

RESUMEN DEL INFORME JURÍDICO (D I.S.R) relativo a la situación del suelo dotacional del SAU-1 de las NN SS de Pedrezuela (167.6 2.2 y 167.6 6.2)

El ordenamiento jurídico español desde 1956 al menos, viene exigiendo a los propietarios de suelo en orden a la correcta ejecución del planeamiento, el cumplimiento sucesivo de una serie de deberes urbanísticos, como corolario de los derechos edificatorios que correlativamente se generan a través de la actuación administrativa tendente a la clasificación urbanística del suelo, como son -entre otros- el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas

Por lo que desde entonces y hasta la actualidad, en el estatuto jurídico de la propiedad del suelo el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por cumplir correlativamente los deberes de cesión urbanística correspondientes; Lo cual no es sino la consecuencia de que el suelo se utilice en correspondencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando la justa distribución de las obligaciones y cargas derivadas de la misma

En consecuencia, las cesiones obligatorias: vías públicas, zonas verdes públicas, espacios libres del mismo carácter y equipamientos y servicios públicos... se enmarcan dentro de los deberes básicos del régimen de la propiedad urbanística, y la totalidad de todos los elementos de estos subsistemas serán del Ayuntamiento, y no de los propietarios que, a lo sumo, están obligados a su conservación, en la medida en que formen parte de las obras de urbanización y así lo hayan asumido

[En el caso concreto de la urbanización Montenebro, al ser el COREPO propietario único, no hay Junta de Compensación, pero sí se constituyó Entidad Urbanística de Conservación con una finalidad concreta: la conservación de todos los servicios, calles, zonas verdes, etc., de cesión obligatoria y titularidad pública]

La urbanización Montenebro fue construida desde 1973 sin cumplir ninguna de éstas obligaciones exigibles con carácter general a todos los propietarios de suelo, operando en 1986 una revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento para proceder a su "regularización", teniendo su oportuno desarrollo en el Plan Parcial aprobado por la Comunidad de Madrid en diciembre de 1986 y en el Proyecto de Compensación aprobado por el Ayuntamiento en marzo de 1988

Es necesario acudir a la ley del suelo de 1976 (vigente cuando se aprobó el Plan Parcial) para entender lo que implica la presentación por los propietarios de suelo de un Proyecto de Compensación, referido en este caso a la cesión de suelo dotacional al Ayuntamiento:

CAPÍTULO III

Sistema de compensación

Artículo 126

1. En el sistema de compensación *LOS PROPIETARIOS APORTAN LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA, REALIZAN A SU COSTA LA URBANIZACIÓN* en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema **Y SE CONSTITUYEN EN JUNTA DE COMPENSACIÓN, SALVO QUE TODOS LOS TERRENOS PERTENEZCAN A UN SOLO TITULAR.**

[Como es el caso de la urbanización Montenebro, en la que existía un único propietario -COREPO-, que fue quien promovió el Plan Parcial del sector y presentó un proyecto de compensación de propietario único]

SECCION 5 Proyecto de compensación

Artículo 172

De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un proyecto de compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Cuando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

c) **LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y DE LAS RESERVAS QUE ESTABLEZCA EL PLAN.**

d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

La innecesariedad de compensaciones entre diversos propietarios -propietario único, COREPO- hace que el proyecto de compensación quede reducido al mínimo, en concreto, como dice el art 173:

Artículo 173

EN LOS SUPUESTOS DE PROPIETARIO ÚNICO, EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN SE LIMITARÁ 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 que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

Por su parte el art 100 dice:

Artículo 100.

1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) **CESIÓN DE DERECHO AL MUNICIPIO EN QUE SE ACTÚE EN PLENO DOMINIO Y LIBRE DE CARGAS DE TODOS LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO DEL SUELO O SU AFECTACIÓN CONFORME A LOS USOS PREVISTOS EN EL PLAN.**

En línea con lo anterior el 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, dispone:

Sección 7. Cesión de terrenos y obras de urbanización

Artículo 179.

1. **EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN PRODUCIRÁ LA CESIÓN DE DERECHO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE, EN PLENO DOMINIO Y LIBRE DE CARGAS, DE TODOS LOS TERRENOS QUE SEAN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA SEGÚN EL PLAN, PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO O SU AFECTACIÓN A LOS USOS PREVISTOS EN EL MISMO.**

Artículo 180.

1. **LA CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INSTALACIONES Y DOTACIONES CUYA EJECUCIÓN ESTUVIERE PREVISTA EN EL PLAN DE ORDENACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN APLICABLES SE EFECTUARÁ POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EN FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE DENTRO DE UN PLAZO NO SUPERIOR A TRES MESES, CONTADO DESDE LA RECEPCIÓN DEFINITIVA POR LA JUNTA.**

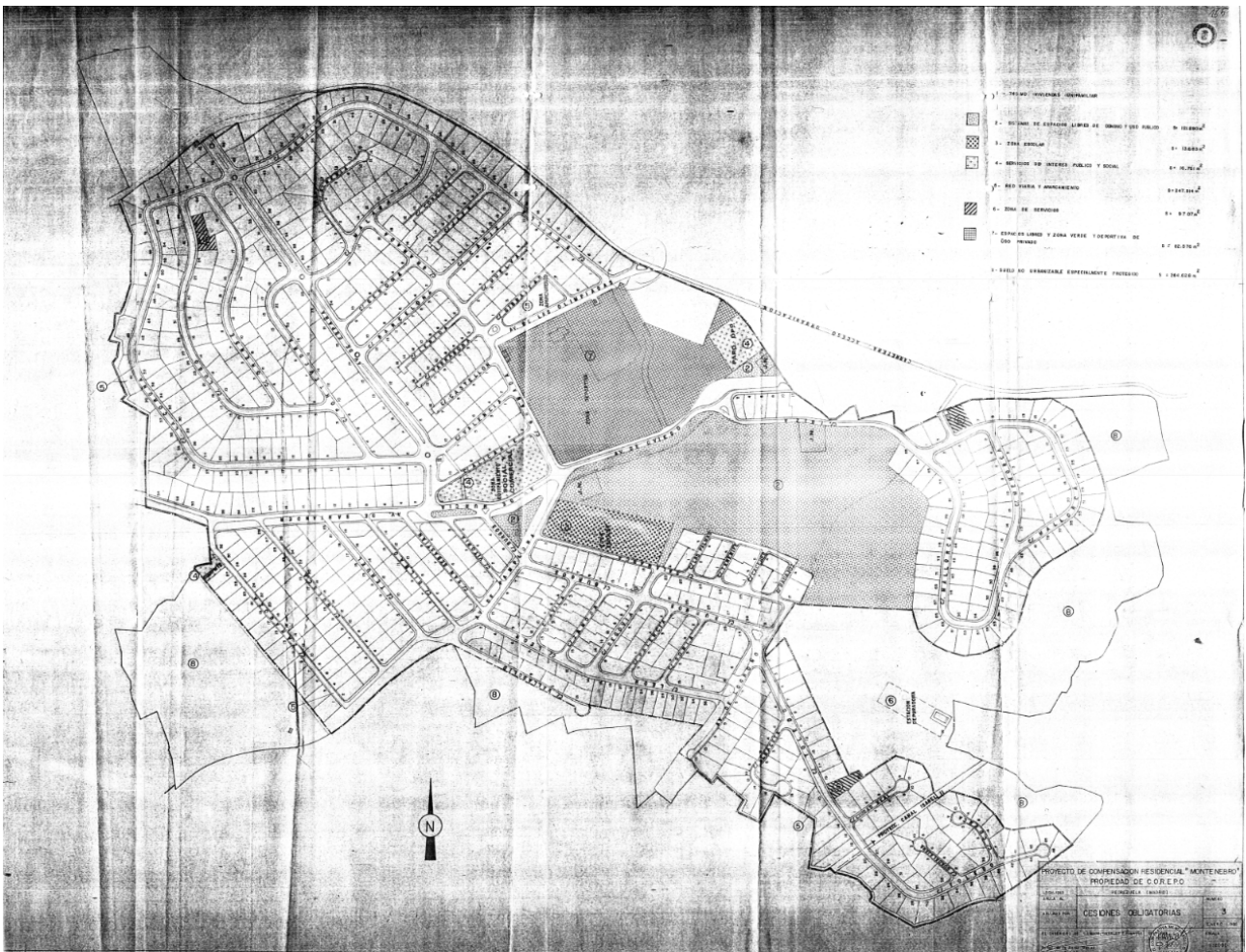
2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada

constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. LAS CESIONES DE OBRAS, INSTALACIONES Y DOTACIONES A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO SERÁN FORMALIZADAS EN ACTAS QUE SUSCRIBIRÁN LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

