



**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL APR 07.09
"TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE"**

En Madrid, a 14 DIC 2017

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. José Manuel Calvo del Olmo, titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio en la C/ Ribera del Sena nº 21 (Madrid)

Y DE OTRA, D. Jaime Martínez Pérez, mayor de edad, con DNI [redacted] y D. Carlos Rivas Álvarez, mayor de edad, con DNI [redacted], y domicilio ambos a estos efectos en el Paseo de la Ermita del Santo nº 48, 28011 (Madrid)

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del **Ayuntamiento de Madrid**, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, en virtud del Decreto de 13 de junio de 2015 de la Alcaldesa por el que se nombra a los miembros de la Junta de Gobierno, a los Tenientes de Alcalde, a los Titulares de las Áreas de Gobierno y a los Concejales Presidentes de los Distritos y en uso de las facultades atribuidas por Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de Organización y Competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

Los segundos, en nombre y representación de la entidad "RESIDENCIAL MARAVILLAS, S. COOP.MAD.", con CIF-86320678, en su calidad de Secretario y Presidente del Consejo Rector de la misma, respectivamente, según resulta de las Escrituras Públicas otorgadas ante el Notario de Madrid, Don Francisco Mata Botella, con fecha 21 de mayo de 2015, y número 1.478 de orden de su protocolo para D. Jaime Martínez Pérez, y con fecha 21 de marzo de 2016, con el número 801 de orden de su protocolo para D. Carlos Rivas Álvarez, que se incorpora en el anexo 1 de este Convenio.

EXPONEN

I. TITULARIDAD DEL AMBITO DEL APR 07.09.

Que la Cooperativa "Residencial Maravillas, S.Coop.Mad." es titular en pleno dominio de las fincas que integran la totalidad del ámbito del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde", que a continuación se relacionan, por adquisición en subasta pública convocada por el INVIED, como organismo dependiente del Ministerio de Defensa, celebrada con fecha 5 de noviembre de 2014, previa autorización por Acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 1 de agosto de 2014; debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de los de Madrid.

Finca Registral nº 1.661: al Tomo 3.232, Libro 2.673, Folio 138, Inscripción 3ª.

Finca Registral nº 3.479: al Tomo 3.232, Libro 2.673, Folio 143, Inscripción 2ª,

Referencia Catastral: 1076401VK4717E0001GE.

Se incorpora en el Anexo 2 del presente convenio certificación registral de cada una de las fincas en las que se contienen su descripción, titularidad y estado de cargas.

II. PLANEAMIENTO A EJECUTAR.-

Las determinaciones de planeamiento a ejecutar mediante la suscripción del presente convenio y la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización a los que se refirieren sus cláusulas, se concretan en:

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que clasifica los terrenos referidos como Suelo Urbano incluido en el ámbito denominado Área de Planeamiento Remitido APR 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE". Se incorpora en el Anexo 3, ficha de condiciones de referido ámbito.

El Plan Parcial de Reforma Interior por el que, en desarrollo de dicha ficha, establece la ordenación pormenorizada del ámbito, que se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento de Madrid con fecha 29 de abril de 2015 y definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2015 (Publicado BOCAM nº 3, de fecha 5 de enero de 2016). Se une como Anexo 4 plano de ordenación del documento aprobado y la aprobación BOCAM).

El Ayuntamiento de Madrid pone de manifiesto la necesidad de redactar en dicho ámbito un Plan Especial de Mejora de Dotaciones (PEMRP) al que la Cooperativa Residencial Maravillas, S.Coop.Mad., promotor de la actuación, no se opone, y que posibilite la materialización en el mismo de las dotaciones municipales necesarias que permitan paliar el déficit de las mismas actualmente existente en el entorno del ámbito y atender a las necesidades vecinales. Este PEMRP, que se redactará por el Ayuntamiento de Madrid, no interferirá en ningún caso en el desarrollo de la gestión ni ejecución del planeamiento actualmente vigente en el ámbito (Plan Parcial) donde el futuro equipamiento se ubica, tampoco su contenido o disposiciones podrán alterar los aprovechamientos, ni cuantía, ni régimen legal de las cesiones previstas en el Plan Parcial aprobado. La entrega de la superficie de equipamiento se realizará simultáneamente con la puesta en funcionamiento del resto de los usos residenciales previstos por la ordenación, deduciendo dicha superficie de la superficie de cesiones a monetizar establecida por el Plan Parcial de Reforma Interior, estableciéndose en este caso la valoración de la monetización en función de la superficie de redes resultante de dicha deducción.

El contenido del Plan Especial tendrá como único objeto la calificación para uso dotacional de servicios colectivos, en su clase de equipamiento básico, de una superficie ubicada en la planta



baja del edificio residencial de la Cooperativa, con mil (1.000) metros cuadrados de superficie, que se desarrollarán con fachadas a la calle Alonso Cano y vuelta a la calle Maudes, y será colindante con la abertura lateral de la edificación residencial que se desarrolla en sentido paralelo a la calle Raimundo Fernández Villaverde. La superficie de equipamiento se destinará a escuela infantil o guardería, así como un espacio libre colindante y anejo al mismo en superficie, ubicado en la abertura lateral de la edificación antes referida con frente a la C/ Alonso Cano, con un ancho de 10 metros y fondo de 25 metros. Este espacio será independiente del Espacio Libre de Parcela vinculado al uso residencial que estableció el Plan General. Se incluye como Anexo 5 del presente convenio croquis de situación de la eventual superficie en planta baja y su espacio libre anejo.

También podrá ampliar la dotación de plazas de aparcamiento del ámbito en la dotación mínima de plazas de aparcamiento que determina el Plan General, si fuese necesaria para hacer frente a las necesidades de esas nuevas dotaciones, sin que ese incremento de plazas de aparcamiento afecte en ningún caso a las ya establecidas en el PPRI para la superficie edificable lucrativa.

A salvo de la debida concreción por el señalado Plan Especial de Mejora de Dotaciones, en el Anexo 5 al presente Convenio se determina la ubicación aproximada de la superficie dotacional y el espacio libre anejo: su superficie, ocupación y resto de parámetros urbanísticos, deberán ser considerados por el señalado Plan Especial.

El Plan Especial de Mejora de Dotaciones lo redactará el Ayuntamiento en el ejercicio de su potestad de planeamiento, comprometiéndose el Promotor de la actuación a llevar a cabo las modificaciones necesarias de los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que permita adaptar las parcelas resultantes y demás instrumentos de ejecución al contenido urbanístico del citado Plan Especial, cuando éste esté aprobado definitivamente.

III. RÉGIMEN DE APLICACIÓN COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado incluido en una Unidad de Ejecución que requiere la distribución equitativa de beneficios y cargas y cuyo sistema de gestión es el de compensación, corresponde la iniciativa de su desarrollo al propietario único del ámbito, siendo el Plan Parcial de Reforma Interior instrumento de planeamiento legalmente previsto para establecer la ordenación pormenorizada y legitimar la actividad de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 104 y 47.2 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

A estos efectos con fecha 27 de enero de 2015 el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo de estimación de la iniciativa para la ejecución urbanística del APR 07.09, en los términos que a continuación se transcriben:

“Estimar la iniciativa para la ejecución urbanística del APR 07.09 “TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE” formalizada por el INVIED (INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA) y cuya gestión urbanística ha sido encomendada a la mercantil RESIDENCIAL MARAVILLAS S. COOP. MAD., quien ha adquirido con posterioridad el pleno dominio de los terrenos en virtud de escritura pública formalizada con fecha 18 de diciembre de 2014, subrogándose a todos los efectos en los derechos y

obligaciones del anterior propietario, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 1b) en relación con el 106 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid”.

De conformidad con el referido artículo 106.2, cuando la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación se formule por propietario único, la propuesta de estatutos y bases de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la propia ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En base a lo expuesto, a efectos de la gestión del ámbito del APR 07.09 y de la ejecución de las determinaciones de planeamiento, el Ayuntamiento de Madrid como Administración Pública Actuante y la Cooperativa “RESIDENCIAL MARAVILLAS, S. COOP.MAD.”, como promotor de la actuación, suscriben el presente Convenio, en base a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR, PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

1.1.- Objeto, ámbito y régimen jurídico.

1. El presente Convenio de propietario único se redacta al amparo de los artículos 18.1 y 106.2 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en sustitución de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, al objeto de definir las condiciones para la gestión y ejecución del ámbito denominado Área de Planeamiento Remitido APR 07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1997, con el contenido establecido en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, el Promotor en su condición de propietario único del APR 07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde”, asume la Iniciativa para la aplicación del sistema de compensación y el conjunto de las cargas de urbanización, de conformidad con el Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante PPRI) aprobado definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2015, redactando y ejecutando los instrumentos de gestión y ejecución necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito, así como las modificaciones que en su caso fueran necesarias para adaptar el cumplimiento de las cesiones previstas por el Plan Parcial a que se refiere la Cláusula 3.2.1. y que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento de Madrid.

2. El ámbito territorial del PPRI comprende el establecido por el PGOUM para el APR 07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde”, definiéndose en los correspondientes planos de ordenación del PPRI el perímetro preciso que delimita el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución, con la siguiente descripción:

Parcela de terreno de 14.568,78 m² de superficie, que adopta la forma de un polígono sensiblemente rectangular, y que linda: al Norte, con la calle Raimundo Fernández Villaverde; al Sur, con la calle Maudes; al Este, con calle Modesto Lafuente; y al Oeste, con calle Alfonso Cano.

3. El suelo comprendido en el ámbito territorial del PPRI está clasificado como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado y, en consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

4. La actuación urbanística del APR 07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde” se ejecutará mediante el Sistema de Compensación previsto en el Capítulo IV del Título III, Sección Tercera de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, y se registrará por lo dispuesto en el presente



Convenio, en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y la estatal que resulte aplicable.

5. El Promotor procederá a redactar cuantos documentos urbanísticos se juzguen necesarios o requiera el Ayuntamiento como Administración actuante para la correcta gestión del ámbito y la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

6. Por su parte el Ayuntamiento se compromete a la redacción de un Plan Especial de Mejora de Dotaciones que permita de acuerdo con lo señalado en el expositivo 2, la materialización de las dotaciones, cuya tramitación se iniciará una vez ratificado el Convenio y aprobado y firme en vía administrativa el Proyecto de Reparcelación y concedida la licencia de edificación de la parcela propiedad de la cooperativa debiendo aprobarse definitivamente en el plazo máximo de 18 meses.

En el caso de que ese Plan Especial de Mejora de Redes Públicas no estuviese aprobado en el plazo de 18 meses desde el inicio de su tramitación, la cesión de redes locales que este prevé que no se pueda materializar en suelo por no haberse aprobado este planeamiento especial, será monetizada con arreglo a las determinaciones de la ordenación contenidas en el PPRI y al valor recogido en el informe de valoración al que se refiere la cláusula Tercera de este Convenio en su epígrafe 3.2.1 y contenido en el Anexo 6, desistiendo la Administración de su tramitación y manteniéndose por lo tanto la clasificación, calificación, destino y uso privado de las determinaciones del vigente PPRI.

1.2.- Proyecto de reparcelación.

1. La transformación de las fincas afectadas por la actuación urbanística y los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, se articulará a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación y el presente Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento, de conformidad con el art. 246 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, sin que sea necesaria la constitución de Junta de Compensación ni la tramitación de Bases y Estatutos, según resulta de los arts. 106.2 y 108.2 c) de la citada Ley.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, el Proyecto de Reparcelación podrá limitarse a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en las que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante y para albergar la edificabilidad prevista en el Plan Parcial destinada al realojo de los residentes del edificio situado en la calle Raimundo Fernández Villaverde nº 52, en cumplimiento de la ficha de condiciones urbanísticas del ámbito de referencia.

3. El Promotor redactará el Proyecto de Reparcelación, cuya tramitación será simultánea a las del presente convenio y que será tramitado en expediente reparcelatorio independiente, así como las modificaciones que fueran precisas para lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad, habiendo de cumplir a tales efectos lo dispuesto en los arts. 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y 6.7 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el

que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

4. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria previstos por el vigente Plan Parcial tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, según resulta del artículo 124 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las ocupaciones temporales que fueran necesarias para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito, a cuya liberación, una vez finalizadas estas, se obliga el Promotor de la actuación.

La aprobación del proyecto de reparcelación conllevará la materialización de todas las cesiones derivadas del planeamiento aprobado, cualquiera que sea la forma de cumplimiento de las mismas, sin perjuicio de las necesarias adaptaciones que en su caso procedan en cuanto a la concreción y localización de las cesiones.

5. La adjudicación de terrenos derivada de la reparcelación estará exenta con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrá la consideración de transmisión del dominio a los efectos de exacción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con los artículos 88.3 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, 130 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 23. 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

1.3.- Compromisos de urbanización.

1. El Promotor costeará la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, así como las acciones complementarias que se puedan establecer en el PPRI y en el Plan Especial de Mejora de los suelos dotacionales, de conformidad con el Proyecto de Urbanización que se apruebe definitivamente, incluyendo todos los conceptos enumerados en el artículo 97.2 de la Ley citada y artículo 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y, en general, los gastos de toda índole que originen la adecuada ejecución de la urbanización.

2. La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por contratista idóneo que el Promotor designe.

3. En cualquier caso, el contrato de ejecución de obras garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. La finca o fincas resultantes del proceso de equidistribución serán inscritas y quedarán afectas al cumplimiento del deber de urbanizar conforme a las reglas establecidas en los artículos 19 y 20 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

5. El Promotor podrá acordar con el contratista o contratistas que el pago de las obras de urbanización se efectúe en dinero o en especie.

Además de los créditos y otras fuentes para la financiación de las obras de urbanización, el Promotor podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se reserven con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

En ningún caso estos compromisos podrán afectar a los suelos y edificabilidades de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Madrid en los términos contenidos en el planeamiento aprobado.

6. La finca o fincas resultantes del proceso de equidistribución quedarán gravadas, con carácter real, en garantía de pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional, y, en su día, en la cuenta de liquidación



definitiva conforme a los términos establecidos en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y art. 97.1, 2 y 4 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid.

7. Las fincas que se pudieran reservar en el Proyecto de Reparcelación para financiar con el producto de su venta las obras de urbanización, quedarán liberadas de la carga a la que se refiere el apartado anterior, repercutiéndose la misma en el resto de parcelas lucrativas de titularidad privada. No se aplicará esta regla en el caso de que el pago a la empresa urbanizadora se efectúe en terrenos.

1.4.- Programación temporal de la urbanización y la edificación de la actuación.

1. Atendidas las reducidas dimensiones del ámbito, el carácter unitario de la actuación y la limitada envergadura de la urbanización proyectada, el PPRI define una única etapa para el desarrollo de la actuación, en correspondencia con el ámbito del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde", cuyos plazos máximos son los siguientes:

1.- FASE PREVIA

Tramitación simultánea e independiente, con los instrumentos de gestión de planeamiento, de la licencia de demolición de las edificaciones existentes en el ámbito que resultan incompatibles con el planeamiento, y cuyo otorgamiento no interfiere en el proceso de gestión del ámbito y firma del presente Convenio.

La aprobación inicial e información pública del Plan Especial de Mejora de Dotaciones por el Ayuntamiento, como Administración actuante, se dispondrá por el órgano municipal competente una vez firmes en vía administrativa los acuerdos de ratificación del Convenio y aprobación del Proyecto de Reparcelación, y siempre con posterioridad a la concesión de la licencia de edificación de la parcela resultante propiedad de la cooperativa que posibilite la definición y ubicación de la superficie de cesión para equipamiento.

La tramitación de este Plan Especial de Mejora de Dotaciones, que no podrá exceder de 18 meses, no interferirá en el desarrollo de la gestión y ejecución del ámbito ni en su urbanización y edificación, todo ello sin perjuicio de las modificaciones que sean necesarias de estos instrumentos, una vez esté aprobado definitivamente el Plan Especial y para su adaptación al mismo, que se tramitarán por la Administración, a instancia del Promotor de la actuación.

2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

a. Tramitación simultánea del Convenio urbanístico para la gestión y ejecución del ámbito, del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización y sometimiento a Información Pública de todos esos documentos, en el término de un mes desde que hayan sido emitidos los preceptivos informes de Asesoría Jurídica e

Intervención para el Convenio Urbanístico y una vez completa la documentación y ajustada a la Normativa Urbanística vigente, para el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

- b. Aprobación inmediata por la Junta de Gobierno del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, una vez aprobado por el Pleno el Convenio Urbanístico de gestión en el plazo máximo de UN MES.

En todo caso, la Administración se compromete a agilizar al máximo la tramitación de todos los instrumentos de gestión y ejecución, no superando en ningún caso los plazos legalmente establecidos o previstos.

3. URBANIZACIÓN.

- a. Emisión de informes técnicos y, en su caso, requerimiento de mejora o subsanación que proceda al contenido del Proyecto de Urbanización. El Ayuntamiento se compromete a emitir un solo requerimiento sustantivo dando cumplimiento a los hitos señalados en la letra a. del apartado anterior,
- b. Tramitación y aprobación inicial del Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de TRES MESES desde la presentación del documento completo una vez cumplimentado el requerimiento que sea practicado.
- c. Informe de alegaciones y propuesta de resolución para su aprobación definitiva: en el plazo de UN MES desde la finalización del período de información pública.
- d. El Acta de replanteo se suscribirá en el plazo máximo de los DOS MESES siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- e. Ejecución de la Urbanización: la finalización de las obras de urbanización se prevé en un plazo de 24 meses a contar desde la correspondiente firma del acta de replanteo. Las obras de urbanización se desarrollarán en una única fase con una duración de 24 meses.

4. EDIFICACIÓN

- a. Solicitud de la licencia de obras de edificación: una vez finalizado el periodo de información pública de Convenio y del Proyecto de Reparcelación, en cuyo momento se iniciará, de forma inmediata, para su estudio por parte de los técnicos correspondientes.
- b. Concesión de la licencia de obras, de forma independiente y anterior a la aprobación inicial e información pública del señalado Plan Especial. La firma y entrega de la licencia de obras requerirá el previo ingreso de las cantidades que deviene de la monetización de las cesiones de redes y constitución del aval a que se refiere la cláusula 3.2 en el momento de la concesión. Plazo máximo de concesión de la licencia de CUATRO MESES desde la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación y autorizada la simultaneidad de la ejecución de las obras de urbanización y edificación o ejecutada la obra de urbanización en su caso y recepcionada por el Ayuntamiento, siempre y cuando lo proyectado sea conforme con las determinaciones de la ordenación y normativa urbanística de aplicación.
- c. El plazo para la finalización de las obras de edificación será la que se fije en la Licencia de obras.

Para conceder la autorización de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, al amparo del art. 20.3 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, además de la firmeza en vía administrativa del correspondiente proyecto de reparcelación, la Cooperativa asumirá expresa y formalmente los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización y la edificación, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, el cumplimiento de todas las obligaciones de cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.



El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Asimismo se prestará garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, en cualquiera de las formas previstas en el Reglamento sobre Constitución, Devolución y Ejecución de Garantías en el Ayuntamiento de Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo y Organismos Autónomos Municipales. La devolución de esta garantía no se producirá hasta la finalización de las obras de urbanización, una vez firmado el Acta de Recepción correspondiente y transcurridos los plazos legalmente establecidos.

Sin perjuicio de la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y edificación, las obras de edificación de la parcela o parcelas resultantes se desarrollarán en los plazos previstos en la legislación vigente, y de conformidad con los términos que resulten de las licencias de edificación que se otorguen.

5. ADAPTACION DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.

Una vez aprobado y firme en vía administrativa el Plan Especial de Mejora de Dotaciones, el Promotor presentará las modificaciones necesarias al proyecto de reparcelación y a la licencia de edificación con establecimiento del régimen jurídico que corresponda, así como cualesquiera otros instrumentos y documentos que sean necesarios en el plazo máximo de TRES MESES, corriendo los gastos que se produzcan a cuenta de la Cooperativa.

SEGUNDA.- GARANTÍAS OFRECIDAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

El Promotor constituirá una garantía mínima del 10% del importe total previsto para las obras de urbanización, con carácter previo a su comienzo, conforme a lo exigido en el artículo 108.1 b) de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

La devolución de esta garantía se producirá transcurridos dos años desde la recepción total de las obras de urbanización.

TERCERA.- CUANTIFICACIÓN DE TODOS LOS DEBERES LEGALES DE CESIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA FORMA EN QUE ÉSTOS SERÁN CUMPLIDOS

3.1.- Cuantificación de los deberes legales correspondientes a la actuación.

De conformidad con PPRI aprobado definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2015 los deberes legales de cesión que corresponde asumir en su integridad a la Cooperativa

“RESIDENCIAL MARAVILLAS, S. COOP.MAD.”, en su condición de Promotor de la iniciativa, son los siguientes:

- Redes locales para equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios (36.6 a) de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid 16.267,50 m2s.
El 50% se debe destinar a espacios públicos arbolados 8.133,75 m2s.
- 10% aprovechamiento (art. 96 LSCM) 5.422,50 m2e.
- Edificabilidad para realojo del Plan Parcial 2.030,00 m2e.

3.2.- Determinación de la forma y términos en los que se cumplirán los deberes legales.

3.2.1. Deber de cesión para redes locales.

El apartado 4.2.1 de la Memoria del PPRI establece respecto de las cesiones para redes públicas la previsión de monetización en el correspondiente Convenio de Gestión, al amparo de los arts. 36.6.f) y 246.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dado que la superficie de redes no pueda ser materializada en su totalidad en suelo del ámbito, estimándola en 10.772,5 m².

A estos efectos se ha emitido por los Servicios de la Subdirección General de Patrimonio Municipal de Suelo informe conformado por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha 11 de octubre de 2017 cuantificando el importe de dicha monetización en 41.133.077,42 euros. De dicha cuantía se deduce un valor unitario por cada metro cuadrado de superficie de redes a monetizar de 3.818,34 euros/m2s, como resultado de dividir el importe de la monetización entre la superficie de redes arriba señalada. Se incorpora en el Anexo 6 el referido informe, junto con el emitido con fecha 26 de junio de 2017.

3.2.2. Materialización de las cesiones de redes locales en este ámbito

El Ayuntamiento de Madrid está interesado tal y como se señala en el expositivo II en redactar un Plan Especial de Mejora de Dotaciones que, sin interferir en el desarrollo de la gestión y ejecución del ámbito, una vez aprobado permitirá que parte de las redes locales de cesión se materialicen no con la monetización estipulada en el apartado 4.2.1 del Plan Parcial de reforma interior, sino con la entrega al Ayuntamiento de Madrid de una superficie en planta baja de 1.000 m² que tenga su fachada a la calle Alonso Cano, con vuelta a la calle Maudes, y colindante con la abertura lateral en la edificación que se desarrolla en sentido paralelo a Raimundo Fernández Villaverde y de un espacio libre anejo en superficie ubicado en el espacio de la abertura lateral del edificio antes referida con frente a calle Alonso Cano, de 250 m² -calificados de dotacionales- para su destino exclusivo y excluyente a escuela infantil o guardería ambos espacios como única dotación, así como de la generación de las plazas de aparcamiento que en su caso –por ampliación de las dotaciones- resulte preciso que se doten al ámbito, en pleno dominio y libre de cargas, como inmueble independiente de acuerdo con las Normas del Complejo Inmobiliario Urbanístico.

A efectos identificativos, la ubicación del espacio se grafía, con carácter aproximado, en el plano que se acompaña como Anexo 5.

La superficie de 1.000 m² que el Plan Especial califique como equipamiento a entregar al Ayuntamiento de Madrid se deducirá de la superficie de 10.772,5 m² correspondiente a la cesión de redes públicas a monetizar establecida por el Plan Parcial de Reforma Interior, detrayéndose en consecuencia de los 41.133.077,42 euros, correspondientes al importe de dicha monetización, la cantidad de 3.818.340 euros resultantes de aplicar a la referida superficie de 1.000 m² el valor unitario de 3.818,34 euros/m2s establecido para cada metro cuadrado de superficie de redes en el informe de valoración incluido como Anexo 6 al presente convenio.



El pago de la cantidad a que asciende la monetización de redes locales (10.772,50 m²) en los términos anteriormente señalados, cuya cuantía se ha valorado en 41.133.077,42 euros, se efectuará en la forma siguiente:

- La cantidad de 37.314.737,42 euros, correspondiente a la valoración de la monetización de 9.772,50 m² de redes, se ingresará en la Tesorería Municipal de acuerdo con la orden de ingreso que, previamente a la concesión de la licencia de edificación, se notifique y entregue a la Cooperativa.
- La cantidad de 3.818.340 euros, correspondiente a los restantes 1.000 m² de redes, que completa la totalidad del importe de la monetización de redes locales, será garantizada mediante la aportación de aval bancario por el promotor con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación.

El desistimiento por la Administración de la tramitación del Plan Especial por el transcurso del plazo pactado para su tramitación determinará el pago de la cuantía de 3.818.340 euros para completar la cesión destinada a redes locales en el plazo de UN MES a contar desde el requerimiento que el Ayuntamiento efectúe a estos efectos. Una vez verificado el pago, se procederá a la devolución de la garantía prestada por este importe.

Todo ello en el bien entendido que, de no aprobarse el Plan Especial del que surge la superficie de cesión para equipamiento que debería ser entregada, el Ayuntamiento no podrá requerir su entrega, y solo podrá requerir el pago en metálico del importe convenido.

La falta de aprobación del Plan Especial en el plazo señalado determinará la completa monetización de las redes locales tal y como está prevista en el PPRI.

En el caso de que aprobado el Plan Especial de Mejora de Dotaciones no se produzca la entrega en pleno dominio y libre de cargas de la superficie de cesión y espacio libre anejo, el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de esa obligación, debiendo, además, la Cooperativa satisfacer los daños y perjuicios que se le irroguen por esa falta o demora en la entrega.

Una vez recibida la referida superficie y su espacio libre anejo, se tramitará por el Servicio municipal responsable la correspondiente devolución de la garantía.

Igualmente, si por resolución judicial firme se declarara la nulidad o anulabilidad del Plan Especial a desarrollar, con independencia de la restitución de las prestaciones realizadas por las partes, el Ayuntamiento indemnizará al promotor por los daños y perjuicios que se deriven de forma directa del Plan Especial.

3.2.3. Deber de cesión del 10% del aprovechamiento.

De conformidad con las determinaciones del PPRI del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde" aprobado definitivamente el 27 de noviembre de 2015 la Cooperativa "RESIDENCIAL MARAVILLAS, S. COOP.MAD.", en su condición de Promotor, se compromete y obliga a la cesión en el Proyecto de Reparcelación, de una parcela con la configuración necesaria para localizar el 10% de aprovechamiento del ámbito que se cuantifica en 5.422,50 m² edificables de uso residencial.

3.2.4. Deber de cesión de edificabilidad para realojo de los afectados por la modificación de alineación en la calle Raimundo Fernández Villaverde nº 52.

De conformidad con las determinaciones del PPRI del APR 07.09 "Raimundo Fernández Villaverde" aprobado definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2015 la Cooperativa "RESIDENCIAL MARAVILLAS, S. COOP.MAD.", en su condición de Promotor, está obligada al configurarse como carga urbanística, a la cesión de edificabilidad residencial destinada al realojo de los afectados por la modificación de alineaciones en la calle Raimundo Fernández Villaverde 52.

De conformidad con el planeamiento a ejecutar, esta cesión se materializará en el Proyecto de Reparcelación en una parcela ubicada en la esquina de las calles Raimundo Fernández Villaverde y Modesto Lafuente, con la configuración necesaria para localizar 2.030 m². de edificabilidad residencial.

El Ayuntamiento se compromete a destinar esta edificabilidad al fin de resolver el realojo directamente y/o la situación urbanística que es causa del mismo, no alterando en ningún caso el equilibrio de cargas ni el aprovechamiento patrimonializable previstos en el PPRI , ni pudiéndolo destinar a una finalidad distinta de la anterior.

3.2.5. Condiciones de la cesión de edificabilidad.

Estas dos cesiones de parcelas edificables, descritas en los puntos 3.2.3 y 3.2.4, podrán configurarse en el Proyecto de Reparcelación como una única parcela ubicada en la esquina de las calles Raimundo Fernández Villaverde y Modesto Lafuente, con la configuración necesaria para localizar 7.452,50 m² de edificabilidad residencial y con una superficie no inferior a la resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad previstas en el PPRI, que se estima en **1.035,07 m²**.

Esta parcela deberá contener la dotación de plazas de aparcamiento que da cumplimiento al Plan General en el interior de la misma, no pudiendo completarse la dotación de aparcamiento de esta parcela a costa de ninguna de las plazas de aparcamiento previstas: ni las de la edificación que será desarrollada por la Cooperativa, ni las de las plazas de aparcamiento que se deban generar para la dotación de superficie de cesión para escuela infantil que se prevé contener. En este sentido, se hace constar que la reserva de edificabilidad para el realojo tendrá asignada únicamente la dotación mínima de plazas de aparcamiento que determina el PGOUM de Madrid, y el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo, la proporcional al número máximo de plazas determinado por el PPRI:

- 10% de cesión: 99 plazas de aparcamiento, que constituye el 10% sobre las 990 plazas de aparcamiento que el PPRI determina como número máximo.
- Reserva de edificabilidad: 20 plazas de aparcamiento, equivalentes a 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad, para un total de 2.030 metros cuadrados de edificabilidad, conforme determina el PGOUM.



El edificio/s que en el futuro desarrolle/n la edificabilidad cedida en dicha/s parcela/s presentara/n la homogeneidad necesaria morfológica con el edificio ya edificado en el resto del ámbito por su promotor la Cooperativa, al objeto de que la configuración final de la manzana cerrada ordenada por el PPRI sea armónica y estéticamente similar, conforme a lo ordenado por el artículo 6.10.5 de las Normas del PGOUM de 1997.

CUARTA.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA.

1. Una vez que el Promotor reciba de la empresa constructora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Planeamiento y Proyecto de Urbanización aplicable, se solicitará su recepción que se sujetará a los términos y requisitos contenidos en el art. 135 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid o en los que resulten de la legislación que en ese momento sea de aplicación.

2. La conservación de la urbanización con arreglo a lo dispuesto en el artículo 136.1 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Ayuntamiento, una vez formalizada su recepción. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora.

QUINTA.- PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN.

1. No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que el Promotor o, en cualquier otro caso, el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 20.3, en relación con el 19.3, de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios podrán obtener licencia para la edificación de sus terrenos antes de que éstos adquieran la condición de solar, siempre y cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación la parcela de que se trate, contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

A tales efectos, y con carácter general, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente, esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los servicios urbanos definidos en el artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97.

- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - d) Que se garantice o preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes. Dicha garantía se constituirá de conformidad con el Reglamento sobre Constitución, Devolución y Ejecución de Garantías en el Ayuntamiento de Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo y Organismos Autónomos Municipales.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza que, en su caso, se hubiese constituido según lo referido en el apartado 2.d) precedente.
5. La devolución de la garantía o fianza prestada para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación se producirá una vez concluidas, recepcionadas las obras de urbanización y transcurridos los plazos legalmente establecidos.

SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN FINAL DE LA ACTUACIÓN.

La presente actuación urbanística se entenderá liquidada en primera instancia una vez estén totalmente terminadas y recepcionadas, por los servicios municipales competentes, las obras de urbanización, se verifique la devolución de los avales correspondientes y previamente los terrenos de cesión se encuentren libres de obstáculos físicos y hayan sido cumplidas el resto de obligaciones establecidas en el presente Convenio. La liquidación definitiva quedará demorada a la resolución del destino de la reserva de edificabilidad para realojo en los términos de la cláusula 3.2.4 de este Convenio.

SÉPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

OCTAVA.- ENAJENACIÓN DE LOS TERRENOS

1. Según lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 10.2 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, la enajenación total o parcial de los terrenos no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacerse constar la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio en la escritura notarial.
2. En su caso, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular con la presentación de la copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio en el registro municipal.



3. Una vez ratificado el presente Convenio por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, se hará anotación de éste en el Registro de Convenios de éste Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible y en las Fincas Registrales que configuran el ámbito del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde"

NOVENA.- CARÁCTER DEL CONVENIO

1. De conformidad con los artículos 243.4 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tendrán el carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente Convenio urbanístico.

2. Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme con las previsiones del artículo 243.4 de la citada Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

DÉCIMA.- DURACIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra optar por su resolución previo requerimiento expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.

UNDÉCIMA.- EXTINCIÓN DEL CONVENIO

1. El presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.
2. Son causas de resolución:
 - a) Mutuo acuerdo entre las partes.
 - b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio, sin perjuicio del resarcimiento de los daños que en su caso proceda.

DUODÉCIMA.- INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO

"RESIDENCIAL MARAVILLAS, S. COOP.MAD.", se compromete a solicitar del Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de 20 días desde la ratificación por el Pleno de presente convenio, la práctica de la correspondiente nota marginal de afección a las determinaciones del presente Convenio de las fincas incluidas en el ámbito. Todo ello de conformidad con lo previsto en los arts.65 y 66 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015 de 30 de octubre, en relación con lo dispuesto en los arts. 73 y 74 del Reglamento Hipotecario Urbanístico, RD 1093/1997 de 4 de julio.

Así mismo y de conformidad con lo previsto en el art.248.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Convenio deberá inscribirse en el Registro y Archivo Administrativo de Convenios Urbanísticos

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Madrid
EL DELEGADO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Fdo.: Sr. D. José Manuel Calvo del Olmo

Por "Residencial Maravillas, S.Coop.Mad."

