



JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SR- 5 “ENSANCHE SUR”

NOTIFICACION

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
2086/2022	La Junta de Gobierno Local

Mediante la presente se le notifica que en la sesión celebrada el 30 de marzo de 2023 se adoptó el siguiente acuerdo:

PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ASUNTO: PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SR-5 “ENSANCHE SUR” DEL PGOU

EXPEDIENTE: 2086/2022

SOLICITANTE: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SR-5 “ENSANCHE SUR”

Visto el informe del Arquitecto Municipal de fecha 17 de marzo de 2023, que se transcribe textualmente

OFICINA TECNICA

D. Juan Guzmán Pastor, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Brunete, en relación con el asunto de referencia, informa:

1. Como antecedentes cabe señalar los siguientes:

- En sesión del Pleno del Ayuntamiento de fecha 16 de julio de 2020 se adoptó el acuerdo de Estimación de Iniciativa para la aplicación y definición del Sistema de Compensación del Sector.
- En sesión de la junta de Gobierno Local de fecha 17/11/2021 se aprobaron definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del sector, anuncio que fue publicado en el BOCM nº 310 de 21/12/2021 la aprobación inicial y el texto íntegro de bases y estatutos y en el BOCM nº 152 de fecha 28/6/2021 el acuerdo de aprobación definitiva. En la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, la Administración actuante realizó, además de los preceptivos anuncios, las correspondientes notificaciones personales y requerimientos para su incorporación a la Junta a todos los propietarios conocidos.
- Con fecha 17/11/2021 se aprobó en Junta de Gobierno local la constitución de la Junta de Compensación del SR-5 de Brunete, formalizada mediante Escritura Pública de Constitución otorgada el día 29 de julio de 2021, ante la Notaria de Madrid, D. Isabel Estape Tous, con el número 4.634 de su protocolo.
- Con fecha 16/2/2022 se emite Resolución por parte de la Dirección General de Urbanismo de Madrid con el siguiente contenido: Inscribir en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SR-5 DE BRUNETE con N.I.F: V16935983, cuyo domicilio social se establece en Madrid, en el Paseo de Eduardo Dato, número, 23-2ª planta, código postal 28010.
- Con fecha 22 de septiembre de 2021, se firma el texto definitivo del convenio de gestión entre el Ayuntamiento y los propietarios mayoritarios del sector, fijándose la forma de materialización del aprovechamiento lucrativo pendiente de cesión al Ayuntamiento.

Ayuntamiento de Brunete

Plaza Mayor 1, Brunete. 28690 Madrid. Tfno. 918159066. Fax: 918159032





- En sesión de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 23 de febrero de 2023 se acuerda la aprobación definitiva del proyecto de expropiación de los terrenos de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación.

2. En sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 15/11/2022 se acuerda lo siguiente:

“PRIMERO.-Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación del Sector SR-5 “Ensanche Sur” del PGOU de Brunete.

SEGUNDO.- Publicar el acuerdo de aprobación inicial en el BOCM, en la web municipal y en un diario de gran difusión regional, para que cuantas personas estén interesadas puedan examinar el expediente y efectuar las alegaciones que consideren oportunas, durante el plazo de 20 días desde el día siguiente al de su publicación.

TERCERO.- Notificar individualmente a todos los propietarios y titulares de derechos afectados para que, en el plazo de 20 días desde el día siguiente a su recepción, puedan consultar el expediente y alegar lo que estimen oportuno a su derecho.”

3. El acuerdo de aprobación es publicado en el BOCM de fecha 1/12/2022 y en el diario La Razón con fecha 30/11/2022, notificándose a todos los propietarios interesados.

4. En el periodo de información pública se han recibido, cronológicamente, las siguientes 6 alegaciones:

- Alegación 1. Divarian Desarrollos Inmobiliarios S.L. RE 2252 de 12/12/2022.
- Alegación 2. María Teresa Pérez Caño. RE 5738 de 19/12/2022.
- Alegación 3. Juan Antonio Lucero Paz. RE 5848 de 23/12/2022.
- Alegación 4. Manuel Avilés García. RE 5906 de 28/12/2022.
- Alegación 5. Juan Antonio Lucero Gamella. RE 5942 de 29/12/2022.
- Alegación 6. Junta de Compensación del SR5. RE 212 de 27/1/2023.