[En el caso concreto de la urbanización Montenebro, al ser el COREPO propietario único, no hay Junta de Compensación, pero sí se constituyó Entidad Urbanística de Conservación, que es quien figura a fecha de hoy como titular registral de las parcelas dotacionales de cesión al Ayuntamiento]

De acuerdo con el Plan Parcial y el Proyecto de Compensación del SAU-1 "Montenebro", el suelo dotacional de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento se cuantifica y localiza en el plano nº 3 del Proyecto de Compensación "Cesiones obligatorias" (al Ayuntamiento), siguiente:



, y en la ficha nº 11 del propio Proyecto de Compensación:

①	745 UD VIVIENDA UNIFAMILIAR	Aislado Apareada ó Aislado	708,700 m ²
②	<u>SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</u>		
	Zonas Verdes	116.785	121.290 m ²
	Juegos Niños (JN)	4.505	
③	<u>ZONA ESCOLAR</u> (Prescolar Guard y EGB)		
④	<u>SERVICIO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL</u>		
	Equipamiento Social y Comercial	11.861	16.761 m ²
	Parque Deportivo	4.900	
⑤	<u>RED VIARIA Y APARCAMIENTO</u>		
	Calles	238.627	247.514 m ²
	Aparcamiento	4.329	
	Servidumbre de paso	4.558	
⑥	<u>ZONA DE SERVICIOS</u>		
	Transformador	3.237	9.707 m ²
	Deposito de Agua	1.470	
	Depuradora	5.000	
⑦	<u>ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE Y DEPORTIVA DE USO PRIVADO</u>		
			82.576 m ²
	<u>SUMA SUELO URBANIZABLE</u>		1.200.231 m ²
⑧	<u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO</u>		
			284.628 m ²
⑨	<u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CEDIDO AL AYUNTAMIENTO</u>		
			41.849 m ²
	<u>TOTAL POLIGONO</u>		1.526.708 m ²

Por tanto, las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, con sus superficies correspondientes son las marcadas con los códigos (2-3-4-5-6-8-9), siendo 1 el suelo residencial (privado) y 7 la zona verde-polideportiva (privada)

Como es sabido, mediante STSJM de 27 02 2017 se estableció que el Ayuntamiento había procedido a la recepción de la urbanización y debía proceder a hacerse cargo de la conservación y mantenimiento (obviamente sólo de los elementos públicos de la urbanización tales como viales, zonas verdes, equipamientos y servicios públicos, etc...), y a la prestación de los servicios públicos correspondientes, desde el 24 12 2014, en virtud de lo acordado entre la Entidad Urbanística de Conservación "Residencial Montenebro" y Ayuntamiento mediante convenio de 23 12 2004

Así pues, asumiendo el Ayuntamiento la prestación de servicios públicos y el mantenimiento de las zonas públicas de la urbanización, acaba el deber de conservación y mantenimiento que correspondía hasta entonces a la Entidad Urbanística de Conservación, por lo que para poder prestar adecuadamente los servicios públicos en la urbanización Montenebro se hace necesario materializar de hecho (con la entrega al Ayuntamiento de las parcelas señaladas en el Proyecto de Compensación y su inscripción el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento) la cesión del suelo producida "ex lege" desde la aprobación del Proyecto de Compensación (11 de marzo de 1988)

En este sentido se propone al Pleno (en virtud de lo señalado en los informes técnicos y jurídico) adoptar dos acuerdos para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley y en el Proyecto de Compensación:

1) Requerir a los gestores de la Entidad Urbanística de Conservación en liquidación para que, mediante acta administrativa formalicen la cesión al Ayuntamiento de Pedrezuela del suelo dotacional y del suelo urbanizable especialmente protegido exterior a la urbanización (códigos 2-3-4-5-6-8-9 del proyecto de compensación), inscrito actualmente a nombre de la Entidad, para su

posterior aceptación en Pleno y elevación al Registro de la Propiedad, para su inscripción a nombre del Ayuntamiento de Pedrezuela

Al mismo tiempo y a fin de conocer el resultado de las actuaciones efectuadas por la Entidad Urbanística de Conservación hasta la fecha de suscripción de dicha acta, requerir a los gestores de la Entidad Urbanística de Conservación en liquidación para que presenten en el Ayuntamiento la memoria final de liquidación de la Entidad, con especificación de las actuaciones realizadas, cumplimiento de sus deberes urbanístico como Entidad Urbanística de Conservación, y saldo económico resultante con mención y forma de distribución (positiva o negativa) entre todos los miembros de dicha Entidad

A estos efectos se concederá un plazo razonable de un mes para llevar a cabo estas actuaciones

2) Requerir a la Junta de Propietarios de la urbanización Montenebro para que dejen expeditas las parcelas de cesión al Ayuntamiento (códigos 2-3-4-5-6-8-9 del proyecto de compensación), en base a los fundamentos jurídicos anteriores, debiendo cesar en su uso en orden a una adecuada prestación de los servicios de competencia municipal

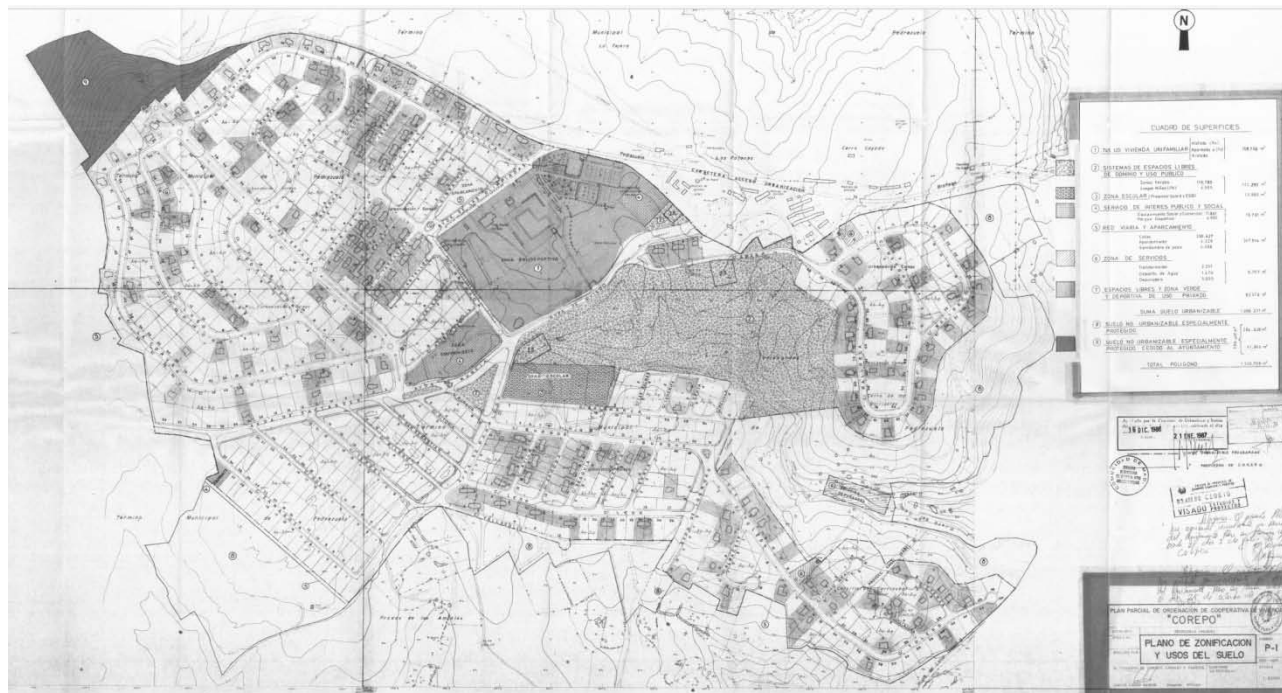
A estos efectos se concederá también un plazo razonable de un mes para llevar a cabo estas actuaciones, dejando a salvo la posibilidad de llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento para llevar a cabo este proceso de la forma más lógica y coherente con las situaciones de hecho preexistentes a la fecha

Para mayor detalle de lo aquí señalado, colgamos en la web del Ayuntamiento los informes técnicos y jurídico en que se basan estas propuestas de acuerdo, y la documentación técnica más relevante relativa a este asunto



ASUNTO: Finalización fase información previa relativa al suelo dotacional del SAU-1 de las NN SS de Pedrezuela
Propuesta al Pleno para requerir a los gestores de la Entidad Urbanística de Conservación de Montenebro en liquidación para que, mediante acta administrativa, formalicen la cesión al Ayuntamiento de Pedrezuela del suelo dotacional del SAU-1 de las NN SS
Propuesta al Pleno para requerir a la Junta de Propietarios de la urbanización Montenebro para que dejen expeditas las parcelas del SAU-1 de las NN SS de cesión al Ayuntamiento, en orden a una adecuada prestación de los servicios de competencia municipal, tras STSJM de 27 02 2017