DEL BARRIO DE MARAVILLAS S,

00000000

Fdo.: Sr. D. Jaime Martínez Pérez y Sr. D. Carlos Rivas Álvarez

**Convenio urbanístico para la gestión y ejecución del
APR. 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE"**

**ANEXO 3.- FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL
APR 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE" DEL
VIGENTE PLAN GENERAL**

promtec

Anejo 1

Ficha de condiciones urbanísticas del ámbito del APR 07.09 "TPA Balmundo Fernández Villaverde"

446

443

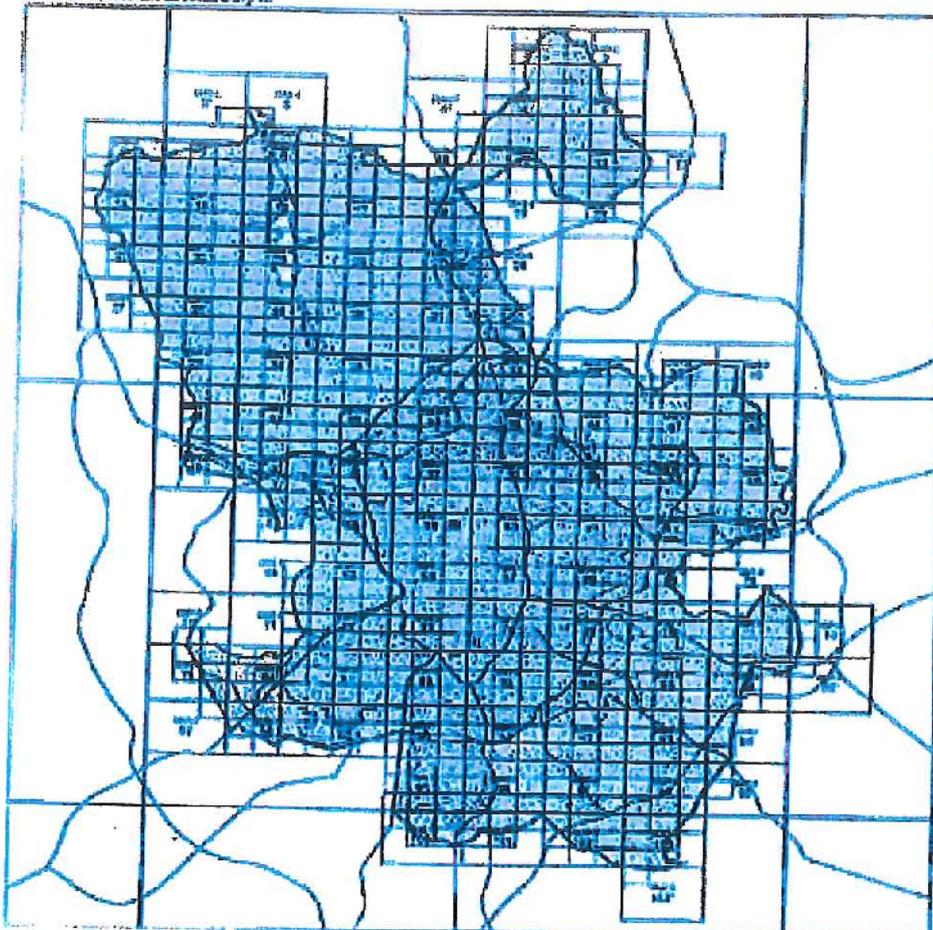
prontec

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

| | |
|---|------------|
| AMBITOS DE ORDENACION - SUELO URBANO | |
| Áreas de planeamiento remitido | APR |

| | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Código de Plan General: | APR.07.01 | |
| Nombre: | TPA RAMÓN FÉLIX VILLAVARDE | |
| Figura de ordenación: | ESTUDIO DE DETALLE | |
| Platibó: | CHAMBERÍ | Hoja referencia del Plan General: 514 |
| Planeamiento incorporado: | | |

Situación en el municipio



210

699
444

promotec

AMBIOS DE ORDENACION SUELO URBANO

Áreas de planeamiento remitido

APR

Código de Plan General:

APR.07.09

Nombre:

IPA RAIMUNDO FDEZ. VILLAVERDE

Figura de ordenación:

ESTUDIO DE DETALLE

Distrito:

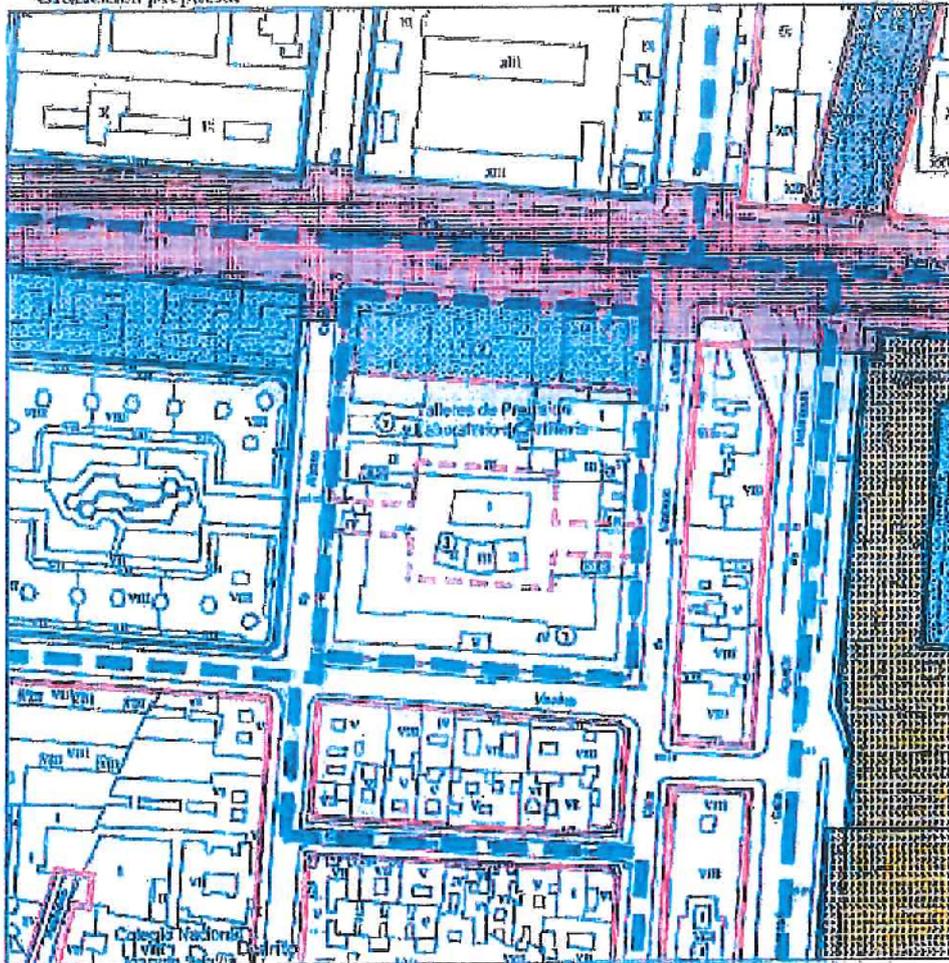
CHAMBERÍ

Hoja referencia del Plan General:

69-6

Planeamiento Incorporado:

Ordenación propuesta



445

prointec

| AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO | |
|--|---|
| Áreas de planeamiento remitido | APR |
| Condiciones particulares | |
| Código del Plan General: | APR.07.09 |
| Nombre: | TPA RAMUNDO FERRAZ VILLAVERDE |
| Figura de Ordenación: | ESTUDIO DE DETALLE |
| Districto: CHAMBERÍ | Hoja referencial del Plan General: 99-6 |
| Planteamiento Incorporado: | |
| Superficie del distrito (m ²): | 14960 |
| Uso característico: | RESIDENCIAL |
| Uso cualificado: | |
| Intención de planeamiento: | PÚBLICA (A.E.) |
| Prioridad de planeamiento: | 2º CUATRIENIO |
| Gestión | |
| Sistema de Actuación: | CONVENIO |
| Área de Reparto: | APR.07.09 |
| Aprovechamiento Tipo: | |
| Objetivos | |
| <p>SE REALIZA PARA ORDENAR LA ZONA VERDE QUE RECORRE GRAN PARTE DE LA ACERCA DEL D-60 Y SU CONFINAMIENTO POR LAS ZONAS VERDES VILLAVERDE HASTA ENLAZAR CON LA MANZANA DE LOS NUEVE MINUTOS.</p> <p>CREACIÓN DE UN CUERPO DE EDIFICACIÓN PARA USO RESIDENCIAL REGULADO POR EL 1º NIVEL B, NÚMERO DE ALTURAS MÁXIMO 3 PLANTAS.</p> <p>CONSERVACIÓN UNA ZONA VERDE DE CREACIÓN PARA USO PÚBLICO Y ESPACIOS LIBRES ENVIADOS VINCULADOS AL USO RESIDENCIAL.</p> | |
| Edificabilidad de usos terciarios (m ²) | |
| RESIDENCIAL | 54225 |
| INDUSTRIAL | 0 |
| TERCIARIO | 0 |
| OTROS | 0 |
| Total edificabilidad usos terciarios: | 54225 |
| Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos (m ²) | |
| ZONAS VERDES | 3360 |
| DEPORTIVO PÚBLICO | |
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO | |
| SERVICIOS PÚBLICOS | |
| ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | |
| SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS | |
| SERVICIOS DE TRANSPORTES | |
| VÍAS PÚBLICAS | |

1

11

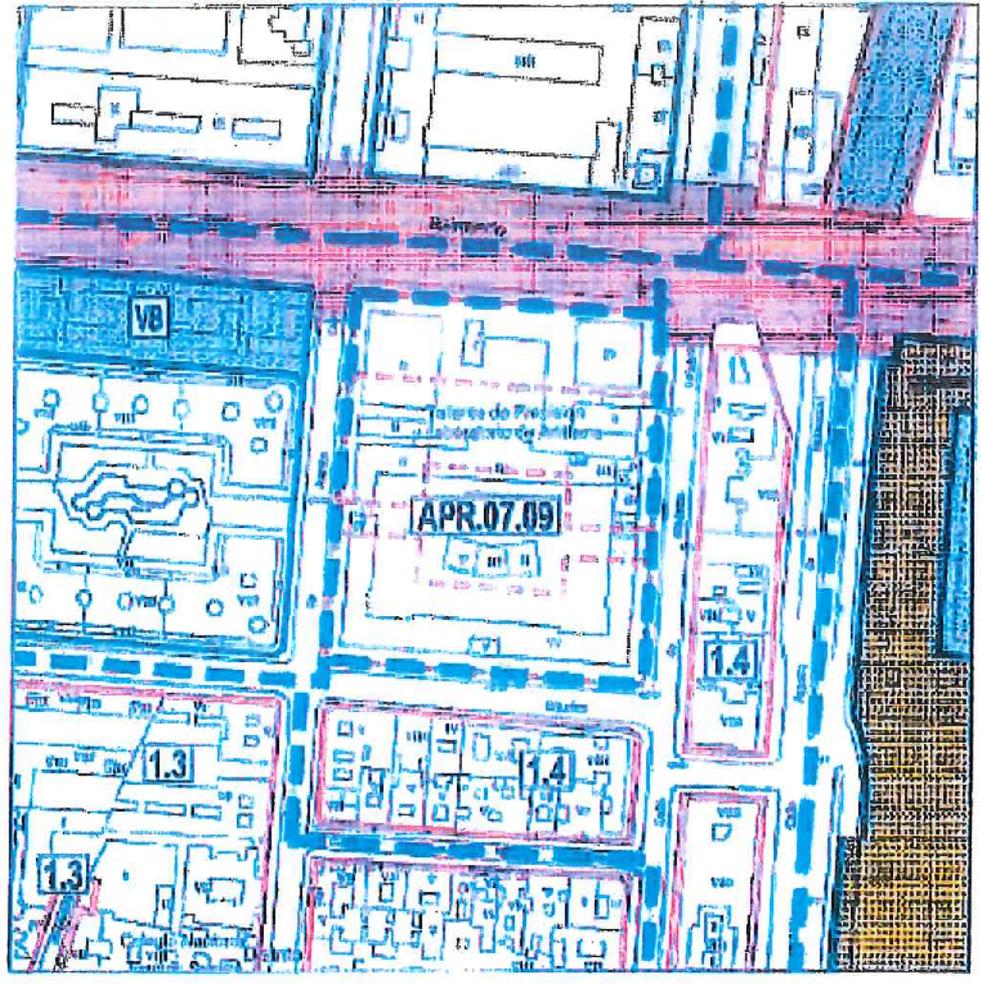
499
446

prontec

AMBIOS DE ORDENACION SUELO URBANO
Areas de planeamiento remitido | **APR**

| | | |
|----------------------------------|-----------------|---|
| Código de Plan General: | | APR.07.09 |
| Nombre: | | IVA RAIMUNDO PÉREZ VILLAVIEDE |
| Figura de ordenación: | | ESTUDIO DE DETALLE |
| Districto: | CHAMBERÍ | Hoja referencia del Plan General: 59-6 |
| Planeamiento incorporado: | | |

Delimitación del ámbito de ordenación



al

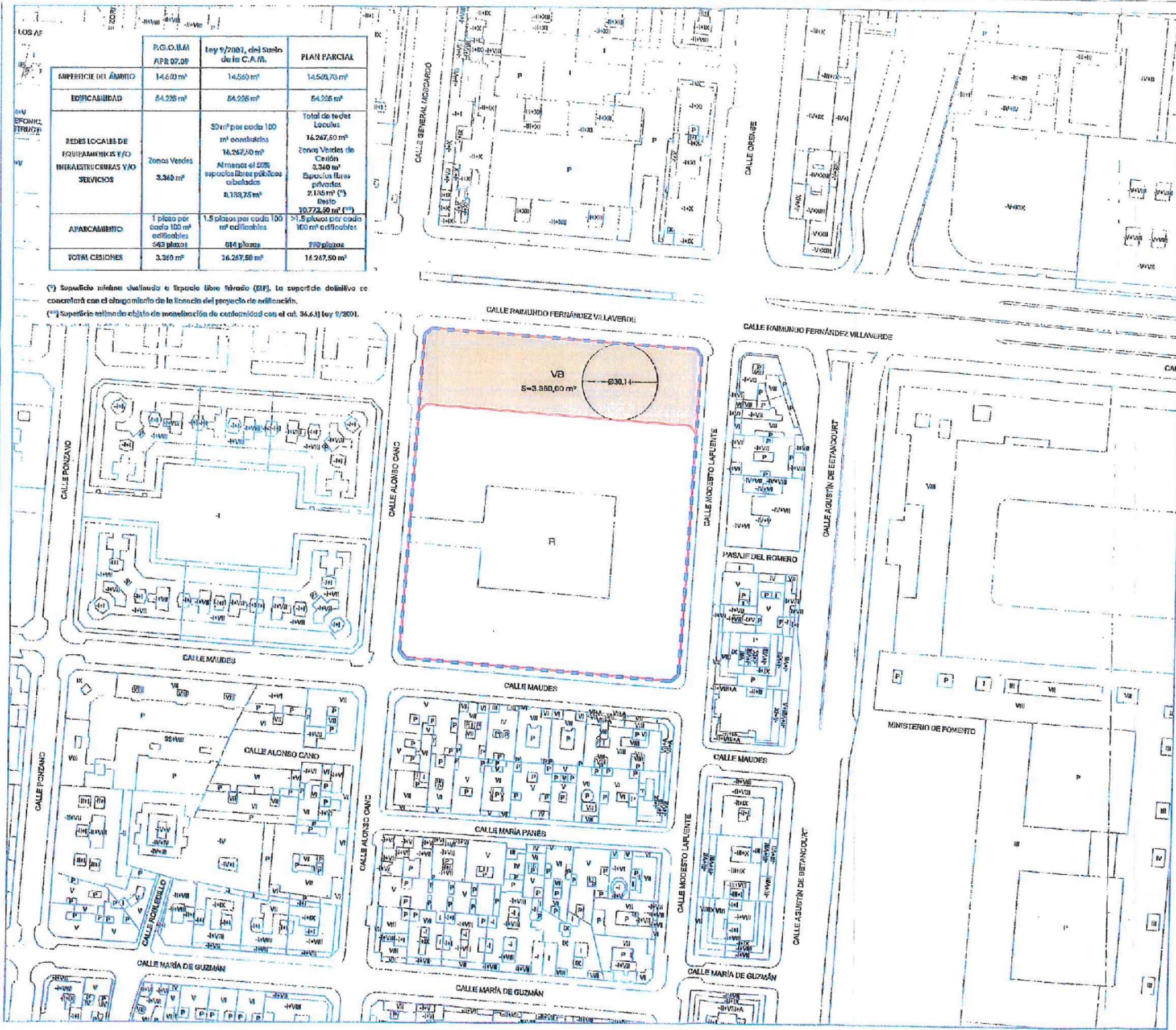
| | |
|---|---|
| AMBITOS DE ORDENACION - SUELO URBANO | |
| Áreas de planeamiento remitido | APR |
| Condiciones particulares | |
| Código del Plan General: | APR.07.09 |
| Nombre: | ITA BARRUNDO FIDEL VILLAVIEDE |
| Figura de Ordenación: | ESTUDIO DE DETALLE |
| Distrito: CHAMBERÍ | Hoja referenciada del Plan General: 39-0 |
| Planteamientos Incorporados: | |
| Instrucciones para la ordenación del área | |
| <p>Condiciones vinculantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • SE CONSTITUYE A CONVENIR SEÑALANDO CON EL PLAN GENERAL LA DISTRIBUCIÓN DE ALMACÉN DEL ÁMBITO DEBÁ LA ESTABLECIMIENTO EN LA CALLE DE TERCERAS CALLES DE UNO Y OCHOAVOS. EL AMBITO DE PLANEAMIENTO TIPO DEL AMBITO SERÁ EL QUE RESULTA DE DIVIDIR LA ESPACIALIDAD MÁXIMA POR LA DISTRIBUCIÓN DE SUELO DE TITULACIÓN DE VAINA EXISTENTE. • SE CONVIERDE CONTRAERÁ LA CREACIÓN DE ESPACIALIDAD RESIDENCIAL EN LA ESPERADA CUADRA ENTRE LAS CALLES BARRUNDO FIDEL VILLAVIEDE Y MONTE LA FUENTE PARA REALIZO DE LOS APARTADOS POR LA MODIFICACIÓN DE ALMACÉN EN LA CALLE BARRUNDO FIDEL VILLAVIEDE PP EN QUEDANDO EN TANTO DE PERIODO DE PLANEACIÓN DE ESTA DISTRIBUCIÓN EN FERIA DE ORDENACIÓN RELATIVA. • LAZ CUBIERTO DE ORDENACIÓN PARA USO RESIDENCIAL SE REGULARÁ POR LA LEY DE ALTAZ MÁXIMA O PLANOS. • SERÁ VERBALE CRECIÓN PARA ARBA AJANESADA PÚBLICA. • LOCALIZACIÓN DE ESPACIOS DE ALMACÉN VINCULADOS AL USO RESIDENCIAL. | |
| <p>Condiciones no vinculantes</p> <p>ALMACÉN INTERIOR O VINCULANTES</p> | |

**Convenio urbanístico para la gestión y ejecución del
APR. 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE"**

**ANEXO 4.- PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
REFORMA INTERIOR EN EL APR 07.09 "TPA RAIMUNDO
FERNÁNDEZ VILLAVERDE"**

| | P.G.O.M.M. APR 07.09 | Ley 9/2001, del Suelo de la C.A.M. | PLAN PARCIAL |
|---|---|--|---|
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO | 14.520 m ² | 14.520 m ² | 14.520,73 m ² |
| EDIFICABILIDAD | 54.225 m ² | 54.225 m ² | 54.225 m ² |
| REDES LOCALES DE EQUIPAMIENTOS Y/O INFRAESTRUCTURAS Y/O SERVICIOS | Zonas Verdes 3.360 m ² | 30 m ² por cada 100 m ² construidos 16.267,50 m ² Al menos el 50% espacios libres públicos arbolados 8.133,75 m ² | Total de techos Locales 16.267,50 m ² Zonas Verdes de Cesión 3.360 m ² Espacios libres privados 2.135 m ² (*) Resto 10.772,50 m ² (**) |
| APARCAMIENTO | 1 plaza por cada 100 m ² edificables 543 plazas | 1,5 plazas por cada 100 m ² edificables 814 plazas | >1,5 plazas por cada 100 m ² edificables 770 plazas |
| TOTAL CESIONES | 3.360 m ² | 16.267,50 m ² | 16.267,50 m ² |

(*) Superficie mínima destinada a Espacio libre privado (ELP). La superficie definitiva se concretará con el abrogamiento de la licencia de edificación.
 (**) Superficie estimada objeto de monetización de conformidad con el art. 36.6.1 Ley 9/2001.



LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- ALINEACIÓN OFICIAL

ZONA PARA USO LUCRATIVO

CLASIFICACIÓN DE REDES PÚBLICAS

ZONA VERDE BÁSICA

NOTA:
 LAS ZONAS VERDES CUMPLEN LAS CONDICIONES DEL ART.7.8.4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL. LA SUPERFICIE MÍNIMA ES MAYOR DE 500 M². PUDIÉNDOSE INSCRIBIR UN CÍRCULO DE DIÁMETRO MAYOR A 20 M.

FE PÚBLICA

Secretaría General del Plano
 Presentado a
 Ed. pública

Madrid

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el día **27 NOV 2015**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

AYUNTAMIENTO DE MADRID
 INSTITUCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CONTRATACION

Garrigues /

APARTADO 11.1
 APARTADO 11.2
 APARTADO 11.3

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR EN APR 07.09
 RAMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE /
 MODESTO LAFUENTE / MAUDES ALONSO CANO

PLANOS DE PROPUESTA CESIONES DE REDES PÚBLICAS

| | | | | | | |
|------|--------------|--------|----------------|-----------|-----------|------|
| HOJA | LOCALIZACIÓN | ESCALA | FECHA | ORIGEN | NO. PLANO | REV. |
| | | 1:1000 | NOVIEMBRE 2015 | ORDEN 4.2 | P.2 | |



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

27

MADRID

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Estimar las alegaciones formuladas por “Residencial Maravillas, Sociedad Cooperativa Madrid”, y desestimar las alegaciones formuladas por la comunidad de propietarios del inmueble situado en la calle Raimundo Fernández Villaverde, número 52, durante el período de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe de 5 de octubre de 2015 y en el informe complementario de 10 de noviembre de 2015, ambos de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, obrantes en el expediente y con base en los argumentos recogidos en los mismos.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde”, Distrito de Chamberí, promovido por “Residencial Maravillas, Sociedad Cooperativa Madrid”, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4, en relación con los artículos 57 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El presente instrumento de planeamiento incluye la delimitación de la Unidad de Ejecución con fijación del sistema de actuación por compensación y el control ambiental de usos del garaje aparcamiento bajo rasante.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en cumplimiento del artículo 66 del mismo texto legal, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística».

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, se publican a continuación los apartados 5 y 6 de la Memoria del Plan Parcial correspondientes a la Normativa Urbanística (Ordenanzas):

1. Disposiciones generales

1.1. Naturaleza.

El presente documento corresponde a las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde”.

El documento íntegro de Plan Parcial del Área de Planeamiento Remitido 07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde” es el instrumento de ordenación urbanística que define de manera pormenorizada las directrices de carácter estructurante que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en adelante PGOUM, para dicho ámbito.

1.2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior establece la ordenación pormenorizada del Área de Planeamiento Remitido 07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde”, determinando las actuaciones que para su desarrollo y ejecución se prevén dentro de la delimitación territorial marcada por el PGOUM.

Las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas particulares se adecuan a la legislación básica y autonómica en materia de suelo y ordenación urbanística, así como a las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Tanto las Normas Urbanísticas generales como las Ordenanzas particulares reguladoras de la edificación y de los distintos usos serán de aplicación con carácter general a todo el APR 07.09, así como los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen general de los usos contenidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM, y con carácter subsidiario todas aquellas consideraciones no contempladas expresamente en las Ordenanzas particulares.



En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y las estipulaciones de las presentes Ordenanzas prevalecerán las de estas últimas sobre las primeras, en lo que respecta a sus contenidos específicos, siempre que no modifique alguna de las condiciones estructurantes de aquel.

1.3. Vigencia del Plan Parcial de Reforma Interior y obligatoriedad del mismo.

El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Las determinaciones del Plan Parcial, así como las modificaciones del mismo que se pudieran llevar a cabo, obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la LSCM/01 y demás disposiciones reglamentarias.

1.4. Efectos del Plan Parcial de Reforma Interior.

La entrada en vigor del Plan Parcial de Reforma Interior en su momento le conferirá los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley del Suelo como por el planeamiento de rango superior que desarrolla.

1.5. Modificaciones del Plan Parcial de Reforma Interior.

Se entiende por modificación de este Plan Parcial toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones establecidas en el PGOUM.

No se consideran modificaciones del Plan los reajustes puntuales y de escasa entidad que el o los Proyectos de Urbanización puedan introducir de forma justificada en la definición final de los trazados del viario e infraestructuras del ámbito.

Cualquier modificación del Plan Parcial de Reforma Interior aprobado se ajustará a las mismas disposiciones utilizadas para su formulación.

1.6. Interpretación del valor normativo.

Las Ordenanzas de la edificación se interpretaran atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.

El Plan presenta determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras, vinculantes, presentan instrucciones precisas que habrán de ser cumplidas.

Las segundas, indicativas, tienen el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante justificación o demostración expresa de su conveniencia y oportunidad.

En la interpretación de la documentación gráfica se seguirán los siguientes criterios:

- En caso de contradicciones gráficas entre planos, prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor).
- En caso de contradicciones entre estos y la realidad se estará a esta última.
- Si existieran contradicciones entre los Planos de Propuesta y estas Normas Urbanísticas (de carácter regulador) frente a los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.
- En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.

Como criterios de interpretación se estará, en cualquier caso, a lo determinado en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

2. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior

2.1. Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial de Reforma Interior, una vez determinada la ordenación pormenorizada, será precisa la elaboración del Proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito, del Proyecto de Parcelación si procediera, y de los correspondientes Proyectos de Edificación.

El contenido de dichos documentos será el establecimiento en la LSCM/01 debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

Se podrán formular Estudios de Detalle para la concreta definición y ordenación de los volúmenes resultantes del planeamiento parcial. Los Estudios de Detalle que se redacten para tales fines, deberán someterse a las condiciones que se imponen en el artículo 53 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.



3. Régimen urbanístico del suelo

3.1. Clasificación del suelo.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbano no Consolidado.

3.2. Calificación del suelo.

Es la establecida por el presente documento a través de su Plano de Calificación del Suelo (P-1).

Los suelos calificados como redes públicas serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.

El Plan Parcial de Reforma Interior, de acuerdo con las posibilidades establecidas en el artículo 40 de la LSCM/01, realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas. Se entiende por "zona", el ámbito en el que rige una misma Ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Las zonas en que se divide el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior son las siguientes:

- Suelo para redes públicas.
 - De carácter local.
 - Zonas verdes de carácter básico: Parcela VB.
- Suelo para uso lucrativo.
 - Uso cualificado residencial: Parcela R.

3.3. Cesiones obligatorias de redes públicas.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación a través del presente Plan Parcial de Reforma Interior determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, y al cumplimiento de los deberes legales inherentes al mismo.

3.4. Edificabilidades y usos.

Las determinaciones pormenorizadas del presente documento de Plan Parcial de Reforma Interior desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo del PGOUM vigente para el APR.07.09.

3.5. Asignación de edificabilidades.

Las condiciones particulares de estas Normas fijan para la parcela lucrativa la superficie mínima y máxima edificable para cada uso, tal y como se recoge en el cuadro de edificabilidad correspondiente, que figuran en el cuadro de características recogido en las presentes Normas, en la Memoria y en la documentación gráfica.

En el caso particular que nos ocupa se ha definido un coeficiente de edificabilidad global para el ámbito de 3,722 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo lucrativo, tal y como especifica el artículo 39 de la LSCM/01, "El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo", y que determina una edificabilidad total para el ámbito de 54.225 metros cuadrados.

3.6. Condicionantes de ordenación de volúmenes.

Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito son los resultantes de la aplicación de la Norma Zonal 1.3.b) y de las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación.

3.7. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle que, en su caso, se desarrollen tendrán en cuenta las determinaciones, tanto gráficas como escritas, del presente Plan Parcial de Reforma Interior, sometidos a las funciones y límites determinados en el artículo 53 de la LSCM/01.

Se someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las que establezca la LSCM/01 (artículos 53 y 54).

3.8. Proyectos de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente documento. Cumplirá las con-



diciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder de forma justificada a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Deberá resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de Urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción.

3.9. Proyectos de edificación.

Se entiende por proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas del presente documento y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Una vez aprobado el Plan y ejecutadas las correspondientes obras de urbanización, los terrenos habrán adquirido la condición de solar y podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.

3.10. Proyecto de Parcelación.

El Proyecto de Parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactará como desarrollo de la delimitación de la manzana del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

4. Normas de protección del medio ambiente

El presente Plan Parcial dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas Ordenanzas municipales y normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que regulen aspectos ambientales.

En este sentido, en lo que respecta a medio ambiente, el Ayuntamiento de Madrid dispone de las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 259, de 31 de octubre de 1985).
- Ordenanza Municipal de Transportes y Vertidos de Tierras y Escombros, aprobada por acuerdo plenario de 24 de febrero de 1984 (BAM número 4.537, de 12 de enero 1984).
- Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres, aprobada por acuerdo plenario de 29 de junio de 1984 (BAM número 4.553, de 3 de mayo 1984; "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid" número 4.578, de 15 de octubre 1984).
- Ordenanza de Protección del Paisaje Urbano (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 164, de 12 de julio 2001).
- Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental, aprobada por acuerdo plenario de 17 de diciembre de 1996.
- Ordenanza sobre Captación de Energía Solar para Usos Térmicos, aprobada por acuerdo plenario de 19 de diciembre de 2002 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 15, de 18 de enero 2003, páginas 69 y siguientes).
- Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación por Formas de Energía (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 148, de 23 de junio de 2004, páginas 1 a 17).
- Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 43, de 21 de febrero de 2005).
- Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid ("Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid" número 5709, de 22 de junio de 2006).



- Ordenanza Reguladora de la Limpieza de los Espacios Públicos y de Gestión de Residuos (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 70, de 24 de marzo de 2009).

Por otra parte, y con el ánimo de garantizar la calidad del medio ambiente urbano, se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones que así determine la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en los términos que resultan de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas), así como la Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades.

A su vez, y con la finalidad de ahorrar agua en el ámbito del Plan Parcial, el proyecto de edificación se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid así como a lo señalado en el Plan Municipal de Gestión de la Demanda de Agua en la Ciudad de Madrid.

Con el objetivo de prevenir los efectos nocivos de la contaminación acústica en el ámbito del Plan Parcial y su entorno inmediato, en todo momento se cumplirá con las determinaciones del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, y de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, así como lo señalado en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT).

De cara a reducir la contaminación lumínica, el Plan Parcial considera exigibles en los Proyectos de Urbanización y Edificación, las medidas de ahorro energético y minimización de la contaminación lumínica establecidas en la Guía para la reducción del resplandor lumínico nocturno del Comité Español de Iluminación y el Medio de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética del referido Comité y el IDEA (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, Ministerio de Economía).

Con el fin de prevenir y corregir los potenciales episodios de contaminación en el suelo del ámbito del Plan Parcial se dará cumplimiento a las especificaciones que establece el Real Decreto 9/2005, de 14 de mayo, por el que se establece lo relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Se garantizará la protección de las nuevas zonas verdes implantadas mediante el cumplimiento de las especificaciones recogidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, así como del arbolado urbano mediante la aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, para garantizar una correcta gestión de los residuos generados en este ámbito, se dará en todo momento cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid; Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2006-2016; Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición; Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; Ley 10/1998, de 21 de abril, Básica de Residuos, y la Ley 11/1997 de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases, además de lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por lo que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, así como en la Ordenanza Municipal de Transportes y Vertidos de Tierras y Escombros y en la Ordenanza Reguladora de la Limpieza de los Espacios Públicos y de Gestión de Residuos.

4.1. Zonas verdes, arbolado y jardinería.

El desarrollo de las zonas verdes y espacios libres ha de ejecutarse conjuntamente con la urbanización.

El ajardinamiento incluirá árboles, arbustos, subarbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped.

Las cubiertas vegetales de plantas subarbutivas y tapizantes se pueden utilizar para acentuar la separación entre calzadas o bandas de circulación, sobre medianas o en los bordes de las aceras. Utilizando especies vegetales distintas pueden diferenciarse unas plazas de otras y distinguirse áreas estanciales.

En cuanto a la selección de especies, se utilizarán preferentemente plantas autóctonas del entorno donde se ubica el Plan Parcial, de bajos requerimientos hídricos y mantenimiento mínimo como recurso básico del ajardinamiento a realizar. En caso contrario, se utilizarán especies autóctonas ornamentales adaptadas a las condiciones de clima generales del entorno del planeamiento, que tengan requerimientos hídricos bajos.



Se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

4.2. Protección del suelo.

Se procurará durante la ejecución de las obras de urbanización que los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados queden en el interior del ámbito del Plan Parcial, salvo excepciones debidamente justificadas.

Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente zonas verdes.

El proyecto de urbanización aportará un estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes.

4.3. Energías renovables y ahorro energético.

Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, deberán estudiar sistemas de captación y utilización de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria, conforme a lo establecido por la Ordenanza sobre Captación de Energía Solar para Usos Térmicos (aprobada por acuerdo plenario de 19 de diciembre de 2002).

Se deberá tener en cuenta la buena orientación, el grado de soleamiento y la intervención de la luz natural.

Se incorporarán sistemas y mecanismos tradicionales de control solar y de temperatura, del tipo marquesina, celosía, toldo, frente a los equipos de acondicionamiento de aire.

Se favorecerá la instalación de ascensores de bajo consumo.

La iluminación de los aparcamientos y zonas comunes se realizará con luces fluorescentes de bajo consumo y de encendido por tramos. Su fuente de energía serán preferentemente unos captadores fotovoltaicos.

4.4. Infraestructuras eléctricas.

Los centros de transformación se localizarán dentro de la parcela privada.

5. *Parámetros y condiciones generales de la edificación*

5.1. Obras admisibles.

Se consideran admisibles en el ámbito todas las obras de urbanización y todas las obras en los edificios existentes, obras de demolición o de nueva edificación contempladas en las secciones correspondientes del título 1 del PGOUM, así como en las presentes Normas Urbanísticas.

Serán admisibles igualmente todas aquellas actuaciones urbanísticas indicadas en el artículo 1.4.11 del PGOUM, salvo las indicadas en los apartados h), i) y j) de las actuaciones estables, que quedan expresamente prohibidas en este ámbito.

5.2. Condiciones generales.

El uso cualificado característico del ámbito es el Residencial.

Las alineaciones de la ordenación propuesta se encuentran grafiadas en los planos de propuesta y dado el carácter no vinculante de las alineaciones interiores será de aplicación lo estipulado en el artículo 6.7.20 de las Normas Urbanísticas del presente PGOUM, en cuanto a dimensiones interiores de los patios de manzana.

Según lo especificado en la ficha de condiciones vinculantes del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde" será de aplicación la norma Zonal 1.3-B.

En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación lo previsto en los títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

6. *Ordenanzas*

6.1. Condiciones del uso residencial.

La futura edificación se ajustará a lo establecido por la Norma Zonal 1, grado 3, nivel b, del PGOUM de 1997, cumpliendo, además, las condiciones de los títulos 6 y 7 del mismo en lo no regulado en ella.

— Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad aplicable al área edificable definida en el Plan Parcial, es el resultante de dividir la edificabilidad máxima establecida como deter-



minación estructurante en la ficha de condiciones urbanísticas del APR por la superficie del área edificable:

$$54.225 \text{ m}^2 / 11.208,78 \text{ m}^2 = 4,83773 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

— **Altura de la edificación:**

- 1) La altura máxima de la edificación, expresada en número de plantas, en el área edificable es de 8 plantas (B + VII), conforme a lo indicado en la ficha urbanística.
- 2) Sobre la última planta se permite la construcción de una planta de ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad en las condiciones establecidas en el título 6 del Plan General vigente y lo indicado en el punto 3 del artículo 8.1.15.

— **Dotación de aparcamiento.**

Se cumplirá la dotación mínima establecida en el artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97 y en el artículo 36.6, apartado c), de la Ley 9/2001, fijándose un máximo de 990 plazas para la totalidad del ámbito.

— **Acondicionamiento en superficies de los espacios libres privados.**

En ningún caso se contemplarán cerramientos ni separaciones constructivas que impidan la utilización continua del espacio. »

— **Régimen de usos.**

El régimen de usos de la parcela cumplirá con la sección sexta de la Norma Zonal 1 grado tercero, nivel b), y más concretamente con los artículos 8.1.30 y 8.1.31.

