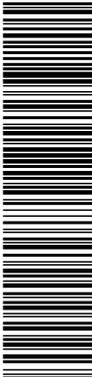


DOCUMENTO Certificado: Certificado Junta Gobierno 2024.03.27. 4.1. Aprobación definitiva unidad ejecución Pirelli	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TYZ0K-AVACO-U9YRH</b> Fecha de emisión: <b>4 de Abril de 2024 a las 12:45:11</b> Página 1 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 02/04/2024 14:27 2.- Alcaldesa-Presidenta del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 04/04/2024 12:44	ESTADO <b>FIRMADO</b> 04/04/2024 12:44



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1413394, TYZ0K-AVACO-U9YRH, EB48BF9C92C8A95CA88704039825741345C295A7) 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

Secretaría General

## LA SECRETARÍA GENERAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ, CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2024, 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:

### 4.1. Propuesta que presenta el Concejale Delegado de Urbanismo para la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución "Pirelli".

#### Propuesta:

Se da lectura de la siguiente propuesta suscrita el día 20 de marzo de 2024 por el Concejale Delegado de Urbanismo:

"

EXpte. Nº:	121-22/001	CÓDIGO:2022/3967	REF.: PMT/MRA/mbc
ASUNTO:	DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN "PIRELLI"		
INTERESADO:	METROGES S.A. y JUAN MANUEL MAESTRE ADAN		

Visto el expediente referenciado, relativo a la delimitación de la Unidad de Ejecución denominada "Pirelli", se emite el siguiente informe:

#### ANTECEDENTES:

##### 1. TRAMITACIÓN.

El proyecto de delimitación de la Unidad de Ejecución referenciada se aprobó inicialmente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de diciembre de 2022, exponiéndose al público mediante edicto publicado en el BOCM n.º 56 de 7 de marzo de 2023, en el periódico La Razón de fecha 27 de febrero de 2023, en el Tablón de Anuncios y en la página web del Ayuntamiento. Asimismo, fueron notificados todos los propietarios afectados.

Durante todo el periodo de información pública se ha presentado una alegación, con fecha 5 de abril de 2023 y número de anotación 6935, la cual ha sido informada proponiéndose su desestimación.

##### 2. 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.

DOCUMENTO Certificado: Certificado Junta Gobierno 2024.03.27. 4.1. Aprobación definitiva unidad ejecución Pirelli	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TYZ0K-AVACO-U9YRH</b> Fecha de emisión: <b>4 de Abril de 2024 a las 12:45:11</b> Página 2 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 02/04/2024 14:27 2.- Alcaldesa-Presidenta del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 04/04/2024 12:44	ESTADO <b>FIRMADO</b> 04/04/2024 12:44



# ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

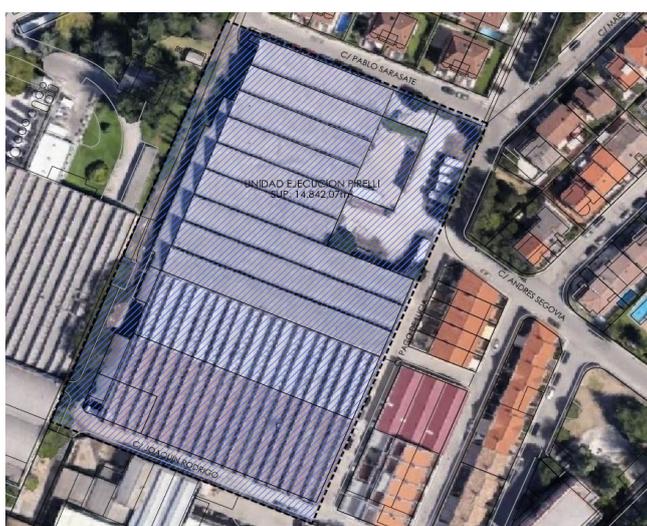
Secretaría General

3. Añade dos anexos: fichas catastrales de las parcelas y notas simples registrales
4. 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 de Aranjuez.

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 Carbueros Metálicos S.A.)