INFORME JURÍDICO Este informe jurídico es complementario-desarrollo-corrección del anterior de 22 03 2022



Plano zonificación y uso del suelo del PP del sector SAU-1, de 16 12 1986 (PZU)

La cuestión que se plantea es llevar al Pleno la **formalización en acta administrativa de la cesión** obligatoria y gratuita (y posterior inscripción a nombre del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad, R^oP) **del suelo dotacional -público- ubicado en la urbanización Montenebro**

El ordenamiento jurídico español desde 1956 al menos, viene exigiendo a los propietarios de suelo en orden a la correcta ejecución del planeamiento, el cumplimiento sucesivo de una serie deberes urbanísticos, como corolario de los derechos edificatorios que correlativamente se generan a través de la actuación administrativa tendente a la clasificación urbanística del suelo, como son -entre otros- el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas

Por lo que desde entonces y hasta la actualidad, en el estatuto jurídico de la propiedad del suelo, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por cumplir correlativamente los deberes de cesión urbanística correspondientes; Lo cual no es sino la consecuencia de que el suelo se utilice en correspondencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando la justa distribución de las obligaciones y cargas derivadas de la misma



Secretaría

Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

En consecuencia, las cesiones obligatorias: vías públicas, zonas verdes públicas, espacios libres del mismo carácter y equipamientos y servicios públicos... se enmarcan dentro de los deberes básicos del régimen de la propiedad urbanística, y la totalidad de todos los elementos de estos subsistemas serán de propiedad del Ayuntamiento, y no de los propietarios iniciales del suelo, que, a lo sumo, están obligados a su conservación, en la medida en que formen parte de las obras de urbanización y así lo hayan asumido

[En el caso concreto de la urbanización Montenebro, al ser el COREPO propietario único, no hay Junta de Compensación, pero sí se constituyó Entidad Urbanística de Conservación con una finalidad concreta: la conservación de todos los servicios, calles, zonas verdes, etc., de cesión obligatoria y titularidad pública

Se constituye la EUC al venir así establecido en el convenio urbanístico de 1984, con duración indefinida y dependiente administrativamente del Ayuntamiento de Pedrezuela]

El 19 06 1986 se aprobaron las NN SS de Pedrezuela, siendo la legislación vigente en aquél momento el TRLS 1976 y reglamentos concordantes RP 1978, RGU 1978); **El TRLS de 1976 ya establecía que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística se concretaba** en la cesión (obligatoria y gratuita) al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector y en **diferentes estándares de cesión de suelo dotacional**, pe: terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes públicos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social

2

Esta obligación la recoge expresamente las NN SS en el art 38: los propietarios de suelo urbanizable (SUB) deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento la superficie total de los terrenos indicados en el apdo b):



Art. 38 Obligaciones y derechos de los propietarios.

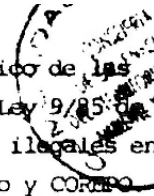
1. Los propietarios de suelo urbanizable deberán (arts. 84.3, 119 y 122 de la Ley del Suelo y 46.3, 51 y 57 del Reglamento de Gestión):
 - a) Elaborar, presentar y ejecutar por si mismos los Planes Parciales que se señalen y en los plazos previstos en las presentes Normas, conforme a sus determinaciones.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, la superficie total de los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, así como los sistemas generales incluidos en la gestión de los Planes Parciales.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo aprovechable correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector en que se encuentra la finca.



No menos importante es el art 40 que parte de una realidad incuestionable: el carácter "ilegal" de la "urbanización Montenebro" en sus orígenes (hasta la aprobación de su plan parcial, en concreto), lo que determinó su sujeción a la Ley 9/1985, 4 diciembre, de tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales

Art. 40 Definición

Antigua parcelación y urbanización realizada sobre suelo rústico de las vigentes Normas, cuya clasificación como SAU se ampara en la Ley 9/85 de 4 de Diciembre, para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales en Comunidad de Madrid y el convenio suscrito por el Ayuntamiento y COREPO



El art 41 de las NN SS, con el mismo contenido que reproduciría el plan parcial (PP) promovido por COREPO (propietario único) y el proyecto de compensación (PC) también promovido por COREPO, **dispone:**



Art. 41 Características y condiciones de uso y edificación

- Superficie SAU-1 : 1.202.000 m²
- Uso: Residencial y Equipamientos.
- Capacidad máxima de vivienda : 745 viviendas
- Tipologías residenciales : Viviendas unifamiliares aisladas. Excepcionalmente se admite la tipología apareada en aquellas zonas y edificaciones en que existe esta tipología, exclusivamente.
- Parcela mínima : 500 m². Se admiten las parcelas existentes de 400 m²., que se considerarán edificables.
- Altura máxima : 2 plantas.
- Edificabilidad máxima del sector : 0,15 m²/m², para uso residencial.
- Reservas de suelo para dotaciones de Plan Parcial (mínimo) :

Espacios libres de dominio y uso público.....	121.290 m ²
Espacios libres, zonas verdes y deportivas privadas.....	82.576 m ²
Centros docentes	13.683 m ²
Servicios de interés público y social	9.707 m ²
Total.....	227.256 m ²
- Sistema de actuación : COMPENSACION
- El plan parcial y el proyecto de urbanización del SAU-1 incluirán en sus determinaciones la conexión de los servicios de alcantarillado y depuración de la zona 2 del Suelo Urbano "Los Pajares".
- Para todas aquellas cuestiones no reguladas en el presente artículo se estará a lo dispuesto en la Ley 9/85 de 4 de Diciembre de la Comunidad de Madrid y en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Pedrezuela y la cooperativa COREPO en la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, cuyo contenido se reproduce a continuación:

Estos art de las NN SS se introdujeron en la revisión operada en junio de 1986 (precisamente para regularizar la situación urbanística de la urbanización Montenebro), en desarrollo del **convenio de 1984 suscrito entre el Ayuntamiento y COREPO, en cuyo criterio.2.E) se señala:**

- E) Las zonas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Pedrezuela, tales como equipamientos, dotaciones, etc., del Polígono serán ubicadas a título indicativo, según el plano anexo nº 3 y en lo no concertado se estará a lo dispuesto en el anexo del Reglamento de Planeamiento y el avance acordado entre las partes firmantes del convenio.

, remitiendo por lo demás en todo lo no regulado en las propias NN SS al desarrollo posterior de las mismas que haría el PP (aprobado en diciembre de ese mismo año...)

Siendo una urbanización ilegal en sus orígenes, al estar desarrollada en suelo no urbanizable (SNU) -incluido suelo especialmente protegido (SNUep)-, quedó sujeta a la Ley 9/1985, 4 diciembre, de tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales, que preveía que **la regularización urbanística de estas actuaciones ilegales debería procurar por una parte preservar los valores ambientales dignos de ello** (motivo por el cual se excluyeron del SAU-1, como veremos,



326.477 m2 de SNUep), y por otra adecuarse a las **“cesiones, edificabilidad, usos, niveles y tipo de infraestructuras y muchos otros aspectos, de las del suelo con vocación urbana, suficientes para garantizar adecuada y dignamente los usos residenciales y agropecuarios previstos.”**

Esas cesiones se prevén en todos los documentos urbanísticos que regulan la urbanización Montenebro: NN SS, PP y PC; Obviamente, si con carácter general la cesión de aprovechamiento urbanístico y de suelo dotacional (obligatoria y gratuitamente) era una exigencia para cualquier desarrollo urbanístico “normal” en SUB, ésta exigencia no iba a atemperarse para la urbanización Montenebro, que era urbanización “ilegal”, que debía “regularizarse”, y eso sólo podía ser cumpliendo todas las obligaciones inherentes a cualquier desarrollo urbanístico

En el caso del SAU-1 de Pedrezuela (“Residencial Montenebro”), **la superficie y ubicación del suelo dotacional que habría que cederse obligatoria y gratuitamente el Ayuntamiento se refleja en el plano nº 3 del Plan Parcial** (de iniciativa particular, además, promovido por COREPO) denominado “Zonificación y uso”, fechado noviembre 1985 y aprobado por la Comunidad de Madrid el 16 12 1986

0.- OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

El objeto del Presente Plan Parcial es la legalización de la urbanización y edificaciones existentes en el Término Municipal de Pedrezuela y denominada Urbanización Corepo, en el sitio conocido por MONTENEbro. Esta Urbanización iniciada en el año de 1.972 se compone actualmente de 237 viviendas construidas y habitadas, una red viaria totalmente terminada en el 80 %

Reproducimos a continuación otros aspectos interesantes del PP, que al ser un documento escaneado, deben ser capturas de imagen (por lo cual la calidad no es la óptima):

Por todos estos motivos y dado que se ha calificado este suelo como urbanizable programado en las Normas Subsidiarias que se han realizado en Pedrezuela y con objeto de legalizar la situación actual de la Urbanización existente desarrollamos este Plan Parcial de Ordenación.