Las alegaciones recibidas fueron notificadas a la Junta de Compensación, la cual presentó informe de alegaciones con registro de entrada 208 de fecha 27/1/2023.

Consta informe del Registro del Ayuntamiento verificando la presentación de las anteriores alegaciones. Se hace constar que los dos últimos registros (Mª Mercedes González Cabrera y Aquilino González Sarabia, son escritos de conformidad con la alegación presentada por la Junta de Compensación).

5. Respecto de las alegaciones recibidas cabe manifestar lo siguiente:

- Alegación 1. Divarian Desarrollos Inmobiliarios S.L. RE 2252 de 12/12/2022.

Se alega que la empresa alegante ha transmitido las fincas 111.-N y 6363 a D. Saturnino Juan Hernández, estando pendiente la conclusión de la transmisión a la presentación de una resolución judicial que se presentará a la mayor brevedad posible. Además, se alega que no se le asignen parcela en proindiviso en la medida de lo posible.

Respecto de la primera parte de la alegación, en tanto no se culmine la transmisión no se considera posible estimar la alegación. Respecto de la segunda parte, cabe decir que el proyecto de reparcelación se ha redactado de forma que se eviten o minimicen los proindivisos, en la medida de lo posible.

De acuerdo con lo anterior, se propone desestimar la alegación.

- Alegación 2. María Teresa Pérez Caño. RE 5738 de 19/12/2022.

Se alega que las parcelas resultantes que se les adjudicaba en el proyecto en proindiviso puedan adjudicarse de forma independiente a cada uno de los dos propietarios. En el proyecto para aprobación definitiva se han asignado de forma independiente las parcelas en las que ha sido posible tal asignación, no habiendo sido factible únicamente en el caso de la parcela resultante BA-VL-4.3.

De acuerdo con lo anterior, se propone estimar parcialmente la alegación.

- Alegación 3. Tomás Juan Antonio Lucero Paz. RE 5848 de 23/12/2022.

Se alega, resumidamente lo siguiente:

- o A) Que no se ha seguido en criterio de proximidad en la adjudicación de las parcelas resultantes.



- o B) Que se han asignado todas las parcelas en proindiviso cuando D: Tomás Juan Antonio Lucero Paz es titular de una de las fincas al 100%.
- o C) Que la valoración efectuada contiene errores en cuanto a usos y superficies, además de no haberse considerado algunos elementos complementarios, como un pozo, un vallado y otros. Se valoran las edificaciones en 596.319,93€.
- o D) Que debe valorarse la parcela como suelo urbanizado, recogiendo en el PR los impuestos pagados cuando la parcela tenía carácter de urbano.

Analizada la alegación y el informe emitido por la Junta de Compensación, se hace constar lo siguiente:

- o A) Que dada la complejidad de la estructura de la propiedad y considerando la homogeneidad del sector, en especial en lo referente al uso residencial, se considera que la adjudicación es adecuada, aun no estando toda ella próxima a la finca de origen.
- o B) Que el criterio del proyecto de reparcelación ha sido la de asignar las parcelas resultantes agrupadas en los grupos familiares que componen la titularidad de los suelos, así como en parcelas agrupadas. Además, al tratarse en este caso de parcelas aportadas de reducida superficie es complejo asignar en parcelas específicas, con carácter general. En todo caso las parcelas adjudicadas de vivienda unifamiliar son segregables por lo que quizá sea viable su futura segregación de forma independiente, con acuerdo entre propietarios familiares.
- o C) Que la reparcelación incluye un informe de valoración detallado de todos los bienes indemnizables, redactado por empresa especializada independiente.
- o D) Que la parcela aportada, al estar incluida en un sector de suelo urbanizable se considera en situación de suelo rural, de acuerdo con lo establecido en el TRLS 7/2015.

De acuerdo con lo anterior, se propone desestimar la alegación.