3. La superficie delimitada es de 14.842.07 m<sup>2</sup> y se corresponde con las catastrales siguientes:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1413394, TYZ0K-AVACO-U9YRH, EB48BE9C92C8A95CA88704033825741345C295A7) 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

Secretaría General

### 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 J. FRANCISCO JIMENEZ MORALES 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:

### 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 MARIA GLORIA GONZALEZ GONZALEZ	NO SEGREGADA COMPRA-VENTA 665m²	-
	Z.V. EXPROPIACION AYTO.	EXMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ	NO SEGREGADA EXPROIACION 2401,61m²	-
	C/PACO DE LUCIA, 30F	Mª ESPERANZA ALIX BLAZQUEZ	NO SEGREGADA 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 CONCEPCION SIMON CUCHILLO JOSE TORRES TOLEDO MARIA TERESA TORRES RUBIO MARIA ELENA TORRES RUBIO JOSE MARIA TORRES RUBIO JOAQUIN GARCIA COLOMINA JOSE ANTONIO GARCIA COLOMINA 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	Nº 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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1413394\_TYZ0K-AVACO-U9YRH-EB48BF9C92C8A85CA88704039825741345C295A7) 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/

DOCUMENTO Certificado: Certificado Junta Gobierno 2024.03.27. 4.1. Aprobación definitiva unidad ejecución Pirelli	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TYZ0K-AVACO-U9YRH</b> Fecha de emisión: <b>4 de Abril de 2024 a las 12:45:11</b> Página 4 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 02/04/2024 14:27 2.- Alcaldesa-Presidenta del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 04/04/2024 12:44	ESTADO <b>FIRMADO</b> 04/04/2024 12:44



# ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

Secretaría General

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 m<sup>2</sup> se corresponde con la superficie catastral 12.324 m<sup>2</sup> al existir una pequeña diferencia del 2,9 %.

La ordenación del planeamiento vigente está constituida por 3 manzanas, una destinada a zona verde de 2.554,22 m<sup>2</sup> y dos manzanas calificadas como residenciales de uso lucrativo, de 3.044,36 m<sup>2</sup>.

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

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

El planeamiento a desarrollar viene ya definido en el PGOU vigente en el que hay dos manzanas edificables de 3.044,36 m<sup>2</sup> se superficie cada una de ellas, una zona verde también rectangular de 2.554,22 m<sup>2</sup> de superficie y el resto destinado a viario y aparcamiento de una superficie de 6.199,13 m<sup>2</sup>. Todo el ámbito está ordenado pormenorizadamente por el PGOU/96.

El aprovechamiento resultante es de 3.044,36 x 2 x 1,2 = 7306,46 m<sup>2</sup> e.

Las cesiones mínimas de redes locales son 30% de 7,306,46 = 2.191,96 m<sup>2</sup> de los que al menos el 50% (1.095,96 m<sup>2</sup>) deben de estar destinadas a zonas verdes con lo que tenemos que:

2.554,22 m<sup>2</sup> > 1.095,96 m<sup>2</sup> con lo que se cumple el artículo 36 de LSCM.

El suelo destinado a viales es de 6.199,13 m<sup>2</sup> de los que 3.681,06 m<sup>2</sup> son cedidos por los propietarios y 2.518,07 m<sup>2</sup> son del Ayuntamiento.

EL total de terrenos a urbanizar por el promotor es de 6.199,13 + 2.554,22 = 8.753,35 m<sup>2</sup>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1413394, TYZ0K-AVACO-U9YRH, EB48BF9C9C8A95CA88704039825741345C295A7) 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/

DOCUMENTO Certificado: Certificado Junta Gobierno 2024.03.27. 4.1. Aprobación definitiva unidad ejecución Pirelli	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TYZ0K-AVACO-U9YRH</b> Fecha de emisión: <b>4 de Abril de 2024 a las 12:45:11</b> Página 5 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 02/04/2024 14:27 2.- Alcaldesa-Presidenta del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 04/04/2024 12:44	ESTADO <b>FIRMADO</b> 04/04/2024 12:44



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1413394\_TYZ0K-AVACO-U9YRH-EB48BF9C9C8A85CA88704033825741345C295A7) 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/



PROYECTO	00000000
ZONA VERDE	00000000
RU	00000000
PARCELA RU	00000000
VIAL	00000000
LÍNEA DE PARCELA ACTUAL	00000000
LÍNEA DE PARCELA PROYECTADA	00000000
LÍNEA DE EJECUCIÓN PIRELLI	00000000

PROYECTO DELIMITADO  
Unidad Ejecución PIRELLI  
CALLE Pº SANABRE LUCAN, 20 BOYERDO TOLEDO (MADRID)  
JOSE MAN MARTIN MEROCE (promotor)  
LAURO D VILA (RUE)

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:**

La tramitación ha sido la correcta conforme dispone el artículo 100 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM): aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días.