(...)



Secretaría
Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

El uso general del polígono es el de vivienda unifamiliar, aislada y apareada.

En las parcelas destinadas a equipamientos se admiten los siguientes usos:

Categoría 1ª: Administrativo.

Categoría 2ª: Cultural y Religioso.

Categoría 3ª: Asistencial.

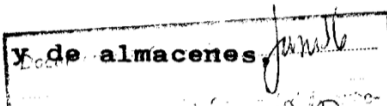
Categoría 4ª: Espectáculos.

Categoría 5ª; Usos de relación.

Categoría 6ª: Pequeño comercio.

Asimismo en las zonas calificadas como de verde público, - se admite uso deportivo con las condiciones que más adelante se estipulan.

No se admiten usos industriales y de almacenes



(...)

II.1.5. Carácter público o privado de las edificaciones.

Se procurará que toda la superficie residencial del polígono "Corepo", tenga un carácter privado, dividida en parcelas -- para su posterior venta o utilización.

El resto de las superficies incluidas en el polígono, tendrán un carácter público, si bien con ámbitos de servicio diferentes, según que su utilización contemple la totalidad -- del Municipio o únicamente el polígono en cuestión.

(...)

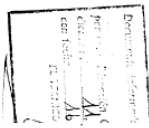
III.3. Sistemas Interiores

Habrà de delimitar en el Programa de Necesidades Urbanas, aquellas cesiones/reservas para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

(...)



<u>REGLAMENTO</u>	<u>PREVISTO EN EL PLAN</u>	<u>SUPERFICIE TOTAL</u>
(2) Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público		
Jardinez.....	11.175 m2.	116.785 m2.
Areas Juego Niños.....	4.470 m2.	4.505 m2.
TOTAL (10%).....	119.843 m2.	121.290 m2.
(3) Centros Docentes		
Preescolar-Guarderia.....	2.000 m2.	2.280 m2.
E.G.B.	10.000 m2.	11.403 m2.
TOTAL	12.000 m2.	13.683 m2.
(4) Servicio de Interés Público y Social		
Parque Deportivo.....	4.470 m2.	4.900 m2.
Equipamiento Comercial.....	11.175 m2.	11.861 m2.
TOTAL.....	15.645 m2.	16.761 m2. ✓
(5) Red Viaria		
Aparcamiento.....	243.185 m2.	4.329 m2.
TOTAL.....	247.514 m2.	247.514 m2.

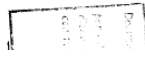


<u>REGLAMENTO</u>	<u>PREVISTO EN EL PLAN</u>	<u>SUPERFICIE TOTAL</u>
(6) Zonas de Servicios.		
Transformadores.....	3.237.	
Depositos agua.....	1.470	
Depuradora.....	5.000	
TOTAL.....	9.707 m2.	9.707 m2.
(7) Espacios libres y zona Verde y Deportiva de Uso Privado.....		
	82.576 m2.	82.576 m2.
T O T A L	491.531 m2.	491.531 m2.

SUPERFICIE PREVISTA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR 1.200.231 - 491.531 = **708.700 m2.**

La superficie correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio es: 70.870 m2.

NOTA.- Las edificabilidades generales por las zonas de Equipamiento público y privado y zonas verdes a efectos de su cómputo no se considerarán incluidas en la edificabilidad bruta resultante de aplicar 0,15 m²/m² sobre 1.200.231,- metros cuadrados.



Como se observa en el Plan Parcial se va siempre por encima de las dotaciones mínimas exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

Los 491.531 m2., resultantes unidos a la superficie prevista para vivienda unifamiliar, que es de 708.700 m2., nos dá la superficie total de 1.200.231 m2., de Suelo Urbanizable.

El 10 % del Aprovechamiento Medio es de 70.870 m2., y se efectuará su cesión de acuerdo con el compromiso contraído según el Convenio suscrito entre el promotor y el Ayuntamiento que aquí se adjunta.



En definitiva de la superficie inicial de la urbanización Montenebro (1.526.708 m²), tras excluir del sector el SNUep a ceder al Ayuntamiento (326.477 m²), y tras cumplir los estándares mínimos establecidos en el ANEXO I del RP 1978 (408.955 m²), quedó reducida a 708.700 m² de zona residencial y 82.576 m² de zona verde-deportiva privada (791.276 m²)

[Al respecto de la cesión de SNUep, resulta curioso que a pesar de haberse formalizado la cesión en su día al Ayuntamiento (y a pesar de que su titularidad excede de las funciones de la EUC, que se limitaba a la conservación del suelo público dotacional hasta su recepción formal por el Ayuntamiento), este SNUep (8-9), como el resto de las parcelas no residenciales (2 a 7, incluida la zona polideportiva privada) figuran en el R^oP inscritas a nombre de la EUC]

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 121.290 m ² Jardines 116.785 m ² Áreas de juego de niños 4.505 m ²	FR 2181
Centros docentes: 13.683 m ² Preescolar-Guardería: 2.280 m ² EGB: 11.403 m ²	FR 2182
Servicios de interés público y social 16.761 m ² : Parque deportivo: 4.900 m ² Equipamientosocialy comercial: 11.861 m ²	FR 2183
Red viaria: 243.185 m ² Viales: 238.627 m ² Aparcamientos: 4.329 m ² Servidumbres de paso: 4.568 m ²	FR ---- FR 2184
Zonas de servicios: 9.707 m ² Transformadores: 3.237 m ² Depósito de agua: 1.470 m ² Depuradora: 5.000 m ²	FR 2185
Espacios libres y zona verde y deportiva de uso privado: 82.576 m ²	FR 2186
Suelo no urbanizable especialmente protegido (SNUep): 284.628 m ²	FR 2188
SNUep cedido al Ayto: 41.863 m ²	FR 2187

El resumen de superficies del SAU-1 en consecuencia, es el siguiente:

20220329 SUPERFICIE SAU-1

		m ²
	TOTAL SAU 1	1.526.708,00
8-9	SNU	326.477,00
2	ZV-EL	121.290,00
3	DOCENTE	13.683,00
4	SERVICIOS INTERÉS P-S	16.761,00
5	VIALES	247.514,00
6	ZONAS SERVICIOS	9.707,00
7	EL-DEPORTIVO PRIVADO	82.576,00
1	RESIDENCIAL PRIVADO	708.700,00

Esto que decimos aparece reflejado gráficamente en el PZU del PP, que reproducíamos como [figura 1], y detallado en el mismo sentido en el cuadro de superficies anexo a dicho plano:



CUADRO DE SUPERFICIES										
①	745 UD VIVIENDA UNIFAMILIAR	708.700 m ²								
	<table border="0"><tr><td>Aislada (As)</td><td rowspan="3">}</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>Apareada ó (Ap)</td></tr><tr><td>Aislada</td></tr></table>	Aislada (As)	}		Apareada ó (Ap)	Aislada				
Aislada (As)	}									
Apareada ó (Ap)										
Aislada										
②	SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO									
	<table border="0"><tr><td>Zonas Verdes</td><td>116.785</td><td rowspan="2">}</td><td rowspan="2">121.290 m²</td></tr><tr><td>Juegos Niños (JN)</td><td>4.505</td></tr></table>	Zonas Verdes	116.785	}	121.290 m ²	Juegos Niños (JN)	4.505			
Zonas Verdes	116.785	}	121.290 m ²							
Juegos Niños (JN)	4.505									
③	ZONA ESCOLAR (Prescolar Guard y EGB)	13.683 m ²								
④	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL									
	<table border="0"><tr><td>Equipamiento Social y Comercial</td><td>11.861</td><td rowspan="2">}</td><td rowspan="2">16.761 m²</td></tr><tr><td>Parque Deportivo</td><td>4.900</td></tr></table>	Equipamiento Social y Comercial	11.861	}	16.761 m ²	Parque Deportivo	4.900			
Equipamiento Social y Comercial	11.861	}	16.761 m ²							
Parque Deportivo	4.900									
⑤	RED VIARIA Y APARCAMIENTO									
	<table border="0"><tr><td>Calles</td><td>238.627</td><td rowspan="3">}</td><td rowspan="3">247.514 m²</td></tr><tr><td>Aparcamiento</td><td>4.329</td></tr><tr><td>Servidumbre de paso</td><td>4.558</td></tr></table>	Calles	238.627	}	247.514 m ²	Aparcamiento	4.329	Servidumbre de paso	4.558	
Calles	238.627	}	247.514 m ²							
Aparcamiento	4.329									
Servidumbre de paso	4.558									
⑥	ZONA DE SERVICIOS									
	<table border="0"><tr><td>Transformador</td><td>3.237</td><td rowspan="3">}</td><td rowspan="3">9.707 m²</td></tr><tr><td>Deposito de Agua</td><td>1.470</td></tr><tr><td>Depuradora</td><td>5.000</td></tr></table>	Transformador	3.237	}	9.707 m ²	Deposito de Agua	1.470	Depuradora	5.000	
Transformador	3.237	}	9.707 m ²							
Deposito de Agua	1.470									
Depuradora	5.000									
⑦	ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE Y DEPORTIVA DE USO PRIVADO	82.576 m ²								
	SUMA SUELO URBANIZABLE	1.200.231 m ²								
⑧	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO	284.628 m ²								
⑨	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CEDIDO AL AYUNTAMIENTO	41.849 m ²								
	TOTAL POLIGONO	1.526.708 m ²								

