



Ayuntamiento de
**POZUELO
DE ALARCÓN**

VM/es

AYUNTAMIENTO DE
POZUELO DE ALARCÓN

21 ABR 2008

SALIDA

REGISTRO Nº 12389

Pongo en su conocimiento que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el pasado 9 de abril de 2008, ha adoptado el siguiente **ACUERDO**:

«c. 3 **APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE U.Z. 2.4-03, "ÁREA POZUELO-OESTE (ARPO)"**»

Se da cuenta del expediente incoado para la aprobación de las Bases de Actuación y de los Estatutos de la JUNTA DE COMPENSACIÓN correspondiente al sector UZ 2.4-03 "ÁREA POZUELO OESTE (ARPO)" del PGOU, promovido por la COMISIÓN GESTORA ARPO-EJE PINAR.

Debe tenerse en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

Primero.- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 15 de enero de 2003 acordó estimar la iniciativa de desarrollo del UZ 2.4-03, presentada por la COMISIÓN GESTORA ARPO-EJE PINAR y proceder al estudio, tramitación y aprobación de los distintos documentos que integran dicha iniciativa.

Segundo.- Mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de 10 de diciembre de 2003, se aprobaron inicialmente las Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación del UZ 2.4-03 "ÁREA POZUELO OESTE (ARPO)", acordándose, asimismo, someter el expediente al preceptivo trámite de información pública por el plazo de quince días.

Dicho trámite se verificó mediante la notificación personal a los interesados, mediante la inserción del correspondiente anuncio, junto con el texto íntegro de las bases y estatutos de la junta de compensación, que fue publicado en el BOCM nº 46, de 24 de febrero de 2004 (págs. 79 a 86), así como mediante la exposición del anuncio en el Tablón de Anuncios municipal entre los días 25 de febrero y 12 de marzo de 2004, ambos inclusive.

Tercero.- Durante dicho trámite de información pública se han presentado alegaciones por D^a MARÍA DOLORES ZARZALEJOS FRANCISCO, D. ANTONIO GARCÍA PÉREZ y OTROS, D. ANTONIO SANCHO RODA, y D^a. CARMEN GARCÍA TORTOSA y OTRAS, con el contenido que más adelante se dirá.

Cuarto.- El 7 de abril de 2008 se ha emitido informe por el T.A.G. Jefe de Área de Asuntos Jurídicos y Urbanismo que concluye proponiendo que por la Junta de Gobierno se acuerde lo siguiente: **1º.- DESESTIMAR** las alegaciones presentadas por D^a. MARÍA DOLORES ZARZALEJOS FRANCISCO, en su propio nombre y como mandataria verbal de D^a. JUSTA, D. BENITO ANTONIO y D. ALEJANDRO ZARZALEJOS ALONSO, por los motivos expuestos en el apartado 1 del Fundamento Jurídico SEGUNDO; **2º.- DESESTIMAR** las alegaciones presentadas por D. ANTONIO GARCÍA PÉREZ, D. EUSEBIO, D^a. ISABEL y D^a. PILAR GUZMÁN GARCÍA, por los motivos expuestos en el apartado 2 del Fundamento Jurídico SEGUNDO; **3º.- ESTIMAR PARCIALMENTE** las alegaciones presentadas por D. ANTONIO SANCHO RODA, en su propio nombre y como apoderado de los demás HEREDEROS DE D. VICENTE SANCHO HERNANDO, en el sentido y por los motivos expuestos en el apartado 3 del Fundamento Jurídico SEGUNDO; **4º.- DESESTIMAR** las alegaciones presentadas por D^a. CARMEN, D^a. BLANCA, D^a. MARÍA ISABEL y D^a. MARÍA TERESA GARCÍA TORTOSA, por los motivos expuestos en el apartado 4 del Fundamento