Los tramites siguientes, conforme dispone citado artículo, serán la resolución de las alegaciones y la aprobación definitiva, en su caso, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en virtud de las facultades delegadas por decreto de Alcaldía-Presidencia n.º 2732, de 23 de junio de 2023.

El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución deberá publicarse, para su eficacia, en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, tal y como establece el apartado tercero del artículo 100 de la LSCM.

Durante el periodo de información pública se ha presentado un escrito de alegaciones, las cuales han sido informadas proponiéndose su desestimación, en base a lo dispuesto en el artículo 106.1 a) de la LSCM, por lo que habrá de mantenerse la misma delimitación aprobada inicialmente. No obstante, al señalar el alegante que la titular catastral de la finca 7517732VK4371N0001SO ha fallecido, han de entenderse los sucesivos trámites con los herederos de la misma.

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.

DOCUMENTO Certificado: Certificado Junta Gobierno 2024.03.27. 4.1. Aprobación definitiva unidad ejecución Pirelli	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TYZ0K-AVACO-U9YRH</b> Fecha de emisión: <b>4 de Abril de 2024 a las 12:45:11</b> Página 6 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 02/04/2024 14:27 2.- Alcaldesa-Presidenta del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 04/04/2024 12:44	ESTADO <b>FIRMADO</b> 04/04/2024 12:44



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1413394, TYZ0K-AVACO-U9YRH, EB48BF9C92CA85CA88704033825741345C295A7) 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

Secretaría General

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

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 m<sup>2</sup> e, de donde se deduce que:

1. el aprovechamiento máximo susceptible de apropiación por los propietarios resulta de 7.306,46 m<sup>2</sup> e x 0,90 = **6.575,81 m<sup>2</sup> e**
2. corresponde a la administración los solares capaces de albergar un aprovechamiento de: 7.306,46 m<sup>2</sup> e x 0,10 = **730,65 m<sup>2</sup> e** (artículo 18.2.c) LSCM), es decir:

$$730,65 / 1,2 = 608,88 \text{ m}^2 \text{ de suelo que pasarán a formar parte el PMS}$$

Corresponde también al Ayuntamiento el aprovechamiento susceptible de apropiación por la zona verde expropiada a título oneroso (2.401,61 m<sup>2</sup>), ello en virtud del art. 190 bis Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, es decir, el suelo en solares necesario para poder materializar **1.319,73 m<sup>2</sup> e**.

$$(2.401,61 / 11.965,65 = 20,07 \%, \text{ por tanto: } 6.575,65 \text{ m}^2 \text{ e} \times 0,2007 = 1.319,73 \text{ m}^2 \text{ e})$$

$$\text{por tanto: } 1.319,73 / 1,2 = \mathbf{1.099,78 \text{ m}^2} \text{ de solar edificable}$$

El proyecto delimita un ámbito continuo de suelos no consolidados y define como sistema de ejecución el sistema de Compensación, al ser la promoción privada.

### CONCLUSIÓN:

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

- PRIMERO:** DESESTIMAR LA ALEGACIÓN presentada en plazo, de conformidad con las consideraciones expresadas en el informe de alegaciones que obra en el expediente.
- SEGUNDO:** APROBAR DEFINITIVAMENTE de la Delimitación de la Unidad de Ejecución "Pirelli", eligiendo el sistema de ejecución de Compensación.
- TERCERO:** Ordenar la publicación del acuerdo en el BOCM.
- CUARTO:** Dar traslado a los propietarios afectados, con indicación de los recursos que procedan".

Acuerdo:

Se acuerda por unanimidad aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

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.