

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

30 *ACUERDO de 10 de julio de 2024, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.*

I. La Modificación Puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de julio de 2009, tiene por objeto el cambio del sistema de ejecución correspondiente a la Actuación de Incremento número 10 (AI-10).

La Actuación de Incremento número 10 afecta a un ámbito discontinuo formado por dos sub-ámbitos, con una superficie total de 7.543,56 metros cuadrados (según medición catastral que coincide con la realidad física de las parcelas), calificados como suelo urbano consolidado y ubicados en la zona suroeste del municipio, dentro del Área Homogénea 2 Ensanche Suroeste (AH-2):

- a) Por una parte, el sub-ámbito constituido por la parcela de la calle Marqués de Valdavia, número 111, propiedad de la sociedad Federgroup Brothers Inversiones, S. L., con una superficie de 6.581 metros cuadrados.
Se trata de una parcela urbana perteneciente al API-3 (Área de Planeamiento Incorporado- 3 “Plan Parcial Espino del Cuquillo”), en la manzana comprendida entre la calle Marqués de la Valdavia al norte, calle Vicente Alexandre al este, Paseo de la Chopera al sur y Avenida de Camilo José Cela al oeste.
La parcela se encuentra edificada, desarrollándose en ella la actividad de concesionario de vehículos y de taller.
En la actualidad esta parcela tiene atribuido un uso terciario-comercial, otorgado por el Plan Parcial del sector “Espino de Cuquillo”, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 28 de noviembre de 1989, con el fin de que la sociedad propietaria de la parcela pudiera continuar con su actividad terciaria-comercial, que venía desarrollando desde 1978.
Sin embargo, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2009 prevé para dicha parcela un uso residencial de vivienda de protección pública básica (VPPB), acorde con las características del Área Homogénea 2 Ensanche Suroeste (AH-2) en la que se integra.
- b) Por otra parte, el sub-ámbito constituido por la parcela ubicada en la calle Velarde 19-21, propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas, S. A. (EMVIALSA), con una superficie total de 962,56 metros cuadrados.
Esta parcela está destinada por el Plan General de Ordenación Urbana a la construcción de vivienda libre, si bien, actualmente, la parcela está vacía, tras haber sido demolidas las construcciones que se ubicaban en ella.
Respecto de esta parcela está pendiente la realización de una cesión derivada de la alineación oficial destinada a red viaria local de 196 metros cuadrados, de la que resultará una parcela de 766,56 metros cuadrados.

La Actuación de Incremento número 10 (AI-10) se establece en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas como una Actuación de Dotación, regulada artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, cuyo objeto es incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado; la edificabilidad, o bien hacer efectivos nuevos usos previstos en la ordenación urbanística que no requieran la reforma o renovación integral de su urbanización.

Los propietarios de las fincas objeto de la Actuación de Incremento tienen el deber de entregar suelo dotacional o su equivalente en dinero, así como el deber de ceder el aprovechamiento correspondiente al aumento de edificabilidad.

Asimismo, está prevista la conversión dineraria de las cesiones debidas a la participación de la comunidad en las plusvalías y a las cesiones de suelo destinado a redes públicas. El importe monetario se integrará en el patrimonio público del suelo para financiar actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

En concreto, en la memoria presentada por el Ayuntamiento de Alcobendas se prevé que el importe obtenido se destine a la adecuación al uso de zona verde y espacio libre de la parcela de uso dotacional D4 del API-2 Plan Parcial “Casablanca”, de 4.145 metros cuadrados.

II. La Modificación Puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas tiene por objeto definir una nueva ordenación del suelo urbano consolidado que integra la Actuación de Incremento número 10 (AI-10), con un triple objeto:

- 1) Facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la Actuación de Incremento número 10 destinada a uso residencial de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del Área Homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial.
- 2) Equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el Área Homogénea 2, trasladando la materialización de más de 3.000 metros cuadrados de edificabilidad de la parcela de la calle Marqués de la Valdavia número 111 a la parcela de la calle Velarde 19-21, que es claramente deficitaria en vivienda protegida de tipología básica (VPPB).