Jurídico SEGUNDO; 5º.- **REQUERIR** a la COMISIÓN GESTORA ARPO-EJE PINAR para que aporte, en el plazo de un mes, el Anexo I corregido con expresión de las superficies de las fincas, no publicándose el correspondiente anuncio de aprobación definitiva hasta que se dé cumplimiento a esta cuestión, facultándose al Alcalde para verificar el cumplimiento de la misma; 6º.- **AÑADIR** al final del apartado 9 de la Base 12 lo siguiente: "*Con el fin de alcanzar ese porcentaje mínimo del 15 por 100, podrán acumularse los derechos de los miembros mediante la adjudicación de suelo en un único uso y/o tipología*"; 7º.- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del sector de suelo urbanizable UZ 2.4-03 "ÁREA POZUELO OESTE (ARPO)" del Plan General de Ordenación Urbana, con el mismo texto con el que se aprobaron inicialmente y fueron publicados en el BOCM, excepto la modificación mencionada del apartado 9 de la Base 12, que se incorpora, y que se transcriben como Anexo al presente acuerdo; 8º.- Ordenar la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, una vez cumplimentado lo acordado en el apartado 5º, y su notificación individualizada a los propietarios del ámbito, concediéndoles el plazo de un mes para que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación, previa acreditación de su condición de propietarios de terrenos dentro del ámbito, advirtiéndoles que en caso de no incorporarse serán expropiados y 9º.- **INFORMAR** que actuará como representante del Ayuntamiento en la Junta de Compensación D. GONZALO AGUADO AGUIRRE, Primer Teniente de Alcalde y Concejal Delegado del Área de Gobierno y Gestión de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios y Medio Ambiente.

A los mencionados Antecedentes son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Corresponde a la Junta de Gobierno la competencia para aprobar definitivamente las bases de actuación y estatutos de las juntas de compensación por haber delegado la Alcaldía dicha competencia en la misma por Decretos de 16 de junio de 2007. Así, la Junta de Gobierno ostenta, entre otras competencias, la de "*las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización*".

SEGUNDO.- En relación con las alegaciones presentadas debe señalarse lo siguiente:

1.- Alegaciones presentadas por D^a. MARÍA DOLORES ZARZALEJOS FRANCISCO, en su propio nombre y como mandataria verbal de D^a. JUSTA, D. BENITO ANTONIO y D. ALEJANDRO ZARZALEJOS ALONSO.

Señala en su escrito lo siguiente:

- Que la notificación recibida carece de la mención del boletín oficial en el que se han publicado las bases y estatutos, por lo que se vulnera lo dispuesto en el art. 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. Entiende ello supone que se haya soslayado el preceptivo trámite de información pública y, por consiguiente, la consecuencia es la nulidad del procedimiento.
- Que no se dan los presupuestos necesarios para la ejecución, dado que no se ha aprobado definitivamente el plan parcial, lo que vulnera lo dispuesto en los arts. 78.1 y 107.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), lo que es también, a su juicio, causa de nulidad del procedimiento.



Por ello, concluye solicitando se declare la nulidad de pleno derecho de la notificación practicada así como de la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación.

A la vista de lo expuesto, se debe contestar lo siguiente:

1.- Por lo que se refiere a la cuestión relativa a la notificación, en primer lugar señalar que en efecto se dio la circunstancia de que la primera notificación fue defectuosa por no citarse en la misma el boletín oficial en el que se habían publicado los textos de los estatutos y bases de actuación sometidos al trámite de información pública, pero de ahí colegir la ausencia del trámite de información pública en el presente procedimiento es una conclusión, entendemos, exagerada pues se notificó el acto administrativo a todos los interesados y se publicó el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid mencionado en el apartado Segundo de los Antecedentes.

Ahora bien, una vez detectada dicha circunstancia se procedió a practicar notificaciones a todas las personas a quienes ya se había notificado el acuerdo de aprobación inicial, indicándoles el boletín oficial en el que se habían publicado íntegramente éstos, por lo que la notificación, inicialmente defectuosa, fue subsanada por el Ayuntamiento. Si bien, debe decirse, en descargo de los alegantes, que su escrito de alegaciones está presentado antes de recibir la notificación subsanando la anterior. Pero una vez subsanado, debe desestimarse esta alegación.

2.- Por lo que se refiere a la cuestión relativa a la necesidad de que exista plan parcial aprobado para poder aprobar definitivamente las bases y estatutos de la junta de compensación, debe señalarse que el plan parcial se ha aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de enero de 2008. Ha de informarse a la alegante que la notificación del mismo salió del Ayuntamiento con fecha 11 de marzo de 2008, habiéndose intentado la entrega por el Servicio de Correos el siguiente día 14, a las 11,40 horas, y siendo devuelta por el citado Servicio de Correos al estar ausente del domicilio el siguiente día 31. Por ello, por lo que se ha vuelto a intentar la notificación el 7 de abril de 2008. Por lo expuesto, una vez aprobado definitivamente el plan parcial, procede desestimar esta alegación.