- Alegación 4. Manuel Avilés García. RE 5906 de 28/12/2022.

Se alega desacuerdo con las superficies que recoge el proyecto para sus fincas, no ajustándose a las registrales, solicitándose el estudio topográfico con las coordenadas georreferenciadas.

El proyecto de reparcelación cuenta con el debido levantamiento topográfico que define la superficie física de las fincas, no debiendo las mismas coincidir necesariamente con las registrales. Según se señala en el informe sobre las alegaciones de la Junta de Compensación, se facilitó al alegante el levantamiento topográfico que solicitó, sin haberse pronunciado ni realizado ningún levantamiento que pudiera poner en duda el realizado por la Junta de Compensación.

De acuerdo con lo anterior, se propone desestimar la alegación.

- Alegación 5. Juan Antonio Lucero Gamella. RE 5942 de 29/12/2022.

Se alega, resumidamente lo siguiente:

- o A) Que no se ha seguido en criterio de proximidad en la adjudicación de las parcelas resultantes.
- o B) Que se han asignado todas las parcelas en proindiviso cuando D: Tomás Juan Antonio Lucero Paz es titular de una de las fincas al 100%.
- o C) Que la parcela cuenta con diversos elementos indemnizables: solera de hormigón, vallado y arbolado, que se valora en 9500,45 €.

Analizada la alegación y el informe emitido por la Junta de Compensación, se hace constar lo siguiente:

- o A) Que dada la complejidad de la estructura de la propiedad y considerando la homogeneidad del sector, en especial en lo referente al uso residencial, se considera que la adjudicación es adecuada, aun no estando toda ella próxima a la finca de origen.
- o B) Que el criterio del proyecto de reparcelación ha sido la de asignar las parcelas resultantes agrupadas en los grupos familiares que componen la titularidad de los suelos, así como en parcelas agrupadas. Además, al tratarse en este caso de parcelas aportadas de reducida superficie es complejo asignar en parcelas específicas, con carácter general. En todo caso las parcelas adjudicadas de vivienda unifamiliar son segregables por lo que quizá sea viable su futura segregación de forma independiente, con acuerdo entre propietarios familiares.



- o C) Que en el informe sobre las alegaciones de la Junta de Compensación se acepta la propuesta de valoración efectuada por el alegante, sin incluir el 5% de premio de afección, por resultar improcedente.

De acuerdo con lo anterior se propone estimar parcialmente la alegación, desestimando lo referente a los puntos A) y B) y estimando lo relativo al punto C), incluyendo en el proyecto una valoración de los bienes por importe de 9.500,45 €.

- Alegación 6. Junta de Compensación del SR5. RE 212 de 27/1/2023.

Se señala que la Finca Registral 1.189 está inscrita a favor de doña Tomasa Cabrera Caumel y la Finca Registral 3.188 está inscrita a favor de don Santiago González Tardez, habiéndose sido objeto de calificación negativa la alteración de esa titularidad intentada por sus causahabientes por defectos en el título esgrimido. Por tanto, se propone modificar la titularidad en el proyecto - que no alterará la adjudicación-, y que seguirá siendo para esos mismos causahabientes de doña Tomasa Cabrera Caumel y don Santiago Gonzalez Tardez.

De acuerdo con lo anterior, se propone desestimar la alegación.

6. Con número de registro de entrada 580 de fecha 10/3/2023 se presenta instancia de presentación del proyecto de reparcelación del sector SR-5 Ensanche Sur refundido para su aprobación definitiva, aportando:

- Proyecto completo, con el siguiente contenido:
 - o Memoria de fecha 28/2/2023
 - o Anexo 1: copia de las fincas registrales.
 - o Anexo 2: planos y fichas de las parcelas.
 - o Anexo 3: Informe de valoración.
 - o Anexo 4: copia del convenio de gestión aprobado.
 - o Anexo 5: escritura finca 1514.
 - o Anexo 6: liquidación de sociedad de gananciales, adjudicación de herencia y extinción de proindiviso finca 3188.
 - o Anexo 7: plano topográfico.
 - o Anexo 8: cuadro resumen adjudicaciones.
 - o Anexo 9: documento sobre caracterización de suelo.
 - o Anexo 10: informe de valoración expropiatoria.
- Documentación gráfica georreferenciada en formato gml.