En el propio PP y en el convenio urbanístico de 1984, existe una remisión expresa a la ubicación de las zonas de cesión al Ayuntamiento en este plano y a la obligación de cumplir con estas dotaciones mínimas (obligatorias y gratuitas)

E) Las zonas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Pedrezuela, tales como equipamientos, dotaciones, etc del Polígono serán ubicadas a título indicativo, según el -- Plano anexo nº 3 y en lo no concertado se estará a lo dis-- puesto en el anexo del Reglamento de Planeamiento y el avan-- ce acordado entre las partes firmantes del convenio.

Obviamente la cesión obligatoria y gratuita del suelo dotacional al Ayuntamiento no es una "invención" de las NN SS o del PP del SAU-1, sino que se recoge expresamente en el art 13 del TRLS 1976 (y concordantes):

Artículo 13.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el Plan General



y, en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de uno y otras.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 75, **los Planes Parciales de Ordenación contendrán estas determinaciones.**

a) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

b) **SEÑALAMIENTO DE RESERVAS DE TERRENOS PARA PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS, ZONAS DEPORTIVAS PÚBLICAS Y DE RECREO Y EXPANSIÓN, EN PROPORCIÓN ADECUADA A LAS NECESIDADES COLECTIVAS.** La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresadamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

c) **FIJACIÓN DE RESERVAS DE TERRENOS PARA CENTROS CULTURALES Y DOCENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS** en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

d) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

3. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en el apartado d); las relaciones entre éstas y las correspondientes a los apartados b) y c), y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, se fijarán reglamentariamente.

, siendo dichas cesiones obligatorias para los propietarios del suelo y gratuitas para el Ayuntamiento (art 84.3 del TRLS 1976)

3. Los propietarios de suelo urbanizable programado deberán:

a) **CEDER OBLIGATORIA Y GRATUITAMENTE A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO O, EN SU CASO, ÓRGANO URBANÍSTICO ACTUANTE, LOS TERRENOS QUE SE DESTINEN CON CARÁCTER PERMANENTE A VIALES, PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS, ZONAS DEPORTIVAS PÚBLICAS Y DE RECREO Y EXPANSIÓN, CENTROS CULTURALES Y DOCENTES Y DEMÁS SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS.**

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por 100 restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

c) Costear la urbanización.



Los módulos objeto de cesión se recogen en concreto en los art 10 y ANEXO I del RP 1978, a los que nos remitimos como hace el propio PP en su Memoria, y cuyo resumen consta ya reproducido en este informe

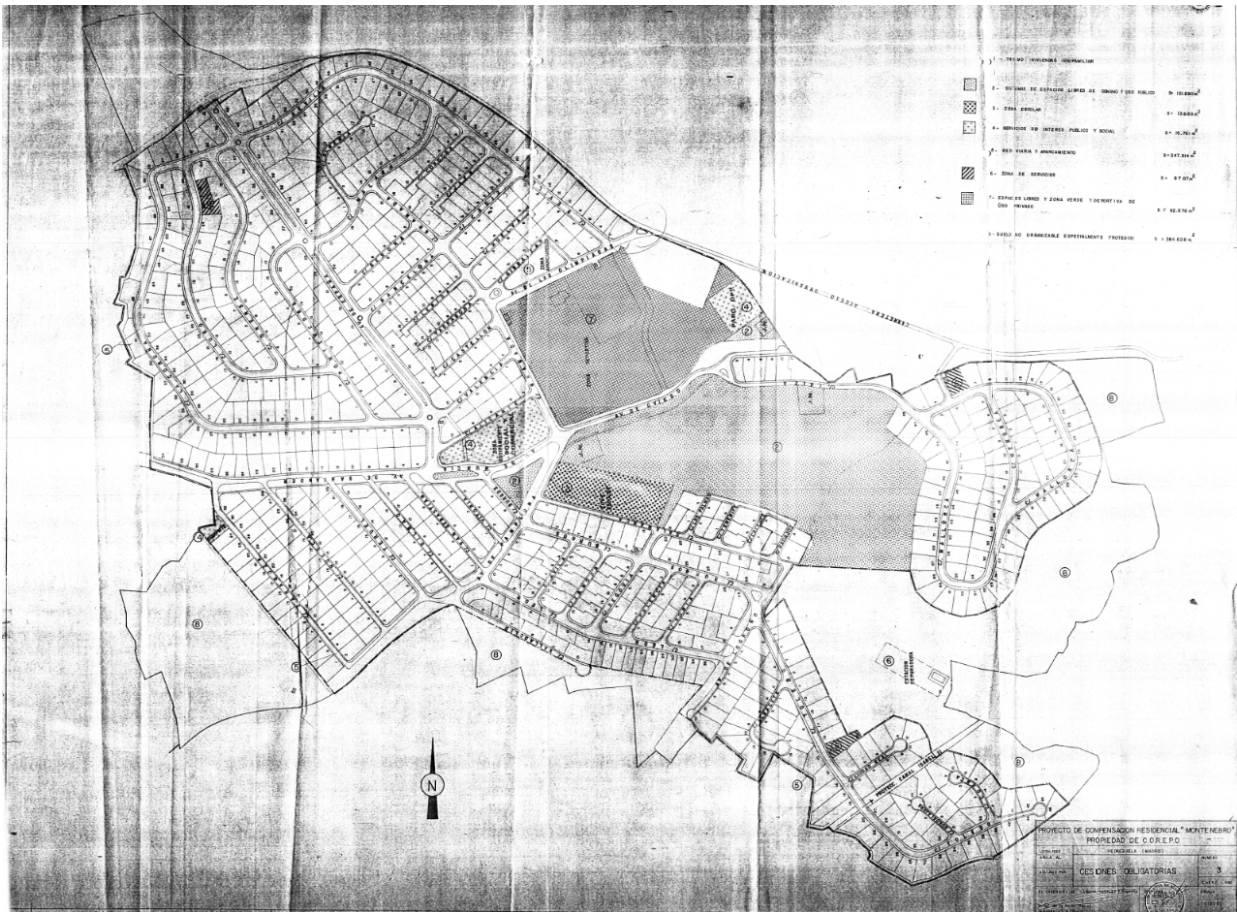
Por su parte, como decíamos, el proyecto de compensación (PC) “RESIDENCIAL MONTENEBRO, COREPO”, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 11 03 1988, reproduce íntegramente y lo anexa al propio PC el acuerdo de la Comunidad de Madrid aprobatorio del PP, de las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento y del cumplimiento con ello de las determinaciones del RP; Sus determinaciones son idénticas al PP en cuanto a zonificación de usos, codificación de parcelas y determinación de superficies, con las consecuencias jurídicas que diremos finalmente

CUADRO DE SUPERFICIES		
① 745 UD VIVIENDA UNIFAMILIAR	Aislada (As) Apareada ó (Ap) Aislada	708,700 m ²
② SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	Zonas Verdes 116.785 Juegos Niños (JN) 4.505	121.290 m ²
③ ZONA ESCOLAR (Prescolar Guard y EGB)		13.683 m ²
④ SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	Equipamiento Social y Comercial 11.861 Parque Deportivo 4.900	16.761 m ²
⑤ RED VIARIA Y APARCAMIENTO	Calles 238.627 Aparcamiento 4.329 Servidumbre de paso 4.558	247.514 m ²
⑥ ZONA DE SERVICIOS	Transformador 3.237 Deposito de Agua 1.470 Depuradora 5.000	9.707 m ²
⑦ ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE Y DEPORTIVA DE USO PRIVADO		82.576 m ²
SUMA SUELO URBANIZABLE		1.200.231 m ²
⑧ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO		284.628 m ²
⑨ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CEDIDO AL AYUNTAMIENTO		41.849 m ²
TOTAL POLIGONO		1.526.708 m ²