6.2. Condiciones particulares de la red de zonas verdes y espacios libres ajardinados de nivel local.

1. Ámbito y características.

Se aplica sobre las áreas grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada donde se señala con el código VB.

Suelo de dominio y uso público constitutivo de la red de zonas verdes y espacios libres de nivel local. El uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en su clase zonas verdes.

2. Condiciones particulares.

Son las establecidas en el capítulo 7.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General referidas a las Zonas Verdes de nivel básico, que comprende las categorías de zona verde de barrio y parque de Distrito.

Asimismo, los espacios libres privados o patios de manzana se ajustarán a lo establecido en el artículo 8.1.20.

Las zonas verdes y espacios libres ajardinados admiten la compatibilidad del uso dotacional de servicios infraestructurales, público o privado, bajo rasante, siempre y cuando no impidan el desarrollo de las actividades propias de estos espacios y su destino funcional.

La calificación del suelo de las zonas verdes y espacios libres ajardinados admite, sin detrimento de su superficie total, su localización alternativa con el uso dotacional de servicios infraestructurales, público o privado, una vez que, en su caso, pueda determinarse la más idónea en razón de las necesidades técnicas superficiales que este uso dotacional de servicios infraestructurales pueda demandar.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido con fecha 16 de diciembre de 2015 un ejemplar del Plan Parcial al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en relación con el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus

860



derechos (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Madrid, a 18 de diciembre de 2015.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/6.240/15)

e

d

1

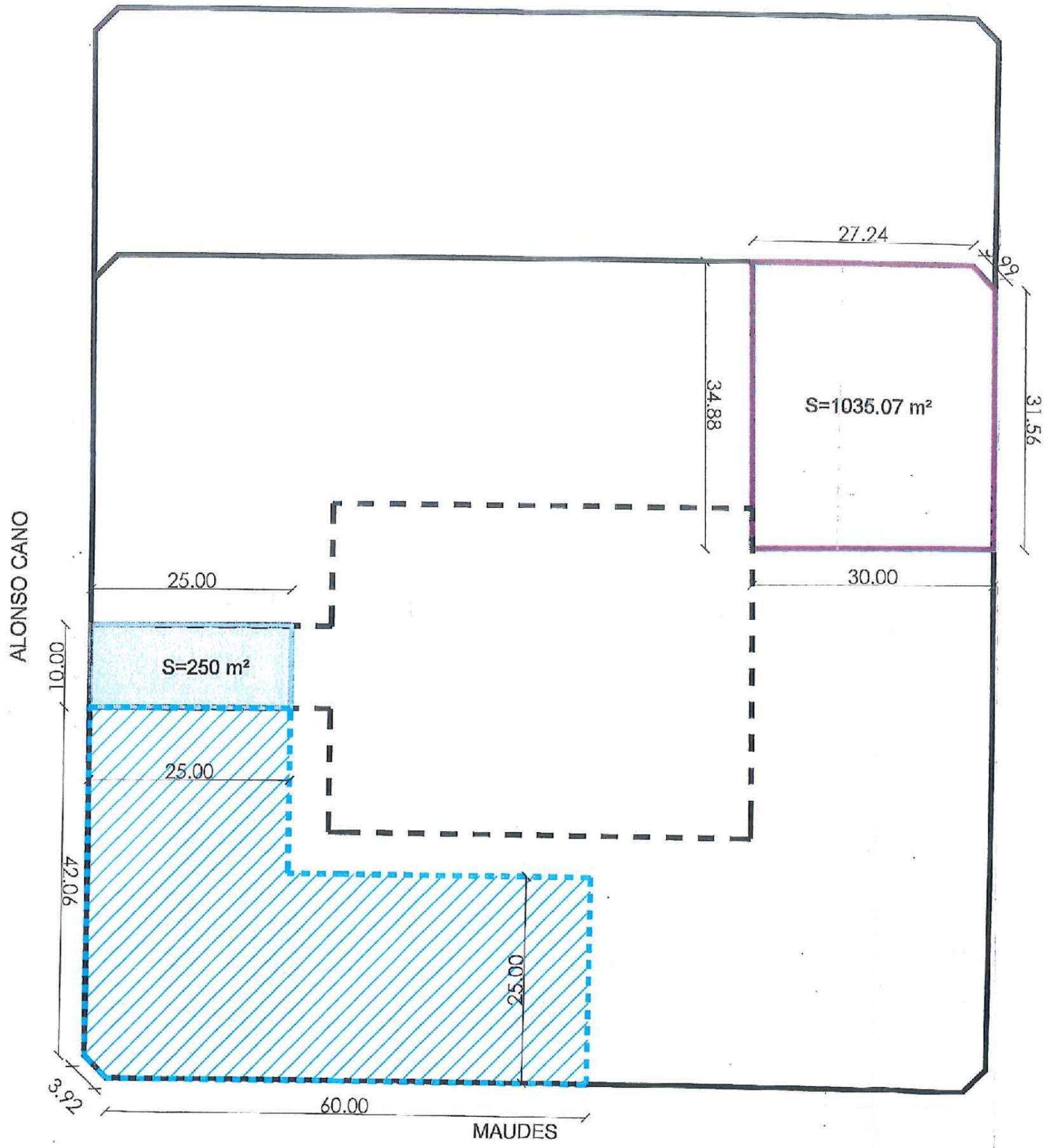
BOCM-20160105-27



**Convenio urbanístico para la gestión y ejecución del
APR. 07:09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE"**

**ANEXO 5.- CROQUIS DE LA EVENTUAL SITUACIÓN DE LA
SUPERFICIE DE CESIÓN DE 1.000 M2**

RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE



-  PARCELA DE CESIÓN
(S=1,035,07 m²)
-  SUPERFICIE PARA ESPACIO LIBRE DE
LA SUPERFICIE DE DOTACIÓN
(S=250m²)
-  ÁREA DE MOVIMIENTO PARA UBICAR
LA SUPERFICIE DE DOTACIÓN
DE 1.000m²

H

RESIDENCIAL MARAVILLAS,
S. COOP.MAD
CIP: F - 86320678

**Convenio urbanístico para la gestión y ejecución del
APR. 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE"**

**ANEXO 6.- INFORME EMITIDO POR LA SUBDIRECCIÓN
GENERAL DE PATRIMONIO DE VALORACIÓN DE LA
MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN DE REDES PÚBLICAS DE
FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2017 Y SU ANTECEDENTE DE 26 DE
JUNIO DE 2017**

Fecha: 11 de octubre de 2017

Asunto: APR 07.09 TPA-RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE

INFORME

Se emite informe en relación con la valoración de las superficies de cesión para redes públicas mediante compensación económica en el ámbito del APR 07.09 TPA-RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE

Antecedentes

En relación con la materia objeto del presente informe, se han emitido los siguientes documentos.

- Dictamen de fecha 30 de mayo de 2017, emitido por la Universidad Autónoma de Madrid, suscrito por el catedrático D. Francisco Javier Jiménez de Cisneros Cid y el profesor D. Juan Antonio Chinchilla Peinado, sobre los criterios jurídicos que deben regir en la monetización de las redes locales de imposible materialización en el ámbito del APR 07.09.
- Dictamen de 31 de mayo de 2017, emitido por la Universidad Autónoma de Madrid, suscrito por el doctor arquitecto D. Federico García Erviti, sobre la valoración de las cesiones de redes locales para equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios para la gestión y ejecución del referido APR 07.09.
- Informe de 6 de junio de 2017 de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística sobre la valoración de la cesión de redes locales en suelo urbano cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello, estableciendo un criterio específico para la valoración de dichos suelos en dos concretas situaciones:
 - Ámbitos integrados por superficies de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante actuaciones de reforma y renovación de la urbanización a ejecutar por el sistema de compensación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.
 - Ámbitos de suelo urbano consolidado a desarrollar mediante actuaciones de dotación.
- Informe de 26 de junio de 2017 del Servicio de Inventario y Valoraciones de Suelo de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística sobre la monetización de redes no materializables en el ámbito del APR 07.09.

En dicho informe se realiza la valoración de los suelos objeto de cesión mediante compensación económica en aplicación del criterio específico establecido en el referido informe de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística de 6 de junio de 2017.

La valoración de la edificabilidad patrimonializable correspondiente a los 10.772,50 m² de suelo de redes a monetizar se establece en la cantidad de 41.133.077,42 euros, una vez descontadas las cuantías relativas a los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes.

- Dictamen de 28 de julio de 2017, emitido por la Universidad Carlos III de Madrid, suscrito por el catedrático D. Luciano Parejo Alfonso, sobre la legislación y metodología de valoración a aplicar para la cuantificación de la monetización de las redes locales de cesión obligatoria que no puedan materializarse en el ámbito del APR 07.09.
- Informe de 25 de agosto de 2017 de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística mediante el que, a la vista de los fundamentos jurídicos expresados en los dictámenes emitidos respectivamente por las Universidad Autónoma y la Universidad Carlos III, se actualiza el informe emitido inicialmente por dicha dirección general con fecha 6 de junio de 2017 incorporando las referencias y precisiones oportunas para una más completa definición de los diferentes conceptos abordados, sin perjuicio de que se mantengan íntegramente los fundamentos del documento inicial sin alteración del criterio de valoración.
- Informe de 6 de octubre de 2017 de la Asesoría Jurídica municipal sobre el marco legal de aplicación y metodología de valoración para la monetización de la cesión de las redes locales en suelo urbano no consolidado, para el caso concreto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización a ejecutar por el sistema de compensación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, en aquellos ámbitos en los que no se disponga de suelo para ello.

En dicho informe la Asesoría Jurídica aborda el análisis de lo solicitado atendiendo a que se trata de criterios establecidos por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística que serán de aplicación general para las diferentes valoraciones a realizar en relación con las referidas actuaciones urbanísticas.

En el informe se manifiesta expresamente la conformidad de la Asesoría Jurídica con el criterio de valoración emitido por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística y con lo establecido en el dictamen suscrito por D. Luciano Parejo, obteniéndose, a los efectos de las correspondientes valoraciones a realizar en el caso concreto planteado, las siguientes conclusiones:

- La normativa de aplicación será el RD legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), así como los preceptos en vigor del RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones (RVS).
- Es correcto el criterio de considerar aplicables para la valoración del suelo los artículos 40 TRLRUR y 27 RVS en las actuaciones de reforma y renovación en suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante actuaciones integradas que requieran la equidistribución de beneficios y cargas, y los artículos 37.3 TRLRUR y 25 RVS en las actuaciones al margen del régimen de equidistribución.

A la vista de los antecedentes referidos cabe establecer lo siguiente:

- El criterio de valoración desarrollado mediante el Informe de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística de 25 de agosto de 2017 no supone alteración alguna de la valoración desarrollada en el informe del Servicio de Inventario y Valoraciones de Suelo de 26 de junio de 2017.
- De conformidad con lo anterior, resulta plenamente vigente la cantidad de **CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS (41.133.077,42 €)** como valor de los 10.772,5 m² de suelo correspondientes a las superficies de redes públicas no materializables en el ámbito del APR 07.09 TPA-RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE, objeto de cesión mediante monetización.
- De dicha cuantía se deduce un valor unitario por cada metro cuadrado de superficie de redes públicas a monetizar de **3.818,34 euros/m²s**, como resultado de dividir el importe de la monetización (41.133.077,42 euros) entre la superficie de redes arriba señalada (10.772,5 m²s).

Se adjuntan como anexos al presente informe los siguientes documentos:

Informe de la DG de Planeamiento y Gestión Urbanística de 25 de agosto de 2017
Dictamen emitido por la Universidad Carlos III de Madrid
Informe de la Asesoría Jurídica

EL JEFE DEL SERVICIO DE INVENTARIO Y
VALORACIONES DEL SUELO

Guillermo Sánchez Sánchez

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO DEL
SUELO

Antonio Pastor Toro

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA



RECIBIDO

VILLAS,

(

()

Fecha: 25 de agosto de 2017
Asunto: APR 07.09 TPA Raimundo Fernández Villaverde

INFORME

En contestación a la solicitud de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, con fecha 6 de junio de 2017 fue emitido informe relativo a la definición, con carácter general, de la valoración de la cesión de las redes locales en suelo urbano cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello.

En dicho informe se establecía un criterio específico para la valoración de dichos suelos en actuaciones de reforma y renovación de la urbanización a ejecutar por el sistema de compensación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas y, con carácter general, en actuaciones de dotación.

De forma sobrevenida, se han emitido por la Universidad Autónoma de Madrid y por la Universidad Carlos III de Madrid sendos dictámenes en los que se establecen diferentes fundamentos de índole jurídica en relación con la valoración de las cesiones de las redes locales en suelo urbano.

A la vista del contenido de ambos documentos y analizado su alcance en relación con el referido informe de 6 de junio de 2017 de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, se emite ahora un nuevo texto en el que, manteniendo los fundamentos del documento inicial y sin alteración del criterio de valoración resultante, se actualiza seguidamente dicho informe incorporando las referencias y precisiones oportunas para una más completa definición de los diferentes conceptos abordados.

1.- CONSIDERACIONES SOBRE EL MECANISMO DE CESIÓN DE REDES PÚBLICAS MEDIANTE COMPENSACIÓN ECONÓMICA

Marco regulatorio de las cesiones de suelo para redes públicas

La vigente legislación urbanística contempla la posibilidad de que en las diferentes actuaciones de transformación urbanística se pueda sustituir la entrega de suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas por su equivalente económico.

Así se establece en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante IRLSR). En el artículo 18 de dicho texto legal, dedicado a regular los "Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias", en cuyo apartado 1, relativo a las "actuaciones de urbanización", se indica expresamente que "La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinada a vivienda sometida a algún régimen de protección pública...".

Asimismo, con determinadas salvedades derivadas de las específicas características de cada actuación urbanística, en el apartado 2 del mismo artículo dicha determinación se hace extensiva a las "actuaciones de dotación".

Entre las diferentes actuaciones de urbanización reguladas en el artículo 7 del TRLDSR, la ley estatal distingue entre "actuaciones de nueva urbanización", definidas como aquellas "...que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística" y las actuaciones que tengan por objeto "reformular o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado" en los mismos términos establecidos para las actuaciones de nueva urbanización.

A la vista de la categorización del suelo urbano establecida en el artículo 14 de la Ley 9/2001 (en adelante LSM)¹, cabría considerar la posible existencia de ámbitos de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante los dos tipos de actuación de urbanización regulados en el TRLDSR, distinguiéndose el tipo de actuación según se trate de ámbitos ya urbanizados (actuaciones de reforma o renovación) o pendientes de urbanización (actuaciones de nueva urbanización).

Manteniéndonos en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, el artículo 18 de la LSM, al regular los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado, establece la obligación de los propietarios de "Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos".

En relación con esta obligación, el artículo 36.6 de dicha Ley establece, para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable, lo siguiente:

- a) *La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*
- b)
- c)
- d)
- e)
- f) **En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero cuando dentro del ámbito del actuación no se dispenga de la superficie necesaria para ello, dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad. Las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.2 podrán ser materializadas según lo expuesto en el párrafo anterior.**

¹El artículo 14 de la LSM define el suelo urbano no consolidado como el "integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas".

Mediante el apartado f de dicho artículo la Ley está admitiendo explícitamente la posibilidad de cumplir con dicho deber de cesión en suelo urbano no consolidado mediante el pago de su equivalente económico.

Al mismo tiempo, al extender dicha posibilidad a las medidas compensatorias establecidas en el artículo 67.2 de la LSM, consistentes en el mantenimiento de la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, el legislador está extendiendo la posibilidad de cumplir el deber de cesión mediante el pago de su equivalente en dinero al conjunto de actuaciones que, con independencia de la categoría del suelo, conlleven un aumento de la edificabilidad establecida por el planeamiento.

Aunque la actual legislación autonómica no regula específicamente las actuaciones de dotación², las cesiones de redes públicas correspondientes a los incrementos de edificabilidad de dichas actuaciones se corresponden con las establecidas en el artículo 67.2, por lo que implícitamente el legislador estaría extendiendo la posibilidad de su sustitución mediante pago equivalente en dinero en dichas actuaciones³.

Por otro lado, la LSM, al regular en su artículo 71 la actividad de ejecución del planeamiento, establece con carácter general que los procesos de ejecución del planeamiento comprenden, entre otros aspectos, los siguientes:

- a) *La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.*
- b) *La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.*

² Las actuaciones de dotación, definidas en el artículo 7 del TRLdSR como aquellas que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística y no requieran la reforma o renovación de su urbanización.

Se trata en consecuencia de actuaciones a desarrollar en suelo urbano consolidado, de conformidad con la categorización del suelo urbano establecida por la Ley 9/2001 en su artículo 14, en el que se define el suelo urbano consolidado como el "...integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación y construcción."

³ La aplicación del artículo 67.2 de la LSM a los efectos de determinar el régimen de cesión de dotaciones en actuaciones de dotación constituye el criterio aplicado por la Comunidad de Madrid al establecer como referencia la Sentencia número 382/2011 del TSJM de 15 de abril de 2011, confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 2014 (PO840/2010).

En dicha sentencia, en la que se impugnaban los términos en los que se había planteado por el Ayuntamiento una actuación de dotación en suelo urbano consolidado, el TSJM señala que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 67.2 de la LSM.

Ambas determinaciones son de aplicación, en consecuencia, a los procesos de ejecución de planeamiento que se lleven a cabo, en función del régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y de la ordenación urbanística, a través de actuaciones integradas (actuaciones de nueva urbanización y de reforma y renovación en suelo urbano no consolidado) o de actuaciones aisladas (actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado)⁴, debiéndose formalizar en cualquier caso las cesiones de terrenos para redes públicas con carácter gratuito, sobre suelos libres de cargas y urbanizados, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la LSM.

Así pues, de acuerdo con el presente marco normativo, para el desarrollo de **actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano**, cabe concluir lo siguiente:

- La posibilidad de sustituir las cesiones de suelo para redes públicas por el pago de su equivalente en dinero (en adelante "monetización" o "compensación económica") está contemplada en suelos sometidos a actuaciones de transformación urbanística en general y, en particular, tanto en actuaciones que tengan por objeto la creación, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, de una o más parcelas aptas para la edificación (**actuaciones de nueva urbanización y actuaciones de reforma y renovación de la urbanización en suelo urbano no consolidado**), como en actuaciones que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística y no requieran la reforma o renovación de su urbanización (**actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado**).
- En dichas actuaciones, las cesiones establecidas por el planeamiento deberán formalizarse con carácter gratuito, sobre suelos libres de cargas y urbanizados, por lo que la cuantía del pago equivalente en dinero se deberá corresponder en cualquier caso con la valoración de suelos con dichas características, considerando en dicha valoración las particularidades derivadas de la situación de la totalidad de las superficies del ámbito (incluidos los suelos objeto de "compensación económica" o "suelos no susceptibles de entrega in natura), ya sea como suelos precisados de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento (**suelo urbano no consolidado**) o como suelos finalistas a desarrollar mediante actuaciones aisladas (**suelo urbano consolidado**).

Aproximación al concepto urbanístico de "compensación económica" o "monetización de las redes públicas de cesión obligatoria" en relación con la determinación de un criterio para su valoración

⁴ El artículo 79 de la LSM, en su apartado c), contempla expresamente la posibilidad de realizar la ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas, entre otros supuestos, "para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones".

No obstante todo lo anterior, la indefinición existente en la legislación sobre la aplicación del mecanismo de "monetización de las redes públicas de cesión obligatoria" o "compensación económica" en ámbitos concretos y, más específicamente, sobre la aplicación de las normas para la valoración de los suelos dotacionales no susceptibles de entrega in natura necesarios para complementar los porcentajes de cesión establecidos en la legislación urbanística, hacen necesaria la concreción de un criterio de valoración fundamentado a partir del propio concepto urbanístico de la "compensación económica".

El artículo 91 de la LSM establece en su apartado 5, en relación con la obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas, que cuando las cesiones de suelos para redes públicas establecidas por el planeamiento ".....se hubieran sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, **las administraciones destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales y generales**".

Así pues, para el caso de actuaciones integradas o sistemáticas (a estos efectos, actuaciones de urbanización en suelo urbano no consolidado) la legislación no estaría contemplando la "compensación económica" como un mecanismo para obtener redes locales con las que establecer el equilibrio entre edificabilidades y dotaciones en los ámbitos de las correspondientes actuaciones y sus respectivos entornos, sino que de forma explícita está extendiendo la capacidad de generar nuevas redes públicas (supramunicipales y generales) con carácter genérico y de forma territorialmente indeterminada al conjunto del término municipal.

Por otro lado, el TRLRUR en su artículo 18.2, al regular la posibilidad de sustituir en actuaciones de dotación la entrega a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización por su "equivalente en metálico", establece dicha posibilidad ".....con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o **a integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas**".

En este caso, el legislador, aunque sí contempla el destino de la "compensación económica" a costes indeterminados derivados de la actuación, no lo regula de forma vinculante, estableciendo la posibilidad de destinar dicho ingreso público a actuaciones de urbanización en otros ámbitos indeterminados, extendiendo implícitamente, también en este caso, la capacidad de generar redes públicas al conjunto del término municipal.

De ambas regulaciones se desprende de forma inequívoca la voluntad del legislador de vincular en los diferentes tipos de actuación los ingresos a obtener mediante "compensación económica" a la obtención de nuevas redes públicas de forma generalizada.

Cabe considerar, en consecuencia, la "monetización de redes" o "compensación económica" como un mecanismo dirigido a "completar" el sistema de redes públicas mediante la generación de ingresos para los municipios que se deberán integrar de forma vinculante en el Patrimonio Municipal del Suelo.

En la práctica la legislación está admitiendo, en las diferentes actuaciones urbanísticas, la consolidación de superficies edificables superiores a las que harían posible la cesión de las superficies reales de suelo para redes públicas en los porcentajes legalmente establecidos. Dicha circunstancia se produce, en consecuencia, sobre ámbitos con suelo real insuficiente o, expresado este concepto en otros términos, sobre ámbitos urbanísticos en los que una parte de su superficie, correspondiente con suelos de cesión para nuevas redes públicas, no existe físicamente por lo que "no es susceptible de entrega in natura".

Expresado este concepto en términos de superficie (o estrictamente espaciales), la "compensación económica" estaría introduciendo en la práctica urbanística un mecanismo para "completar" el ámbito urbanístico correspondiente a través de la "adquisición" por sus promotores del derecho a la edificabilidad establecida en el planeamiento mediante el pago de la cuantía equivalente al valor de los "suelos no susceptibles de entrega in natura" que resulten necesarios para cumplir con el porcentaje legal de redes públicas.

De esta forma, cabría considerar la existencia de unas superficies reales de suelo que resultan insuficientes para la cesión total o parcial de las superficies para redes públicas, y unas superficies virtuales (suelos no susceptibles de entrega in natura), que conjuntamente constituyen el ámbito urbanístico de referencia, integrado por las superficies de suelo destinadas tanto a suelos lucrativos como al conjunto de dotaciones legalmente establecidas, y que, en consecuencia, estaría formado por los suelos realmente existentes y por los suelos "adquiridos" mediante la "compensación económica" correspondiente.

Dicho planteamiento es perfectamente coherente con el propio concepto de "monetización" o "compensación económica", dado que, para la materialización de toda la edificabilidad establecida por el planeamiento se requeriría un ámbito de mayor superficie y es precisamente la aplicación de dicho mecanismo el instrumento legal mediante el que se generaría dicho ámbito.

Esta "mayor superficie", que tiene carácter virtual en cuanto a la formalización de las cesiones de redes en el ámbito físico definido por el planeamiento, adquiere no obstante su carácter real al destinarse por la Administración la cuantía económica equivalente a la obtención de nuevas superficies para redes públicas en otros ámbitos o actuaciones urbanísticas.

Sin embargo, esta mayor superficie, aquí sí con carácter real, no interviene en la determinación de la edificabilidad media de los ámbitos sobre los que se obtienen las nuevas redes públicas, por lo que resulta coherente que las "superficies de redes no susceptibles de entrega in natura" generadas mediante la "compensación económica" sí se computen en el cálculo de la edificabilidad media del ámbito espacial de referencia (ámbito espacial homogéneo a efectos de valoración en la terminología del TRLdSR y del RVS), en el que para el cálculo de la edificabilidad media se deberá considerar tanto la totalidad de la edificabilidad establecida por el planeamiento como la totalidad de los suelos que lo integran.

La aplicación de dicho concepto, exclusivamente a efectos de valoración de la "compensación económica", **incide en la determinación del coeficiente de edificabilidad media del ámbito espacial** modificando dicho coeficiente respecto al obtenido si sólo se considerasen las superficies reales existentes en el ámbito, con diferente incidencia según se trate de actuaciones de urbanización (suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado) o de actuaciones de dotación (suelo urbano consolidado), derivada de dos aspectos concretos:

- El diferente porcentaje de superficie objeto de cesión para redes públicas, resultante de aplicar el artículo 36.6 LSM en actuaciones de urbanización y el artículo 67.2 en actuaciones de dotación.
- El diferente alcance de la actuación urbanística en relación con la superficie del ámbito espacial de referencia para el cálculo de la edificabilidad media, dado que, en el caso de la gran mayoría de actuaciones de dotación, la superficie de la actuación urbanística afecta solamente a un pequeño porcentaje de la superficie del ámbito espacial, mientras que en las actuaciones de urbanización dicho porcentaje es normalmente muy superior o, incluso, coincidente con la superficie de dicho ámbito.

Abundando en esta misma problemática, en el dictamen emitido por la Universidad Carlos III de Madrid, con fecha 28 de julio de 2017, Luciano Parejo analiza, sobre la base de fundamentos de índole jurídica, la metodología de valoración a utilizar para la cuantificación de la "monetización de redes locales de cesión obligatoria" en las diferentes actuaciones de transformación urbanística.

Al abordar la aplicación de dicho mecanismo en el caso concreto de actuaciones de reforma y renovación de la urbanización (a desarrollar en ámbitos de suelo urbano no consolidado mediante actuaciones integradas o sistemáticas), Luciano Parejo acude a lo establecido en el artículo 36.6 de la LSM, argumentando que dicho mecanismo consiste "en la **sustitución del suelo mismo** de entrega gratuita obligatoria que no pueda ser cedido por su valor equivalente".

Según este criterio, la monetización no altera el hecho de que con su aplicación **se produzca la cesión de suelo** aunque, en este caso, dicha cesión no sea susceptible de entrega in natura; la monetización constituye, en consecuencia, una forma distinta del deber de cesión en el contexto del proceso de equidistribución de beneficios y cargas, lo que lleva a Parejo a concluir que *"la superficie de suelo dotacional (local) no susceptible de entrega in natura forma parte integrante (a efectos exclusivamente de valoración) del ámbito de la unidad de ejecución, pues es parte componente del deber de entrega de suelo dotacional que incumbe a la propiedad del suelo."*

En consecuencia, al analizar el mecanismo de monetización en relación con el deber de cesión de los propietarios de suelo en actuaciones integradas, a efectos de la valoración de los suelos dotacionales no susceptibles de entrega in natura, la conclusión de Parejo lleva al mismo escenario que el desarrollado en los párrafos anteriores: **al considerarse incluidos dichos suelos en la unidad de ejecución (ámbito de referencia para el proceso de equidistribución de beneficios y cargas) se deberán incluir asimismo como parte integrante del ámbito espacial de referencia para la determinación de la edificabilidad media atribuible a la totalidad de los suelos que integran dicho ámbito.**

Por otro lado, al analizar el mecanismo de monetización de redes en actuaciones de dotación en el referido dictamen de 28 de julio de 2017, Parejo incide en el hecho de que en este tipo de actuaciones se está también (como en el caso de las actuaciones de reforma y renovación urbana) "...ante suelo urbanizado en el que el contenido de la propiedad del suelo incluye igualmente: i) entre los derechos: el de participar en la ejecución de un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma....y ii) entre los deberes: los de precisamente participar en la ejecución en los expresados términos (art.17 TRLdSR) y entregar a la administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención..."

Seguidamente establece de forma específica, como aspecto diferencial concurrente en actuaciones de dotación, el hecho de que "...aquí el suelo dotacional a obtener es sólo el correspondiente al reajuste entre la edificabilidad o densidad previstas en la ordenación urbanística establecida y la mayor derivada justamente del planeamiento que ordena la actuación de dotación para restablecer la debida proporción entre aquellas y las dotaciones públicas correspondientes".

A partir de aquí, Parejo analiza las particularidades de las actuaciones de dotación para concluir que, dado que el artículo 36.6 f) de la LSM no distingue según el tipo de actuación y es aplicable a todas las que se realicen en suelo urbano, "... el deber de cesión de suelo dotacional puede también sustituirse en las actuaciones de dotación por su equivalente económico" y que entre dichas actuaciones y las de reforma y renovación "...no existen diferencias ni en cuanto a la situación de suelo (la de urbanizado) ni -salvo por lo que se refiere al "quantum" del deber de cesión de suelo dotacional- por lo que hace a este deber" indicando expresamente que sin perjuicio de las salvedades derivadas de la aplicación directa de los específicos artículos del Reglamento de Valoraciones, resulta aplicable a actuaciones de dotación lo dicho al tratar el caso de las actuaciones de reforma y renovación.

En consecuencia con todo lo expuesto en relación con la aplicación del mecanismo de "monetización de las redes públicas de cesión obligatoria" o "compensación económica", cabe establecer, a efectos de la valoración de las superficies de redes públicas no susceptibles de entrega in natura, lo siguiente:

- Dichas superficies forman parte de las superficies del ámbito urbanístico de referencia para la equidistribución de beneficios y cargas. Dicho ámbito será la unidad de ejecución en el caso de actuaciones de urbanización y, en su caso, en actuaciones de dotación sujetas a dicho régimen, mientras que en las restantes actuaciones de dotación será el ámbito para la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma.
- Consecuentemente, aunque con muy diferente incidencia, en las diferentes actuaciones urbanísticas dichas superficies se deberán incluir asimismo como parte integrante del ámbito espacial de referencia (ámbito espacial homogéneo) para la determinación de la edificabilidad media atribuible a la totalidad de los suelos que integran dicho ámbito.

2.- CRITERIO DE VALORACIÓN PARA LA CESIÓN DE REDES PÚBLICAS MEDIANTE COMPENSACIÓN ECONÓMICA

Aunque la legislación urbanística no establece un criterio de valoración específico para las superficies dotacionales objeto de cesión mediante el mecanismo de "monetización" o "compensación económica", el análisis desarrollado en los párrafos anteriores vendría a definir un concepto indeterminado en dicha legislación pero indispensable para fundamentar la valoración urbanística de dichos suelos en función de las normas establecidas en el Reglamento de Valoraciones, cuya aplicación obligada viene determinada por lo regulado en el artículo 34.1 del TRLdSR en el que se establece que el "ámbito del régimen de valoraciones que se rige por lo dispuesto en dicha ley" incluye, entre otros, los suelos que tengan por objeto "La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados".

En el aludido dictamen de la Universidad Carlos III, Luciano Parejo, al analizar el régimen jurídico de aplicación para la valoración de las cesiones de redes locales, concluye, en este mismo sentido, que es de aplicación la legislación del suelo y, en concreto, que es de aplicación precisa y únicamente el TRLdSR (y, por tanto, también el RVS) aludiendo de forma expresa a la aplicabilidad del apartado a) del referido artículo 34.1 TRLdSR⁵.

De conformidad con dicho precepto y en función de la regulación establecida en el referido Reglamento de Valoraciones, seguidamente se desarrolla un criterio específico de valoración para la cesión de redes locales mediante "compensación económica" en dos concretas situaciones de suelo urbano.

Criterio de valoración para la cesión de redes públicas mediante "compensación económica" en ámbitos urbanísticos integrados por superficies de suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante "actuaciones de reforma o renovación de la urbanización" a ejecutar por el sistema de compensación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

Al abordar la determinación de un criterio de valoración en actuaciones de reforma y renovación de la urbanización, Luciano Parejo distingue entre actuaciones a ejecutar por el sistema de compensación (y por tanto en régimen de equidistribución de beneficios y cargas) de aquellas realizadas al margen del régimen de equidistribución (por ejemplo, mediante expropiación) resolviendo para el caso de las primeras, que son de aplicación los artículos 40 TRLdSR y 27 RVS y, en el caso de las segundas, los artículos 37.3 TRLdSR y 25 RVS.

5 La conclusión de Parejo sobre el régimen legal de aplicación en este caso se emite en oposición a lo argumentado por su parte en el dictamen emitido por la Universidad Autónoma para este mismo caso con fecha 30 de mayo de 2017, concluyendo que, por el contrario y con diferentes argumentos, no son de aplicación:

- La Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- La legislación de régimen local (Ley 7/1985 de bases del régimen local y Reglamento de bienes de las entidades locales).
- Ley de contratos del sector público

El artículo 40 TRLDJR regula la valoración del suelo "por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación" en actuaciones de "nueva urbanización" (por remisión al artículo 13.2.c TRLDJR), fundamentándose dicho criterio precisa y exclusivamente en el hecho de que en dichas actuaciones se desarrollen suelos sujetos a un proceso de equidistribución.

En base a ello, Parejo extiende la aplicación de este precepto a las actuaciones de "reforma o renovación" a desarrollar mediante el sistema de compensación, por tratarse igualmente de actuaciones sujetas a un proceso de equidistribución, concluyendo, más allá de la interpretación literal del artículo 40 TRLDJR, que la aplicación del artículo 37.3 TRLDJR deberá interpretarse referida a actuaciones de reforma y renovación realizadas al margen del régimen de equidistribución.

En su argumentación incide en el hecho de que *"el artículo 40 se ofrece contemplando la valoración del conjunto del suelo comprendido en el ámbito en el momento de abordar la ejecución de la actuación en régimen de distribución de cargas y beneficios"*, circunstancia que concurre al abordar la valoración de suelos de cesión para redes públicas resultantes, precisamente, de la obligación de los propietarios del suelo del ámbito como consecuencia del proceso de ejecución (igualmente mediante el régimen de distribución de beneficios y cargas).

Sobre la base de lo anterior, Parejo concluye que "los artículos 40 TRLDJR y 27 RVS deben considerarse de preferente aplicación, a efectos de valoración, cuando ésta deba realizarse en el contexto del proceso de equidistribución de beneficios y cargas **a efectos de la ejecución de cualquier actuación de urbanización**, incluidas las de reforma o renovación".

En efecto, en el caso de actuaciones de urbanización, el Reglamento de Valoraciones distingue entre dos situaciones de suelo, regulando en su artículo 25 la valoración del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma y renovación de la urbanización y en el artículo 27, de forma genérica, la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas (sin hacer en este caso referencia expresa a un determinado tipo de actuación de transformación urbanística).

El artículo 25 aborda la valoración del suelo sometido a actuaciones de reforma y renovación de la urbanización, aplicando el método residual de los artículos 22 y 23 del reglamento *"...exclusivamente a los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen"*, al considerar que *"...los incrementos del valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de la actuación de reforma o renovación no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora"*.

Sin embargo, cabe considerar que, **en cualquier situación de suelo**, las cesiones para redes públicas son directa consecuencia de la patrimonialización por los propietarios del suelo de los incrementos de edificabilidad derivados de las diferentes actuaciones de transformación urbanística.

