

## CONSULTA URBANÍSTICA 45/2001

**FORMULADA:** JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE TETUÁN

**FECHA:** 7 de agosto del 2001. (522)

**ASUNTO:** CESIÓN DE VIALES EN LA C/ MARQUÉS DE VIANA, 80. MODO DE GESTIÓN POR TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

---

### TEXTO DE LA CONSULTA:

*Villagordo S.A. y Paldemar, S.L. plantean directamente como particulares en el departamento de Urbanismo de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, una consulta de interpretación de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbanística.*

*La consulta efectuada (se acompaña fotocopia) hace referencia a las consecuencias que supone la suspensión temporal del mecanismo de transferencias de aprovechamiento (ayuntamiento Pleno de febrero de 2001) sobre los deberes de los propietarios de suelo urbano en la cesión obligatoria y gratuita a la Administración de todo el suelo necesario para los viales al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos como prescribe el artículo 14 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.*

*Precisamente por el alcance general de la consulta, más allá del caso particular formulado, entendemos que sería bueno conocer la interpretación de la Comisión de Seguimiento.*

*A pesar de que el caso concreto que la motiva sea la solicitud de licencia de obras para nueva planta en Marqués de Viana 80, expediente 106/2000/06378, que entre los veinticinco puntos (25) de incumplimientos y/o carencias de documentación formuladas en fecha 6 de noviembre del 2000, el primero solicitado es el acta administrativa de cesión de viales. Revisado de nuevo el expediente, el informe técnico de fecha 12 de junio del 2001 sigue detectando once (11) motivos de incumplimiento, haciendo referencia a la situación jurídica de servidumbres en el garaje proyectado y al expediente de disciplina 106/00/7717 y, por supuesto, sin aportar la cesión de aquellos suelos, lo que motiva la propuesta técnica de denegación de la licencia (se acompaña fotocopia).*

*Por todo ello, consideramos de interés la interpretación y consiguiente instrucción de carácter general.*

### INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de Unidad de la Junta Municipal del Distrito de Tetuán, así como el escrito presentado por las empresas Villagordo,

S.A. y Paldemar, S.L., propietarias de la finca sita en la C/ Marqués de Viana nº 80, se informa lo siguiente:

La parcela anterior está afectada por una cesión de viales, cuyo modo de obtención está codificado en el plano de Gestión ( Hoja G-52/8) con el código 01, es decir, por el modo de obtención de transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

El Ayuntamiento Pleno en su sesión de 22 de febrero de 2001, acordó suspender la aplicación de los preceptos del PGOUM relativos al mecanismo de las transferencias de aprovechamiento para la obtención en las áreas de reparto en suelo urbano consolidado (AUC y ADP) hasta no haya una resolución definitiva del Tribunal Supremo.

En la actualidad el recurso de apelación nº 43/99 sobre la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Madrid de fecha 15-10-99, recaída en los autos nº 102/99 iniciados a instancia de D. Juan Francisco Tarazaga Brillas contra la resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 27-11-98, sobre ingresos por aprovechamiento urbanístico, ha sido desestimado por el Tribunal Superior de Justicia (sentencia nº 1324 de 10-11-00). El Ayuntamiento de Madrid ha presentado recurso extraordinario de casación ante este Tribunal, no habiéndose admitido a trámite, lo que ha originado que el Ayuntamiento presente un recurso de queja ante el Tribunal Supremo que está pendiente de resolver.

Los interesados debían percibir del Ayuntamiento la cantidad de 18.970.000 pts por la cesión de los viales, a la que había que descontar 1.862.000 pts en concepto de la Constante K, por lo que la liquidación a favor de los interesados asciende a 17.108.000 pts.

Según afirman los interesados, el día 14 de febrero del 2001 (anterior al acuerdo plenario) se les comunicó por funcionarios de la Gerencia Municipal de Urbanismo que no se iba a firmar la liquidación.

Independientemente de lo anterior, lo cierto es que la licencia de obras de nueva planta no puede concederse, entre otros aspectos, por no estar hecha la cesión de viales.

Ante esta problemática, la manera de obtener esta dotación de vía pública solo puede hacerse por estos caminos:

1. Que los titulares cedan gratuitamente los suelos afectos a la dotación.
2. Que se delimite una unidad de ejecución junto con parcelas colindantes que permitan realizar el reparto de beneficios y cargas
3. Que se proceda a la expropiación de la zona correspondiente a vía pública.

La primera solución no es aceptada por los titulares según se desprende de su escrito de fecha 17 de julio de 2001 que se acompaña a esta consulta.

La segunda solución tiene el inconveniente de afectar a terceros.

La tercera, sería factible con la aplicación del acuerdo nº 91 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, que permite que la Administración, si justifica la urgencia para obtener una dotación pública afectada por el procedimiento de transferencias de aprovechamiento urbanístico pueda, en función del art. 3.5.9-3 de las NNUU, sustituir el modo de obtención de la TAU a expropiación.

Sin embargo, los servicios técnicos de la Junta Municipal de Tetuán han realizado el informe que se acompaña, de fecha 21-09-01, en el que desaconsejan la actuación expropiatoria tanto puntual como globalmente, debido a que aún existe un elevado número de edificaciones no ajustadas a la nueva alineación de la calle.

La calle Marqués de Viana tiene, según los datos del Plano Ciudad, entre números pares e impares un total de cien inmuebles, contando los números duplicados. De éstos quedan treinta y tres sin retranquear, según los datos facilitados por la Junta Municipal de Distrito, así como los tres solares pendientes de construcción.

Conviene también recordar que la nueva Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid exige la cesión gratuita de redes pública locales (art.91), si bien en su disposición transitoria 4ª establece que en suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas en la presente Ley en tanto no se adapte el planeamiento general de la misma, lo cual deberá realizarse en plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley (disposición transitoria 3ª).

Como conclusión a lo expuesto, se considera que la consulta debe pasar a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Dirección de Servicios de Secretaría Jurídica, para que informe sobre cual de las tres opciones es la más apropiada o adopte otro criterio que, a su juicio, deba seguirse.