Para ello se plantea sustituir la calificación de la parcela como uso de vivienda libre por el de uso de vivienda de protección pública básica con uso terciario en la planta baja, con excepción de los 190 metros cuadrados que van a ser objeto de cesión obligatoria por alineación oficial, destinada a red viaria local. .

- 3) Hacer viable el desarrollo de la ordenación de la Actuación de Incremento número 10, mediante la sustitución del sistema de ejecución de expropiación, por el de compensación.

Mediante el sistema de expropiación, la ejecución del planeamiento se lleva a cabo de forma directa y pública por el Ayuntamiento, expropiando a sus propietarios los terrenos integrantes del ámbito de actuación correspondiente, ya sea para urbanizarlos; o bien para llevar a cabo actuaciones aisladas como la construcción de equipamientos públicos, o la implantación de una zona verde.

Por su parte, mediante el Sistema de Compensación, la ejecución del planeamiento se lleva a cabo de forma indirecta y privada por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, que no sólo aportan los terrenos en cesión obligatoria y gratuita, sino que también asumen los costes de dicha ejecución.

La sustitución del sistema de ejecución se lleva a cabo porque la aplicación del sistema de expropiación no es viable desde un punto de vista económico, debido a las reglas de endeudamiento a las que están sometidas los ayuntamientos y a la reducción de los ingresos del Ayuntamiento de Alcobendas desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 2009.

El Ayuntamiento de Alcobendas ha elegido el sistema de compensación frente al sistema de cooperación, debido a que el sistema de compensación se adecúa más a las características de la política urbanística municipal.

III. La tramitación de la Modificación Puntual se inició de oficio por el Ayuntamiento de Alcobendas, cuyo Pleno la aprobó inicialmente con fecha 21 de diciembre de 2021 y provisionalmente con fecha 27 de abril de 2023.

Asimismo, el día 21 de marzo de 2024 el Pleno del Ayuntamiento aprobó las modificaciones incorporadas a la documentación de la Modificación Puntual requeridas por la Dirección General de Urbanismo.

IV. La Modificación Puntual conlleva la reforma y ampliación de los siguientes documentos del Plan General de Ordenación Urbana:

- Memoria.
- Normas urbanísticas. En concreto los siguientes documentos que las integran:
- Ficha de condiciones de la Actuación de Incremento AI-10.
- Norma zonal 1 “Manzana cerrada”.
- Estudio de viabilidad.
- Plano de clasificación, en cuanto a la calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones (plano 5 hojas 9 y 10).
- Plano de gestión del suelo urbano (plano 6 hoja 9).

V. En cuanto al procedimiento ambiental, con fecha 30 de mayo de 2022, la propuesta fue valorada favorablemente en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la entonces denominada Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular).

VI. En relación con el análisis y valoración de la Modificación Puntual, con fecha 20 de junio de 2024 la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior ha emitido informe técnico e informe jurídico favorables a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

VII. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplido los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, citada, que regula el procedimiento de aprobación de los planes generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal.

VIII. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 27 de junio de 2024, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo el 21 de junio de 2024, informó favorablemente la Modificación Puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

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

X. Según lo establecido en los artículos 65 y 66 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, sita en la calle Alcalá, número 16, 5ª planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

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

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el 27 de junio de 2024, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 10 de julio de 2024,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Segundo

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tercero

Notificar al Ayuntamiento de Alcobendas, con indicación de que deberá proceder a la publicación del contenido normativo del plan, conforme al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como a la publicación del contenido que corresponda de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 10 de julio de 2024.

El Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior,
CARLOS NOVILLO PIRIS

La Presidenta,
ISABEL DÍAZ AYUSO

(03/11.429/24)