2.- Alegaciones presentadas por D. ANTONIO GARCÍA PÉREZ, D. EUSEBIO, D^a. ISABEL y D^a. PILAR GUZMÁN GARCÍA.

Señalan en su escrito lo siguiente:

- Que la promotora del citado ámbito es la denominada Comisión Gestora, pero que antes ya existía la "Asociación de Propietarios Pozuelo-Oeste".
- Que han reivindicado el reconocimiento de sus títulos de propiedad, lo que no ha sido atendido respecto de dos de los títulos aportados.
- Que su caso no es una doble inmatriculación de fincas, porque su título es compatible con los títulos y el parcelario existente, pero no se les reconoce su propiedad porque otros dos propietarios pretenden apropiarse de manera ilegítima de una superficie que no les pertenece, bien porque carecen de título o bien porque éste es defectuoso.

Por ello, concluyen solicitando se tengan en cuenta las alegaciones formuladas a los efectos de la consiguiente adhesión a la junta de compensación.

A ello debe responderse que las cuestiones relativas a las propiedades de las fincas, los títulos de propiedad, o la legitimidad o no de éstos, deberán resolverse ante

la jurisdicción ordinaria, no pudiendo el Ayuntamiento hacer otra cosa que reconocer su condición de litigiosa o controvertida en el momento de tramitación del instrumento de gestión procedente, esto es, en el proyecto de reparcelación, pero no en este momento en el que lo único que se pretende es aprobar las bases y estatutos de la junta de compensación. Será con ocasión de la tramitación de ese expediente, cuando tengan que valorarse y resolverse las cuestiones planteadas, siempre y cuando no estén ya resueltas por resolución judicial. Por lo expuesto, debe desestimarse esta alegación.

3.- Alegaciones presentadas por D. ANTONIO SANCHO RODA, en su propio nombre y como apoderado de los demás HEREDEROS DE D. VICENTE SANCHO HERNANDO.

Señala en su escrito lo siguiente:

- Que el art. 16.1 de los Estatutos y la Base 5ª.2 hacen referencia a la superficie de las fincas, que con carácter provisional, figura en el Anexo I, cuando en este Anexo no constan esos datos.
- Que la Base 12.4 señala que *"Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el 15 por 100 de la parcela mínima edificable podrán ser compensados económicamente en el proyecto de reparcelación"*, pero entiende que debería especificarse a qué uso y tipología concretos se refiere la parcela mínima.
- Que la Base 12.9 señala que *"El criterio básico para efectuar las adjudicaciones consistirá en asignar a cada miembro de la Junta la misma proporción de cada uso y tipología edificatoria definidos en el Plan Parcial..."*, pero debería concretarse si pueden acumularse los derechos en un único uso y tipología con el fin de alcanzar ese porcentaje mínimo del 15 por 100.
- Que no se ha cumplido con lo dispuesto en el art. 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, dado que no se ha procedido a la publicación de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Por ello, concluye solicitando se modifiquen los estatutos y bases de actuación en el sentido alegado, y se proceda a publicar el correspondiente anuncio en el BOCM, y se notifique nuevamente a los propietarios con mención del mismo Boletín en el que se hayan publicado.

A ello debe contestarse lo siguiente:

1.- Respecto de la primera cuestión, en efecto el art. 16.1 de los Estatutos y la Base 5ª.2 hacen referencia a la superficie de las fincas que, con carácter provisional, señalan que figura en el Anexo I, cuando en este Anexo no constan esos datos. Por consiguiente, debe estimarse esta alegación y requerir a los promotores para que aporten el Anexo I corregido con expresión de las superficies de las fincas, no publicándose el correspondiente anuncio de aprobación definitiva hasta que se dé cumplimiento a esta cuestión, facultándose al Alcalde para verificar el cumplimiento de la misma.

2.- Respecto de la segunda cuestión, entendemos que resulta claro que el tamaño mínimo de parcela deberá respetarse respecto de cada uno de los usos de los que se resulte adjudicatario y que vienen definidos en el plan parcial. Por lo que debe desestimarse esta alegación.

3.- Respecto a la alegación relativa a la Base 12.9 resulta conveniente estimarla y, de conformidad con lo alegado, añadir al final del citado apartado 9 de la Base 12 lo



siguiente: "Con el fin de alcanzar ese porcentaje mínimo del 15 por 100, podrán acumularse los derechos de los miembros mediante la adjudicación de suelo en un único uso y/o tipología".

