de parcelas incluidas en el ámbito, en el apartado del Proyecto de Reparcelación referido al traslado de cargas, se atribuyan las unidades de aprovechamiento que resultan de la finca registral aportada número 3.438, a las parcelas de resultado RU.01.083, RU.01.084, RU.01.085 y RU.01.086 adjudicadas en su totalidad a esta mercantil, sin que dicha modificación afecte a terceros.

3. *Informe de la Junta de Compensación.*

La Junta de Compensación del ámbito ha presentado un informe mediante el cual se da contestación a la alegación presentada.

Manifiesta la Junta de Compensación que la modificación de la relación entre fincas aportadas y fincas de resultado no afecta a terceros, y por lo tanto no se encuentra inconveniente a que se modifique la relación entre éstas, en los términos indicados por la mercantil alegante.

En consecuencia, propone, finalmente la Junta de Compensación la estimación de las alegaciones presentadas.

4. *Informe de la Subdirección General de Urbanismo*

Visto el escrito de alegaciones presentada por el interesado, debemos señalar que tal y como manifiesta el informe de la Junta de Compensación teniendo en cuenta que una modificación de la relación entre fincas aportadas y fincas de resultado no afecta a terceros, no se encuentra inconveniente a que se modifique la relación entre éstas, en los términos indicados por la mercantil alegante, al ser la propietaria de todas ellas.

5. *Conclusión*

Por los motivos anteriormente expuestos, se propone estimar la alegación formulada por Novorbe Consultores, S. L., al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 7 de noviembre de 2023, en los términos reflejados en el presente informe”.

INFORME SOBRE ALEGACIONES DE WINSLARO ITG, S. L. U.

«INFORME DE ALEGACIONES

Número expediente: 1400/2023.

Asunto: Informe a las alegaciones habidas durante el período de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 PGOU Alcobendas.

Alegantes: Winslaro ITG, S. L. U.

1. *Introducción*

La Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el 7 de noviembre de 2023, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, presentado por la Junta de Compensación del mencionado Sector que tiene por objeto la transformación jurídica de las parcelas y derechos sobre las mismas, incluidas en el ámbito de la Unidad de ejecución de dicho Sector, según la delimitación efectuada en el Plan Parcial, aprobado definitivamente el 5 de abril del 2019.

Igualmente, se acordó someter el expediente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión de la provincia para poder examinar el expediente completo y formularse las alegaciones que se estimen pertinentes.

También se ha procedido a la notificación individual a los propietarios y titulares de derechos afectados, que se incluyen en el Proyecto, para que en el mencionado plazo de veinte 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.

El 14 de marzo de 2024 tuvo entrada en este Ayuntamiento (número de registro 2024020928) escrito de alegaciones de Winslaro ITG, S. L. U., en el que manifiesta que

habiendo tenido conocimiento, a través de la Junta de Compensación, de las alegaciones presentadas por Inversiones Inmobiliarias Canvives, solicita su admisión, así como que se tenga en cuenta lo indicado en el mismo, a la hora de valorar las alegaciones de Inversiones Inmobiliarias Canvives sobre las fincas registrales 2.453, y 3.438 del Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del PGOU, aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de noviembre de 2023.

En fecha 14 de junio de 2024 y número de registro 2024048328, se presenta por Winslaro ITG, S. L. U., escrito en el que se informa a esta Dirección General de Urbanismo, que el pasado 29 de mayo de 2024, una vez finalizado el referido período de información pública, las partes afectadas alcanzaron un acuerdo al respecto de la superficie de la FR 2.453 y FR 3.438, que fueron la razón de la controversia puesta de manifiesto por Canvives en su escrito de alegaciones y por ello han suscrito el documento denominado “Acuerdo entre propietarios de superficies definitivas aportadas al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas” del que se ha dado traslado a la Junta de Compensación del Sector S-1 para su conocimiento y consideración en el Proyecto de Reparcelación que se tramita, y al objeto de que se comunicase dicha circunstancia a este Ayuntamiento.

2. *Resumen del contenido de la alegación presentada el 14 de marzo de 2024*

Manifiesta el alegante:

1.º Haber tenido conocimiento del escrito de alegaciones presentado durante el período de información pública por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A., cuyo contenido afecta sustancialmente a los intereses de la mercantil ahora alegante.