En otras palabras, para determinar el valor de la compensación económica en actuaciones de reforma o renovación no procedería aplicar lo establecido en el artículo 25 del RVS, referido exclusivamente a la determinación del valor del suelo en su estado previo al desarrollo del proceso urbanizador.

Alternativamente, y para el caso específico de la valoración de suelos para redes públicas a materializar mediante el mecanismo de "monetización" o "compensación económica", **procedería aplicar el criterio de valoración del artículo 27 del reglamento en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización sobre suelos urbanos no consolidados a desarrollar, en todo caso, mediante actuaciones integradas de ejecución del planeamiento que requieran de la equidistribución beneficios y cargas.**

En concreto, para la "valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas", el artículo 27 del RVS establece lo siguiente:

"1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el Artículo 22 de este Reglamento."

A la vista de lo establecido en dicho artículo 22, mediante el que se regula la valoración del suelo en situación de "urbanizado no edificado", cabe deducir que el "suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas" se valorará aplicando el mismo método de valoración que en dicha situación de suelo, pero considerando en su caso los gastos de urbanización y/o cesión del 10% del aprovechamiento derivados del correspondiente proceso de equidistribución.

Específicamente, dicho artículo establece que el valor del suelo en situación de "urbanizado no edificado" se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo 21 (edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo), el valor de repercusión del suelo determinado mediante el método residual estático desarrollado en el referido artículo 22.

Así pues, para la determinación del criterio de valoración de redes públicas mediante su compensación económica equivalente en el caso concreto de suelos urbanos no consolidados, resulta inevitable detenerse en la aplicación de los conceptos de "edificabilidad media" y "ámbito espacial homogéneo".

Para ello hay que hacer referencia expresa a la regulación que previamente hace el Reglamento de Valoraciones en su artículo 20 "Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración", según el siguiente contenido:

"1.- Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo de venta y alquiler.

2.- Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3.- Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso asignado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-administrativos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo."

Al tratarse las superficies a valorar de terrenos sin asignación de edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística (superficies de cesión para redes públicas no susceptibles de entrega in natura), resulta de aplicación lo establecido en el punto 3 del referido artículo 20, por lo que a los suelos objeto de compensación económica se les atribuirá la edificabilidad media calculada conforme a lo establecido en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones ⁶ y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo, considerando para esta situación de suelo las siguientes particularidades:

- Con carácter general, y a efectos de valoración del suelo, el ámbito espacial homogéneo deberá establecerse específicamente por el planeamiento correspondiente, como zona de suelo urbanizado diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, en la que la ordenación urbanística posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

6 Artículo 21 Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del Artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = [\sum(E_i \times S_i \times VRS_i)] / VRS_r / SA - SD$$

Siendo:

EM: Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i: Edificabilidad asignada a cada parcela i, en metros cuadrados

S_i: Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados

VRS_i: Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r: Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA= Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados

SD= Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectada a su destino, en metros cuadrados.

Conforme al concepto urbanístico aquí desarrollado, el valor de los suelos no susceptibles de entrega in natura (a ceder mediante el mecanismo de "monetización" o "compensación económica") será el de los aprovechamientos urbanísticos a los que tendrían derecho como suelos integrados en el ámbito de la correspondiente unidad de ejecución, calculado según los criterios de valoración establecidos en la normativa vigente para el caso de suelos en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

En consecuencia, la superficie del ámbito espacial homogéneo incluirá las superficies de suelo dotacional no susceptibles de entrega in natura derivadas de la actuación de reforma o renovación, determinadas por el planeamiento en aplicación de lo establecido en el artículo 36.6 de la LSM.

- En el caso concreto de ámbitos de planeamiento remitido del Plan General (PGOUM 1997) a planeamiento de desarrollo (APRs), cabe advertir lo siguiente:
 - En relación con el concepto de "ámbito espacial homogéneo" definido en el artículo 20 del Reglamento de Valoraciones, es la propia ordenación urbanística establecida por el Plan General vigente en dichos ámbitos la que, **mediante la delimitación de un ámbito urbanístico remitido a la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo**, establece un marco jurídico-administrativo específico y diferenciado de los suelos urbanizados del entorno, remitiendo a dicho planeamiento la ordenación pormenorizada del ámbito mediante la que se deberán establecer las características específicas de la edificación y la normativa propia para su desarrollo.
 - A efectos de equidistribución, dichos ámbitos constituyen en sí mismos unidades de ejecución para el reparto de beneficios y cargas, en las que, en consecuencia, estarán integradas las superficies dotacionales no susceptibles de entrega in natura a ceder mediante la aplicación del mecanismo "monetización" o "compensación económica".
 - En el caso particular de ámbitos de planeamiento remitido en los que, conforme a lo establecido por el artículo 20 del Reglamento de Valoraciones, la figura de planeamiento de desarrollo establezca una normativa propia y homogénea para el desarrollo de todo el ámbito, el ámbito espacial homogéneo será coincidente con el ámbito del planeamiento de desarrollo, estando integrado, en consecuencia, por la totalidad de las superficies de la correspondiente unidad de ejecución, incluidas las superficies de suelo dotacional no susceptibles de entrega in natura.
- De conformidad con los criterios expresados para la delimitación del ámbito espacial homogéneo, y con carácter general para los diferentes ámbitos, la edificabilidad media calculada según el método del artículo 21 del Reglamento de Valoraciones, se obtendrá como cociente entre el sumatorio de las edificabilidades asignadas por la ordenación urbanística en el conjunto del ámbito (homogeneizadas según los valores de repercusión de los diferentes usos asignados por el planeamiento) y la diferencia entre la superficie del ámbito espacial homogéneo (ámbito integrado por la superficie real del ámbito urbanístico y por las superficies de suelo dotacional no susceptibles de entrega in natura) y la superficie de suelo dotacional público existente en dicho ámbito ya afectada a su destino.

Una vez definidas las condiciones de aplicación de ambos conceptos (edificabilidad media y ámbito espacial homogéneo) y a los efectos de completar un criterio de valoración para "suelos en régimen de equidistribución de beneficios y cargas", resulta indispensable analizar en qué forma se integran en dicho cálculo los costes a soportar por los propietarios del suelo para el desarrollo del ámbito y la adquisición del derecho a la edificabilidad atribuida por el planeamiento:

- En el concepto desarrollado para la valoración de las redes a obtener mediante la "compensación económica", las superficies necesarias para cumplir con los estándares legales se componen de dos sumandos: las cesiones que se pueden concretar en suelos reales del ámbito **más las cesiones correspondientes a los suelos dotacionales no susceptibles de entrega in natura a realizar mediante dicha compensación económica.**
- Conceptualmente, éstas últimas se corresponden con suelos pendientes de equidistribución, por lo que para su valoración se estará a lo establecido en el art.22.3:

"En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K correspondiente a los gastos generales."

- La determinación del valor del suelo (V_s) se obtendrá en función de la edificabilidad correspondiente que, en suelos pendientes de equidistribución en su totalidad, se corresponde con la edificabilidad patrimonializable obtenida una vez deducidas las cargas relativas a la cesión a la administración del porcentaje correspondiente a la participación en las plusvalías, así como otras posibles cargas establecidas por el planeamiento.

De conformidad con lo expuesto, la valoración de suelos para la cesión de redes públicas mediante "compensación económica" en ámbitos de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante **actuaciones de reforma o renovación de la urbanización a ejecutar por el sistema de compensación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas**, se determinará mediante la siguiente expresión:

$$V_{srp} = [(Srp \times EM \times Vr) \times Ep] - [G \times (1 + TLR + PR)]$$

Siendo:

V_{srp}: El valor del suelo para la cesión de redes públicas, descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

(Srp x EM x Vr): Es el valor del suelo correspondiente a la cesión de redes públicas.

Srp: La superficie de cesión de redes públicas a determinar por el planeamiento en aplicación de lo establecido en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, en metros cuadrados de suelo.

EM: La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo establecido por el planeamiento, obtenida como cociente entre:

- El sumatorio de las edificabilidades asignadas por el planeamiento en el ámbito, homogeneizada según los valores de repercusión de los diferentes usos.
- La diferencia entre la superficie del ámbito espacial homogéneo (ámbito integrado por la superficie real del ámbito urbanístico y por la superficies de suelos dotacionales no susceptibles de entrega in natura) y la superficie de suelo dotacional público existente en dicho ámbito ya afectada a su destino.

Vr: Valor de repercusión del uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo, en euros por metro cuadrado de edificación

Ep: Es el porcentaje de edificabilidad patrimonializable correspondiente a los suelos teóricos de cesión para redes públicas.

G: Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR: Tasa libre de riesgo en tanto por uno, a establecer en función de los bonos del estado a cinco años.

PR: Prima de riesgo en tanto por uno, a establecer en función del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones.

Criterio de valoración para la cesión de redes públicas mediante "compensación económica" en ámbitos de suelo urbano consolidado a desarrollar mediante actuaciones de dotación.

Para la valoración de suelos en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación, el Reglamento de Valoraciones establece en su artículo 26 lo siguiente:

"El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20"

De acuerdo con lo establecido en dicho artículo, el uso y edificabilidad a considerar para la valoración serán los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística. Al tratarse las superficies a valorar (suelos dotacionales no susceptibles de entrega in natura) de terrenos sin asignación de edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, resulta nuevamente de aplicación en esta situación lo establecido en el punto 3 del referido artículo 20, por lo que **a los suelos objeto de compensación económica se les atribuirá la edificabilidad media calculada conforme a lo establecido en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo.** En este caso, con las siguientes particularidades.

- El ámbito espacial homogéneo deberá establecerse específicamente por el planeamiento correspondiente, como zona de suelo urbanizado diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, en la que la ordenación urbanística posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Conforme al concepto urbanístico aquí desarrollado para la "compensación económica" de suelos de cesión para redes públicas, la superficie del ámbito espacial homogéneo incluirá las superficies de redes públicas no susceptibles de entrega in natura derivadas de la actuación de dotación, determinadas por el planeamiento en aplicación de lo establecido en el artículo 67.2 de la LSM.

De forma justificada, en función de las características de la actuación así como de las características diferenciales (usos y tipologías) de la ordenación urbanística de su entorno, para la determinación del ámbito espacial homogéneo podrá tomarse como referencia la delimitación de las áreas de reparto establecidas por el Plan General vigente, pudiendo asimilarse, en su caso, el aprovechamiento tipo establecido por el Plan General vigente en el área de reparto correspondiente al índice de edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

- Con idéntico criterio, para la determinación de la edificabilidad media según el método del artículo 21 del Reglamento de Valoraciones, el sumatorio de las edificabilidades asignadas por la ordenación urbanística a las diferentes parcelas de dicho ámbito (homogeneizadas según los valores de repercusión de los diferentes usos asignados por el planeamiento) incluirá el incremento de edificabilidad homogeneizada resultante de la actuación de dotación⁷.

⁷ Dicho planeamiento resulta coherente con lo establecido en el artículo 18 del TSLdSR en el que, en actuaciones de dotación "el deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del Instrumento de ordenación"

De conformidad con lo expuesto, la valoración de suelos para la cesión de redes públicas mediante "compensación económica" en ámbitos de suelo urbano consolidado a desarrollar mediante actuaciones de dotación, se determinará mediante la siguiente expresión:

$$V_{srp} = Srp \times EM \times Vr$$

Siendo:

V_{srp}: El valor del suelo para la cesión de redes públicas, en euros.

Srp: La superficie de cesión de redes públicas a determinar por el planeamiento en aplicación de lo establecido en el artículo 67.2 de la LSM, en metros cuadrados de suelo.

EM: La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo establecido por el planeamiento, calculada conforme a la expresión del artículo 21 del Reglamento de Valoraciones en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo, incluyendo respecto a las referencias del planeamiento antecedente, lo siguiente:

- El incremento de edificabilidad homogeneizada resultante de la actuación de dotación, en el sumatorio de las edificabilidades asignadas por la ordenación urbanística a las diferentes parcelas de dicho ámbito (homogeneizadas según los valores de repercusión de los diferentes usos asignados por el planeamiento),
- Las superficies de redes públicas no susceptibles de entrega in natura derivadas de la actuación de dotación, en la superficie del ámbito espacial homogéneo (SA).

Vr: Valor de repercusión del uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo, en euros por metro cuadrado de edificación

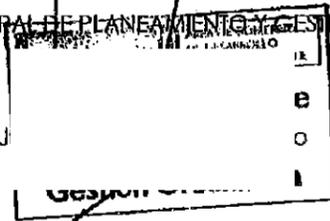
EL JEFE DEL SERVICIO DE INVENTARIO Y
VALORACIONES DEL SUELO

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO DEL
SUELO

Guillem Sánchez Sánchez

Antonio Pastor Toro

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA



RE

VILLAS,
S. COOP.MAD
CIF: F - 86320678

**DICTAMEN SOBRE LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y LA
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN A UTILIZAR PARA LA
CUANTIFICACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DE LAS REDES
LOCALES DE CESIÓN OBLIGATORIA QUE NO PUEDAN
MATERIALIZARSE EN EL ÁMBITO DEL APR 07.09 "TPA-
RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLVERDE.**

Emitido por el Profesor Dr. Luciano Parejo Alfonso,

al amparo del artículo 83 L.O.U.

**y a requerimiento del ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE (DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO
Y GESTIÓN URBANÍSTICA, SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL
PATRIMONIO DEL SUELO) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MADRID.**

Getafe (Madrid), julio de 2017

I. OBJETO.

Dictamen sobre la legislación de aplicación y la metodología de valoración a utilizar para la cuantificación de la monetización de las redes locales de cesión obligatoria que no puedan materializarse en el ámbito del APR 07.09 "TPA-RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE", así como sobre la metodología seguida en el informe realizado por los servicios técnicos municipales, emitido -a requerimiento del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible (Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, Subdirección General del Patrimonio del Suelo) del Excmo. Ayuntamiento de Madrid)- por el Prof. Dr. Luciano Parejo Alfonso; catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad Carlos III de Madrid.

I. ANTECEDENTES.

Primero.- El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 contempla, en suelo urbano no consolidado, el Área de Planeamiento Remitido "TPA Raimundo Fernández Villaverde", cuyo ámbito se circunscribe a una parcela de 14.568,78 m² propiedad de la Cooperativa "Residencial Maravillas, S. Coop. Mad." (en adelante: Cooperativa), la cual la adquirió, en subasta pública, del Ministerio de Defensa.

Segundo.- El área de planeamiento remitido aludido en el antecedente anterior ha sido objeto efectivamente de un Plan Parcial de Reforma Interior, cuya aprobación definitiva se produjo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 27 de noviembre de 2015.

De acuerdo con las determinaciones de este Plan Parcial, el total de cesiones de suelo destinado a redes locales de equipamiento y/o infraestructuras y/o servicios a cargo de la unidad de ejecución (coincidente con el ámbito del Plan Parcial) es de 16.267,50 m², por lo que -no siendo físicamente posible la localización en la referida unidad, por tal concepto, más que una superficie de 5.485 m²- la diferencia, es decir, 10.267,50 m² debe cederse sustituyendo la entrega de suelo por su equivalente en dinero, de conformidad con lo previsto en el artículo 36.6, f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LdSm).

Tercero.- El Plan Parcial está en curso de ejecución, por lo que -estando fijado para ello el sistema de compensación con propietario único- se ha procedido, con fecha

26 de enero de 2017, a la firma entre el Ayuntamiento y la Cooperativa convenio urbanístico para la gestión y ejecución del referido planeamiento; convenio al que, durante el período de información pública, se han formulado dos alegaciones.

Cuarto.- En este estadio de la tramitación del convenio urbanístico y a pesar de que en el mismo se lleva a cabo (cláusula tercera) una cuantificación de los deberes legales y, en concreto, de la cesión de suelo correspondientes a las redes locales (cifrando la monetización prevista en el Plan Parcial sobre la base de pertinente informe técnico municipal), la Gerencia de Urbanismo –a la vista del cuestionamiento por una de las alegaciones deducidas en información pública de la cuantificación acordada en el convenio inicialmente suscrito- consideró pertinente el establecimiento de unos criterios generales conforme a los cuales deba verificarse la valoración, en suelo urbano, de la cesión de las redes locales cuando en el ámbito de la actuación no se disponga de superficie necesaria al efecto.

Quinto.- Los aludidos criterios generales se han fijado efectivamente sobre la base de informe emitido el 6 de junio de 2017 en los siguientes términos:

1. Marco legal aplicable al desarrollo de actuaciones de transformación urbanística: el integrado por los artículos 7 y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (en adelante TRLSR) y 14, 18, 36.6, 67.2, 71 y 90 LdSm.
2. Concepto de monetización de redes: mecanismo legal que sirve para completar de forma virtual o ficticia el ámbito urbanístico gracias a lo cual se posibilita el cumplimiento del deber de cesión de que se trata en forma sustitutiva (en dinero); todo ello, conforme a los artículos 18.2 TRLSR y 91 LdSm. Es este concepto el que proporciona el fundamento para la determinación de un específico criterio de valoración.
3. Viabilidad de la fijación de criterio de valoración: en ausencia de un criterio expreso y específico de valoración en la legislación urbanística, el concepto de compensación o equivalente económico otorga sustrato suficiente para efectuar una valoración con arreglo –en virtud de lo dispuesto en el artículo

34 TRLSR- a las normas del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de suelo -en adelante RVS-

4. Criterio de valoración referido a la cesión de redes públicas en ámbitos urbanísticos integrados por superficies de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante actuaciones integradas de reforma o renovación requirentes de justa distribución de beneficios y cargas: aplicación a la edificabilidad de referencia (edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo) del valor de repercusión del suelo determinado por el método residual estático, conforme a los artículos 20, 21, 22 y 27 del RVS.
5. Criterio de valoración referido a la cesión de redes públicas en ámbitos de suelo urbano consolidado a desarrollar mediante actuaciones de dotación: atribución a los suelos a que se extienda la sustitución del deber de entrega en especie por el pago del equivalente económico de la edificabilidad media calculada conforme al artículo 21 RVS y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo, de conformidad con los artículos 20, 21 y 26 RV.

Sexto.- Ante la posibilidad de la formulación y aplicación al caso de los expresados criterios generales de valoración, la Cooperativa solicitó en su momento del Catedrático de Derecho Administrativo, Prof. Dr. Francisco Javier Jiménez de Cisneros Cid, y del Prof. Contratado Doctor (acreditado a Prof. Titular) de Derecho Administrativo, Prof. Dr. Juan Antonio Chinchilla Peinado, la emisión de dictamen, el cual fue efectivamente emitido con fecha 30 de mayo de 2017.

En lo que aquí interesa, el expresado dictamen sostiene, en síntesis, lo siguiente:

1. La correspondencia de los deberes de entrega a la Administración tanto del suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas, como del suelo correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación que fije la legislación autonómica, con los beneficios derivados de la ejecución de la pertinente actuación en los términos de los artículos 9.3, 16.2 y 18.1, a) y b) TRLSR.

2. La aplicabilidad de los artículos 18.2, b) y c) y 36.6, a), b) y c) LdSm, con las precisiones siguientes: i) "... El deber de entrega de terrenos dotacionales... se proyecta sólo sobre los terrenos destinados a equipamientos, infraestructuras y servicios..." y -en el caso- a zonas verdes.; ii) entre los deberes de entrega de suelo con destino dotacional y de suelo correspondiente a la participación legal del municipio en las plusvalías existe una clara diferencia, pues mientras en el primer caso no hay verdadera cesión (hay más bien cumplimiento de una condición para la patrimonialización del aprovechamiento lucrativo previsto en el planeamiento y correspondiente a los propietarios participantes en la ejecución; lo que quiere decir: no hay afectación a la edificabilidad patrimonializable), en el segundo el suelo entregado sí incorpora determinado aprovechamiento (uso y edificabilidad lucrativos).
3. La aplicabilidad del artículo 36.6, f) LdSm (con entera independencia de la duda teórica de su constitucionalidad por razón competencial), con precisión de que la monetización en este precepto prevista solo es admisible -según ha determinado la jurisprudencia contencioso-administrativa que se cita- en el supuesto de imposibilidad fáctica o física de la cesión en especie; supuesto que se entiende claramente concurrente en el caso.
4. Admitida la monetización de parte de la cesión, la cuestión se centra en la determinación del "equivalente económico", para la cual se trae a colación la jurisprudencia contencioso-administrativa relativa a la naturaleza del cumplimiento del deber de cesión en los expresados términos (con cita, asimismo, de doctrina científica) para concluir que se trata de un acto de disposición de terrenos de titularidad pública (terrenos que, al no efectuarse su entrega en especie, carecen de la condición de demaniales) conducente a su valoración conforme a los artículos 118 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y 246.4 LdSm, y, por tanto, a tenor de su valor de mercado (sin perjuicio de la posibilidad de que la Administración se aparte

de la valoración así efectuada cuando concurran en el bien razones de especial idoneidad o hechos o circunstancias no apreciados en la tasación).

5. El criterio de valoración a utilizar no puede ser, por tanto, el empleado por el Ayuntamiento por varias razones. En primer lugar porque el Ayuntamiento carece de competencia para establecer *ex novo* una regulación a tal efecto (la competencia normativa en la materia es estatal) y, además, una instrucción solo tiene eficacia administrativa interna. En segundo lugar, la monetización de terrenos dotacionales no supone una compra del aprovechamiento urbanístico atribuido por el PGOU. En tercer término, el artículo 37.1, a) TRLSR no es aplicable al caso, ni siquiera por vía analógica.

El criterio aplicable no es otro que el del valor del suelo, que se corresponde con el del valor de repercusión en los términos señalados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y no así en los del criterio adoptado por el Ayuntamiento.

III. DICTAMEN.

1. La naturaleza jurídica de la entrega (cesión) de suelo dotacional (para redes públicas) como indispensable punto de partida.

De conformidad con el artículo 4.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLdSR)¹, la ordenación territorial y la urbanística son

¹ No puede dejar de observarse, aunque sea extremo conocido, que el TRLdSR es la norma legal estatal básica que actualmente determina el marco en que debe operar la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística. Pues como señala la Sentencia del Tribunal Constitucional 28/2017, de 16 de febrero, refiriéndose a cuestión de constitucionalidad suscitada a propósito de un precepto de la legislación de Castilla-La Mancha:

“5. El ámbito material en el que se insertan ambas normas es el urbanismo. La competencia autonómica en materia de ordenación del territorio y urbanismo tiene el carácter de exclusiva, pues así ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas, según los arts. 148.1.3 y 149.1 CE y todos los Estatutos de Autonomía (en lo que ahora importa, art. 31.1.2 del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha). El Estado ostenta algunos títulos que le permiten condicionar la política urbanística, sin que ello signifique, sin embargo, que se transforme en una materia compartida, al modo propio de la secuencia «bases-desarrollo». Como ha declarado este Tribunal, «la competencia autonómica

funciones públicas que "... definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, *determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste ...*". De ahí que, a tenor del artículo 8.2 TRLdSR, los particulares, sean o no propietarios, *deban* contribuir, en los términos establecidos en las Leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponde, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

Sobre el trasfondo de la separación de los regímenes de la propiedad del suelo y de las actuaciones de transformación urbanística implantada desde la Ley 8/2007, a la que obviamente sigue respondiendo el TRLdSR, éste determina así (en lo que aquí interesa):

- a) De un lado, el deber de los propietarios de suelo de participar, cuando –como aquí sucede, por establecerlo el planeamiento urbanístico en vigor- la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, en la ejecución de tales actuaciones en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, en los términos establecidos en el artículo 14.c) [art. 17.2 TRLdSR].

En virtud de la apuntada remisión [al art. 14 c) del propio TRLdSR] queda claro que la aludida participación en la ejecución (incluidas las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización) precisamente en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas lo es de todos los propietarios afectados.

exclusiva sobre urbanismo ha de integrarse sistemáticamente con aquellas otras estatales que, si bien en modo alguno podrían legitimar una regulación general del entero régimen jurídico del suelo, pueden propiciar, sin embargo, que se afecte puntualmente a la materia urbanística (establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad urbana, determinados aspectos de la expropiación forzosa o de la responsabilidad administrativa). Pero ha de añadirse, a renglón seguido, que no debe perderse de vista que en el reparto competencial efectuado por la CE es a las Comunidades Autónomas a las que se ha atribuido la competencia exclusiva sobre el urbanismo, y por ende es a tales Entes públicos a los que compete emanar normas que afecten a la ordenación urbanística» [STC 61/1997, de 20 de marzo, FJ 6 b)]".

- b) De otro lado, el deber legal de todo promotor de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención [art. 18.1. a) TRLdSR].

Se entiende así la determinación (válida tanto cuando los mismos propietarios asumen directamente la promoción de la actuación, como cuando es un tercero el promotor, pero aquéllos participan efectivamente en la ejecución) a tenor de la cual "Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores (los propios de la promoción de la actuaciones) [art. 18.6 TRLdSR]. Determinación ésta que guarda estrecha vinculación con la del artículo 11.2 del propio TRLdSR, según la cual "La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La *patrimonialización de la edificabilidad* se produce únicamente con su realización efectiva y *está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda*, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

Son enteramente coherentes con las anteriores prescripciones legales básicas las siguientes disposiciones de la LdSm:

- i) El artículo 9, conforme al cual: 1) la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas *susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio*, resultando los derechos y deberes de la propiedad del suelo de la clasificación y, en su caso, calificación urbanística de éste; 2) el cumplimiento de los deberes es *condición previa para el ejercicio de las facultades urbanísticas*, por lo que lo uno y lo otro debe producirse en los términos dispuestos por la Ley y, en virtud de ella, por el planeamiento general, *con arreglo al régimen de gestión de la actividad de ejecución por éste determinada*; y 3) la clasificación urbanística, la categoría del suelo y la calificación urbanística *vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y*

usos y definen la función social de los mismos, *completando la delimitación del contenido del derecho de propiedad.*

- ii) El artículo 10.2 y 3, según el cual *los deberes urbanísticos sobre terrenos tienen carácter real y el reparto de los beneficios y las cargas derivados de la ejecución del planeamiento deben producirse en los términos fijados por el texto legal.*
- iii) El artículo 12, a), que determina que constituye un *deber legal general* de la propiedad del suelo *destinar el suelo al uso previsto* por la ordenación urbanística, *levantando las cargas en ésta establecidas.*
- iv) Las siguientes prescripciones relativas al *suelo urbano no consolidado* (categoría en la que se encuentra el suelo ordenado por el Plan Parcial de que aquí se trata): la de constituir un derecho de los propietarios llevar a cabo la ejecución del planeamiento o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de *distribución equitativa de beneficios y cargas*; derecho con el que se corresponde el *deber específico*, durante la actividad de ejecución, de *efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos* [art. 18.1, a) y 2, a)]. Y ello, de modo que los terrenos correspondientes quedan *afectados legalmente, en los términos del sistema de ejecución fijado al efecto al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios*² [art. 20.2, b)].
- v) El artículo 105, conforme al cual *el establecimiento y la definición del sistema de compensación determina* (con entera independencia de si se desarrolla en Junta de Compensación o por propietario único) *la afectación real de la*

² De conformidad con el artículo 82.2, b), siempre de la LdSm, cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, *la equidistribución se materializa siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de ejecución.*

totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad o unidades de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal; teniendo por objeto la reparcelación (innecesaria desde luego en caso de propietario único, pero predicable la prescripción legal de la operación en el seno del patrimonio de éste y mediante el pertinente convenio), entre otros extremos, el de adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión obligatoria a título gratuito [art. 86.3, d)].

Así pues, la entrega a la Administración actuante de los terrenos destinados por el planeamiento parcial de que aquí se trata a redes públicas tiene la naturaleza de deber legal *propter rem* del propietario único constitutivo, en cuanto parte integrante del contenido urbanístico normal de la propiedad del suelo, de una carga cuyo levantamiento es condición de la ejecución del planeamiento y la patrimonialización del aprovechamiento lucrativo otorgado por éste; deber que debe ser cumplido en los términos legalmente regulados del sistema de ejecución por compensación.

La carga real aludida, que es instrumental para el aseguramiento del cumplimiento del deber, pesa sobre la totalidad de los terrenos precisamente porque, en las actuaciones sistemáticas o integradas como la que es del caso, todos los propietarios tienen el deber de participar en la ejecución en régimen de distribución de beneficios y cargas, de donde se deduce que se trata de un deber-carga de carácter general (por referirse a la totalidad del ámbito de la actuación) con entera independencia del número mayor o menor de las personas que sean titulares del derecho de propiedad (en el caso extremo: una). No se está, pues, ni ante un sacrificio especial de la propiedad (lo que sería incompatible con el efecto delimitador y no limitador de la propiedad por parte del planeamiento con la consecuencia de la inexistencia de derecho a indemnización por tal concepto: art. 4.1 TRLdSR). Pero tampoco ante una expropiación (por cuanto la equidistribución excluye dicha institución, como lo prueba el hecho de que cuando esta última opera -aunque de forma distinta- la obtención del suelo dotacional se produce por

ocupación directa y, por el contrario, cuando la equidistribución no opera sí que ha de obtenerse el suelo dotacional por expropiación), ni una prestación forzosa (por igual incompatibilidad con la naturaleza delimitadora del contenido normal de la propiedad de la ordenación urbanística).

Para corroborar lo dicho con la pertinente doctrina jurisprudencial, baste con citar –además de la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 2012, en la que se califica la cesión de suelo dotacional como deber que ha de ser cumplido precisamente por el promotor de la correspondiente actuación urbanística- la reciente Sentencia también del Tribunal Supremo 59/2017, de 19 de enero (rec. cas. 1726/2015), relativa a la impugnación de determinadas cesiones de suelo dotacional en el “Parque de Valdebebas” (Madrid), en la que se dice:

“Sin embargo, el motivo no puede ser acogido, pues no puede obviarse las especiales vicisitudes que en el desarrollo del sector se han producido, de forma tal que la Revisión de 2013, desde el momento en que declara los suelos como urbanos no consolidados, lo que *está realizando es una labor de aceptación del desarrollo del sector llevado a cabo con anterioridad, a virtud de planeamiento derivado y de un proyecto de reparcelación que fueron declarados nulos, pero cuya ejecución era una realidad, de tal manera que de aceptarse la tesis de la recurrente, nos encontraríamos con un sector que ha pasado de suelo no urbanizable de especial protección a suelo urbano no consolidado, sin que los propietarios hubieran asumido en su totalidad la carga de realizar las cesiones a que legalmente estaban obligados.*

“*Así, de acuerdo con una constante jurisprudencia, la carga impuesta a los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística de sufragar los costes de urbanización es la contrapartida, junto con la de efectuar las cesiones de los terrenos que establece la Ley, para que aquellos puedan obtener los aprovechamientos inherentes a la condición de urbanas de las parcelas resultantes. Consecuentemente tales cargas deben considerarse como compensación frente al beneficio obtenido, y de un modo particular en este ámbito, cuya urbanización se encuentra prácticamente finalizada (la cursiva y la negrita son nuestras).*

2. Identidad y diferencia entre las entregas o cesiones de suelo para redes públicas y el porcentaje de aprovechamiento lucrativo otorgado por el planeamiento correspondiente a la comunidad.

La entrega (cesión) de que se ha venido hablando tiene en común con la relativa al porcentaje de aprovechamiento lucrativo correspondiente legalmente a la

comunidad solo el dato de que una y otra son deberes de la propiedad del suelo (exigibles de la promoción de la correspondiente actuación de transformación urbanística y asegurados mediante carga que grava con carácter real los terrenos). A partir de tal dato todo son diferencias entre ellas. En efecto:

- a) La entrega (cesión) relativa a las redes es del suelo destinado a tales redes, lo que implica que el aprovechamiento urbanístico lucrativo conferido por el planeamiento en el ámbito únicamente pueda materializarse sobre suelo con calificación urbanística apta para ello, pero en modo alguno supone que la cesión nada tenga que ver con el referido aprovechamiento. Antes al contrario una y otra magnitud están estrechamente imbricadas, pues la determinación de las redes depende del aprovechamiento lucrativo previsto y la cesión del suelo dotacional es la que legitima la apropiación de este último. La entrega (cesión) de la parte correspondiente a la comunidad del aprovechamiento lucrativo tiene por objeto, por el contrario, justamente un determinado *quantum* de edificabilidad para determinado uso, es decir, la superficie de suelo apto para otorgar soporte a dicha edificabilidad y uso (lucrativos), por lo que de suyo está relacionada igualmente con el total del aprovechamiento lucrativo asignado por el planeamiento.

La diferencia entre una y otra entregas (cesiones) no radica, pues, tanto en la relación con el aprovechamiento urbanístico lucrativo otorgado por el plan (relación que en ambas se da, toda vez que las dos suponen que su objeto no forma parte del contenido del derecho de propiedad del titular o titulares privados de suelo: la dotacional por razón de su destino y la de aprovechamiento porque el cedido corresponde desde la aprobación definitiva del planeamiento, es decir, desde su mismo surgimiento a la vida jurídica, a la Administración en representación de la comunidad y en modo alguno a la propiedad privada del suelo), cuanto en que el objeto de la dotacional es suelo destinado por el planeamiento a un destino que implica -desde la aprobación misma del planeamiento y con independencia de la realización de la entrega- su afectación al uso o servicio públicos (tiene, así y por el destino a que está afectado, vocación de carácter dominial o ajeno al

tráfico jurídico ordinario), mientras que el de la de aprovechamiento es suelo destinado justamente a un aprovechamiento tan lucrativo como el susceptible de apropiación por el o los propietarios privados de suelo y, por tanto, un bien que está desde el principio en el tráfico jurídico ordinario (solo que regulado: servir de soporte a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública).

La prueba más clara de esta diferencia la proporciona el artículo 18.1, a) y b) TRLdSR en la medida en que: i) de un lado, incluye en el deber de cesión de suelo dotacional (cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial) los suelos que el instrumento de ordenación adscriba a *la dotación pública* de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler (tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda), y, ii) de otro lado y separadamente, contempla el tradicional deber de entregar a la Administración competente -con destino a patrimonio público de suelo- el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Quiere decirse, pues, que cuando la cesión es ciertamente de suelo que puede servir de soporte a aprovechamiento lucrativo (vivienda), pero *debe servir a un servicio público (dotación pública de viviendas en régimen de alquiler para atender a necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades; viviendas de naturaleza rotatoria, pero que quedan siempre en poder de la Administración por su afectación a la prestación del expresado servicio)*, tal cesión se equipara a la de suelo estrictamente dotacional (suelo para uso o servicio públicos). Pero tal equiparación no se produce en otro caso y,

concretamente, en el de la cesión de suelo en el que localizar la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Y la misma prueba la aporta la LdSm al diferenciar en su artículo 20.2 [letras c) y e)] -con motivo del establecimiento del régimen del suelo urbano no consolidado y la determinación de los efectos de la aprobación del pertinente planeamiento- entre:

- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo. Y,
- La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por la Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

El artículo 83 LdSm -al tratar de la equidistribución- determina ciertamente que los derechos, bienes y valores que obtenga la Administración derivados de la equidistribución se integran en los patrimonios públicos de suelo, pero precisa significativamente que dicha integración lo es exclusivamente "... a efectos de su gestión para el cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas"; precisión de la que se deduce que el legislador no está contemplando aquí propiamente el suelo dotacional objeto de específica cesión por razón de su destino, por más que determine -lo que es distinto- que los referidos derechos, bienes y valores tienen por finalidad la adquisición y urbanización de terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, así como también la compensación económica, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento. La prueba es la inmediata previsión, en el mismo precepto, de la enajenación de los derechos, bienes y valores de que se trata exclusivamente en la forma prescrita en el artículo 178 del texto legal (enajenación nunca posible en el caso del suelo

dotacional). Y la prueba ya es definitiva a la vista de la enumeración legal de los bienes integrantes del patrimonio público de suelo (art. 174 LdSm), pues incluye, además de los patrimoniales, los terrenos adquiridos precisamente en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución, y otros: 1) solo los terrenos *no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos*; y 2) los derechos (que no los terrenos) correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino ciertamente a dotaciones para redes locales y supramunicipales en cualquier clase de suelo, pero -lo que es decisivo- los que deban serlo en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico (lo que aquí no es el caso). Lo que se corresponde con el múltiple y distinto destino de los bienes del patrimonio municipal de suelo conforme al artículo 176 LdSm.