4.- Por lo que se refiere a la cuestión relativa a la publicación, debe contestarse que ésta se produjo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 46, de 24 de febrero de 2004 (págs. 79 a 86), si bien, con posterioridad a la recepción de la notificación por el alegante, e incluso de la presentación de su escrito de alegaciones. Además, como se ha señalado con anterioridad, una vez detectado que se habían practicado las notificaciones sin expresar el Boletín en el que se publicaron las bases y estatutos, se procedió a practicar notificaciones a todas las personas a quienes ya se había notificado el acuerdo de aprobación inicial, indicándoles el boletín oficial en el que se habían publicado íntegramente éstos. Por ello debe desestimarse esta alegación.

4.- Alegaciones presentadas por D^a. CARMEN, D^a. BLANCA, D^a. MARÍA ISABEL y D^a. MARÍA TERESA GARCÍA TORTOSA.

Señalan en su escrito lo siguiente:

- Que no se les ha notificado nada respecto de las actuaciones urbanísticas que se llevan a cabo en el ámbito que nos ocupa, por lo que, en su condición de titulares de terrenos en el mismo, denuncian la nulidad de los trámites seguidos.
- Que dicha titularidad está en conflicto entre las alegantes y PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC, PRYCONSA, "cuyo fondo está siendo objeto de planteamiento ante la autoridad judicial competente", por lo que solicitan del Ayuntamiento que tenga conocimiento de la situación y se les facilite información de cuantas actuaciones administrativas o urbanísticas se produzcan en relación con este ámbito.

A ello debe responderse lo siguiente:

1.- Por lo que se refiere a la primera cuestión, debe señalarse que no consta su condición de propietarias. Esta cuestión no está clara dado que, como señalan, está siendo objeto del correspondiente proceso judicial. Además, no se aporta documento alguno que pueda justificar que se les considere como titulares de terrenos en el ámbito, pues, según se ha informado a este Técnico por el Área de Catastro del Ayuntamiento, en los datos obrantes en el mismo a fecha de hoy, 7 de abril de 2008, la parcela 246 del Polígono 10 (con referencia catastral nº 9351407VK2795S00011B) permanece a nombre de PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC, PRYCONSA. Por lo expuesto, procede desestimar esta alegación.

2.- Por lo que se refiere a la segunda cuestión, debe señalarse, en primer lugar, que las alegantes manifiestan ser propietarias de terrenos en este ámbito, pero no aportan documentación alguna que justifique dicha afirmación. En cuanto al fondo de lo alegado, debe reiterarse que las cuestiones relativas a la propiedad de las fincas, deberán resolverse ante la jurisdicción ordinaria, como, según indican, ya están haciendo, no pudiendo el Ayuntamiento hacer otra cosa que reconocer su condición de litigiosa o controvertida en el momento de tramitación del instrumento de gestión procedente, esto es, en el proyecto de reparcelación, pero no en este momento en el que lo único que se pretende es aprobar las bases y estatutos de la junta de compensación. Será con ocasión de la tramitación de ese expediente, cuando tengan que valorarse y resolverse las cuestiones planteadas, siempre y cuando no estén ya resueltas por resolución judicial. Debe reiterarse lo expuesto en el apartado anterior, de que a fecha de 7 de abril de 2008, permanece a nombre de PROMOCIONES Y

CONSTRUCCIONES PYC, PRYCONSA. Por lo expuesto, debe desestimarse esta alegación.

Por lo que se refiere a la cuestión relativa a que se les tenga por interesadas en actuaciones administrativas o urbanísticas se produzcan en relación con este ámbito, debe informárseles de que la acción en materia de urbanismo es pública y, por tanto, simplemente manifestando su interés debe tenérselas como interesadas.