3. La unidad reparcelable supone una superficie de 954.326 m², incluyendo los suelos pertenecientes al dominio público incluidos en el sector, que se reflejan en la documentación gráfica y escrita del proyecto.

4. El proyecto presentado desarrolla el documento de ordenación pormenorizada del sector, que forma parte del PGOU, así como el documento del PEIN, aprobado. Los principales parámetros del proyecto y de la ordenación pormenorizada son los siguientes:

- Superficie total: 954.326 m².
- Superficie parcelas lucrativas (incluyendo suelo de dominio público hidráulico de la parcela BA-VL-3A de 2.011,50 m²): 455.180 m².
- Superficie redes públicas (incluyendo suelo de dominio público hidráulico de las parcelas RG-DOT-3A, RG-ZV-6A, RG-ZV-5A, RG-DOT-2A, RG-DOT-1^a, que totalizan 2.942,50 m²): 499.146 m². Dicha superficie coincide con las establecida por el PGOU/PEIN, con el siguiente desglose:
 - o Redes supramunicipales: 50.938 m².
 - o Redes generales: 300.734 m².
 - o Redes locales: 138.332 m².
 - o Resto (vías pecuarias existentes): 9.142 m².

Por clases de redes, se superan en la reparcelación las superficies previstas en el PGOU/PEIN para zonas verdes y equipamientos, tanto generales como locales.

- La superficie total edificable y homogeneizada por usos, tanto en el PGOU/PEIN como en el proyecto de reparcelación, así como el número de viviendas, es la siguiente:





USO	SUP. EDIF. (m ² e)	COEF.	UAS (m ² e VL BA)	VIVIENDAS
VPPB <70	23.010	0,36	8.283,60	330
VPPB >70	65.540	0,36	23.594,40	726
VPPL>110	36.114	0,65	23.474,10	328
VL BA	128.622	1	128.622,00	879
VU INT	53.100	1,10	58.410,00	302
VU EXT	21.900	1,15	25.185,00	131
TC	24.815	0,90	22.333,50	0
TOTAL	353.101		289.902,60	2.696

5. En relación con la cesión pendiente de aprovechamiento al Ayuntamiento de Brunete, esta se concreta en la cantidad de **24.671,54 m²e VL BA**, que se deriva de lo siguiente:

- 24.595,15 m²e VL BA, procedentes del aprovechamiento pendiente de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo, concretada dicha cifra en el convenio de gestión que forma parte integrante del proyecto de reparcelación así como en el propio proyecto.
- Los 76,39 m²e VL BA restante, procedentes del aprovechamiento patrimonializable generado por el suelo aportado por el Ayuntamiento, de 270,92 m² (parcela 11 del polígono 8).

El aprovechamiento de cesión se concreta en las parcelas siguientes:

PARCELA/USO	SUPERF.	SUP. EDIF.	COEF.	UAS	VIV
BA-VP-4 VPPB	3.810,80	6.195	0.36	2.230,20	80
BA-VP-5 VPPB	3.441,30	5.646	0,36	2.032,56	63
BA-VP-6 VPPB	4.960,60	8.095	0,36	2.914,20	89
BA-VP-8 VPPL	16.656,00	12.315	0,65	8.004,75	111
BA-VP-9 VPPL	14.208,10	10.430	0,65	6.779,50	95
BA-VP-10.2 VPPL	5.604,86	4.169,74	0,65	2.710,33	38
TOTAL	48.681,66 m²	46.850,74 m²e		24.671,54 m²e BA	476

- El desglose de viviendas y UAS por tipologías es:
 - o VPPB: 232 viviendas; 7.176,96 UAS (29,09%)
 - o VPPL: 244 viviendas; 14.494,58 UAS (70,91%)

7. Las parcelas correspondientes al Dominio Público Hidráulico, del arroyo que discurre por el sector, se especifican en planos generales, fichas individualizadas y descripción de parcelas del proyecto de reparcelación. Son suelos públicos existentes, titularidad de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

8. La cuenta de liquidación provisional asciende al importe de 63.431.841 €, que sobre las 265.231,06 UAS adjudicadas (289.902,60 – 24.671,54 correspondientes al Ayuntamiento que están libres de cargas de financiación) supone una repercusión de 239,16 €/UA. En el importe de liquidación provisional se incluyen gastos de urbanización interior, gastos imputables del PEIN, gastos de gestión e indemnizaciones derivadas de las construcciones incompatibles con el planeamiento.