En todo caso, son concluyentes las siguientes prescripciones legales específicas (que, por ello, deben prevalecer sobre las generales, relativas a la equidistribución, anteriores).

- La del artículo 91.5 LdSm, relativa justamente a las redes públicas en actuaciones integradas, a cuyo tenor "Cuando las cesiones a que se refieren los tres números anteriores se hubieran sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, las Administraciones *destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales y generales*. La adquisición efectiva de los mismos deberá realizarse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de cesión, debiéndose notificar a los cedentes la localización exacta de los suelos obtenidos".

- La del artículo 96.3 LdSm, según la cual "Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse *la cesión en terrenos edificables* por su equivalente económico. *En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo*".

b) El suelo dotacional a entregar (ceder) 1) está afectado desde la entrada en vigor del planeamiento parcial en todo caso al destino dotacional (uso y servicio públicos), por lo que, aunque no entren en el patrimonio de la Administración municipal hasta que se haga efectiva su entrega, prima su destino y, por tanto, su afectación al uso y servicio públicos correspondientes desde la aprobación del planeamiento a efectos de su tratamiento como demanial; y 2) no se integra en el patrimonio municipal de suelo y, por tanto, se rige -de acuerdo con los artículos 5.4 (de aplicación directa y general a todos los bienes de cualquier Administración públicas) y 6 (de carácter básico y de aplicación, por tanto, igualmente a los bienes municipales) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones públicas, por la legislación especial que los regule (en este caso la legislación urbanística) bajo el principio, entre otros, los inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad (lo que quiere decir: insusceptibilidad de tráfico jurídico ordinario) y de "aplicación efectiva al uso general o al servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificada".

El suelo preciso para la localización (en el proceso de equidistribución; aquí el convenio a suscribir con el propietario único) de la participación de la Administración en el aprovechamiento lucrativo tiene, por el contrario, carácter patrimonial por más que integrado en un patrimonio separado (el municipal de suelo para finalidades legales predeterminadas). Lo que significa que es susceptible del tráfico jurídico permitido por el régimen regulador de dicho patrimonio.

b) En el caso del suelo dotacional no existe, pues, más que, de un lado, un deber de entrega gratuita por parte del propietario privado único de la unidad de ejecución (que es presupuesto de la patrimonialización por el mismo del aprovechamiento lucrativo que le corresponde y no tiene por objeto un bien susceptible de tráfico jurídico), sin contraprestación posible por parte de la Administración (que no obtiene bien negociable alguno por razón de su destino). Por el contrario, en el caso de la cesión de aprovechamiento lucrativo, con el deber de entrega del propietario único, que tiene por objeto un bien susceptible de tráfico por su destino (determinado aprovechamiento urbanístico lucrativo), se corresponde la adquisición por la Administración de un bien patrimonial susceptible de tráfico en las condiciones legales.

3. La forma de cumplimiento del deber de entrega (cesión) del suelo dotacional (redes públicas): la completa legalidad de la sustitución del cumplimiento en especie por el abono del equivalente económico y su procedencia por concurso del supuesto legal habilitante.

Tanto la legislación marco estatal, como la legislación urbanística autonómica admiten, de una forma u otra, la sustitución (total o parcial) de la entrega del suelo dotacional por el abono de su equivalente económico.

El artículo 36.6, f) LdSm es claro al respecto: *"En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) [es decir, la superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios, que ha de ser de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos] podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad"*.

Se ha puesto en cuestión (por ser la cuestión de la competencia legislativa estatal) que, al tiempo de la entrada en vigor de la LdSm la legislación marco estatal (la Ley 8/2007, de suelo) no otorgaba aún cobertura al precepto legal autonómico antes

transcrito porque el último párrafo del apdo. 1 del artículo 18 del actual TRLSR fue introducido con ocasión de las modificaciones efectuadas en el texto refundido de la Ley de suelo de 2008 por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Tal puesta en cuestión carece, sin embargo, de verdadera y suficiente base, por las razones siguientes:

- a) La Ley 8/2007 (y, por tanto, el texto refundido de 2008) ya contenía –en su artículo 16.1- las siguientes previsiones:

“1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

....
La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del artículo 10”.

- b) En lo que aquí interesa, la Ley 8/2013, de 26 de junio (determinando el contenido del actual TRLSR) solo trasladó, complementando su redacción, el segundo párrafo de la letra a) [relativo a la sustitución en las actuaciones de dotación] a un nuevo apartado, pero mantuvo el último párrafo del apartado 1 autorizador con carácter general de la permisión excepcional por la legislación de ordenación territorial y urbanística de la sustitución de la entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

c) Pero, además, ya desde la Ley 8/2007 (art. 27) y, por tanto, ininterrumpidamente hasta hoy (figura en el art. 41, a) TRLdSR), el marco legal remite (lo que equivale a un apoderamiento) a la legislación de ordenación territorial y urbanística autonómica) a efectos de integrar o complementar sus propios los criterios legales de valoración cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas

d) En todo caso, ni el actual apdo. 6 del artículo 36 de la LdSm procede de la versión original del texto legal (de 2001), ya que fue redactado por el artículo 17.1 de la Ley 6/2011, 28 diciembre, de medidas fiscales y administrativas, ni -lo que más interesa aquí- la letra f) de dicho apartado procede siquiera de tal redacción de 2011, sino de la ulterior modificación introducida por el artículo 22 de la Ley 6/2013, 23 diciembre, de medidas fiscales y administrativas. Lo que quiere decir: la previsión autonómica sobre sustitución del deber de entrega de suelo dotacional por su equivalente económico se estableció estando ya en vigor la Ley 8/2013.

Por tanto, en ningún caso puede hablarse en este punto de extralimitación competencial por parte del legislador autonómico, sino todo lo más de la duda acerca de si la autorización contenida en el actual artículo 18 [en conexión con el art. 41, a)] TRLdSR se refiere solo, además de a la cesión tanto de aprovechamiento como de suelo dotacional en las actuaciones de dotación, exclusivamente a la cesión de aprovechamiento en las actuaciones de urbanización (o, por el contrario, la previsión referida a éstas comprende también la de suelo dotacional, como parece plausible precisamente por el establecimiento de la excepción de localización en el ámbito correspondiente del suelo preciso para la realización del correspondiente aprovechamiento para viviendas de protección pública). Sea como fuere, ni la Ley 8/2007, ni el texto refundido de 2008, ni tampoco el vigente TRLdSR contienen clara prohibición expresa de que la legislación autonómica prevea, además de los supuestos expresamente previstos en dichas normas estatales, otros supuestos en que la cesión de suelo dotacional pueda sustituirse por otra forma de cumplimiento.

Y, siendo así, que tal sustitución no afecta a la integridad del deber legal (cuyo establecimiento sí corresponde competencialmente al legislador estatal claramente por inscribirse en la garantía de igualdad en el ejercicio de derechos constitucionales) e incide exclusivamente –desde el punto de vista de la gestión urbanística [terreno propio de la competencia legislativa autonómica, como confirma el art. 41, a) TRLdSR]- en la forma de su cumplimiento a la vista de las circunstancias concretas de la actuación de que se trate, no parece que pueda dudarse con fundamento de la constitucionalidad y vigencia –como prueba efectivamente que se acepte su vigencia y aplicabilidad- de la previsión contenida en el artículo 36.6, f) LdSm.

El problema se traslada así a la concurrencia o no en el caso del supuesto legitimante de la sustitución por el equivalente económico, que sin duda es –como tiene declarado jurisprudencia contencioso-administrativa que, por obrar ya en el expediente administrativo, huelga citar aquí de nuevo- y resulta claramente del artículo 36.6, f) LdSm (“... cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello...”)- el de la imposibilidad física, por las características de la actuación (unidad de ejecución en este caso), del cumplimiento *in natura*. Pero está documentado en el expediente administrativo que efectivamente se da en el presente caso el supuesto legal, como aparece reconocido incluso en sede del asesoramiento requerido por la cooperativa promotora de la actuación. Salvo la corroboración de que así es, no procede ahora, pues, aducir argumento alguno suplementario a un dato perfectamente constatable y constatado.

4. La cuestión del equivalente económico y de la legislación aplicable para su determinación.

El artículo 18 TRLdSR se refiere, en el caso de la sustitución del deber de entrega (cesión), bien a “otras formas de cumplimiento del deber”, bien –al regular las actuaciones de dotación- al “valor en metálico”, con la precisión de que ello responde a la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino

preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. Y el artículo 36.6, f) LdSm emplea la expresión "(el pago) de su equivalente en dinero".

El término "equivalente" -conforme resulta del Diccionario de la Real Academia- significa, dicho de una cosa, que "equivale a otra" y equivaler, también dicho de una cosa, significa, a su vez, que esa cosa es "igual a otra en la estimación, valor, potencia o eficacia". Por tanto "equivalente en dinero" es lo mismo que "valor en metálico" (en la expresión que emplea el TRLdSR).

La forma alternativa de cumplimiento prevista en el artículo 36.6, f) LdSm consiste, pues, en sustituir el suelo mismo de entrega gratuita obligatoria que no pueda ser cedido, como tal, dentro de la unidad de ejecución por el valor -equivalente- que deba atribuírsele, para su pago (entrega) a la Administración en dinero.

La operación de monetización así aludida:

- a) No altera en todo lo demás los términos del cumplimiento del deber de que se trata, pues únicamente es una forma distinta de cumplimiento de éste en el contexto del proceso de equidistribución (aquí innecesario formalmente por cumplirse dicho proceso íntegramente en el patrimonio del único propietario). Lo que quiere decir: *la superficie de suelo dotacional (local) no susceptible de entrega in natura forma parte integrante (a efectos exclusivamente de valoración) del ámbito de la unidad de ejecución, pues es parte componente del deber de entrega de suelo dotacional que incumbe a la propiedad del suelo. Otra cosa conduciría al absurdo, pues debería considerarse mal delimitada la unidad de ejecución, la cual nadie ha puesto en cuestión,*
- b) Ha de tener como resultado el pago de la cantidad de dinero que se corresponda con el valor de la parte del deber no susceptible de cumplimiento *in natura*.

Así es, porque de ninguna manera resulta admisible una distinta valoración del suelo dotacional cedido *in natura* dentro de la unidad de ejecución y el de imposible localización en ésta (debiendo sustituirse su cesión *in natura* por

el pago de su valor económico). Así lo tiene dicho la muy reciente STS 2085/2017, de 29 de mayo (rec. cas. 3628/2015), cuyo razonamiento, aunque referido a una actuación de transformación urbanística en suelo urbanizable, es enteramente trasladable al supuesto aquí examinado:

"De todo lo que se infiere que, sin perjuicio de que la Administración pueda reservarse la gestión de la urbanización, *la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización* a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14 -y, por tanto, en las de nueva urbanización- *es parte integrante del derecho de propiedad del suelo*, tal como lo configura el art. 8.1.c) del texto refundido.

Entendemos por tanto, *de cara a la valoración de los terrenos, que no existiría ninguna distinción, entre los propietarios sometidos a un proceso de reparcelación forzosa, también posible en la gestión directa, o expropiatorio, pues la situación inicial de ambos sería la misma*, ya que, desde el momento de la aprobación definitiva del PSI, los propietarios lo son ya de suelo urbanizable -que es la clasificación urbanística que tenían los terrenos en el momento en que se inicia el expediente expropiatorio- y es posteriormente, cuando se aprueba el proyecto de expropiación por tasación conjunta, cuando son privados coactivamente de su propiedad. *Otra interpretación nos llevaría a la conclusión, inaceptable desde la perspectiva del art. 33.3 de la Constitución, de que unos terrenos que se encuentran en idéntica situación van a valer más o menos dependiendo exclusivamente de la decisión que al respecto se adopte por la Administración en relación con la ejecución del planeamiento*" (la cursiva es nuestra).

- c) El pago de la cantidad sustitutiva constituye, así, al igual que la entrega en especie de la parte de suelo dotacional que sí deba realizarse en tal forma (por existir en la unidad de ejecución superficie suficiente al respecto), un acto unilateral por parte de la entidad responsable de la ejecución del planeamiento de aceptación obligatoria por parte de la Administración (para la cual es, sencillamente, un ingreso que tiene un destino legal específico predeterminado legalmente). Así resulta ya de la legislación marco estatal, pues en ella se dispone la recepción de las obras de urbanización (lo que significa: inexcusablemente también, de no haberse hecho antes, del suelo dotacional correspondiente, pues con la recepción se presumen legalmente cumplidos los deberes legales a cuyo cumplimiento estaban afectados, con carga real, los terrenos correspondientes) por parte de la Administración como muy tarde al término de la actuación de urbanización (en definitiva, la

conclusión de las obras de urbanización) y, en todo caso y de forma ya imperativa, a la expiración del plazo legal máximo correspondiente desde la formulación de la pertinente solicitud (arts. 7.4 y 18.6 TRLdSR).

En todo caso, de la LdSm resulta lo mismo: i) el suelo dotacional (y lo mismo ha de predicarse del dinero sustitutivo de la entrega del mismo) se obtiene por la Administración en virtud de cesión por parte de la entidad responsable de la ejecución de la unidad de ejecución [arts. 90 y 91, en relación con el art. 36.6, f)]; y ii) la Administración obtiene de esa forma dicho suelo dotacional (así como el valor en dinero sustitutivo del mismo) como consecuencia del proceso de equidistribución, es decir y en el presente caso, del convenio sustitutivo de la operación de compensación reparcelatoria [arts. 83 y 86.3, d)]. De modo que, desde la entrada en vigor del convenio sustitutivo en el presente caso de la compensación reparcelatoria, *el Municipio pasa a ser titular del suelo dotacional cedido y del dinero pagado en sustitución del mismo.*

De considerarse que las anteriores prescripciones de la LdSm no son suficientemente concluyentes, el recurso (por ausencia de reglamentación de la Ley autonómica) a la aplicación supletoria del Reglamento de gestión urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante RGU) confirma en todo caso los resultados obtenidos de su examen:

- El artículo 46.2 RGU prescribe que en suelo urbano "Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano *se harán en favor del Municipio* ..., según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan.
- El artículo 47.1 RGU dispone que "La Administración actuante *está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria* que recaen sobre los propietarios.
- De acuerdo con el artículo 113.1 RGU la escritura pública o el documento administrativo a otorgar una vez firme en vía administrativa la reparcelación debe contener la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.

- Y el artículo 124 RGU determina que: 1) la firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación *determina la cesión de derecho al Municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el plan;* y 2) *los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedan afectados al mismo sin más trámites.*

En conclusión: dadas las diferencias existentes entre el deber de cesión de suelo dotacional y el de cesión del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración en representación de la comunidad, no es posible establecer analogía alguna entre ambos siquiera sea a los efectos de la aplicación al caso de la jurisprudencia contencioso-administrativa que, sobre la base de la identificación en el caso de la segunda de las cesiones aludidas de un acto de disposición de bienes de naturaleza pública (patrimoniales), sostener que en el presente supuesto también habría un acto de tal naturaleza. La jurisprudencia invocada en el dictamen emitido a requerimiento de la cooperativa promotora, que es notoria y conocida, es correcta en la medida en que se refiere cabalmente, y de modo exclusivo, a la cesión de aprovechamiento urbanístico (lucrativo). Baste para acreditarlo así con la cita de la Sentencia del Tribunal Supremo invocada (con error en su identificación, pues se trata, en realidad, de la STS 2661/2015, de 3 de junio (rec. cas. 2595)) en el expresado dictamen, puesto que confirma los razonamientos de la Sentencia impugnada (en la que se citan las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid aludidas en el repetido dictamen); razonamientos, que son los siguientes:

“La Ley autonómica 9/95, admitía la sustitución de la cesión por el equivalente (vid. art. 71), matizándose en el art. 96.3 que cuando no sea posible (refiriéndose a *la cesión del aprovechamiento* a la Administración), previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. Y del mismo modo, en el régimen de la Ley autonómica de 2001, la sustitución es únicamente posible en el caso excepcional de que no sea posible la cesión en terrenos.

La regla general contraria a la sustitución por el equivalente se explica fácilmente por dos razones: en primer lugar, porque *el destino de las parcelas de cesión es su integración en el patrimonio municipal del suelo, esto es, vinculado a fines muy específicos* (vid. art. 173.1 de la Ley 9/2001). Pero, sobre todo, porque la sustitución por el equivalente *compromete seriamente el régimen de enajenación de los bienes por las entidades locales.*

La doctrina del Tribunal Supremo (SSTS 28 de febrero de 1997, 5 de marzo de 1997, 10 de diciembre de 2004 (Sala General), 16 de febrero de 2005) ha venido entendiendo que el art. 80 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local establece que *las enajenaciones de bienes patrimoniales* habrán de realizarse por subasta pública, con la excepción de la enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, lo que repite el art. 112.2 del Reglamento de Bienes de las entidades locales. Por su parte, el art. 178.1 de la Ley Autonómica 9/2001, *se refiere a los modos de disposición de los bienes del patrimonio públicos del suelo, entre los que no se incluye, claro está, la venta directa a particulares, que es en definitiva en lo que se traduce lo convenido.*

Es superfluo adentrarnos en si la operación estaba o no justificada (porque en la contestación se hace mención a las necesidades del Ayuntamiento de obtener financiación para atender otras necesidades públicas inmediatas), ya que, por tratarse la sustitución de la cesión por su equivalente de una excepción a la regla de la cesión in natura, hubiera sido requisito para poder efectuarla no con justificar su conveniencia, sino acreditar la imposibilidad de la cesión, lo cual no resulta del expediente ni han sido trasladadas por las demandadas razones en ese sentido que pudieran tomarse en consideración .

En realidad en el caso de autos nos encontramos con que la propia modificación es la que, según las palabras del Informe contestación, impide la cesión ya que *implica la inexistencia de terrenos con las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, tal y como reza el artículo 96.2.*" (la cursiva es nuestra).

Y la jurisprudencia comentada es correcta, porque el aprovechamiento a ceder es un bien jurídico existente desde la aprobación definitiva del planeamiento que, en cuanto bien patrimonial destinado a integrarse en el patrimonio municipal de suelo (como resulta del art. 96.3 LdSm), es susceptible de tráfico jurídico y, por tanto, de actos de disposición conforme al régimen de dicho patrimonio. Pero el objeto de la cesión de suelo dotacional (así como, por tanto, el pago sustitutivo de su valor en dinero) no es susceptible de actos de disposición por parte de la Administración en tanto que colocado, desde el mismo momento ya de la entrada en vigor del planeamiento en ejecución y por razón de su destino, en un régimen jurídico que excluye tales actos por efecto de la vinculación de los terrenos correspondientes (todos los afectados al cumplimiento del deber de cesión, cumplimiento garantizado por la pertinente carga real) al referido destino (uso y servicio público, con incorporación al dominio público) [art. 64, a) LdSm]; siendo la adquisición por parte

de la Administración obligada a título de consecuencia jurídica derivada del acto de la entidad responsable de la ejecución de la actuación de cumplimiento del deber de cesión (o pago del dinero sustitutivo de la entrega del equivalente en dinero). Y, sobre ello, el objeto del deber de cesión se incorpora efectivamente al dominio público (y el dinero sustitutivo pasa a quedar afectado a los fines predeterminados por la Ley: art. 91.5 LdSm), como acaba de acreditarse, en el momento mismo de cumplimiento de dicho deber, es decir, aquí con la entrada en vigor del convenio sustitutivo de la compensación reparcelatoria.

Así pues, no es predicable de la cesión de suelo dotacional (y de su cumplimiento sustitutivo en dinero) la naturaleza afirmada por la jurisprudencia, con toda corrección, de la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la comunidad.

Aclarada la cuestión del equivalente económico, el problema se desplaza a la normativa de pertinente aplicación para la determinación del valor equivalente al del suelo a entregar.

El punto de partida es que tal operación de determinación supone una valoración del suelo de cesión obligatoria que no se puede entregar *in natura*. Y una valoración que legalmente debe considerarse comprendida en el proceso de equidistribución (aquí cumplido en el seno del patrimonio mismo del propietario único de suelo de la unidad de ejecución y, por tanto, formalmente innecesaria), de lo que se desprende con toda naturalidad que *tiene la condición de operación de gestión urbanística* precisa para la legitimación y, por tanto, el desarrollo de la actividad misma de ejecución del planeamiento.

Dada esta indudable naturaleza y no estándose ante un acto de disposición de un bien patrimonial:

a) Es de aplicación precisa y únicamente el TRLdSR (y, por tanto, también el RVS³, que continúa en vigor salvo los preceptos derogados por la Ley 8/2013), por cuanto

³ El artículo 6.1 RVS insiste en este extremo al prescribir que: "*Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha Ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento*".

su artículo 34.1, a) determina (al establecer el ámbito del régimen de valoraciones) que:

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) *La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados".*

Corroborra esta aplicabilidad el artículo 41, a) del propio TRLSR en la medida en que dispone que, *incluso en ausencia en el TRLdSR de disposición específicamente aplicable al supuesto concreto de que se trate*, la valoración ha de hacerse conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto –como es aquí el caso- *la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.*

El artículo 246.4 LdSm, lejos de contradecir la anterior afirmación la confirma, pues –limitándose a prever que los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento de deberes legales de cesión por su sustitución por el pago de cantidad en metálico deben incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general ante la correspondiente Administración- es claro que, siendo un convenio que tiene por objeto operaciones de gestión urbanística, inscribe implícitamente la valoración que contempla en el régimen de valoraciones del TRLdSR (dados los términos claros e imperativos en los que éste establece el ámbito de aplicación de dicho régimen).

b) No son, así, de aplicación así al caso:

- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de patrimonio de las Administraciones públicas, pues no solo remite –respecto de los bienes de dominio público y como ya se ha dicho- a la legislación especial (en este caso obviamente el

TRLR y la LdSm), sino que *las únicas normas que contiene sobre tasación de bienes y derechos (art. 114) son solo aplicables a la Administración General del Estado y se inscriben justamente en el régimen de los negocios patrimoniales referidos únicamente a los bienes y derechos de carácter patrimonial (art. 110).*

- La legislación de régimen local, pues 1) Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases del régimen local, cuyos artículos 79.3 y 80 se limitan a decir que los bienes dominiales son los destinados al uso o servicio público, siendo inalienables, imprescriptibles e inembargables, y los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por el Derecho privado; y 2) el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que aprueba el Reglamento de bienes de las entidades locales, *solo permite actos de disposición (enajenación) de bienes patrimoniales, pero no así de bienes demaniales (art. 118).*
- La Ley de contratos del sector público, por cuanto su artículo 4.1, d) excluye de su ámbito de aplicación *"Los convenios que, con arreglo a las normas específicas que los regulan, celebre la Administración con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales"*. Y en el presente caso la cesión de suelo dotacional debe efectuarse, en el contexto y como consecuencia del proceso de equidistribución de beneficios y cargas (en el seno del patrimonio del propietario único), precisamente mediante convenio con la entidad privada responsable de la ejecución del planeamiento regido por la legislación urbanística y con objeto distinto al de los contratos regulados por la aludida Ley (como resulta, sin más, del artículo 246.2 LdSm).

4. Los criterios legales y el método de valoración del equivalente económico (el valor del suelo de imposible cesión dentro de la unidad de ejecución).

Establecido, como queda, que la valoración de que se trata es de suelo (la superficie del mismo destinada a redes públicas, en este caso locales, que es imposible entregar en especie dentro de la actuación de reforma interior) y ha de verificarse a tenor del

TRLR y RVS, los preceptos de estos textos de pertinente aplicación son los siguientes:

1. Criterios generales.

A tenor de los arts. 34, a), 41, a) y 35 TRLdSR y 6.2, inciso inicial, RVS toda valoración de suelo debe ajustarse a los siguientes criterios:

a) *En primer término ha de estarse a los fijados por acuerdo entre todos los sujetos afectados (no puede, pues, existir nadie discrepante). Así resulta del inciso final de la letra a) del apdo. 1 del artículo 34 TRLdSR, en cuanto declara aplicables los criterios legales solo "en defecto" de los establecidos en el aludido acuerdo (justamente por esta razón ha sido posible, en este caso, incluir una valoración acordada en el convenio en tramitación). Hay aquí una entrega completa por la Ley a la voluntad unánime de los afectados, sin, por tanto, predeterminación alguna de límites o criterios sustantivos que deban ser respetados por los afectados.*

b) *En ausencia de criterios acordados son de inexcusable aplicación los legales siguientes (que son los que se estudian a continuación por pedirlo así la consulta efectuada):*

1º. Los expresamente previstos en el TRLdSR y el RVS y, en concreto y como generales, los siguientes:

- El valor es el que corresponde al pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo.
- La tasación ha de efectuarse en la forma establecida en el TRLdSR y el RVS precisamente para el suelo y según la situación (rural o urbanizado) en que se encuentre, con independencia de la causa y el instrumento legal que la motive.

La referencia a la situación conduce derechamente a la aplicabilidad, en el presente caso, de los preceptos del TRLdSR relativos a la valoración del suelo urbanizado y su desarrollo en el capítulo IV del RVS.

Tanto el TRLdSR, como el RVS, efectúan a este respecto la importante precisión de que el criterio de que ahora se trata es de aplicación también

a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si están previstos por la ordenación territorial y urbanística como si son de nueva creación, determinándose su valoración según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren. La precisión es importante porque, en virtud del argumento *de maiore ad minus*, si vale para los suelos dotacionales supramunicipales debe valer igualmente, en todo caso y por identidad de razón, para los suelos dotacionales municipales.

La jurisprudencia contencioso-administrativa ratifica la importancia de la precedente afirmación.

Por de pronto (y esto es decisivo), la STS 5045/2015, de 4 de diciembre (rec. cas. 2400/2014) confirma claramente que el suelo dotacional que deba ser valorado (la causa de la valoración es, como nos consta, indiferente) ha de serlo aplicando -exclusivamente a tales efectos- el aprovechamiento que sea pertinente. Razona así la Sentencia:

"Para la resolución del primero de los motivos de recurso, hemos de partir, necesariamente, como hace la Sentencia recurrida, del tenor del art. 24.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, sobre la valoración de suelo urbanizado no edificado, que dice:

Pues bien, en el PGOUM de 1997 la finca está clasificada como AUC o suelo urbano consolidado con *la calificación de uso dotacional público deportivo básico*, señalando la Sala que *no tiene atribuido en el planeamiento aprovechamiento lucrativo alguno*. Pero es importante precisar que a los efectos del RDL 2/2008, la clasificación del suelo expropiado es irrelevante para su valoración, debiendo estarse a su situación fáctica, que en el caso de autos, es la de suelo urbanizado, cuestión aceptada por todas las partes.

En cuanto al aprovechamiento a considerar, esta misma Sala, en su Sentencia de 25 de febrero de 2012 (Rec.3/2009) refiriéndose a justiprecio de finca -suelo urbano- incluida, como la ahora litigiosa en el Área de Reparto AUC-15.03, reconociendo que la finca litigiosa, no tenía aprovechamiento lucrativo específico para ella, lo que resultaba coherente con su destino urbanístico, confirmó el aprovechamiento urbanístico de 1,74m²/m², que a la sazón había tenido en cuenta el Jurado, considerando que ese era el aprovechamiento que el Plan designaba para todo el suelo urbano incluido en el Área de Reparto AUC-15.03 y que además, ese era el aprovechamiento más conforme con el aprovechamiento subsidiario previsto en la Ley 6/98, en su artículo 29" (la cursiva es nuestra).

De otro lado, las SsTS 4400/2014, de 27 de octubre –rec. cas. 174/2012- y 4550/2014, de 27 de octubre –rec. cas. 6421/2011-, rectifican la jurisprudencia anteriormente establecida sobre valoración de los sistemas generales y, tras constatar los cambios introducidos desde la Ley 8/2007 en la valoración del suelo (desvinculación de su tasación de su clasificación urbanística, con atención exclusiva a su situación), destacan que el cambio “... también afecta a los suelos que se destinen o por los que vayan a discurrir infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, como es el caso que nos ocupa, pues también en estos casos se atenderá a lo que la norma denomina “situación básica de los terrenos” ...”.

Sobre ello, la STS 5348/2015, de 11 de diciembre (rec. cas. 1924/2014) señala:

“Pues bien, el vigente art. 24.1.a) del Texto Refundido de 2008, en su segundo párrafo, dispone -para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado- que *“Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística [como aquí acaece], se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”*.

Se trata; en definitiva, del mismo criterio que nuestra jurisprudencia anterior a la Ley 6/98 venía aplicando para dar respuesta al problema del suelo urbano o urbanizable carente de aprovechamiento lucrativo, en la que se acudía al aprovechamiento de las llamadas *“fincas representativas del entorno”*, donde esa representatividad venía dada, precisamente, por el uso predominante del entorno (entre otras, Sentencias de esta Sala de 30 de abril de 2001, 25 de marzo de 2004, 30 de marzo de 2004, 21 de junio de 2006 y 17 de noviembre de 2010), y lo que hizo el art. 29 LSV de 1998 fue encapsular en una fórmula legal este criterio de origen jurisprudencial” (la cursiva es nuestra).

En el mismo sentido, la STS 5045/2015, de 4 de diciembre (rec. cas. 2400/2014).

2º. En todo lo no previsto en los criterios del TRLdSR y RVS: los criterios establecidos en las Leyes de ordenación territorial y urbanística, es decir, también la LdSm, cuando –como aquí sucede- se trate de valoraciones

precisas para la ejecución de la ordenación urbanística o la distribución de beneficios y cargas.

2. Los criterios específicos.

Estando el suelo de la unidad de ejecución de que aquí se trata con toda evidencia en la situación básica de suelo urbanizado, resulta de indudable aplicación el artículo 37 TRLdSR. Las dudas que pudiera plantear cual de los criterios de este precepto legal es pertinente aquí (el relativo a suelo no edificado o el referido a suelo edificado o en curso de edificación) quedan despejadas (sin perjuicio de resurgir de nuevo, como se verá) por el apartado tercero del propio precepto al determinar que "Cuando se trate de *suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización*, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen". Y, de modo consecuente con esta última prescripción, el artículo 19.3 RVS -al concretar los criterios del citado artículo 37 TRLSR- diferencia la situación del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, prescribiendo para su valoración las reglas del artículo 25 del propio Reglamento.

Siendo así que la unidad de ejecución está delimitada para la realización de una operación de reforma interior en suelo urbano, surge la cuestión de si la valoración del suelo (que ya se ha visto incluye la del suelo dotacional) ha de ajustarse a los artículos 37.3 TRLdSR y 25 RVS o, por el contrario, a los artículos 40 TRLdSR y 27 RVS, que se refieren a la valoración del suelo en régimen de distribución de beneficios y cargas en actuaciones de urbanización.

La duda debe resolverse a favor de los artículos 40 y 27 RVS, cuando se esté (como aquí sucede) ante una actuación a ejecutar por el sistema de compensación y, por tanto, en régimen de equidistribución de beneficios y cargas (por más que tal equidistribución haya de hacerse materialmente en el seno del patrimonio del propietario único) por las siguientes razones.

- a) De conformidad con el artículo 7.1, a) TRLdSR las actuaciones de urbanización comprenden tanto las de (nueva) urbanización, como las que tengan por

objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado en los mismos términos que una actuación de (nueva) urbanización, que es lo que sucede justamente en el ámbito APR 07.09. Desde este punto de vista el artículo 40 TRLdS se ofrece contemplando la valoración del conjunto de suelo comprendido en el ámbito en el momento de abordar la ejecución de la actuación en régimen de distribución de beneficios y cargas (que es, como se ha avanzado, lo que en el presente caso igualmente sucede), con lo que el artículo 37.3 TRLdSR debe interpretarse así referido 1) a actuaciones realizadas al margen del régimen de equidistribución (por ejemplo, mediante expropiación) y, en todo caso, 2) no tanto a las actuaciones de reforma interior en cuanto tales, como a la valoración que proceda hacer de suelo (parcelas) que, en el momento de la valoración, estén sujetas efectivamente a una actuación de tal tipo (por lo mismo que el resto de los apartados de idéntico precepto alude bien a parcelas concretas o terrenos según que no estén edificadas o con edificación -en su caso en curso- ilegal o en situación de ruina física o, por el contrario, se encuentren edificadas o en curso de edificación, supuesto este último para el que se precisa -muy ilustrativamente y para la aplicación del método residual- la referencia de éste exclusivamente al suelo "...sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada"). Así resulta desde luego de la alusión por el artículo 40 TRLdSR a la valoración de "...las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes..." (téngase en cuenta que la facultad de participación aludida expresamente es la misma luego reproducida en el artículo 14 c) TRLdSR).

- b) Los artículos 40 TRLdSR y 27 RVS deben considerarse así de preferente aplicación, a efectos de valoración, cuando ésta deba realizarse en el contexto del proceso de equidistribución de beneficios y cargas a efectos de la ejecución de cualquier actuación de urbanización, incluidas así de reforma y

renovación interior en suelo urbano. Lo confirma el hecho de que dichos preceptos determinen la procedencia del método de valoración que contemplan "... en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados...", lo que los conecta directamente con el criterio legal básico, antes expuesto, de la letra a) del apdo. 1 del artículo 34 TRLdSR.

- c) El tenor literal del desarrollo reglamentario (art. 27 RVS) es ya concluyente, pues se refiere a i) la circunstancia de estarse "en la ejecución" de la actuación correspondiente; ii) darse la misma en cualquier actuación de transformación urbanística; y iii) ocurrir que en ella los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas sin haber alcanzado un acuerdo unánime sobre valoración.

Y, de otro lado y para las actuaciones de reforma interior, el artículo 25 RVS precisa en los párrafos 2º y 3º que:

"Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo".

Precisiones éstas de las que deriva con naturalidad que el precepto no se está refiriendo a la ejecución sistemática de una actuación en régimen de distribución de beneficios y cargas.