TERCERO.- Las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación propuestas son conformes con lo dispuesto en el art. 106 y 108 de la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid, así como con los artículos 166 y 167 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, transcurridos los plazos de alegaciones se aprobarán definitivamente las bases de actuación y los estatutos de la junta de compensación, designando el Ayuntamiento un representante en el órgano rector de la junta. Posteriormente el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados, requiriéndoles para que soliciten su incorporación a la junta de compensación en el plazo de un mes desde dicha notificación, previa acreditación de su condición de propietarios de terrenos dentro del ámbito, con la advertencia de expropiación prevista en el art. 108.3.b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

QUINTO.- Por Decreto de la Alcaldía de 28 de junio de 2007, del que se dio cuenta al Pleno en la sesión del siguiente día 4 de julio, se resolvió *"delegar la representación municipal en el órgano rector de las Juntas de Compensación (...) en el Concejal Delegado del Área de Gobierno y Gestión de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios y Medio Ambiente"*, siendo éste el Primer Teniente de Alcalde, D. GONZALO AGUADO AGUIRRE.

Por lo expuesto, vistos los artículos citados, y demás de general aplicación, de conformidad con el informe jurídico obrante en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que adopte el siguiente **ACUERDO**:

1º.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por D^a. MARÍA DOLORES ZARZALEJOS FRANCISCO, en su propio nombre y como mandataria verbal de D^a. JUSTA, D. BENITO ANTONIO y D. ALEJANDRO ZARZALEJOS ALONSO, por los motivos expuestos en el apartado 1 del Fundamento Jurídico SEGUNDO.

2º.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por D. ANTONIO GARCÍA PÉREZ, D. EUSEBIO, D^a. ISABEL y D^a. PILAR GUZMÁN GARCÍA, por los motivos expuestos en el apartado 2 del Fundamento Jurídico SEGUNDO.

3º.- ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones presentadas por D. ANTONIO SANCHO RODA, en su propio nombre y como apoderado de los demás HEREDEROS DE D. VICENTE SANCHO HERNANDO, en el sentido y por los motivos expuestos en el apartado 3 del Fundamento Jurídico SEGUNDO.

4º.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por D^a. CARMEN, D^a. BLANCA, D^a. MARÍA ISABEL y D^a. MARÍA TERESA GARCÍA TORTOSA, por los motivos expuestos en el apartado 4 del Fundamento Jurídico SEGUNDO.

5º.- REQUERIR a la COMISIÓN GESTORA ARPO-EJE PINAR para que aporte, en el plazo de un mes, el Anexo I corregido con expresión de las superficies de las fincas, no publicándose el correspondiente anuncio de aprobación definitiva hasta que



Ayuntamiento de
**POZUELO
DE ALARCÓN**

se dé cumplimiento a esta cuestión, facultándose al Alcalde para verificar el cumplimiento de la misma.

6º.- AÑADIR al final del apartado 9 de la Base 12 lo siguiente: "Con el fin de alcanzar ese porcentaje mínimo del 15 por 100, podrán acumularse los derechos de los miembros mediante la adjudicación de suelo en un único uso y/o tipología".

7º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del sector de suelo urbanizable UZ 2.4-03 "ÁREA POZUELO OESTE (ARPO)" del Plan General de Ordenación Urbana, con el mismo texto con el que se aprobaron inicialmente y fueron publicados en el BOCM, excepto la modificación mencionada del apartado 9 de la Base 12, que se incorpora, y que se transcriben como Anexo al presente acuerdo.

8º.- Ordenar la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, una vez cumplimentado lo acordado en el apartado 5º, y su notificación individualizada a los propietarios del ámbito, concediéndoles el plazo de un mes para que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación, previa acreditación de su condición de propietarios de terrenos dentro del ámbito, advirtiéndoles que en caso de no incorporarse serán expropiados.

9º.- INFORMAR que actuará como representante del Ayuntamiento en la Junta de Compensación D. GONZALO AGUADO AGUIRRE, Primer Teniente de Alcalde y Concejal Delegado del Área de Gobierno y Gestión de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios y Medio Ambiente».

Lo que notifico a Vd. para su conocimiento y demás efectos, requiriéndole que en el plazo de un mes desde la recepción de la presente notificación puede solicitar su adhesión a la Junta de Compensación; significándole además que, contra el precedente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante la Alcaldía-Presidencia, conforme a lo dispuesto en el art. 115.c) del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, o recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación.

En Pozuelo de Alarcón, 14 de abril de 2008
LA SECRETARIO GENERAL.



Fdo.; Elvira García García

CERTIFICADO



CD000000008080008667135

Reembolso:

Ref.: 08 - Arpo Bas & Est

TFNO:

AREA NORTE SDAD. COOPERATIVA,
C/ GENOVA, N° 21-4° D
28004 MADRID
MADRID

CORREOS
Online