9. Todas las parcelas resultantes cumplen las condiciones urbanísticas que le son de aplicación, de acuerdo con el planeamiento urbanístico aplicable. Además, el contenido del proyecto y los criterios de adjudicación están alineado con la normativa urbanística aplicable, en concreto con lo establecido en las bases y estatutos de la Junta de Compensación, en los artículos 86 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo





de la Comunidad de Madrid y supletoriamente en los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

10. De acuerdo con lo todo lo anterior, se estima no existe inconveniente en:

- **Desestimar la alegación presentada por Divarian Desarrollos Inmobiliarios S.L. RE 2252 de 12/12/2022; estimar parcialmente la alegación presentada por María Teresa Pérez Caño. RE 5738 de 19/12/2022; desestimar la alegación presentada por Juan Antonio Lucero Paz. RE 5848 de 23/12/2022; desestimar la alegación presentada por Manuel Avilés García. RE 5906 de 28/12/2022; estimar parcialmente la alegación presentada por Juan Antonio Lucero Gamella. RE 5942 de 29/12/2022; estimar la alegación presentada por la Junta de Compensación del SR5. RE 212 de 27/1/2023. Todo ello en las condiciones del informe técnico de fecha 17/2/2023 que obra en el expediente.**
- **Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación del Sector SR-5 “Ensanche Sur” del PGOU de Brunete, promovido por la Junta de Compensación del sector SR-5 “Ensanche Sur”.**
- **Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOCM, en la web municipal y en un diario de gran difusión regional.**
- **Notificar individualmente a todos los propietarios y titulares de derechos afectados.**

Lo que se informa a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico, y con independencia de las consideraciones jurídicas que en su caso procedan y de la decisión que finalmente adopte la Corporación municipal.

2.- Vista la nota de conformidad emitida por secretaria municipal de fecha 29/3/2023 Documento firmado electrónicamente”

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Desestimar la alegación presentada por Divarian Desarrollos Inmobiliarios S.L. RE 2252 de 12/12/2022; estimar parcialmente la alegación presentada por María Teresa Pérez Caño. RE 5738 de 19/12/2022; desestimar la alegación presentada por Juan Antonio Lucero Paz. RE 5848 de 23/12/2022; desestimar la alegación presentada por Manuel Avilés García. RE 5906 de 28/12/2022; estimar parcialmente la alegación presentada por Juan Antonio Lucero Gamella. RE 5942 de 29/12/2022; estimar la alegación presentada por la Junta de Compensación del SR5. RE 212 de 27/1/2023. Todo ello en las condiciones del informe técnico de fecha 17/2/2023 que obra en el expediente.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación del Sector SR-5 “Ensanche Sur” del PGOU de Brunete, promovido por la Junta de Compensación del sector SR-5 “Ensanche Sur”.

TERCERO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOCM, en la web municipal y en un diario de gran difusión regional.

CUARTO .- Notificar individualmente a todos los propietarios y titulares de derechos afectados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de este acto, ante el mismo órgano que la ha dictado, o recurso contencioso-administrativo, ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al recibo de esta notificación. Si se optara por interponer el recurso potestativo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación presunta, todo ello en virtud de los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento

Ayuntamiento de Brunete

Plaza Mayor 1, Brunete. 28690 Madrid. Tfno. 918159066. Fax: 918159032





Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 7ZQSCSANGXKNZEPRMQJRYXAX5
Verificación: <https://brunete.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7

Ayuntamiento de Brunete

Plaza Mayor 1, Brunete. 28690 Madrid. Tfno. 918159066. Fax: 918159032

