

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio

- 16** *ACUERDO de 28 de febrero de 2017, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en las fincas ubicadas en la calle Serrano, número 69, y paseo de la Castellana, números 44 y 44A, del Distrito de Salamanca.*

I. El presente Acuerdo tiene por objeto aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con la finalidad de cambiar la calificación urbanística de las fincas ubicadas en la calle Serrano, número 69, y paseo de la Castellana, número 44, pasando de Uso Dotacional de Servicios Colectivos de Administración Pública (AP) a Servicios Terciarios en su clase de Oficinas.

Simultáneamente, se subsana el error material detectado en el dicho Plan General, consistente en la calificación de Administración Pública de una franja de terrenos correspondiente a la finca Castellana, número 44A, que el Plan original calificaba de zona ajardinada y espacios libres interbloques de utilización común y dominio privado, procediendo a regularse con la Norma Zonal 3 grado 1, de aplicación en el resto de las parcelas de la manzana.

II. La Memoria del expediente señala que el Consorcio de Compensación de Seguros (titular de las parcelas), en sus solicitudes de modificación del planeamiento, expuso que el actual Plan General calificó las dos parcelas como dotacionales de Administración Pública, sin tener en cuenta que, desde el origen, ambas fincas habían estado destinadas por la planificación urbanística a Uso Terciario de Oficinas, hecho que pudo deberse al carácter público de los usuarios y/o arrendatarios del edificio en el momento de la redacción del citado Plan General.

Por lo tanto, existe una contradicción entre la vigente calificación urbanística de las citadas parcelas, Dotacional Administración Pública, recogidas a nivel de gestión como dotación existente, y la situación real de las mismas, lucrativas desde el origen y no afectadas al dominio público, además de estar afectas a la cobertura de provisiones a que está obligado a constituir el Consorcio para hacer frente al objeto de su función.

El Consorcio considera que la recuperación de las determinaciones anteriores al vigente Plan General de Ordenación Urbana es imprescindible para el desempleo de las funciones del mismo, que requiera la explotación económica de las fincas y justifica la necesidad de regularizar las determinaciones de planeamiento que afectan a dicho ámbito.

El citada entidad pública empresarial acredita que dichos bienes inmuebles son patrimoniales, adquiridos con sus reservas técnicas en operaciones realizadas en el mercado.

III. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo, en sus informes técnico y jurídico, de 13 y 16 febrero de 2017, respectivamente, señala lo siguiente:

El objeto de la Modificación Puntual es recuperar la calificación de Terciario Oficinas de las parcelas sitas en el paseo de la Castellana, número 44, y calle Serrano, número 69, y corregir el error en la calificación del espacio interbloque, paseo de la Castellana, número 44A, como Administración Pública, se considera urbanísticamente viable.

A la vista del objeto y finalidad de la modificación propuesta, la misma encuentra suficiente motivación y justificación a tenor de lo dispuesto en el artículo 191.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

No puede sostenerse en el expediente que el punto de partida para analizar si existe incremento o no de aprovechamiento por el cambio de calificación, sea el de entender dichas parcelas calificadas como uso dotacional privado. Tanto la calificación como dotacional público, como la calificación como dotacional privado, suponen una limitación o restricción al aprovechamiento consolidado (terciario oficinas).

La técnica correcta para aplicar el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, en los supuestos de alteración de la ordenación establecida por un Plan de

Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, es la de analizar el planeamiento vigente con el propuesto, de lo que, inicialmente se concluiría que se produce un incremento total del aprovechamiento, ya que dos parcelas calificadas como dotacionales públicas (aprovechamiento cero) pasarán a ser terciario oficinas (coeficiente de homogeneización 1). Toda la edificabilidad de dichas parcelas pasaría de no lucrativa a lucrativa.

Sin embargo, al tratarse de parcelas que han sido obtenidas a título oneroso y calificadas previamente con un aprovechamiento urbanístico lucrativo, no se pueden ver privadas de su aprovechamiento sin un procedimiento de gestión, que el propio Ayuntamiento indica que no ha existido.

Por lo tanto, si bien en un principio se puede entender que es necesaria la cuantificación de unas cesiones que mantengan la proporción entre redes públicas y aprovechamiento por incrementarse este último, cuando se afirma por el Ayuntamiento de Madrid que aun calificando las parcelas como dotacionales públicas no se puede entender que hayan perdido su aprovechamiento sin que haya existido gestión, debe entonces valorarse cuál es el aprovechamiento del que partir. Si no se ha compensado el paso de coeficiente de homogeneización 1 (terciario oficinas) a coeficiente 0 (dotacional público), y se pretende calificar nuevamente como terciario oficinas, es obvio que no se produce variación en los aprovechamientos objeto de compensaciones o, al menos, que unas compensaciones y otras quedarían equilibradas.

Una vez que se verifica que no puede considerarse el incremento de aprovechamiento, no existe actuación de transformación urbanística bajo la que situar un régimen de derechos y deberes, por lo que no habría medidas compensatorias.

IV. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal.

Constan en el expediente los informes de los siguientes organismos: Comisión Local de Patrimonio Histórico y de la Dirección General Evaluación Ambiental.

V. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 23 de febrero de 2017, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo el 16 de febrero de 2017, informó favorablemente a los efectos del artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997 en las fincas ubicadas en la calle Serrano, número 69, y paseo de la Castellana, números 44 y 44A, del Distrito de Salamanca, sin que proceda el establecimiento de medidas compensatorias de cesión de redes ni de plusvalías por incremento de aprovechamiento urbanístico.

VI. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

VII. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Una vez publicado el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, corresponde al Ayuntamiento publicar en dicho diario oficial, el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, de acuerdo con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 24 de abril de 2009.

VIII. Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir. En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 23 de febrero de 2017, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 28 de febrero de 2017,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997 en las fincas ubicadas en la calle Serrano, número 69, y paseo de la Castellana, números 44 y 44A, del Distrito de Salamanca, sin que proceda el establecimiento de medidas compensatorias de cesión de redes ni de plusvalías por incremento de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 28 de febrero de 2017.

El Consejero de Medio Ambiente, Administración Local
y Ordenación del Territorio,
PS (Decreto 17/2017, de 22 de febrero),
el Consejero de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno,
ÁNGEL GARRIDO GARCÍA

La Presidenta,
CRISTINA CIFUENTES CUENCAS
(03/7.338/17)