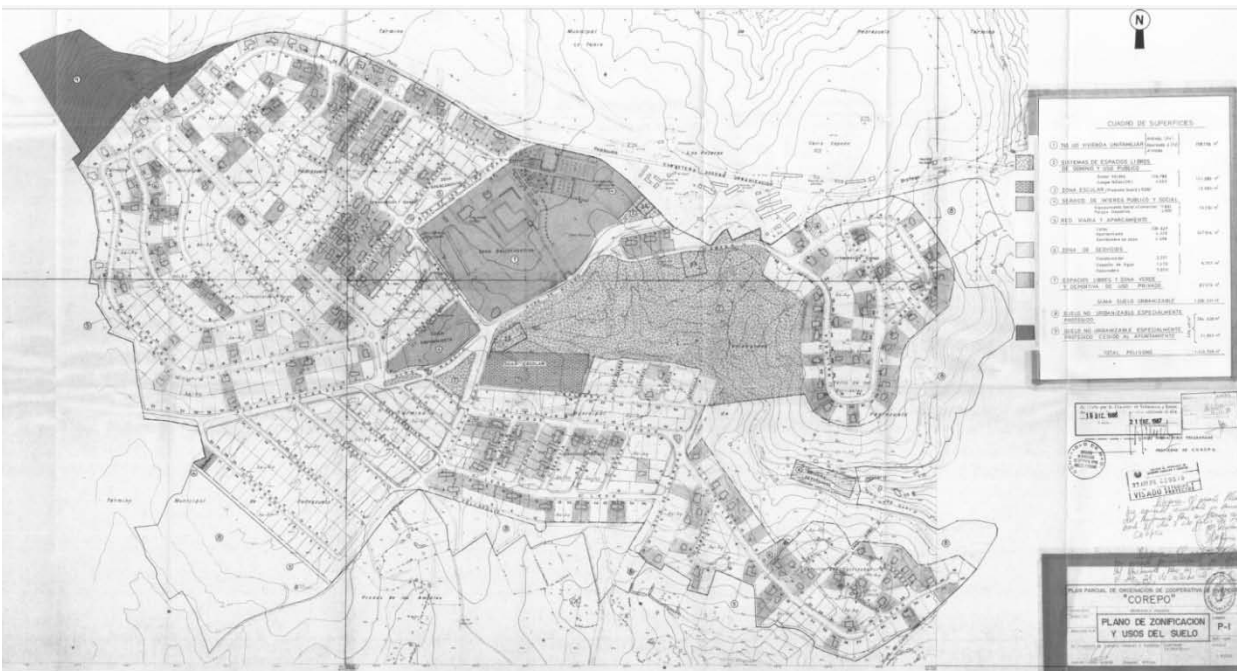
Cuadro superficies de cesión del PZU PP

① 745 UD VIVIENDA UNIFAMILIAR	Aislado Apareado ó Aislado	708,700 m ²
② SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	Zonas Verdes 116.785 Juegos Niños (JN) 4.505	121.290 m ²
③ ZONA ESCOLAR (Prescolar Guard y EGB)		13.683 m ²
④ SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	Equipamiento Social y Comercial 11.861 Parque Deportivo 4.900	16.761 m ²
⑤ RED VIARIA Y APARCAMIENTO	Calles 238.627 Aparcamiento 4.329 Servidumbre de paso 4.558	247.514 m ²
⑥ ZONA DE SERVICIOS	Transformador 3.237 Deposito de Agua 1.470 Depuradora 5.000	9.707 m ²
⑦ ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE Y DEPORTIVA DE USO PRIVADO		82.576 m ²
SUMA SUELO URBANIZABLE		1.200.231 m ²
⑧ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO		284.628 m ²
⑨ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CEDIDO AL AYUNTAMIENTO		41.849 m ²
TOTAL POLIGONO		1.526.708 m ²

Cuadro superficies de la ficha 11 del PC



Plano 3 "Cesiones obligatorias) PC



PZU del PP



[Resulta obvio que de no constituir las dotaciones previstas en el plano nº 3 del PC cesiones obligatorias (y gratuitas al Ayuntamiento), dicho plano se denominaría simplemente "reserva para dotaciones público-privadas en suelo residencial" o similar, y no **CESIONES OBLIGATORIAS, QUE SÓLO PUEDEN SERLO AL AYUNTAMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ART 173 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 (RGU), que reproducimos en la página siguiente, y art 100 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 (TRLR 1976)]

El apartado 1) del PC dice:

1.- OBJETO DEL PROYECTO.-

El Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto, para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, establece en el artículo 173 las especificaciones concretas de los Proyectos de Compensación en los supuestos de que el polígono de la actuación pertenezcan a propietario único, detallando que dicho Proyecto se limitará 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 que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

En el presente Proyecto, que se realiza por encargo de la Cooperativa de Viviendas Residenciales, C.O.R.E.P.O, la misma es la propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos dentro del perímetro del Plan Parcial tramitado por dicha Cooperativa, para el Sector SAU - 1, de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de Pedrezuela (Madrid).

, en definitiva que las parcelas de cesión al Ayuntamiento son las señaladas en el PP (PZU) y concretadas en el PC (plano nº 3 y ficha nº 11)

En el apartado "4) Descripción del proyecto" del PC, se indica que:



Secretaría
Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

De acuerdo con el texto del artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, el presente Proyecto tiene como finalidad exclusiva la determinación de la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas, la localización de las parcelas edificables y el señalamiento de aquellas en que se sitúe el DIEZ POR CIENTO del aprovechamiento.

a) PARCELAS Y ZONAS DE CESION GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE PEDREZUELA.-

En cumplimiento estricto de cuanto se dispuso en el Plan Parcial definitivamente aprobado, inserto igualmente en el documento de dicha aprobación de la Consejería de Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, se establecieron las diferentes superficies de Suelo neto residencial (parcelas edificables), así como las de las dotaciones establecidas para espacios libres y zonas verdes, Centros docentes, Servicios de Interés Público y Social, así como la Red viaria, aparcamiento, Zona de Servicios y Espacios libres (zonas verde y deportiva) de carácter privado.

El detalle de todas las zonas antes indicadas queda explicado con detalle en el cuadro resumen contenido en la hoja nº 11 de la presente Memoria.

[La ficha 11, por su parte es coincidente con el PZU del PP y el plano 3 "Cesiones obligatorias" del PC, como ya hemos señalado]

El apartado 4 del PC remite:



Secretaría
Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

En los diferentes Planos que se incorporan al presente Proyecto se contienen cada una de las determinaciones del artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística citado, diferenciando las diferentes zonas previstas para dotaciones, las parcelas de cesión, las demás cesiones comprometidas y, por descontado, la localización individualizada de las 745 parcelas destinadas a suelo residencial.

[Damos por reproducido a este respecto el plano nº 3 de cesiones del PC, obrante en la página 4, y los argumentos anteriores]

, a los art 126 y 173-ss del RGU), que por su parte disponen:

CAPÍTULO III

Sistema de compensación

Artículo 126

1. En el sistema de compensación **LOS PROPIETARIOS APORTAN LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA, REALIZAN A SU COSTA LA URBANIZACIÓN** en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema **Y SE CONSTITUYEN EN JUNTA DE COMPENSACIÓN, SALVO QUE TODOS LOS TERRENOS PERTENEZCAN A UN SOLO TITULAR.**

[Como es el caso de la urbanización Montenebro, en la que existía un único propietario –COREPO-, que fue quien promovió el Plan Parcial del sector y presentó un proyecto de compensación de propietario único, y por tanto la equidistribución de los beneficios y cargas del sector resulta innecesaria, al ser COREPO el único propietario llamado como tal a percibir todos los beneficios y soportar todas las cargas de la ejecución del planeamiento]

SECCION 5 Proyecto de compensación

Artículo 172

De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un proyecto de compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Cuando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

c) **LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y DE LAS RESERVAS QUE ESTABLEZCA EL PLAN.**

d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

Artículo 173



Secretaría

Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

EN LOS SUPUESTOS DE PROPIETARIO ÚNICO, EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN SE LIMITARÁ 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 que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

[La innecesidad de compensaciones entre diversos propietarios -propietario único, COREPO- hace que el proyecto de compensación quede reducido a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, Lo que hace el PC en el citado plano de cesiones obligatorias]

Artículo 174

1. El proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante.

2. En los supuestos de propietario único, corresponderá a éste la formulación del proyecto de compensación y su elevación a la Administración actuante para su aprobación, si procediere.

3. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1 de este Reglamento.

4. **LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN HECHA POR EL ÓRGANO ACTUANTE PRODUCE LOS MISMOS EFECTOS JURÍDICOS QUE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.** La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de este Reglamento.

5. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de compensación ni al plan que se ejecute, una vez aprobadas por el órgano urbanístico, se formalizarán por la Junta de Compensación en escritura pública o en documento extendido por el órgano urbanístico actuante, con los requisitos y solemnidades propios de las actas de sus acuerdos, que se protocolizará notarialmente. En ambos casos se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

16

Hay que recordar que el art 100 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 (TRLR 1976), atribuye un efecto claro a la aprobación del PC (11 03 1998)

Artículo 100.

1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) **CESIÓN DE DERECHO AL MUNICIPIO EN QUE SE ACTÚE EN PLENO DOMINIO Y LIBRE DE CARGAS DE TODOS LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO DEL SUELO O SU AFECTACIÓN CONFORME A LOS USOS PREVISTOS EN EL PLAN.**

En consecuencia la cesión del suelo dotacional (códigos 2-3-4-5-6-8-9) al Ayuntamiento (y su afección al uso público) se produjo "ex lege" desde la aprobación del proyecto de compensación el 11 03 1998, según art 3.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y art del 100 TRLR 1976), sin perjuicio de que asumiendo la EUC la obligación de mantener y conservar la urbanización (incluido el suelo dotacional público), mantuviera la titularidad de esos terrenos hasta que el Ayuntamiento efectuara su recepción definitiva, lo que a todos los efectos se produjo, como establece la STSJ de Madrid de 27 02 2017, con fecha 30 12 2014

Como hemos visto, la ubicación y determinación de superficies de estas cesiones constan en el PP en el PZU y en el plano nº 3 del PC, y se detallan en cuanto a superficies de suelo dotacional a ceder en la ficha nº 11 del PC:



①	745 UD VIVIENDA UNIFAMILIAR	Aislada Apareada ó Aislada	708.700 m ²
②	SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		
	Zonas Verdes	116.785	121.290 m ²
	○ Juegos Niños (JN)	4.505	
③	ZONA ESCOLAR (Prescolar Guard y EGB)		13.683 m ²
④	SERVICIO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL		
	Equipamiento Social y Comercial	11.861	16.761 m ²
	Parque Deportivo	4.900	
⑤	RED VIARIA Y APARCAMIENTO		
	Calles	238.627	247.514 m ²
	○ Aparcamiento	4.329	
	○ Servidumbre de paso	4.558	
⑥	ZONA DE SERVICIOS		
	Transformador	3.237	9.707 m ²
	Deposito de Agua	1.470	
	Depuradora	5.000	
⑦	ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE Y DEPORTIVA DE USO PRIVADO		82.576 m ²
	SUMA SUELO URBANIZABLE		1.200.231 m ²
⑧	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO		284.628 m ²
⑨	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CEDIDO AL AYUNTAMIENTO	326.427 m ²	41.849 m ²
	TOTAL POLIGONO		1.526.708 m ²

Cuadro de superficies de la ficha 11 del PC

17

El 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, dispone a su vez:

Sección 7. Cesión de terrenos y obras de urbanización
Artículo 179.

1. EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN PRODUCIRÁ LA CESIÓN DE DERECHO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE, EN PLENO DOMINIO Y LIBRE DE CARGAS, DE TODOS LOS TERRENOS QUE SEAN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA SEGÚN EL PLAN, PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO O SU AFECTACIÓN A LOS USOS PREVISTOS EN EL MISMO.

Artículo 180.

1. LA CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INSTALACIONES Y DOTACIONES CUYA EJECUCIÓN ESTUVIERE PREVISTA EN EL PLAN DE ORDENACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN APLICABLES SE EFECTUARÁ POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EN FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE DENTRO DE UN PLAZO NO SUPERIOR A TRES MESES, CONTADO DESDE LA RECEPCIÓN DEFINITIVA POR LA JUNTA.

2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. LAS CESIONES DE OBRAS, INSTALACIONES Y DOTACIONES A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO SERÁN FORMALIZADAS EN ACTAS QUE SUSCRIBIRÁN LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.



[En el caso concreto de la urbanización Montenebro, al ser el COREPO propietario único, no hay Junta de Compensación, pero sí se constituyó Entidad Urbanística de Conservación, que es quien figura a fecha de hoy como titular registral de las parcelas dotacionales de cesión al Ayuntamiento]

Como es sabido, mediante STSJM de 27 02 2017 se estableció que el Ayuntamiento había procedido a la recepción de la urbanización y debía proceder a hacerse cargo de la conservación y mantenimiento (obviamente sólo de los elementos públicos de la urbanización tales como viales, zonas verdes, equipamientos y servicios públicos, etc...), y a la prestación de los servicios públicos correspondientes, desde el 24 12 2014, en virtud de lo acordado entre la Entidad Urbanística de Conservación "Residencial Montenebro" y Ayuntamiento mediante convenio de 23 12 2004

Así pues, asumiendo el Ayuntamiento la prestación de servicios públicos y el mantenimiento de las zonas públicas de la urbanización, acaba el deber de conservación y mantenimiento que correspondía hasta entonces a la Entidad Urbanística de Conservación, por lo que para poder prestar adecuadamente los servicios públicos en la urbanización Montenebro se hace necesario materializar de hecho (con la entrega al Ayuntamiento de las parcelas señaladas en el Proyecto de Compensación y su inscripción el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento) la cesión del suelo producida "ex lege" desde la aprobación del Proyecto de Compensación (11 de marzo de 1988)

El apartado 9) del PC establece en este sentido que:

9.- AFECCION REGISTRAL DE LOS TERRENOS.-

De acuerdo con lo establecido en la estipulación séptima del Convenio suscrito entre COREPO y el Ayuntamiento de Pedrezuela, éste podrá solicitar del Registrador de la Propiedad del Distrito, que todos los terrenos incluidos - en el Plan Parcial, propiedad de COREPO, queden afectados - por el exacto cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la Urbanización. Esta afección deberá quedar extinguida y cancelada en el momento en que se efectúe la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

En este sentido se propone al Pleno (en virtud de lo señalado en los informes técnicos y jurídico) adoptar dos acuerdos para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley y en el Proyecto de Compensación:



Secretaría

Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

1) Requerir a los gestores de la Entidad Urbanística de Conservación en liquidación para que, mediante acta administrativa formalicen la cesión al Ayuntamiento de Pedrezuela del suelo dotacional y del suelo urbanizable especialmente protegido exterior a la urbanización (códigos 2-3-4-5-6-8-9 del proyecto de compensación), inscrito actualmente a nombre de la Entidad, para su posterior aceptación en Pleno y elevación al Registro de la Propiedad, para su inscripción a nombre del Ayuntamiento de Pedrezuela

Al mismo tiempo y a fin de conocer el resultado de las actuaciones efectuadas por la Entidad Urbanística de Conservación hasta la fecha de suscripción de dicha acta, requerir a los gestores de la Entidad Urbanística de Conservación en liquidación para que presenten en el Ayuntamiento la memoria final de liquidación de la Entidad, con especificación de las actuaciones realizadas, cumplimiento de sus deberes urbanístico como Entidad Urbanística de Conservación, y saldo económico resultante con mención y forma de distribución (positiva o negativa) entre todos los miembros de dicha Entidad

A estos efectos se concederá un plazo razonable de un mes para llevar a cabo estas actuaciones

2) Requerir a la Junta de Propietarios de la urbanización Montenebro para que dejen expeditas las parcelas de cesión al Ayuntamiento (códigos 2-3-4-5-6-8-9 del proyecto de compensación), en base a los fundamentos jurídicos anteriores, debiendo cesar en su uso en orden a una adecuada prestación de los servicios de competencia municipal

A estos efectos se concederá también un plazo razonable de un mes para llevar a cabo estas actuaciones, dejando a salvo la posibilidad de llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento para llevar a cabo este proceso de la forma más lógica y coherente con las situaciones de hecho preexistentes a la fecha

En Pedrezuela, en fecha a la firma al margen; El secretario-interventor-tesorero
Documento firmado electrónicamente



EN RESUMEN (para publicar en la web del Ayuntamiento de forma abreviada y fácilmente comprensible):

El ordenamiento jurídico español desde 1956 al menos, viene exigiendo a los propietarios de suelo en orden a la correcta ejecución del planeamiento, el cumplimiento sucesivo de una serie de deberes urbanísticos, como corolario de los derechos edificatorios que correlativamente se generan a través de la actuación administrativa tendente a la clasificación urbanística del suelo, como son -entre otros- el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas

Por lo que desde entonces y hasta la actualidad, en el estatuto jurídico de la propiedad del suelo el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por cumplir correlativamente los deberes de cesión urbanística correspondientes; Lo cual no es sino la consecuencia de que el suelo se utilice en correspondencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando la justa distribución de las obligaciones y cargas derivadas de la misma