Conforme a las razones expuestas, la no aplicabilidad al caso del régimen de la valoración del suelo sujetos a operaciones de reforma o renovación de la urbanización radica, en definitiva, en que la valoración del suelo (urbano no consolidado) en los términos de dicho régimen procede solo cuando el supuesto es el de una incidencia sobre parcela (edificada o no) con independencia o al margen del proceso formal de ejecución sistemática de la correspondiente actuación. En

efecto, una cosa es que proceda valorar el suelo por cualquier razón distinta a la ejecución sistemática de una actuación y otra distinta cómo debe procederse en el contexto de las operaciones jurídicas y materiales requeridas por la referida ejecución. Y aquí se está no ante una valoración de un concreto suelo sometido ciertamente a una reforma interior pero por causa diferente a la de la ejecución de la actuación de reforma (una expropiación puntual, por ejemplo), sino precisamente ante una de las operaciones que debe cumplirse en el seno de aquella ejecución (el levantamiento de la carga de suelo dotacional, la cual debe ser proporcional a los derechos de participación en los beneficios de la actuación, pues ésta tiene aprovechamiento lucrativo positivo). El hecho de que la valoración deba en este caso inscribirse necesariamente en la lógica del proceso de ejecución sistemática (como resulta ya del convenio urbanístico inicialmente firmado) hace que no pueda desligarse la obtención de los suelos dotacionales (levantamiento de una de las cargas) de la patrimonialización del aprovechamiento lucrativo (pues la carga se levanta a efectos de que tal patrimonialización pueda producirse legítimamente) y ello lleva, a su vez, a que lo que deba considerarse sea justamente la ordenación establecida por el planeamiento parcial en ejecución.

3. El método de valoración.

Conforme a lo dicho, debe diferenciarse dos hipótesis.

3.1. Valoración del suelo a efectuar en la APR 07.09 (y todas cuantas sean análogas a ella).

Del juego combinado de los artículos 40 TRLdSR y 27 RVS se desprende claramente el método de valoración; el suelo ha de tasarse por el valor que les correspondería terminada la ejecución en los términos del artículo 22 RVS. En función de esta última remisión, el valor del suelo ha de determinarse por el método aplicable al que se encuentre en situación de suelo urbanizado no edificado o con edificación, existe o en curso, ilegal o en estado de ruina física.

3.2. Valoración del suelo a efectuar en actuaciones de reforma interior o renovación urbana ejecutadas por sistema que no permite o excluye la equidistribución de beneficios y cargas.

Del artículo 37.3 TRLdSR resultan dos datos relevantes para la valoración:

- a) El método a emplear es el residual.
- b) En la aplicación de dicho método han de considerarse los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

A su vez, el artículo 25 RVS:

- i) Abre la cuestión de si el suelo está o no edificado a efectos de la concreción del método.

Siendo así que normalmente el suelo de la unidad de ejecución de que se trate estará edificado, es claro que ha de estarse a las reglas de los artículos 37.2 TRLdSR y 23 RVS.

- i) Precisa –por remisión al artículo 20.2 del propio RVS- la categoría legal de usos y edificabilidades en la situación de origen en los siguientes términos: “Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, *se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren*”.

Cabalmente la remisión que a su artículo 20.2 hace el RVS en su artículo 25 lleva de la mano a entender que el ámbito espacial así aludido es el homogéneo al que, para determinar la edificabilidad media, se refiere el artículo 21 RVS. Pero debiendo tenerse en cuenta que, en esta hipótesis y por prescripción expresa del artículo 37.3 TRLSR, *el ámbito a tener en cuenta no es el que derive del planeamiento en ejecución (para la reforma interior), sino el referible a la “situación de origen”*.

Por lo que respecta al ámbito espacial:

- El Tribunal Supremo (STS 4160/2013, de 15 de julio –rec. cas. 312/2012-) ha confirmado la legalidad de las previsiones reglamentarias tanto por razón competencial como de fondo y, además, ha precisado la lógica de la fórmula legal en los términos siguientes:

"Así pues y es importante volver a resaltarlo, la fórmula resulta de aplicación para determinar el primer elemento de valoración (edificabilidad o uso de referencia) de los terrenos que estando en situación básica de suelo urbanizado ... no tengan atribuida edificabilidad o uso privativo por la ordenación urbanística (normalmente, suelos calificados como dotacionales públicos). Y, cuando se alude a edificabilidad o uso lucrativo se está haciendo referencia a elementos urbanísticos netos, ya se atiende a edificabilidades, a superficies o a usos.

Como se ve, en su numerador/dividendo, la fórmula descrita no es otra cosa que la media de las edificabilidades de las distintas parcelas integradas en el Ámbito Espacial Homogéneo (Ei), ponderada tanto por la superficie de cada una de ellas (Si) como por el coeficiente que representa el valor de repercusión del suelo de cada parcela (VRSi) respecto del valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de que se trate a efectos de comparación con otros usos (VRSr = el uso mayoritario o característico: el de mayor edificabilidad) $-VRSi/VRSr-$. Esta previsión es la clara consecuencia de que el valor económico del suelo de cada una de las parcelas puede ser diferente y por ello se exige la homogeneización con esos coeficientes de ponderación.

Es evidente y, de no ser por el planteamiento de la parte, sería innecesaria toda mención a ello, que en esta primera parte de la fórmula (dividendo/numerador) solo se computan parcelas del Ámbito Espacial Homogéneo con edificabilidad reconocida en la ordenación urbanística, es decir, los usos y sus respectivas intensidades asignadas al suelo y que son susceptibles de aprovechamiento y ejercicio privados..... Esos son los únicos que se pueden cuantificar para su conversión en valores abstractos susceptibles de ser atribuidos a suelos que no tienen asignada edificabilidad en la ordenación urbanística y que, o no se computan o necesariamente aparecerán computados como "0".

....
Lógicamente, y analizando ya la segunda parte de la fórmula (divisor/denominador) esa media de edificabilidades homogeneizadas ha de ser dividida por la superficie del Ámbito Espacial Homogéneo (SA) descontándose la superficie de suelos dotacionales ya existentes y afectados a su destino (SD) y cuyo uso se pretenda mantener..... En definitiva, en el divisor/denominador debe constar únicamente la superficie del Ámbito Espacial Homogéneo que es susceptible de aprovechamiento lucrativo.

....
De esta manera, mediante la aplicación de esta fórmula, a las parcelas dotacionales en suelo urbanizado les corresponderá una edificabilidad, a los solos efectos de su valoración, muy semejante o análoga a la de las parcelas edificables próximas que estén integradas en el mismo Ámbito Espacial Homogéneo, lográndose así un equilibrio más justo en la distribución de beneficios y cargas al comparar las parcelas con edificabilidad asignada (edificables) y las que no la tienen asignada (dotacionales) integradas en el mismo

Ámbito Espacial Homogéneo.

Este es el criterio reiteradamente fijado por esta Sala Tercera, sección sexta, en las numerosas Sentencias dictadas a la hora de aplicar e interpretar el artículo 29 de la Ley 6/1998, siendo claro ejemplo de ello la dictada el día 11 de octubre de 2011 (recurso de casación nº 1596/2008)...." (la cursiva y la negrita son nuestras).

- Y la STS 1882/2016, de 28 de abril (rec. cas. 3645/2014), relativa a un supuesto de suelo urbano no consolidado, señala, aplicando ya la Ley de suelo de 2007:

"... de las que [las pruebas periciales] se infiere claramente los notorios errores técnicos en los que había incurrido el Jurado al tasar el suelo, sin aplicar, además, los criterios legalmente exigidos, y que fueron específicamente puestos de manifiesto como uno de los motivos impugnatorios de los que derivaba la pretensión de la recurrente de anulación del acuerdo.

Partiendo de que la Ley aplicable es la 8/07 y que el suelo expropiado se encuentra en situación de urbanizado, sin edificación -realidad fáctica que no se cuestiona-, es claro que la valoración ha de ajustarse a lo dispuesto en el art. 23 de dicha norma que, bajo la rúbrica de <<Valoración del suelo urbanizado>>, dispone textualmente: <<1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista>>

Aunque en la nueva Ley la clasificación y calificación urbanística del suelo queda totalmente desvinculada de su valoración, atendiendo tan solo a su situación fáctica, es cierto que, en este caso, la calificación del suelo como Sistema General Urbano de Espacios Libres-Zona Verde Pública, sin edificabilidad o que la edificabilidad está destinada a usos no lucrativos, tiene relevancia a efectos de la determinación del aprovechamiento lucrativo o edificabilidad susceptible de apropiación, pues ésta no puede ser otra que << **la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y**

tipologías la ordenación urbanística los haya incluido>>, lo que en la ya derogada Ley 6/98 era <<la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido...>> (art. 29), excluidos viales y dotaciones públicas (en cuanto insusceptibles de apropiación privada). El art. 23.1 obliga, pues, a aplicar la edificabilidad de lo que la vieja jurisprudencia llamaba del "entorno adecuado y representativo", es decir, la edificabilidad o aprovechamiento patrimonializable o lucrativo de las fincas más representativas de dicho entorno, que será más o menos amplio, en función de la dificultad para determinar cuál sea lo más representativo" [el subrayado es nuestro; la cursiva y negrita en el original].

Y, por lo que hace a la "situación de origen" (respecto de la cual caben en principio dos interpretaciones: la de que el planeamiento a considerar es el que legitimó la edificación existente y la de que dicho planeamiento es más bien el que sea previsor de la edificabilidad "preexistente" a la actual) el Tribunal Supremo se ha inclinado por la segunda de las interpretaciones aludidas. Dice así la STS 1583/2016, de 18 de abril (rec. cas. 4086/2014):

"El artículo 23.3 de la Ley 8/2007, de aplicación al caso, para supuestos como el que nos ocupa de *suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización*, exige, conforme ya vimos, que en la aplicación del método residual *se consideren los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen*. La mención a <<situación de origen>> no puede entenderse referido a la primigenia ordenación y sí a aquella inmediatamente anterior al instrumento que legitima la expropiación. Siendo ello así, aprobado el Plan Parcial que habilita el expediente expropiatorio el 28 de junio de 2006, el planeamiento u ordenación que podría considerarse es el Plan General de 1997, en el que se prevé una edificabilidad de 2,335324. Pero como el perito y la parte en su demanda abogan por la edificabilidad de 1,8 prevista en el Plan General de 1985, por ser dicho Plan del que proviene la edificabilidad preexistente, es la indicada edificabilidad de 1,8 la que se ha de tener en cuenta y no la de 1,1184 m²/m², apreciada en la Sentencia recurrida, que es inferior incluso a la prevista en las Ordenanzas Municipales de la Edificación de Madrid de 1951 y en el Plan General de 1963, tal como ilustra el informe pericial.

Por lo expuesto, siguiendo lo ordenado por el artículo 95.2 de la Ley Jurisdiccional, en atención a los términos del debate, vamos a considerar la edificabilidad expuesta de 1,8 m²/m²" (la cursiva es nuestra).

La ulterior STS 2368/2016, de 23 de mayo (rec. cas. 4197/2014), aunque parezca no hacerlo, confirma el criterio de la antes transcrita, pues la elección en el caso -al efectuarse la operación expropiatoria directamente desde el planeamiento general- se circunscribía al Plan General de 2010 (legitimante de la expropiación) y el Plan General anterior de 32005. Es lógico, por tanto, que el criterio del planeamiento preexistente llevara al juzgador a la aplicabilidad del primero de los Planes Generales.

Tampoco la STS 3384/2016, de 5 de julio (rec. cas. 1207/2015) cambia o altera la doctrina anterior, sino que, antes al contrario, expresamente la ratifica al decir:

“En este sentido -qué debe entenderse por “situación de origen”- nos hemos pronunciado ya entre Sentencias nº 842, 851 y 1159/16, dadas respectivamente....., en las que declaramos que “la mención a la “situación de origen en el artículo 22.3 de la Ley 8/2007...., debe entenderse referida a aquella inmediatamente anterior al instrumento que legitima la expropiación”.

Y ello porque, en el caso, solo cabía igualmente la elección entre el bloque formado por el Plan General y el Plan Especial de Reforma Interior aprobados (simultáneamente) en 2000 y el Plan General de 1987.

4. La concreción del método.

A) En el supuesto que motiva directamente este dictamen, es decir, el de la ejecución del APR 70.09.

El método de valoración identificado en el apartado 3.1 implica:

- a) La obtención de la edificabilidad de referencia conforme al artículo 21 RVS, es decir, de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.
Siendo así que en el presente caso se trata de la ejecución de un Plan Parcial, todo cuyo ámbito constituye una unidad de ejecución, es claro que el ámbito espacial homogéneo a tener en cuenta es el referido Plan Parcial.
- b) La aplicación a dicha edificabilidad del valor de repercusión del suelo.

B) En el supuesto de otras actuaciones de reforma interior o renovación urbana de ámbitos ya edificados a ejecutar por sistema que no permita o excluya la equidistribución.

Conforme al artículo 23 RVS el valor del suelo (edificado) es el superior de los determinados en los términos siguientes:

- a) El resultante de la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad (en origen), por el método de comparación (regulado en el artículo 24 RVS), aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- b) El determinado por el método residual (regulado en el artículo 22 RVS), aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

En la aplicación del método residual estático debe tenerse presente la advertencia jurisprudencial (STS 2874/2016, de 20 de junio (rec. cas. 707/2015) de que lo importante verdaderamente son los valores empleados al efecto:

“Es más, en las Sentencias de 2 de octubre del 2013 (recurso 6244/2010) y de 21 de mayo de 2013 (recurso 3902/2010), ya hemos tenido ocasión de destacar en lo que respecta al método residual estático que no existe una diferencia relevante, pues que en uno y otro caso se calcula el valor de repercusión a partir del valor del "edificio terminado" o "producto inmobiliario" del que se deducen los gastos necesarios, entre ellos los de construcción y margen o beneficio neto del promotor o beneficios de la promoción, por lo que *no es en la aplicación de una u otra norma de valoración de donde resulta la diferencia* que la recurrente quiere suscitar en esta vía por la aplicación en la sentencia de instancia de una u otra norma, sino precisamente de esos valores.

Es por ello que la Sala considera que *lo determinante no es la fórmula del método residual aplicada, sino los diferentes valores empleados en su cálculo*, pues, tal y como sucede en este caso, la diferencia entre los valores de repercusión obtenidos por el propietario y por el Ayuntamiento y la beneficiaria no es debida a la utilización de fórmulas de cálculo distintas, sino fundamentalmente al empleo de valores en venta y valores de construcción diferentes" (la cursiva es nuestra).

5. La valoración de suelo dotacional que no pueda cederse *in natura* dentro del ámbito de las actuaciones de dotación en suelo urbano.

De conformidad con el artículo 7.1 TRLdSR las actuaciones de dotación constituyen una especie diferenciada de las actuaciones de transformación urbanística singularizadas por tener por objeto el incremento de las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Siendo así que en este tipo de actuaciones se está también ante suelo urbanizado en el que el contenido de la propiedad del suelo incluye igualmente: i) entre los derechos: el de participar en la ejecución en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación (art. 14 TRLdSR); y ii) entre los deberes: los de precisamente participar en la ejecución en los expresados términos (art. 17 TRLdSR) y entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención; deber este último que, debiendo cumplirse en principio *in natura*, se refiere al *suelo relacionado con el reajuste de su proporción* (entre las dotaciones y la edificabilidad o densidad), puede sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o *por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística*. Pero debiendo tenerse en cuenta el *dato diferencial clave siguiente: aquí el suelo dotacional a obtener es solo el correspondiente al reajuste entre la edificabilidad o densidad previstas en la ordenación urbanística establecida y*

la mayor derivada justamente del planeamiento que orden la actuación de dotación para restablecer la debida proporción entre aquéllas y las dotaciones públicas correspondientes.

Dado que:

1º. El artículo 36.6. f) LdSm no distingue por razón del tipo de actuación y es aplicable a todas las que se realicen en suelo urbano (desde el punto de vista del marco estatal: en suelo en situación de urbanizado), es claro que el deber de cesión de suelo dotacional puede también sustituirse en las actuaciones de dotación por su equivalente económico concurriendo desde luego igualmente el requisito de la imposibilidad física del cumplimiento in natura dentro de la unidad de ejecución. Tanto más cuanto que el precepto legal autonómico cuenta aquí con una habilitación amplia del legislador estatal para establecer los casos y condiciones en que sean posibles cualesquiera otras formas de cumplimiento distintas de la entrega *in natura*.

2º. Entre el tipo de actuación de que ahora se trata y el de la actuación de reforma y renovación no existen diferencias ni en cuanto a la situación del suelo (la de urbanizado), ni -salvo por lo que se refiere al *quantum* del deber de cesión de suelo dotacional- por lo que hace a este deber.

En consecuencia vale para este supuesto todo cuanto ha quedado dicho al tratar del caso que motiva el presente dictamen, con las siguientes salvedades:

- a) No estableciendo el TRLdSR regla específica alguna para la valoración cuando se trata de actuaciones de dotación (a diferencia de lo que se ha visto que ocurre para las actuaciones de reforma y renovación urbanas), ha de estarse ahora exclusivamente al RVS.
- b) Conforme al artículo 26.1 y 3 RVS, la valoración de suelo que esté sometido a actuaciones de dotación ha de hacerse determinando el de las parcelas mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20 del propio RVS.

c) A tenor de dicho artículo 20 RVS son de aplicación al efecto las siguientes reglas:

- Consideración como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

- A tal efecto y de no tener los terrenos asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística: atribución a los mismos de la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

- Por ámbito espacial homogéneo se entiende aquí la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

- Por edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo (art. 21 RVS, al que remite el artículo 20.3 RVS) se entiende la resultante de la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r \cdot (SA - SD)}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i , integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i , en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i , en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial

homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

6. Observación final sobre el límite del deber de cesión de suelo dotacional.

Aunque por razón competencial el TRLdSR no se pronuncie específicamente sobre ello, de sus preceptos (concretamente de los arts. 4.1 -la determinación del contenido del derecho de propiedad del suelo no confiere por si misma derecho a indemnización; 9.6 -la participación en la ejecución de las actuaciones en suelo urbano debe producirse, siempre que sea posible, en régimen de equidistribución de beneficios y cargas- y 10.2 -la patrimonialización de la edificabilidad solo se produce con su realización, la cual requiere el cumplimiento de los deberes y cargas-) resulta implícitamente que la operación de delimitación del contenido de la propiedad que lleva a cabo el planeamiento debe cumplir el requisito de ser los beneficios que de él se derivan superiores a los deberes que impone. O dicho de otro modo: de la expresada delimitación debe resultar una propiedad que contenga un mínimo de utilidad para el titular. Cualquier otra interpretación abocaría, en efecto, a la apreciación de un vicio de inconstitucional, por implicar una confiscación prohibida en el artículo 31.1 de la Constitución.

El expuesto límite de la operación de determinación del contenido urbanístico de la propiedad luce, sin embargo, en la siguiente exigencia del artículo 22.5 TRLdSR:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...”

Nótese que el precepto: i) se refiere a todas las actuaciones -de cualquier tipo- en suelo urbano; y ii) requiere la acreditación de la viabilidad económica -en términos de rentabilidad- de la actuación de que se trate, basada en el equilibrio entre beneficios y cargas.

Esta y no otra es la razón por la que el artículo 121 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo

y Ordenación Urbana (en el mismo sentido el art. 64 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana) – ambos en vigor y aplicables aunque solo con carácter supletorio- establece:

“Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo dictamen del Consejo de Estado, con audiencia, o en su caso, a instancia de los Ayuntamientos interesados, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas, que hayan resultado viables”.

En perfecta sintonía con las precedentes previsiones legales estatales, el artículo 99.2 LdSm dispone taxativamente:

“Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.
- b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.
- c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación

o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.

- d) *Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo”.*

La viabilidad económica que el precepto autónomo impone imperativamente a toda unidad de ejecución equivale a todas luces a la rentabilidad que el TRLdSR quiere que se acredite en cualesquiera actuaciones en el medio urbano.

Y a la luz de los artículo 39.1 y 3 (referidos, respectivamente, a la indemnización de los gastos y costes devenidos inútiles por causa de la intervención de la Administración y la del promotor de la actuación no retribuido mediante adjudicación de parcelas) y, sobre todo, 40.2 (relativo a la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas), por rentabilidad debe entenderse el importe resultante de aplicar al total del aprovechamiento lucrativo

patrimonializable (en situación de equilibrio con el total de costes) de la actuación la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

De esta suerte, cuando de la valoración del suelo de cesión obligatoria con destino dotacional (para su entrega a la Administración en forma de equivalente económico) derive que las cargas de la actuación de que se trate sean superiores al valor que deba atribuirse al total del aprovechamiento lucrativo patrimonializable (una vez realizada la actuación), la Administración actuante, sin necesidad de alterar las determinaciones del planeamiento en ejecución, puede minorar el valor del referido equivalente económico en lo estrictamente necesario para hacer rentable la actuación en los términos indicados.

Getafe (Madrid), a veintiocho de julio de dos mil diecisiete.

Luciano Parejo Alfonso
Catedrático de Derecho Administrativo
Universidad Carlos III de Madrid

204/2017/01513 GC

Se solicita por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible informe facultativo sobre el **MARCO LEGAL DE APLICACIÓN Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN PARA LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN DE LAS REDES LOCALES EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, EN ACTUACIONES DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN A EJECUTAR POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, EN AQUELLOS ÁMBITOS EN LOS QUE NO SE DISPONGA DE SUPERFICIE NECESARIA PARA ELLO.**

A la vista de la documentación, y de la normativa que resulta de aplicación, se emite el siguiente

INFORME**1.- OBJETO DE LA CONSULTA FORMULADA.**

Partiendo de los antecedentes consignados en el texto de la consulta de fecha 13 de septiembre de 2017 elaborada por la Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo, con Vº Bº de la SGT del AGDUS, y atendiendo a que se trata de criterios establecidos por la DG de Planeamiento y Gestión Urbanística que serán de aplicación general para todas las valoraciones de suelos para redes públicas a materializar mediante el mecanismo de monetización o compensación económica, en actuaciones de reforma o renovación de urbanización sobre suelos urbanos no consolidados, se traslada a esta Asesoría Jurídica la petición de informe facultativo sobre los dos siguientes extremos: _

- Marco legal de aplicación: *aplicación del régimen de valoraciones contenido en la legislación urbanística, derivado de lo establecido en los artículos 34.1 a) del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y el Reglamento de Valoraciones, o aplicación de la normativa sobre disposición de los bienes públicos locales, partiendo del hecho de que estamos ante la realización de una valoración que es necesaria para la distribución de beneficios y cargas y, por lo tanto, para la ejecución de la ordenación urbanística.*

REGISTRADO
S. 10/2017
C.I.F. - 30320070

- Aplicación de los artículos 40 TRLSRU y 27 del Reglamento de Valoraciones:
una vez admitido que el marco de aplicación es el constituido por el régimen de valoraciones establecido en el TRLSRU y el RV, se solicita pronunciamiento sobre el criterio de valoración aplicable en los siguientes supuestos:

° *En el asunto concreto objeto de la consulta, de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización sobre suelos urbanos no consolidados, a desarrollar mediante actuaciones integradas que requieran la equidistribución de beneficios y cargas, aplicación de los artículos 40 TRLSRU y 27 RVS.*

° *En actuaciones a ejecutar al margen del régimen de equidistribución, por ejemplo, mediante expropiación, aplicación de los artículos 37.3 TRLSRU y 25 RVS.*

2- COMPETENCIA PARA EVACUAR EL INFORME Y NATURALEZA DE LOS INFORMES FACULTATIVOS.

La petición del informe por la Secretaría General Técnica del AGDUS se realiza en base al artículo 57. 2 del ROGA.

Se emite el presente informe de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, y en el mencionado precepto del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2004.

3.- DE LOS ANTECEDENTES CONSIGNADOS EN LA PETICIÓN DE INFORME.

A la petición de informe se acompaña la siguiente documentación, alguna de la cual, como veremos, derivada de un antecedente concreto:

- Texto del Convenio Urbanístico para la Gestión y Ejecución del APR 07.09 TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE de fecha 26 de enero de 2017.

- Dictamen de los Catedráticos D. Javier Jiménez de Cisneros y D. Juan Antonio Chinchilla de fecha 30 de mayo de 2017 sobre los criterios jurídicos que deben regir la monetización de las redes locales de imposible materialización en el ámbito del referido APR 07.09.

- Informe de 6 de junio de 2017 de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística sobre la valoración de la cesión de redes locales en suelo

urbano cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello, fijando el criterio específico para la valoración de dichos suelos en actuaciones de reforma y renovación de la urbanización a ejecutar por el sistema de compensación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas y, con carácter general, en actuaciones de dotación.

- Informe de 26 de junio de 2017 del Servicio de Valoraciones de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística sobre la monetización de redes locales no materializables en el ámbito APR 07.09.

- Dictamen del Profesor D. Luciano Parejo Alfonso de fecha 28 de julio de 2017 sobre la legislación y metodología de valoración a utilizar para la cuantificación de la monetización de las redes locales de cesión obligatoria que no puedan materializarse en el ámbito del APR 07.09 TPA-RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVE.

- Informe de la Subdirección General de Patrimonio de Suelo, Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 25 de agosto de 2017, analizando el alcance de los dictámenes de los Catedráticos en relación con el informe de 6 de junio de 2017, manteniendo los fundamentos del documento inicial, sin alteración del criterio de valoración e incorporando las precisiones oportunas para una más completa definición de los conceptos abordados.

Pese a derivar la solicitud de informe de la problemática surgida en un asunto concreto, el relativo al APR 07.09 TPA-RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVE, el propio enunciado de la petición determina que el facultativo instado a la Asesoría Jurídica se refiere al criterio general que oficiará en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización a ejecutar por el sistema de compensación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, por lo que en relación a dicho criterio general se elabora el presente informe.

4. DEL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

Los supuestos de hecho planteados en el objeto de la consulta suponen una valoración del suelo de cesión obligatoria que no se pueda entregar in natura, legalmente comprendida en el proceso de equidistribución, teniendo por tanto naturaleza de operación de gestión urbanística para la mera ejecución del planeamiento.

Partiendo de esta condición, y no estándose ante un acto de disposición patrimonial, acudiríamos a la dicción expresa del **artículo 34.1 a)** del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que determina el ámbito del régimen de valoraciones:

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) *La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados*

Con ello, estando ante un sistema de compensación, resulta evidente la aplicabilidad del tenor legal consigando.

A mayor abundamiento, el **artículo 41 a)** del mismo Texto Refundido dispone que incluso en ausencia en el TRLSR de disposición específicamente aplicable al supuesto concreto de que se trate, la valoración ha de hacerse conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas, lo que impone una interpretación literal del precepto.

De esta manera, y sentada sin controversia alguna la posibilidad de monetización de los suelos dotacionales, debemos concluir que los mismos habrán de valorarse como parte integrante de la Unidad de Ejecución.

Como consideramos correctamente reflejado en el informe del Profesor D. Luciano Parejo, y en los informes de la DG de Planeamiento y Gestión Urbanística, la superficie de suelo dotacional (local) no susceptible de entrega *in natura* forma parte integrante (a efectos de valoración) del ámbito de la Unidad de Ejecución, pues es parte componente del deber de entrega de suelo dotacional que incumbe a la propiedad del suelo.

Pensemos que si la Unidad de Ejecución tuviera todo el espacio necesario (el exigido por la normativa para la obtención del aprovechamiento que reconoce el planeamiento, los viales se obtendrían compensando a los propietarios de ese suelo a ceder con aprovechamiento en parcelas resultantes, luego no sería de justicia que en Unidades de Ejecución donde no existe la superficie bastante, la

propiedad adquiera la totalidad del aprovechamiento y valorara los viales u otras redes al margen del mismo.

Además, el pago de la cantidad sustitutiva constituye, al igual que si de parte de suelo dotacional se tratase, un acto de obligada aceptación para la Administración, que deberá destinarlo a compensar el déficit de dotaciones públicas. Al respecto, cabe apuntar los artículos que acertadamente trae a colación el Informe de fecha 25 de agosto de 2017 de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística: 91 LSM y 18.2 TRLSR, de los que se desprende la voluntad del legislador de vincular en los diferentes tipos de actuación los ingresos a obtener mediante compensación económica a la obtención de nuevas redes públicas de forma generalizada.

5. DEL CRITERIO DE VALORACIÓN

En el dictamen elaborado por el Profesor D. Luciano Parejo Alfonso acompañado a la solicitud de informe, se enumeran en su folio 28 los criterios a los que deberá ajustarse la valoración, comenzando por la voluntad de los afectados:

En primer término ha de estarse a los fijados por acuerdo entre todos los sujetos afectados (artículo 34.1 a) in fine TRLSR)

Debemos matizar en este punto que no debe olvidarse la obligación de las Administraciones de actuar con igualdad de criterios en los diferentes casos análogos y velar por el cumplimiento del principio de buena administración en sus relaciones patrimoniales.

A continuación, en ausencia de los citados acuerdos, se acudirá a lo previsto expresamente en el TRLSR y el RVS.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo ha confirmado que la valoración de los suelos dotacionales se hará aplicando el aprovechamiento correspondiente. STS 5045/2015, de 4 de diciembre (Casación nº 2400/2014)

Con ello, llegamos al supuesto concreto de que la UE de que se trate lo constituya suelo urbanizado, planteándose la duda (proveniente de la problemática planteada en relación al APR 07.09 TPA-RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE) de si la valoración debe regirse por los artículos 37.3 TRLSR y 25 RVS o por los artículos 40 TRLRS y 27 RVS.

Una adecuada interpretación de los preceptos nos obliga a detenernos en el tenor de la norma:

Art 40 TRLRS:

Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. *Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.*
2. *En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.*

Art 27 RVS:

Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. *En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*
2. *En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.*

Así, estos preceptos son los que habrán de considerarse de aplicación preferente a los efectos de valoración cuando la misma se lleve a efecto dentro de un supuesto de equidistribución de beneficios y cargas a efectos de la ejecución de cualquier actuación de urbanización, incluidas las reforma y renovación interior en suelo urbano.

Si bien la solución parece clara a juicio del que suscribe, se entiende fundada la duda suscitada en el segundo de los extremos sobre el que se solicita pronunciamiento de esta Dirección General: aplicar, de una parte, los artículos 40 del TRLSRU y 27 del RVS cuando se trata de valorar el suelo (incluido conforme a lo dicho anteriormente el de las redes no susceptibles de entrega in natura y que han de monetizarse) en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización sobre suelos urbanos no consolidados, a desarrollar mediante actuaciones integradas que requieran de la equidistribución de beneficios y cargas; o aplicar, de otra parte, los artículos 37.3 del TRLSRU y 25 del RVS para hacer la valoración de ese suelo, cuando se trata del mismo tipo de actuación pero al margen del régimen de equidistribución de beneficios y cargas, como por ejemplo mediante expropiación.

La cuestión se plantea, entendemos, por la propia redacción del artículo 37 TRLSRU, que refiriéndose de forma expresa a la valoración del suelo urbanizado, en su apartado 3, establece concretamente para las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización una valoración del suelo por el método residual considerando los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en la situación de origen, mientras que el art.40 del mismo texto legal que regula la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, establece una valoración diferente, al disponer que el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, surgiendo la duda de cual de dichos preceptos debe aplicarse cuando nos encontramos ante una actuación de reforma o renovación urbana en suelo urbanizado pero a ejecutar por el sistema de compensación, esto es, en equidistribución de beneficios y cargas.

En una primera aproximación a la norma podría pensarse que en tales actuaciones de reforma o renovación de la urbanización por el sistema de distribución debería valorarse el suelo conforme al art. 37.3 del TRLSRU, pues, dicho precepto se refiere expresamente al suelo urbanizado y prevé una valoración concreta para dichas actuaciones de reforma o renovación, mientras que el art. 40 del mismo texto hace alusión al art. 13 referido al contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural, pudiéndose llegar a interpretar que se refiere por ello exclusivamente a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rural mediante un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y no cuando ese mismo régimen se lleva a cabo en suelo urbanizado a transformar por una actuación de reforma o renovación.

Sin embargo, como se deduce del dictamen del Profesor Luciano Parejo y de los informes de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística de 6 de junio y 25 de Agosto de 2017, para hacer una interpretación correcta de tales preceptos hay que tener en cuenta que el art. 19 del RVS, relativo a la valoración en situación de suelo urbanizado, en su apartado 3, dispone de forma expresa para los casos en que el suelo de esa clase esté sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización que se aplicará lo dispuesto en el art. 25 de dicho Reglamento y del contenido de éste precepto, concretamente de su párrafo segundo, cabe concluir que no puede referirse a operaciones urbanísticas a ejecutar en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, pues, está indicando que los incrementos de valor que sean consecuencia de la reforma o renovación de la urbanización no formarán parte de la valoración *por no ser patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora*, siendo precisamente característica del aludido régimen de equidistribución que sean los propietarios los que materialicen la urbanización patrimonializando la edificabilidad que reconoce la figura de planeamiento que se ejecuta, salvo la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías previstas en ley, con equitativa distribución de beneficios y cargas, deviniendo la cesión de la redes locales in natura o la obligación de abonar su equivalente económico, cuando esta no es posible, como consecuencia de dicha patrimonialización.

También debe tenerse en consideración que el art. 40 del TRLSRU, al regular la valoración en el régimen de equidistribución, se fundamenta en la facultad establecida en el art. 13.2c) del mismo texto legal (el derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación), que como bien indica el reiterado dictamen del profesor Luciano Parejo, es la misma facultad que reconoce a continuación el art. 14 c) a los propietarios de suelo urbanizado (art. 18.1c de la LSM para la clase de suelo urbano consolidado que es el correspondiente al supuesto analizado), de tal forma que ha de entenderse no existe causa para mantener un distinto criterio de valoración.

Esto es, del contenido del art. 25 del RVS, al que expresamente remite la norma la valoración del suelo en actuaciones de reforma o renovación en suelo urbanizado como consecuencia de lo dispuesto en el art. 37.3 del TRLSRU, se deduce que no puede referirse a cuando dicha actuación tenga lugar en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, y del fundamento que contiene la propia regulación del art. 40 del TRLSRU, donde se establece la valoración en régimen de equidistribución, se deduce que no existe razón para excluir su aplicación a la actuaciones de reforma o renovación en suelo organizado por dicho régimen, pues, en ellas las facultades son las mismas que el ordenamiento jurídico reconoce en las actuaciones de transformación por el régimen de equidistribución a los propietarios de suelo en situación rural, por lo que esta

Asesoría Jurídica concluye que, en consonancia con lo propugnado por el profesor Luciano Parejo y por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, efectivamente de acuerdo con una interpretación de los expresados preceptos, atendiendo al espíritu y finalidad de la norma, en las actuaciones de reforma o renovación en suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante actuaciones integradas que requieran la equidistribución de beneficios y cargas, procede la aplicación del art. 40 del TRLSRU y, como consecuencia de la aplicabilidad del mismo, también el art. 27 del RVS que es el que contiene las reglas de valoración del suelo en el indicado régimen de equidistribución.

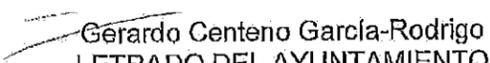
Coherentemente con lo anterior, por las mismas razones, compartimos el criterio del Profesor Luciano Parejo y de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística de considerar que una adecuada interpretación de los artículos 37.3 del TRLSRU y 25 del RVS nos lleva a concluir que tales preceptos resultan aplicables a las actuaciones de reforma o renovación a desarrollar al margen del régimen de equidistribución, como por ejemplo, mediante expropiación.