Realiza un análisis del contenido de las alegaciones presentadas por la mercantil citada rebatiendo las manifestaciones vertidas en cuanto a la reclamación que vienen efectuando a los efectos de que se les reconozca mayor superficie aportada en detrimento de la reconocida a la finca registral titularidad de Winslaro y otros.

Tras realizar un análisis de las lindes registrales y descripciones catastrales, se manifiesta la conformidad con el parcelario elaborado a instancias de la Junta de Compensación y que ha servido de base a la elaboración del Proyecto de Reparcelación.

2.º Solicita que el Proyecto de Reparcelación atribuya las 4.920 uas que resultan de la finca registral 3.438 y las 2.169 uas que resultan de la finca registral 3.134 a las parcelas de resultado RC.06. B y RCP.05. C.

3. *Informe de la Junta de Compensación*

La Junta de Compensación del ámbito ha presentado el 30 de mayo de 2024 un informe mediante el cual se da contestación a la alegación presentada.

Manifiesta la Junta de Compensación en relación con la primera cuestión alegada que el pasado 29 de mayo de 2024, una vez finalizado el referido período de información pública, las partes afectadas han alcanzado un acuerdo al respecto de la superficie de la FR 2.453 y FR 3.438 mediante la suscripción del documento denominado “Acuerdo entre propietarios de superficies definitivas aportadas al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas” que acompaña como Anexo I, y del que se ha dado traslado a la Junta de Compensación del Sector S-1 para su conocimiento y consideración en el Proyecto de Reparcelación que se tramita, y al objeto de que se comunicase dicha circunstancia a este Ayuntamiento.

En relación con la segunda cuestión de atribuir las unidades de aprovechamiento generadas por las fincas registrales 3.438 y 2.169 a las parcelas de resultado RC.06. B y RCP.05. C, considerando que la modificación solicitada no afecta a terceros, no se encuentra inconveniente en adecuar la relación entre las parcelas indicadas, en los términos solicitados por la mercantil alegante.

En consecuencia, propone, finalmente la Junta de Compensación la estimación parcial de las alegaciones presentadas.

4. *Informe de la Subdirección General de Urbanismo*

Visto el escrito de alegaciones presentado por el interesado el 14 de marzo de 2012, y el escrito presentado el 14 de junio de 2024, en el que manifiesta que una vez alcanzado un acuerdo entre las partes afectadas, y a la vista del “Acuerdo entre propietarios de superficies definitivas aportadas al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas”, se considera oportuno formalizar el desistimiento al res-

pecto de las alegaciones formuladas el 14 de marzo de 2024 al haber estas perdido su objeto, bajo la condición suspensiva consistente en que el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del PGOU de Alcobendas que sea aprobado definitivamente se incorpore las correcciones pactadas y, concretamente las relativas a la superficie real reconocida a las fincas registrales 2.453, 3.438 del Registro de la Propiedad número 1 de Alcobendas.

Respecto a la segunda cuestión, teniendo en cuenta que una modificación de la relación entre fincas aportadas y fincas de resultado no afecta a terceros, no se encuentra inconveniente a que se modifique la relación entre éstas, en los términos indicados por la mercantil alegante, al ser la propietaria de todas ellas.

5. *Conclusión*

Por los motivos anteriormente expuestos, se propone tener por desistido a Winslaro ITG, S. L. U., del escrito presentado en fecha 14 de marzo de 2024, con número de registro telemático 2024020928, correspondiente a las alegaciones formuladas al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas respecto de la superficie de la FR 2.453 y FR 3.438 y estimar parcialmente la alegación al Proyecto de Reparcelación del Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 7 de noviembre de 2023, en los términos reflejados en el presente informe».

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el acuerdo transcrito, significando que, contra ese acuerdo podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la publicación de esta resolución en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y ante el mismo órgano administrativo autor de la resolución, o bien, para el supuesto de no interposición del recurso anterior, podrá acudir directamente a la jurisdicción contencioso-administrativa mediante recurso a interponer en el plazo de dos meses, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, a contar desde el día siguiente a la publicación de este acto en el Boletín Oficial indicado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Alcobendas, a 3 de septiembre de 2024.—La alcaldesa, Rocío García Alcántara.

(02/14.181/24)