6. CONCLUSIÓN

1- Encontrándonos ante supuestos de gestión urbanística necesarios para la actividad de ejecución del planeamiento no es posible mantener que exista un acto de disposición de bienes patrimoniales, por lo que la normativa de aplicación será el RD Legislativo 7/2015 por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como los preceptos en vigor del RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones.

2- Es correcto el criterio de considerar aplicables para la valoración del suelo los artículos 40 TRLSRU y 27 RSV en las actuaciones de reforma o renovación en suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante actuaciones integradas que requieran la equidistribución de beneficios y cargas, y los artículos 37.3 TRLSRU y 25 RVS en las actuaciones al margen del régimen de equidistribución.

Madrid, a 6 de octubre de 2017.


Gerardo Centeno García-Rodrigo
LETRADO DEL AYUNTAMIENTO

SECRETARIA GENERAL TÉCNICA
ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



MADRID

CIF: P-00320070

INFORME

Fecha: 26 de junio de 2017

ASUNTO: MONETIZACIÓN DE REDES LOCALES NO MATERIALIZABLES EN EL AMBITO APR.07.09 TPA RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE.

En respuesta a la solicitud formulada por esta Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 07 de junio de 2017, en la cual se solicita que se calcule el valor de la monetización de las redes locales en el ámbito APR.07.09. TPA RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE, se redacta el presente informe de valoración.

La valoración se realiza de conformidad con el criterio general para la valoración de las cesiones de redes locales en suelo urbano establecido en el informe técnico de fecha 06 de junio de 2017 conformado por la Dirección General de Planeamiento y Gestión, que se adjunta como anexo al presente informe.

En dicho informe técnico, se distingue el criterio de valoración para la cesión de redes públicas mediante compensación económica en ámbitos urbanísticos integrados por superficies de suelo urbano no consolidado, según el cual se va a proceder a calcular tal cuantía en el ámbito solicitado.

Se define previamente la cuantía de la compensación económica como la adquisición por los promotores del derecho a la edificabilidad establecida en el planeamiento mediante el pago de la cuantía equivalente al valor de la superficie de suelo que sería necesario agregar al ámbito de planeamiento para poder cumplir con la cesión material del porcentaje legal de redes públicas, dada dicha edificabilidad. Se habla en todo momento de los mismos como suelos de naturaleza ficticia.

Tal como se expresa en el propio criterio de valoración, para determinar el valor de la de los suelos para redes públicas a materializar mediante compensación económica se ha de aplicar el artículo 27 del reglamento de valoraciones, establecido para suelos en régimen de equidistribución de beneficios y cargas; conforme al cual, los suelos se tasarán "por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 del reglamento".

**RESIDENCIAL MARAVILLAS,
S. COOP.MAD
CIF: F - 863206**

Dichos suelos ficticios a agregar a la superficie del ámbito real, a fin del cálculo de su valor conforme a estos criterios, se suponen gravados con las cargas de cesión del 10% del aprovechamiento que generen y con los gastos de urbanización; se entienden los mismos atribuibles por razón de su superficie.

Así, se establece un método de cálculo basado en el articulado de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y del Reglamento de Valoraciones, siendo de aplicación a este concepto como carga que afecta al derecho de la propiedad del suelo ficticio; aplicando la formulación expresada en el artículo 23 del reglamento de Valoraciones:

$$V_{so} = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

En cuanto al uso y edificabilidad a considerar para la valoración de tales suelos objeto de compensación económica, se estará a lo establecido en el artículo 20 del reglamento de valoraciones, atribuyéndoles la edificabilidad media y el uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo en el que se integren.

Según se determina en los criterios, en Ámbitos de Planeamiento Remitido (APR) establecidos por el PGOUM con una normativa propia y homogénea para el desarrollo de todo el ámbito, el ámbito espacial homogéneo se establecerá como el ámbito ficticio integrado por la superficie real del ámbito y la superficie ficticia generada mediante la compensación económica.

En base a tales criterios, en el ámbito APR.07.09 TPA RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE, se entiende que la ordenación del planeamiento de desarrollo establece una ordenación propia y homogénea en todo el ámbito, que realmente está constituido por una única manzana en el que se da una única tipología edificatoria.

En consecuencia, de conformidad con los criterios del informe técnico de 06 de junio de 2017; se establecen los siguientes parámetros:

-Uso asignado: Uso cualificado característico del APR.07.09, residencial vivienda colectiva libre.

-Superficie APR.07.09: 14.560 m²s

-Superficie de redes a monetizar: 10.772,50 m²s *

-Superficie del ámbito espacial homogéneo: 14.560 m²s + 10.772,50 m²s = 25.332,50 m²s.**

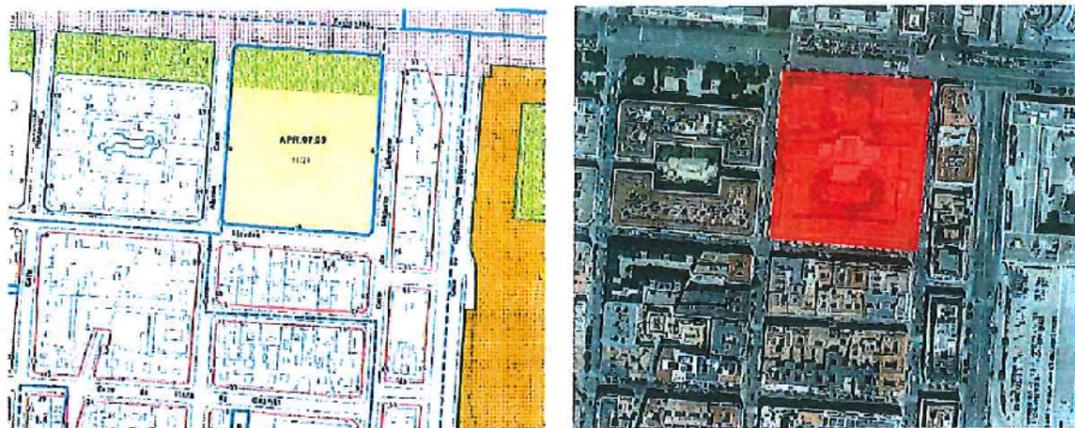
(*) y (**): El PPRI establece como provisional la cifra de redes a monetizar en 10.772,50 m²s, dependiendo de la superficie de espacios libres privados que finalmente se liberen en el proyecto de licencia de la edificación, dado que estos computan como espacios libres públicos arbolados. La cifra que se contempla en el PPRI de espacios libres privados se entiende como un mínimo derivada del área de movimiento establecido en el mismo en base al fondo máximo edificable, y que podría ampliarse en función del fondo máximo que finalmente se adopte.

Por tanto, la cifra de 10.772,50 m²s se entiende que es la superficie máxima que se habría de monetizar, correspondiendo al supuesto de máxima ocupación permitida por la edificación.

Por tanto la cifra de superficie de ámbito espacial homogénea que se da, se corresponde con la máxima posible, entendiendo que es la que fija el convenio a efectos de la monetización de redes, debiendo ser el mismo el que especifique la invariabilidad o no de dicha cifra a efectos de la monetización.

CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA

1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.



Regulación: El ámbito APR.07.09-TPA RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE, se desarrolla mediante un Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) aprobado definitivamente el 27/11/2015; obrante en el expediente administrativo 711/2015/01636.

4

Gestión: Actualmente se está tramitando el convenio de gestión en el expediente 711/2016/06870; en el cual se resuelve entre otros, la monetización parcial de la cesión de redes locales de cesión obligatoria, libre y gratuita conforme a los estándares del art.36.6 del ley 9/2001.

Superficie del ámbito: Según ficha del PGOUM de 1997, la superficie del ámbito asciende a 14.560 m² de suelo. El PPRI modifica esta superficie estableciéndola en 14.568,78 m²s.

Uso mayoritario = Uso cualificado característico: Residencial Vivienda Colectiva Libre.

Edificabilidad máxima del ámbito: 54.225 m²c de uso residencial.

Dotación obligatoria de garaje-aparcamiento: En el ámbito APR.07.09, se va a desarrollar una edificabilidad en el uso residencial de 54.225 m²c con una dotación de aparcamiento asociado a dicho uso de 990 plazas de conformidad con el informe complementario de fecha 10/11/2015, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial de reforma Interior de dicho ámbito.

Esto equivale a la siguiente dotación por cada 100 m²c de edificabilidad:
 $100 \text{ m}^2\text{c} \times 990 \text{ plazas} / 54.225 \text{ m}^2\text{c} = 1,8257 \text{ plazas de garaje por cada } 100 \text{ m}^2\text{c}.$

Esta es una dotación superior a la establecida en el art. 36 de la ley 9/2001 del suelo de la comunidad de Madrid para suelo urbano no consolidado.

2.- VALORACION

Se realiza la presente valoración conforme al informe técnico de 06 de junio de 2017 que establece los criterios conformados por la Dirección General de Planeamiento y Gestión respecto al cálculo de la valoración de la cesión de redes locales en suelo urbano; y en base al RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

La valoración en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión de suelo según el uso correspondiente:

- $V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$

E_i: Edificabilidad media ponderada del ámbito espacial homogéneo:

De conformidad con el art. 21 del reglamento de valoraciones, la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial homogéneo se calcula mediante la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Los valores de repercusión de suelo de cada uno de los usos se determinarán por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

- $VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable de uso considerado.

Vv = valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios.

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para el cálculo del valor de repercusión del uso cualificado residencial, se tiene en cuenta que para este uso se prevé una amplia dotación de plazas de

aparcamiento; las cuales son susceptibles de generar ingresos y rentas de forma independiente a las viviendas que materialicen la edificabilidad; y que suponen un valor económico añadido a las viviendas junto a las que se comercialicen.

Es por ello, por lo que es criterio del departamento de valoraciones extraer un valor fidedigno del producto inmobiliario final mediante la conjunción de los valores de repercusión de ambos usos (vivienda y garaje) relacionados entre sí por la dotación de plazas de aparcamiento por m²c unitario de uso cualificado característico en la modalidad de bajo rasante.

Para el cálculo de valores en suelos pendientes de equidistribución, y por tanto, con cargas pendientes, se estará a lo establecido en el art.22.3:

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

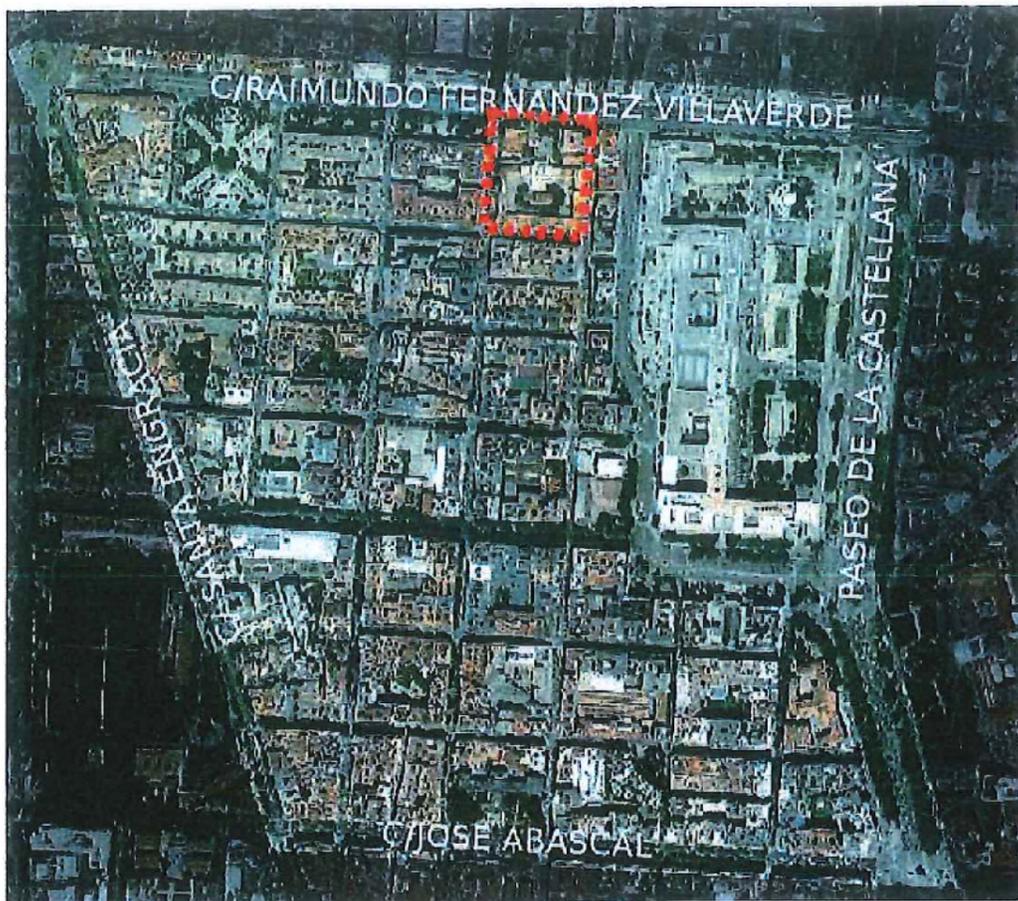
En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K correspondiente a los gastos generales.

2.1- VALOR DE REPERCUSION DE SUELO REFERIDO AL USO RESIDENCIAL COLECTIVO.

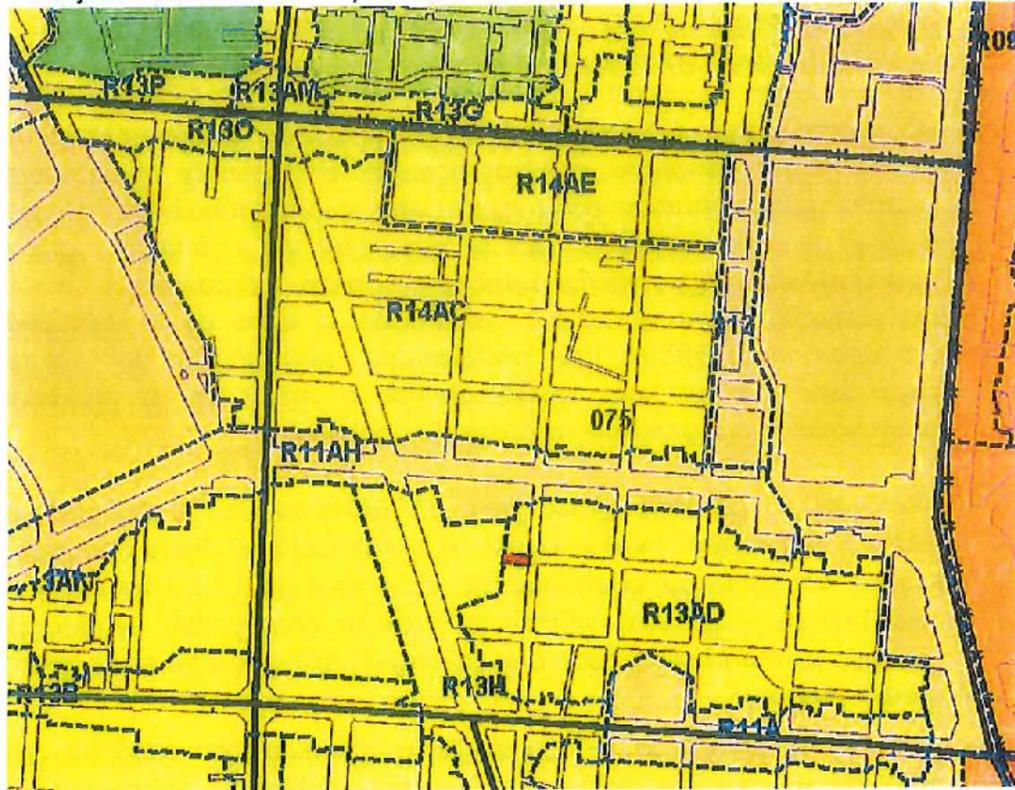
- $V_v = 3.842 \text{ €/m}^2$ para uso residencial vivienda libre en el entorno del ámbito APR.07.09 TPA-Raimundo Fernandez Villaverde, del Distrito de CHAMBERI .

El valor en venta se obtiene de varias transacciones reales transcurridas en el último año a partir de los datos reflejados en escrituras públicas de compraventa, de inmuebles de comparables al hipotético producto final a desarrollar en el ámbito de valoración.

Para ello se acota el área de selección de testigos al entorno del ámbito comprendido entre las calles Raimundo Fernandez Villaverde, Paseo de la Castellana, José Abascal y Santa Engracia; en un entorno homogéneo de edificación en manzana cerrada de similares dimensiones.



Las muestras escogidas de este entorno incluidas en zonas de valor catastrales semejantes; R14AE, R14AC y R13AD.



Los testigos recogidos entre los datos recabados, reúnen condiciones de semejanza con el supuesto producto inmobiliario del ámbito; en el que se van a desarrollar 54.225 m²c edificables en 355 viviendas; lo que daría viviendas de aproximadamente 150 m²c contabilizando elementos comunes.

Por tanto, se escogen testigos con una superficie comprendida entre 100-150 m²c aproximadamente; con calidades medias a altas.

Entre los testigos analizados, se comprueba que varias de las transacciones realizadas se corresponden con promociones de obra de nueva planta en la calle Modesto Lafuente nº 50 y calle Ponzano nº 49.

A fin de establecer un valor único para cada promoción, entendida como una única muestra de valoración, se calcula la media aritmética de los precios de cierre de los inmuebles vendidos en cada promoción, que cuenten con una superficie dentro de los límites estimados.

El valor definitivo se obtiene mediante la realización de la media de las 10 muestras resultantes tras el proceso de selección y discriminación de testigos.

Las muestras recogidas son homogéneas, comprobándose que no existe una heterogeneidad en los valores unitarios, estando todos comprendidos en un intervalo razonable de más o menos el 20% del valor medio total.

Se adjunta relación de Testigos como anexo III a este informe.

No obstante, cabe señalar que los testigos analizados se corresponden, según la información disponible, con transacciones de viviendas estrictamente, sin plaza de garaje añadida; por lo que su valor se presupone inferior al valor que pueden tener los inmuebles que se desarrollen en el ámbito y que lleven aparejada su correspondiente dotación de garaje aparcamiento.

Este extremo, como ya se ha comentado al inicio de la valoración, se procederá a equilibrar con posterioridad, relacionando los valores de repercusión de los usos independientes a través de la dotación de aparcamiento a asumir en función del planeamiento.

- $V_c = 700 \times 1,15 = 805 \text{ €/m}^2\text{c}$, para uso residencial en el momento actual (MBC1 = 700 €/ m²c , módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología, 1.1.2.3 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de julio). Se trata del valor de construcción de viviendas en tipología de manzana cerrada con calidades predominantes en el entorno, de medias a altas.
- $K = 1,4$. Se establece el coeficiente establecido con carácter general, entendiéndose que no existen razones que justifiquen razonadamente su mayoración o minoración.
- **VRS uso residencial colectiva vivienda libre** = $(3.842 \text{ €/ m}^2\text{c} / K) - 805 \text{ €/ m}^2\text{c} = 1.939 \text{ €/ m}^2\text{c}$

2.2.- VALOR ESTIMADO DE REPERCUSIÓN REFERIDO A USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

$V_v = 1097,15 \text{ m}^2\text{c}$ Precio de venta unitario medio del uso garaje-aparcamiento en el ámbito APR.07.09-TPA RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE Distrito de CHAMBERÍ.

Dado que no se han podido recabar datos de transacciones reales de plazas de garajes; el valor en venta se obtiene de la consulta de las ofertas publicadas en el portal inmobiliario idealista.com en el entorno homogéneo próximo a la zona de valoración.

Se escogen únicamente aquellas muestras de plazas ofertadas como grandes y/o que cumplen las condiciones de vehículos de tamaño medio establecidas en el art.7.5.10 de las NNUU del PGOUM de 1997, (4,50 m x 2,25 m).

El valor resultante se obtiene mediante la realización de un proceso de homogeneización y posteriormente el promedio del valor en venta de las mismas, lo que da un valor estimado final de 31.543 €/plaza.

Las muestras se homogenizan aplicando un coeficiente reductor en concepto de negociación de 0,80, extraído a partir de los datos objetivos obtenidos en el análisis del uso residencial.

Analizadas las ofertas publicadas de vivienda libre en el portal idealista.com, se consideran los pisos ubicados en el entorno de valoración, en buen estado de conservación, situados en plantas intermedias, de superficies comprendidas entre 100 y 150 m²c y con calidades edificatorias medias a altas.

De este modo se extrae un precio medio unitario de las ofertas correspondiente a 14 inmuebles, que asciende a 4.780 €/m²c.

Dado el valor medio del precio real de cierre de las operaciones con antigüedad inferior a un año, de 3.842 €/m²c, se deduce un coeficiente de minoración por negociación en la compraventa de $3.842 \text{ €/m}^2\text{c} / 4.780 \text{ €/m}^2\text{c} = 0,80$.

- $V_v = 31.543 \text{ € plaza} / 28,75 \text{ m}^2\text{c.plaza} = 1.097,15 \text{ €/ m}^2\text{c}$, considerando una plaza de garaje tipo de 25 m² útiles, y un coeficiente conversor de 1,15 m² construidos para cada m² útil en el uso garaje-aparcamiento.

$$(25 \text{ m}^2 \text{ u} = 1,15 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{u} \times 25 \text{ m}^2\text{u} = 28,75 \text{ m}^2\text{c})$$

- $V_c = 700 \times 0,62 = 434 \text{ €/ m}^2\text{c}$, para uso garaje aparcamiento (MBC1 = 700 €/m²c, módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología, 1.1.3.3 del Anexo RD 1020/1993 de 25 de julio). Considerando una calidad edificatoria media a alta en garaje-aparcamiento dentro de un edificio de uso principal residencial.

- $K = 1,4$.

- **VRS del uso garaje-aparcamiento libre** = $(1.097,15 \text{ €/ m}^2\text{c} / 1,4) - 434 \text{ €/ m}^2\text{c} = \underline{\underline{350 \text{ €/m}^2\text{c}}}$.

2.3.- VALOR DE REPERCUSION REFERIDO AL USO RESIDENCIAL Y SU DOTACION DE APARCAMIENTO

Como ya se ha visto, en la actuación del APR 07.9 TPA-RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE, la dotación de garaje aparcamiento establecido por el planeamiento es de 1,8257 plazas de garaje por cada 100 m²c.

Dado que cada plaza de garaje se estima en 28,75 m²c; le corresponde al uso residencial una dotación obligatoria de 0,018257 x 28,75 m²c de garaje por cada m²c de uso residencial; es decir 0,5250 m²c de garaje por cada m²c de uso residencial.

El **valor de Repercusión del uso Residencial Vivienda Colectiva**, teniendo en cuenta la proporción de dotación de aparcamiento obligatoria para el anterior uso, se efectuará sumando ambos valores de repercusión, de la siguiente forma:

- $VRS = VR \text{ vivienda} + (VRS \text{ garaje} \times n^{\circ} \text{ plazas c}/100\text{m}^2\text{c} \times \text{Sup. const. plaza garaje})$
- $VRS = 1.939 \text{ €/m}^2\text{c} + (350 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,82573 \text{ plazas/m}^2\text{c} \times 28,75 \text{ m}^2\text{c} /100 = 2.123 \text{ €/m}^2\text{c}.$
- **VRS= 1.939 €/m²c + (350 €/m²c x 0,525)= 2.123 €/m²c referido al uso residencial vivienda colectiva y su dotación de garaje-aparcamiento.**

2.4.- EDIFICABILIDAD MEDIA DEL AMBITO ESPACIAL HOMOGENEO:

Conforme al criterio de valoración en el que se apoya la presente valoración, y dado que en el ámbito solo se desarrolla edificabilidad en el uso residencial vivienda, la formula quedara reducida a la siguiente expresión:

Edificabilidad máxima del ámbito

$$EMP = \frac{\text{Sup. Ámbito espacial homogéneo-dotaciones existentes}}{\text{Superficie del ámbito espacial homogéneo según criterios: } 14.550 \text{ m}^2\text{s} + 10.772,50 \text{ m}^2\text{s}}$$

Superficie del ámbito espacial homogéneo según criterios: 14.550 m²s + 10.772,50 m²s

54.225 m²c uso residencial

$$EMP = \frac{54.225 \text{ m}^2\text{c}}{(14.568,78 \text{ m}^2\text{s} + 10.772,50 \text{ m}^2\text{s})}$$

EMP= 54225 m²c/25341,28 m²s = **2,139789 m²c/m²s**, para el ámbito espacial homogéneo entendido como superficie real del ámbito más la superficie de suelo ficticio.

Dado que la superficie de redes de cesión a monetizar puede variar dependiendo de cuál es la superficie de espacios libres que se concrete definitivamente en el momento de otorgamiento de la licencia de edificación, este dato de EMP podría variar igualmente en función de esta circunstancia.

2.4.- VALORACION DE LOS DERECHOS DE LA SUPERFICIE DE REDES A MONETIZAR:

Se determina mediante la siguiente expresión establecida en los criterios de valoración conformados por esta Dirección General, que deriva de la aplicación del artículo 22 del reglamento de Suelo:

$$V_{srp} = [(S_{rp} \times EM \times V_r) \times E_p] - [G \times (1 + TLR + PR)]$$

Donde,

V_{srp}: El valor del suelo para la cesión de redes públicas, descontados los deberes y Vargas pendientes, en euros.

S_{rp}: La superficie de redes públicas a determinar por el planeamiento.
En este caso, se toma el dato de 10.772,50 m²c, superficie para monetización establecida en planeamiento.

EM: Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo; establecida en 2,139789 m²c/m²s en este caso.

V_r: Valor de repercusión del uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo; calculado en 2.123 €/m²c.

E_p: porcentaje de edificabilidad patrimonializable correspondiente a los suelos teóricos de cesión para redes públicas.

La edificabilidad correspondiente en suelo pendientes de equidistribuir en su totalidad se corresponde con la edificabilidad patrimonializable una vez deducidas las cargas de ceder a la administración el porcentaje correspondiente a la participación en las plusvalías, en este caso, el 10% de la edificabilidad; y los realojos

de los afectados por la modificación de la alineación en calle Raimundo Fernandez Villaverde 52; traducidos en 2.030 m²c de edificabilidad.

La cesión del 10% supone un total de 5.422,50 m²c edificables.
Sumado a la superficie de realojo, 2.030 m²c; hacen un total de 7.452,50 m²c edificables a ceder; es decir un 13,743661% de edificabilidad no patrimonializable.

En consecuencia, la edificabilidad patrimonializable en el APR.07.09 TPA RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE se corresponde con un 86,256339%.

[(Srp x EM x Vr) x Ep] = VALOR NETO DE LA EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE

VALOR NETO= [(10.772,50 m²s x 2,139789 m²c/m²s x 2.123 €/m²c) x 0,86256339]

VALOR NETO= 42.211.274,86 €

G: Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes.

Realizada consulta por escrito a la Dirección General de Gestión Urbanística, ésta facilita mediante nota interna de fecha 20/06/2017 la cuantía de gastos de urbanización estimados, que asciende a un total de 1.347.020,27 €, para 14.568,78 m² de suelo.

En consecuencia, se estima un gasto de urbanización de 92,46 €/m² de suelo.
Los gastos de urbanización correspondientes a una superficie de 10.772,50 m² de suelo son, por tanto:

GU= 10.772,50 m²s x 92,46 €/m²s = 996.025,35 €

TLR: tasa libre de riesgo en tanto por uno.

Última publicación de los bonos del estado a 5 años: 0,25 (datos mensuales, a junio de 2017)

PR: Prima de riesgo en tanto por uno.

Según Anexo IV del Reglamento de Valoraciones para uso residencial (uso mayoritario del ámbito): 8

[G x (1 + TLR + PR)] = COSTE DE CARGAS PENDIENTES

COSTES PENDIENTES= $[996.025,35 \text{ €} \times (1+0,0025+0,08)] = 996.025,35 \text{ €} \times 1,0825$

COSTES PENDIENTES= 1.078.197,44 €

En consecuencia,

Vsrp = [(Srp x EM x Vr) x Ep] - [G x (1 + TLR + PR)]

Vsrp= 42.211.274,86 € - 1.078.197,44 €

Vsrp = 41.133.077,42 €; es el valor de la edificabilidad patrimonializable deducidas las correspondientes cargas, correspondiente a la superficie de 10.772,50 m2 de suelo en el ámbito espacial homogéneo ficticio.

Asciende la presente valoración a **CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS.**

Madrid, a 26 de junio de 2017

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE VALORACIONES,

M^a Dolores Parrilla Vizcaíno

EL JEFE DEL SERVICIO
DE INVENTARIO Y VALORACIONES
DEL SUELO,

Guillermo Sánchez Sánchez

Conforme,
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA


de
Gestión Urbanística
Juan Carlos Loshekas Merino

ANEXO I:

-CUADRO DE VALORES

- Valor en venta vivienda: 3.842 Euros/m²c
- Valor Plaza de Garaje: 31.543 Euros/plaza
- VR vivienda: 1.939 €/m²c
- VR garaje: 350 €/m²c
- **VR conjunto: 2.123 Euros/m²c**

| | | | | | | |
|--------------------|--------------|--|--|------------|---------|----------|
| PV | VRS VIVIENDA | CALLE DE RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLVERDE 44 | Distrito: | CHAMBERÍ | Pedano: | 10042017 |
| 000027 | | | Barrio: | RIOS ROSAS | | |
| | | | AMBITO URBANISTICO | | | |
| | | | APR 07 09 TPA RAIMUNDO FERNANDEZ VILLVERDE | | | |
| VIVIENDA COLECTIVA | | | | | | |
| USC | Coef | Vc | Vv | VGSV | | |
| 700 | 1,4 | 86 | 2.822,00 | 1.939 | | |

VII. METODO DE COMPARACION

| INVESTIGA EN VENTA | EMPLAZAMIENTO | V. OBTENIDO | SUPERFICIE | Nº PLAZAS | V. GARAJE | Forma/Tip. Orens | V. USU. GARAJE | V. Homog. LIBRARIAS | V. Selección | Dirección aproximada |
|--------------------|--|-------------|------------|-----------|-----------|------------------|----------------|---------------------|--------------|----------------------|
| 1 | CALLE DE PONDANO 46 | 385.000,00 | 111,00 | 0 | 3584,00 | NI | 0,00 | 4.311,00 | 4.371,00 | NO |
| 2 | CALLE DE MOGISTO LITERATE 54 | 385.000,00 | 111,00 | 0 | 3584,00 | NI | 0,00 | 4.886,00 | 4.865,00 | NO |
| 3 | CALLE DE SANTA EMBURCA 159 | 630.000,00 | 241,00 | 0 | 31563,00 | Urban | 385.000,00 | 2.418,27 | 3.464,41 | NO |
| 4 | CALLE DE ALONSO CANO 48 | 510.000,00 | 174,00 | 0 | 31563,00 | Urban | 510.000,00 | 4.316,24 | 4.316,94 | NO |
| 5 | CALLE DE ESPINOSA 27 | 446.000,00 | 117,00 | 0 | 31563,00 | Urban | 446.000,00 | 3.883,42 | 3.886,97 | NO |
| 6 | CALLE DE BERTON DE LOS HEREDOS 50 | 446.000,00 | 117,00 | 0 | 31563,00 | Urban | 446.000,00 | 3.883,42 | 3.886,97 | NO |
| 7 | CALLE DE VAVANCO 4 | 510.000,00 | 174,00 | 0 | 31563,00 | Urban | 510.000,00 | 3.592,91 | 3.592,91 | NO |
| 8 | CALLE DE RAIMUNDO FERNANDEZ VILLVERDE 36 | 510.000,00 | 174,00 | 0 | 31563,00 | Urban | 510.000,00 | 3.592,91 | 3.592,91 | NO |
| 9 | CALLE DE ROS ENLILLO 8 | 44.000,00 | 137,00 | 0 | 31563,00 | Urban | 510.000,00 | 3.592,91 | 3.592,91 | NO |
| 10 | CALLE DE ALONSO CANO 73 | 44.000,00 | 137,00 | 0 | 31563,00 | Urban | 510.000,00 | 3.592,91 | 3.592,91 | NO |
| Promedio | | | | | | | | | | |
| | | 30.550,00 | | | 31.563 | | | 3.623,65 | 3.623,65 | |
| | | | | | | | | 4.670,49 | 4.670,49 | |

GARAJE

| | | | | |
|-----|------|----|----------|------|
| USC | Coef | Vc | Vv | VGSV |
| 700 | 0,62 | 43 | 1.097,15 | 250 |

VII. METODO DE COMPARACION

| INVESTIGA EN VENTA | EMPLAZAMIENTO | V. OBTENIDO | SUPERFICIE | Nº PLAZAS | V. GARAJE | Forma/Tip. Orens | V. USU. GARAJE | V. Homog. LIBRARIAS | V. Selección | Dirección aproximada |
|--------------------|-----------------------------------|-------------|------------|-----------|-----------|------------------|----------------|---------------------|--------------|----------------------|
| 1 | CALLE DE AGUSTIN DE ESTANCOURI 21 | 30.836,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | NO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NO |
| 2 | CALLE DE VALDES 19 | 30.800,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | NO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NO |
| 3 | CALLE DE VALDES 21 | 30.800,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | NO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NO |
| 4 | CALLE DE ROBERTO CASO 72 | 30.800,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | NO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NO |
| 5 | CALLE DE ALONSO CANO 73 | 40.000,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | NO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NO |
| 6 | CALLE DE ROS ENLILLO 8 | 44.000,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | NO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NO |
| 7 | CALLE DE ALONSO CANO 73 | 44.000,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | NO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | NO |
| 8 | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | |
| Promedio | | | | | | | | | | |
| | | 30.550,00 | | | 31.563 | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| Coef | Uso | Clase | Indicador | Coeficiente | Relación | Relación con Vivienda |
|------|-------------|-------|-----------|-------------|----------|-----------------------|
| 1,4 | Uso | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 1,4 | Clase | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 1,4 | Indicador | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 1,4 | Coeficiente | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

r² plaza ordinaria: 1,3575311
r² plaza de vivienda: 0,9871325 DE GARAJE PARA 54,251 M² COC DE EMPALME UNIDO

| | | | | | | |
|------|-------------|-------|-----------|-------------|----------|-----------------------|
| Coef | Uso | Clase | Indicador | Coeficiente | Relación | Relación con Vivienda |
| 1,4 | Uso | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 1,4 | Clase | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 1,4 | Indicador | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 1,4 | Coeficiente | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

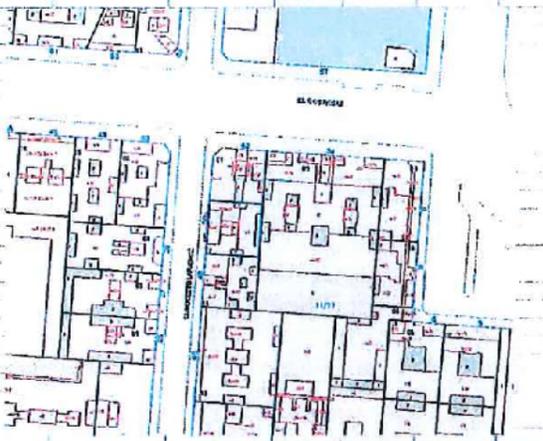
| | | | | |
|-------|------|-------|-------|-------|
| USC | Coef | Vc | Vv | VGSV |
| 1.000 | 3,90 | 0,015 | 21,75 | 4.526 |

ANEXO II: -CALCULOS-

| CALLE POLIZANO, 45 | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|---|----------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| OBRA NUEVA 1 | | OBRA NUEVA 2 | | OBRA NUEVA 3 | | OBRA NUEVA 4 | | OBRA NUEVA 5 | | | |
| trámite | Valor en Venta | superficie | nº plazas garaje | Valor P. Garaje | €/m ² | trámite | Valor en Venta | superficie | nº plazas garaje | Valor P. Garaje | €/m ² |
| 1 | 482.000,00 € | 114,00 | | | 4.231,58 | 1 | 700.000,00 | 149,00 | | 4.697,99 | |
| 2 | 485.000,00 € | 114,00 | | | 4.254,38 | 2 | 640.000,00 | 149,00 | | 4.295,23 | |
| 3 | 485.000,00 € | 114,00 | | | 4.254,38 | 3 | 600.000,00 | 149,00 | | 4.026,88 | |
| 4 | 272.000,00 € | 114,00 | | | 2.385,96 | 4 | 570.000,00 | 142,00 | | 4.014,79 | |
| 5 | 452.000,00 € | 114,00 | | | 3.964,91 | 5 | 540.000,00 | 148,00 | | 3.648,65 | |
| 6 | 452.000,00 € | 114,00 | | | 3.964,91 | 6 | | | | | |
| 7 | 525.000,00 € | 114,00 | | | 4.605,26 | 7 | | | | | |
| 8 | | | | | | 8 | | | | | |
| 9 | | | | | | 9 | | | | | |
| 10 | | | | | | 10 | | | | | |
| 11 | | | | | | 11 | | | | | |
| 12 | | | | | | 12 | | | | | |
| 13 | | | | | | 13 | | | | | |
| 14 | | | | | | 14 | | | | | |
| 15 | | | | | | 15 | | | | | |
| 16 | | | | | | 16 | | | | | |
| 17 | | | | | | 17 | | | | | |
| 18 | | | | | | 18 | | | | | |
| 19 | | | | | | 19 | | | | | |
| 20 | | | | | | 20 | | | | | |
| MEDIA de Valor de la promoción por m ² sin plaza de garaje | | | | | 4.231,58 € | MEDIA de Valor de la promoción por m ² sin plaza de garaje | | | | | 4.026,88 € |
| CALLE MADRESIMO LAPUENTE, 30 | | | | | | | | | | | |
| OBRA NUEVA 1 | | OBRA NUEVA 2 | | OBRA NUEVA 3 | | OBRA NUEVA 4 | | OBRA NUEVA 5 | | | |
| trámite | Valor en Venta | superficie | nº plazas garaje | Valor P. Garaje | €/m ² | trámite | Valor en Venta | superficie | nº plazas garaje | Valor P. Garaje | €/m ² |
| 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| 2 | | | | | | 2 | | | | | |
| 3 | | | | | | 3 | | | | | |
| 4 | | | | | | 4 | | | | | |
| 5 | | | | | | 5 | | | | | |
| 6 | | | | | | 6 | | | | | |
| 7 | | | | | | 7 | | | | | |
| 8 | | | | | | 8 | | | | | |
| 9 | | | | | | 9 | | | | | |
| 10 | | | | | | 10 | | | | | |
| 11 | | | | | | 11 | | | | | |
| 12 | | | | | | 12 | | | | | |
| 13 | | | | | | 13 | | | | | |
| 14 | | | | | | 14 | | | | | |
| 15 | | | | | | 15 | | | | | |
| 16 | | | | | | 16 | | | | | |
| 17 | | | | | | 17 | | | | | |
| 18 | | | | | | 18 | | | | | |
| 19 | | | | | | 19 | | | | | |
| 20 | | | | | | 20 | | | | | |
| MEDIA de Valor de la promoción por m ² sin plaza de garaje | | | | | 0,00 € | MEDIA de Valor de la promoción por m ² sin plaza de garaje | | | | | 0,00 € |

ANEXO III: - MUESTRAS- VIVIENDA

| | | | | | | | | |
|--|---|--|------------------|---------------------|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| LOCALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ANTIGÜEDAD CATASTRAL ESTADO DE CONSERVACION EXPEDIENTES REFORMAS | CALLE DE PONZANO 49 0771210VK47078 1940. (ANTIGÜEDAD REHABILITACION 2016) BUENO 711/2016/28738. PRIMERA OCUPACION | GARAJE NO | COMPARABLE SI | 1 MUESTRA | | | | |
|  | |  | | | | | | |
| DATOS DE LA MUESTRA | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Promocion | Fecha Etapas | Valor Transmision | Superficie construida | VALOR €/M2C |
| | 0771210VK47078001SQV | Transaccion Historia | RISAD | 2016003090 | 28/10/2016 | 403.000,00 | 114,00 | 4.236,84 |
| | 0771210VK47078001BRD | | | 2016002376 | 10/10/2016 | 403.000,00 | 114,00 | 4.254,39 |
| | 0771210VK47078001PFP | | | 2016002801 | 10/10/2016 | 403.000,00 | 114,00 | 4.254,39 |
| | 0771210VK4707800231P | | | 2016002916 | 10/10/2016 | 512.000,00 | 114,00 | 4.491,23 |
| | 0771210VK4707800237A | | | 2016002811 | 10/10/2016 | 409.000,00 | 114,00 | 4.289,47 |
| | 0771210VK470780023CF | | | 2016002936 | 24/10/2016 | 523.000,00 | 114,00 | 4.603,26 |
| | 0771210VK470780023FG | | | 2016002889 | 24/10/2016 | 523.000,00 | 114,00 | 4.603,26 |
| VALOR MEDIO DE LA PROMOCION. TRANSACCIONES REALES | | | | | | | | 4.390,98 |

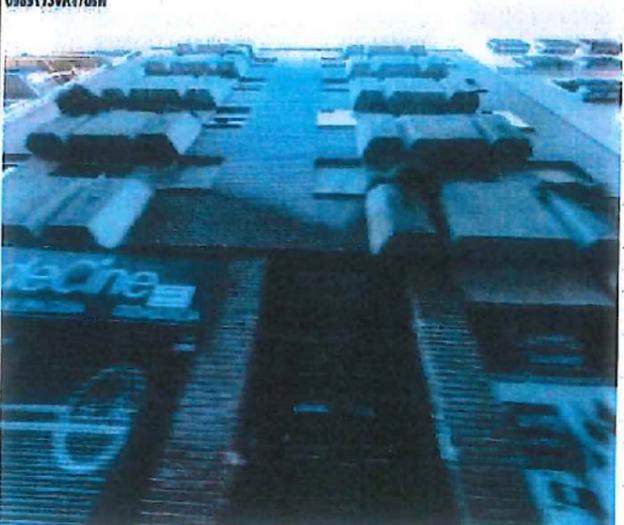
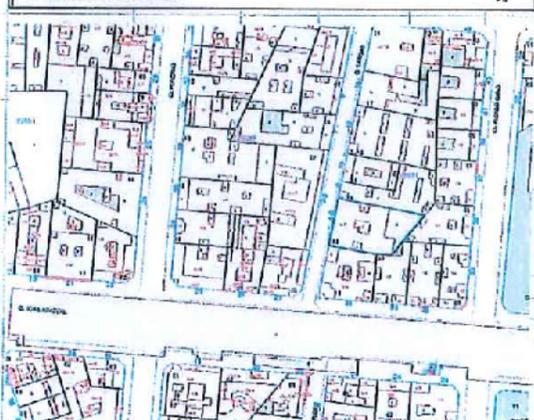
| | | | | | | | | |
|--|---|--|------------------|---------------------|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| LOCALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ANTIGÜEDAD CATASTRAL ESTADO DE CONSERVACION EXPEDIENTES REFORMAS | CALLE DE MODESIO LA FUENTE 50 1171917VK4717A 1921. (ANTIGÜEDAD REHABILITACION 2016) BUENO 711/2016/00690. PRIMERA OCUPACION | GARAJE NO | COMPARABLE SI | 2 MUESTRA | | | | |
|  | |  | | | | | | |
| DATOS DE LA MUESTRA | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Promocion | Fecha Etapas | Valor Transmision | Superficie construida | VALOR €/M2C |
| | 1171917VK4717A0008AB | Transaccion Historia | RISAD | 2016001797 | 28/07/2016 | 700.000,00 | 149,00 | 4.697,99 |
| | 1171917VK4717A0006OC | | | 2016001438 | 04/07/2016 | 600.000,00 | 149,00 | 4.295,30 |
| | 1171917VK4717A0004RH | | | 2016000660 | 28/07/2016 | 600.000,00 | 149,00 | 4.024,85 |
| | 1171917VK4717A0002TF | | | 2016001329 | 23/06/2016 | 620.000,00 | 149,00 | 3.661,97 |
| | 1171917VK4717A0003YG | | | 2016001254 | 15/06/2016 | 600.000,00 | 149,00 | 3.648,65 |
| VALOR MEDIO DE LA PROMOCION. TRANSACCIONES REALES | | | | | | | | 4.066,15 |

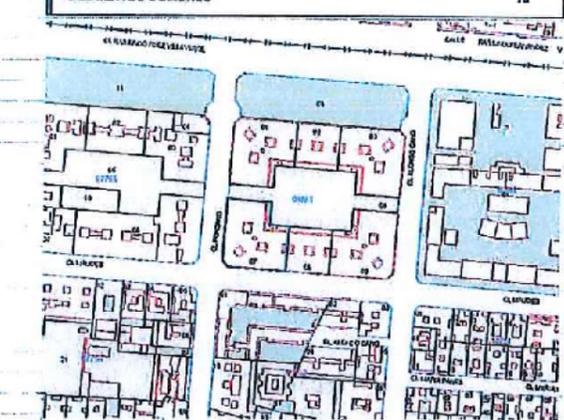
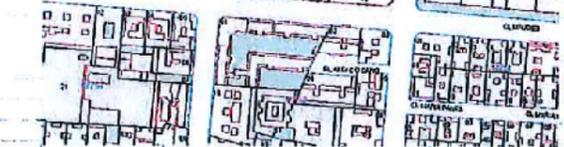
| LOCALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ANTIGÜEDAD CATASTRAL ESTADO DE CONSERVACION EXPEDIENTES REFORMAS | CALLE DE SANTA ENGRACIA 160 0475405VK4707E0014AO 2009 BUENO | GARAJE NO | 3 MUESTRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------|---------------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------------|------|---------|--------|---------------|----------|--|----|---|----|-------------------|--|--|--|
| | | COMPARABLE SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destino</th> <th>Edad</th> <th>Plantas</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td></td> <td>04</td> <td>B</td> <td>04</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | Destino | Edad | Plantas | Puerta | Superficie m² | VIVIENDA | | 04 | B | 04 | ELEMENTOS COMUNES | | | |
| Destino | Edad | Plantas | Puerta | Superficie m² | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VIVIENDA | | 04 | B | 04 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE LA MUESTRA | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Efectos | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M2C | | | | | | | | | | | | | |
| | 0475405VK4707E0014AO | Transaccion Notaria | R14AC | 2016001184 | 27/06/2016 | 385.000,00 | 111,00 | 3.468,47 | | | | | | | | | | | | | |

| LOCALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ANTIGÜEDAD CATASTRAL ESTADO DE CONSERVACION EXPEDIENTES REFORMAS | CALLE DE ALONSO CANO 49 0870613VK4707B0146P1 1991 BUENO | GARAJE NO | 4 MUESTRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------------|---------------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------------|------|---------|--------|---------------|----------|--|----|----|----|----------|--|----|---|----|-------------------|--|--|--|
| | | COMPARABLE SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destino</th> <th>Edad</th> <th>Plantas</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td></td> <td>06</td> <td>B3</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td></td> <td>07</td> <td>A</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | Destino | Edad | Plantas | Puerta | Superficie m² | VIVIENDA | | 06 | B3 | 70 | VIVIENDA | | 07 | A | 87 | ELEMENTOS COMUNES | | | |
| Destino | Edad | Plantas | Puerta | Superficie m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VIVIENDA | | 06 | B3 | 70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VIVIENDA | | 07 | A | 87 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE LA MUESTRA | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Efectos | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M2C | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0870613VK4707B0146P1 | Transaccion Notaria | R13AD | 2016002286 | 21/07/2016 | 639.000,00 | 147,00 | 4.346,94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

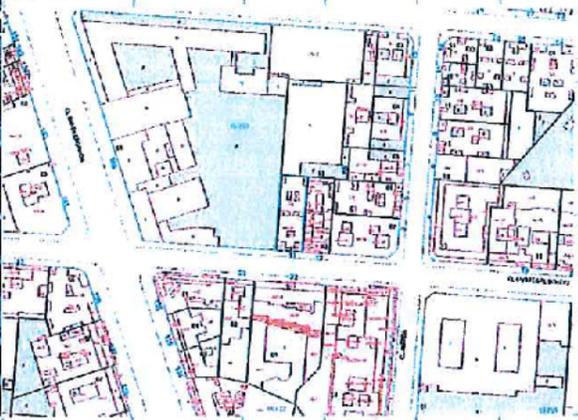
| | | | | | | | | |
|--|---|----------------------------|---------------------|----------------|----------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| LOCALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ANTIGÜEDAD CATASTRAL ESTADO DE CONSERVACION EXPEDIENTES REFORMAS | CALLE DE ESPRONCEDA 27 1171913VK4717A0034GF 1970 BUENO | GARAJE NO COMPARABLE SI | 5 MUESTRA | | | | | |
|  | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | |
| | Destino | Escalera | Puerta | Puerta | Superficie m² | | | |
| VIVIENDA | 02 | B | | 114 | | | | |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 20 | | | | |
| DATOS DE LA MUESTRA | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Elección | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M2C |
| | 1171913VK4717A0034GF | Transacción Notarial | R13AD | 2016003707 | 26/10/2016 | 510.000,00 | 134,00 | 3.805,97 |

| | | | | | | | | |
|--|---|----------------------------|---------------------|----------------|----------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| LOCALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ANTIGÜEDAD CATASTRAL ESTADO DE CONSERVACION EXPEDIENTES REFORMAS | CALLE DE BREYON DE LOS HERREROS 50 1269702VK4716G0016SH 1945 BUENO | GARAJE NO COMPARABLE SI | 6 MUESTRA | | | | | |
|  | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | |
| | Destino | Escalera | Puerta | Puerta | Superficie m² | | | |
| VIVIENDA | 05 | B | | 107 | | | | |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 10 | | | | |
| DATOS DE LA MUESTRA | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Elección | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M2C |
| | 1269702VK4716G0016SH | Transacción Notario | R13AD | 2016004231 | 11/11/2016 | 445.000,00 | 117,00 | 3.803,42 |

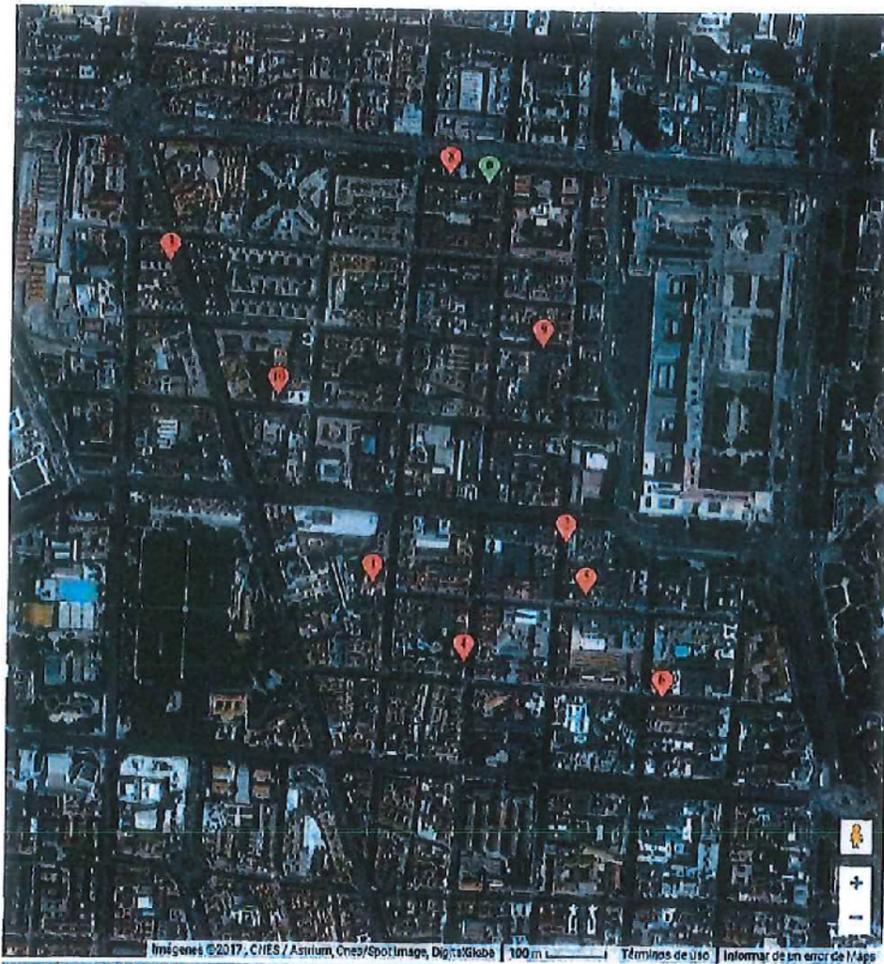
| LOCALIZACIÓN | CALLE DE VARGAS 4 | GARAJE | NO | 7 MUESTRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|------------|----------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|----------|------------|------------|------------|--------|-------------------|--|--|--|----|
| REFERENCIA CATASTRAL | 0969113VK470610024LE | COMPARABLE | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ANTIGÜEDAD CATASTRAL | 1982 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ESTADO DE CONSERVACION | BUENO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EXPEDIENTES REFORMAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0969113VK47061 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CONSTRUCCIÓN</th> </tr> <tr> <th>Destino</th> <th>Estados</th> <th>Plantas</th> <th>Puertas</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td></td> <td>02</td> <td>03</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | Destino | Estados | Plantas | Puertas | Superficie m ² | VIVIENDA | | 02 | 03 | 91 | ELEMENTOS COMUNES | | | | 10 |
| CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Destino | Estados | Plantas | Puertas | Superficie m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VIVIENDA | | 02 | 03 | 91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Referencia</th> <th>Fuente</th> <th>Zona Valor</th> <th>Num. Protocolo</th> <th>Fecha Efectos</th> <th>Valor Transmisión</th> <th>Superficie construida</th> <th>VALOR €/M²C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0969113VK470610024LE</td> <td>Transacción Notario</td> <td>R13AD</td> <td>2016003211</td> <td>30/06/2016</td> <td>392.500,00</td> <td>101,00</td> <td>3.886,14</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Efectos | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M ² C | 0969113VK470610024LE | Transacción Notario | R13AD | 2016003211 | 30/06/2016 | 392.500,00 | 101,00 | 3.886,14 | | | | |
| Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Efectos | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M ² C | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0969113VK470610024LE | Transacción Notario | R13AD | 2016003211 | 30/06/2016 | 392.500,00 | 101,00 | 3.886,14 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| LOCALIZACIÓN | CALLE DE RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVEDE 36 | GARAJE | NO | 8 MUESTRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------|----------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|----------|------------|------------|------------|--------|-------------------|--|--|--|----|
| REFERENCIA CATASTRAL | 0976307VK4707F0115JX | COMPARABLE | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ANTIGÜEDAD CATASTRAL | 1983 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ESTADO DE CONSERVACION | BUENO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EXPEDIENTES REFORMAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0976307VK4707F | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CONSTRUCCIÓN</th> </tr> <tr> <th>Destino</th> <th>Estados</th> <th>Plantas</th> <th>Puertas</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>2</td> <td>06</td> <td>02</td> <td>146</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | Destino | Estados | Plantas | Puertas | Superficie m ² | VIVIENDA | 2 | 06 | 02 | 146 | ELEMENTOS COMUNES | | | | 13 |
| CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Destino | Estados | Plantas | Puertas | Superficie m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VIVIENDA | 2 | 06 | 02 | 146 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Referencia</th> <th>Fuente</th> <th>Zona Valor</th> <th>Num. Protocolo</th> <th>Fecha Efectos</th> <th>Valor Transmisión</th> <th>Superficie construida</th> <th>VALOR €/M²C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0976307VK4707F0115JX</td> <td>Transacción Notario</td> <td>R14AE</td> <td>2016002148</td> <td>28/07/2016</td> <td>560.000,00</td> <td>159,00</td> <td>3.522,01</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Efectos | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M ² C | 0976307VK4707F0115JX | Transacción Notario | R14AE | 2016002148 | 28/07/2016 | 560.000,00 | 159,00 | 3.522,01 | | | | |
| Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Efectos | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M ² C | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0976307VK4707F0115JX | Transacción Notario | R14AE | 2016002148 | 28/07/2016 | 560.000,00 | 159,00 | 3.522,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| LOCALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ANTIGÜEDAD CATASTRAL ESTADO DE CONSERVACION EXPEDIENTES REFORMAS | CALLE DE MARIA DE GUZMAN 54 1074104VK4717C0057GE 1966 BUENO | GARAJE NO | 9 MUESTRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|----------|--------|--------|---------------|----------|---|----|---|----|-------------------|--|--|--|---|
| 1074104VK4717C | | <table border="1"> <tr> <th colspan="5">CONSTRUCCIÓN</th> </tr> <tr> <th>Destino</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>B</td> <td>04</td> <td>C</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ELEMENTOS COMUNES</td> <td>8</td> </tr> </table>  | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | Destino | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² | VIVIENDA | B | 04 | C | 99 | ELEMENTOS COMUNES | | | | 8 |
| CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Destino | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VIVIENDA | B | 04 | C | 99 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE LA MUESTRA | | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Efectos | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M2C | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1074104VK4717C0057GE | transacción Notario | R14AC | 2016001849 | 25/05/2016 | 395.000,00 | 107,00 | 3.691,59 | | | | | | | | | | | | | | | |

| LOCALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ANTIGÜEDAD CATASTRAL ESTADO DE CONSERVACION EXPEDIENTES REFORMAS | CALLE DE CRISTOBAL BORDIU 11 0674209VK4707D0014KM 1941 BUENO | GARAJE NO | 10 MUESTRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------|----------|--------|--------|---------------|----------|----|----|----|----|-------------------|--|--|--|----|
| 0674209VK4707D | | <table border="1"> <tr> <th colspan="5">CONSTRUCCIÓN</th> </tr> <tr> <th>Destino</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>03</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ELEMENTOS COMUNES</td> <td>12</td> </tr> </table>  | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | Destino | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² | VIVIENDA | 03 | 12 | 12 | 95 | ELEMENTOS COMUNES | | | | 12 |
| CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Destino | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VIVIENDA | 03 | 12 | 12 | 95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE LA MUESTRA | | Referencia | Fuente | Zona Valor | Num. Protocolo | Fecha Efectos | Valor Transmisión | Superficie construida | VALOR €/M2C | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 0674209VK4707D0014KM | transacción Notario | R14AC | 2016001806 | 20/12/2016 | 368.000,00 | 107,00 | 3.439,25 | | | | | | | | | | | | | | | |

MAPA DE TESTIGOS VIVIENDA



- 📍 Testigo 1 - Vivienda 4391 €/m² Calle de Ponzano, 49, 28003 Madrid, España
- 📍 Testigo 2 - Vivienda 4063 €/m² Calle de Modesto Lafuente, 50, 28003 Madrid, España
- 📍 Testigo 3 - Vivienda 3468,47 €/m² Calle de Sta Engracia, 165, 28003 Madrid, España
- 📍 Testigo 4 - Vivienda 4346,94 €/m² Calle de Alonso Cano, 49, 28003 Madrid, España
- 📍 Testigo 5 - Vivienda 3605,97 €/m² Calle de Espronceda, 27, 28003 Madrid, España
- 📍 Testigo 6 - Vivienda 3803,42 €/m² Calle de Breton de los Herreros, 50, 28003 Madrid, España
- 📍 Testigo 7 - Vivienda 3886,14 €/m² Calle de Emilio Vargas, 4, 28043 Madrid, España
- 📍 Testigo 8 - Vivienda 3522,01 €/m² Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 36, 28003 Madrid, España
- 📍 Testigo 9 - Vivienda 3891,59 €/m² Calle de María de Guzmán, 54, 28003 Madrid, España
- 📍 Testigo 10 - Vivienda 3439,26 €/m² Calle de Cristóbal Bordiú, 11, 28003 Madrid, España
- 📍 Parcela Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 44, 28003 Madrid, España

OFERTA VIVIENDA

17/02/2017

pisos y apartamentos en venta con precio eur/m² más barato en tu zona personalizada

idealista

★ Pon tu anuncio gratis

Tus favoritos

Tus búsquedas

L Leña

idealista > Tu zona personalizada

14 pisos y apartamentos en venta con precio eur/m² más barato en tu zona personalizada

Nuevos anuncios en tu zona:

Comprar Alquiler

✓ Solo favoritos (14)

Guardar búsqueda

Qué buscas

Viviendas

Precio

Min Máx

Tamaño

100 m² 151 m²

Tipo de vivienda

Pisos

Casas o chalets

Casas rústicas

Dúplex

Áticos

Habitaciones

0 habitaciones (estudios)

1

2

3

4 habitaciones o más

Baños

1 2 3 o +

Estado

Obra nueva

Buen estado



♥ Piso en Cuatro Caminos, Madrid

431.631 €

3 hab., 133 m² 1ª planta exterior con ascensor

En el centro de Madrid, a escasos minutos del Paseo de la Castellana se encuentra este magnífico piso de nueva

918 003 728



♥ Piso en calle de maría de guzmán, Nu...



365.000 €

3 hab., 103 m² 2ª planta con ascensor

RESERVA Fantástico piso para entrar a vivir ubicado en una finca clásica en pleno barrio de Ríos Rosas. La finca

911 123 352



♥ Piso en calle de alonso cano, 83, Nuevos Ministerios-Río...

440.000 €

4 hab., 120 m² 4ª planta exterior con ascensor

Piso de 4 dormitorios, salón-comedor, cocina y dos baños, total 120 metros cuadrados. Vivienda en cuarta planta toda

627 281 670



♥ Piso en calle de Maudes, 50, Nuevos Ministerios-Ríos Ro...

466.100 €

3 hab., 120 m² 5ª planta interior con ascensor

¡OPORTUNIDAD EXCLUSIVA DE BANCO! NO MIRÉS EL PRECIO Y HAZNOS TU OFERTA, NOSOTROS NEGOCIAREMOS

912 174 020

Publicidad

idealista **desde certificado energético 99€**

https://www.idealista.com/area/ofertas-venta-vivienda/por-criterios-cuadrados-en-la_100,metros-cuadrados-en-la_151,pisos,do-dob-dormitorio... 1/3

14/12/2017

pisos y apartamentos en venta con precio eur/m² más barato en la zona personalizada

A reformar

Características

Aire acondicionado

Armarios empotrados

Ascensor

Exterior

Garaje

Jardín

Piscina

Terraza

Trastero

Planta

Última planta

Plantas intermedias

Bajos

Tipo de anuncio

De bancos

Con fotos o vídeo

Fecha de publicación

Indiferente

Últimas 48 horas

La última semana

El último mes

[← Quitar todos los filtros](#)



♥ Piso en calle de maudes, 20, Nuevos Ministerios-Ríos Ro...

610.000 €

4 hab., 150 m² 1ª planta exterior con ascensor

Piso muy luminoso, reformado, perfectamente ubicado pero tranquilo, sin ruidos con estancias amplias, y todas

☎ 615 804 168



♥ Piso en Cuatro Caminos, Madrid

549.000 €

2 hab., 133 m² 7ª planta exterior con ascensor

Se vende bonito piso ático, en séptima planta; la casa consta de salón-comedor, cocina amueblada, con cuarto de estar o

☎ 917 663 758



♥ Piso en calle de alenza, Nuevos Minis...

610.000 €

4 hab., 146 m² 1ª planta exterior con ascensor

HQ REALTY VENDE PISO TIPO EN MADRID - CENTRO Piso totalmente exterior reformado y muy luminoso, amplio

☎ 917 379 080



♥ Piso en Maudes, Nuevos Ministerios-Ríos Rosas, Madrid

610.000 €

4 hab., 146 m² 1ª planta exterior con ascensor

Muy bien situado junto a Raimundo Fernández Villaverde, zona con la más amplia oferta de servicios de todo tipo y las

☎ 914 890 831



♥ Piso en calle de raimundo fernández villaverde, 42, Nue...

645.000 €

3 hab., 145 m² 2ª planta exterior con ascensor

Situado en la calle Raimundo Fernández Villaverde y dando a la calle Alonso Cano, cerca de Nuevos Ministerios y al

☎ 914 875 423



♥ Piso en calle de Ponzano, Nuevas Min...

560.000 €

2 hab., 101 m² 5ª planta exterior con ascensor

Magnífica vivienda en edificio de reciente construcción (2006), con inmejorables zonas comunes en plena calle

☎ 914 877 246



<https://www.jadonista.com/ver/venta/vivienda/venta-en-rueda-estados-mes-de-100-euros-cuadrado-menos-de-151-pisos-de-dos-dormitoria...> 2/3

11/4/2017

pisos y apartamentos en venta con precio eur/m² más barato en tu zona personalizada



♥ Piso en Cuatro Caminos, Madrid



700.000 €

2 hab., 117 m² 3ª planta exterior con ascensor

A escasos metros de la zona comercial y profesional de Azca, Única Inmobiliaria ofrece un original inmueble de 110 m².

☎ 916 354 586



♥ Piso en Almagro, Madrid

720.000 € Garaje opc. 30.000 €

2 hab., 118 m² 5ª planta exterior con ascensor

Madrid vende Inmueble Único, en Alonso Cano esquina José Abascal, en una de las mejores zonas de Almagro.

☎ 912 179 261



♥ Piso en calle de Breton de los Herberos, Nuevos Minister...

760.000 €

3 hab., 110 m² 4ª planta exterior con ascensor

GESYS Real Estate presenta vivienda totalmente reformada en el corazón de Chamberí. Situada en el mítico distrito

☎ 912 188 496



♥ Piso en Nuevos Ministerios-Ríos Rosa...



810.000 €

3 hab., 115 m² 3ª planta exterior con ascensor

Vivienda en finca representativa en la mejor calle de Chamberí, zona José Abascal, junto al metro Alonso Cano.

☎ 918 001 389



Precio medio 4,780 eur/m²

10/4/2017

garajes en venta baratos en la zona personalizada



♥ [Garaje en calle Robledillo, 21, Nuevos Ministerios-Ríos R...](#)

38.000 €

Plaza para coche grande
fácil acceso, edificio de 10 años, con ascensor, escalera,
edificio vigilado por personal de seguridad y cámaras de



♥ [Garaje en calle de alonso cano, 73, Nuevos Ministerios-R...](#)

38.000 €

Plaza para coche y moto
Plaza de garaje de 5mts X 2,15 mts, ideal para coche grande
o bien coche mediano y moto.

☎ 696 476 282

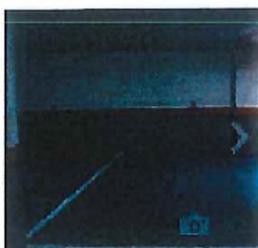


♥ [Garaje en calle de Ríos Rosas, 47, Nuevos Ministerios-Río...](#)

40.000 €

Plaza para coche grande
Estupenda plaza de garaje para coche grande, de esquina,
muy fácil aparcamiento, Vigilancia 24 horas, Entradas por

☎ 657 846 778



♥ [Garaje en calle Robledillo, 3, Nuevos Ministerios-Ríos Ro...](#)

42.000 €

Plaza para coche grande
Amplia plaza en sótano 1º en el centro de la planta. Fácil
acceso, puerta automática. Medidas reales: largo 4, 90m. y

☎ 677 278 452



♥ [Garaje en calle Alonso Cano, 70, Nuevos Ministerios-Río...](#)

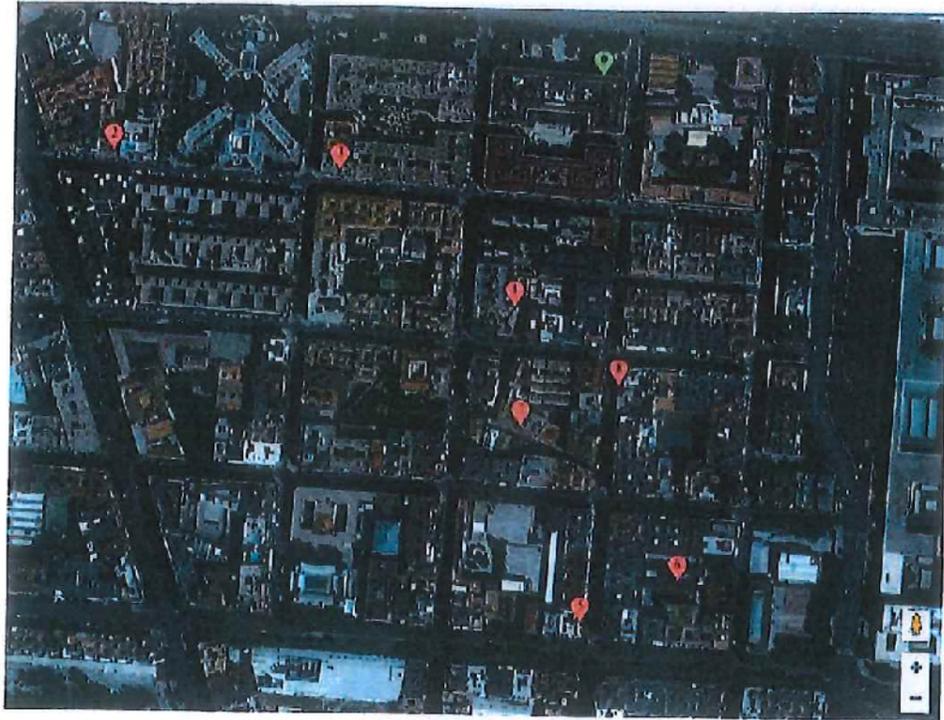
44.000 €

Plaza para coche y moto
Hueco para helicina media y motocicleta. Bajada mediante
montacargas. 6 m de largo 2, 5 m de ancho.

☎ 615 268 209



MAPA DE TESTIGOS GARAJE



- Parcela Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 44, 28003 Madrid, España
- Testigo 3 - Garaje 30240 €/m2 Calle de Maudes, 13, 28003 Madrid, España
- Testigo 4 - Garaje 31920 €/m2 Calle de Maudes, 21, 28003 Madrid, España
- Testigo 5 - Garaje 31920 €/m2 Calle Robledillo, 21, 28003 Madrid, España
- Testigo 6 - garaje 31920 €/m2 Calle de Alonso Cano, 73, 28003 Madrid, España
- Testigo 7 - Garaje 33800 €/m2 Calle de Rfos Rosas, 47, 28003 Madrid, España
- Testigo 8 - Garaje 35280 €/m2 Calle Robledillo, 8, 28003 Madrid, España
- Testigo 9 - Garaje 30900 €/m2 Calle de Alonso Cano, 70, 28003 Madrid, España