En consecuencia, las cesiones obligatorias: vías públicas, zonas verdes públicas, espacios libres del mismo carácter y equipamientos y servicios públicos... se enmarcan dentro de los deberes básicos del régimen de la propiedad urbanística, y la totalidad de todos los elementos de estos subsistemas serán del Ayuntamiento, y no de los propietarios que, a lo sumo, están obligados a su conservación, en la medida en que formen parte de las obras de urbanización y así lo hayan asumido

[En el caso concreto de la urbanización Montenebro, al ser el COREPO propietario único, no hay Junta de Compensación, pero sí se constituyó Entidad Urbanística de Conservación con una finalidad concreta: la conservación de todos los servicios, calles, zonas verdes, etc., de cesión obligatoria y titularidad pública]

La urbanización Montenebro fue construida desde 1972 sin cumplir ninguna de éstas obligaciones exigibles con carácter general a todos los propietarios de suelo, operando en 1986 una revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento para proceder a su "regularización", teniendo su oportuno desarrollo en el Plan Parcial aprobado por la Comunidad de Madrid en diciembre de 1986 y en el Proyecto de Compensación aprobado por el Ayuntamiento en marzo de 1988

Es necesario acudir a la ley del suelo de 1976 (vigente cuando se aprobó el Plan Parcial) para entender lo que implica la presentación por los propietarios de suelo de un Proyecto de Compensación, referido en este caso a la cesión de suelo dotacional al Ayuntamiento:

CAPÍTULO III

Sistema de compensación

Artículo 126

1. En el sistema de compensación LOS PROPIETARIOS APORTAN LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA, REALIZAN A SU COSTA LA URBANIZACIÓN en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema Y SE CONSTITUYEN EN JUNTA DE COMPENSACIÓN, SALVO QUE TODOS LOS TERRENOS PERTENEZCAN A UN SOLO TITULAR.



Secretaría
Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

[Como es el caso de la urbanización Montenebro, en la que existía un único propietario –COREPO–, que fue quien promovió el Plan Parcial del sector y presento un proyecto de compensación de propietario único]

SECCION 5 Proyecto de compensación

Artículo 172

De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un proyecto de compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Cuando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

c) **LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y DE LAS RESERVAS QUE ESTABLEZCA EL PLAN.**

d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

La innecesariedad de compensaciones entre diversos propietarios -propietario único, COREPO- hace que el proyecto de compensación quede reducido al mínimo, en concreto, como dice el art 173:

Artículo 173

EN LOS SUPUESTOS DE PROPIETARIO ÚNICO, EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN SE LIMITARÁ 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 que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

Por su parte el art 100 dice:

Artículo 100.

1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) **CESIÓN DE DERECHO AL MUNICIPIO EN QUE SE ACTÚE EN PLENO DOMINIO Y LIBRE DE CARGAS DE TODOS LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO DEL SUELO O SU AFECTACIÓN CONFORME A LOS USOS PREVISTOS EN EL PLAN.**

En línea con lo anterior el 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, dispone:

Sección 7. Cesión de terrenos y obras de urbanización

Artículo 179.

1. EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN PRODUCIRÁ LA CESIÓN DE DERECHO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE, EN PLENO DOMINIO Y LIBRE DE CARGAS, DE TODOS



Secretaría

Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

LOS TERRENOS QUE SEAN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA SEGÚN EL PLAN, PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO O SU AFECTACIÓN A LOS USOS PREVISTOS EN EL MISMO.

Artículo 180.

1. LA CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INSTALACIONES Y DOTACIONES CUYA EJECUCIÓN ESTUVIERE PREVISTA EN EL PLAN DE ORDENACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN APLICABLES SE EFECTUARÁ POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EN FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE DENTRO DE UN PLAZO NO SUPERIOR A TRES MESES, CONTADO DESDE LA RECEPCIÓN DEFINITIVA POR LA JUNTA.

2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

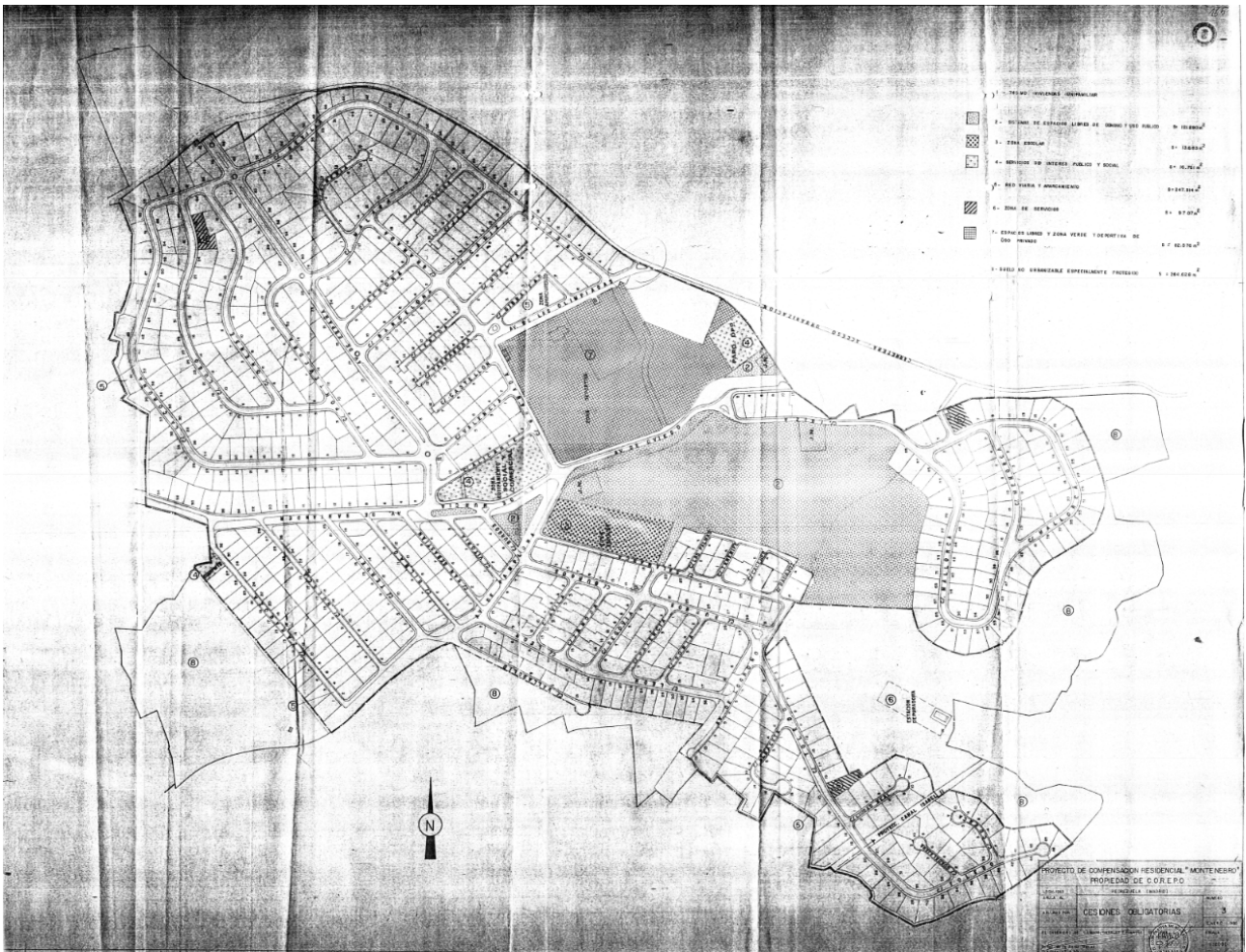
3. LAS CESIONES DE OBRAS, INSTALACIONES Y DOTACIONES A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO SERÁN FORMALIZADAS EN ACTAS QUE SUSCRIBIRÁN LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

[En el caso concreto de la urbanización Montenebro, al ser el COREPO propietario único, no hay Junta de Compensación, pero sí se constituyó Entidad Urbanística de Conservación, que es quien figura a fecha de hoy como titular registral de las parcelas dotacionales de cesión al Ayuntamiento]

De acuerdo con el Plan Parcial y el Proyecto de Compensación del SAU-1 "Montenebro", el suelo dotacional de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento se cuantifica y localiza en el plano nº 3 del Proyecto de Compensación "Cesiones obligatorias" (al Ayuntamiento), siguiente:



Secretaría
Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)



, y en la ficha nº 11 del propio Proyecto de Compensación:



Secretaría
Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

①	745 UD VIVIENDA UNIFAMILIAR	Aislada Apareada ó Aislada	708.700 m ²
②	<u>SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</u>		
	Zonas Verdes	116.785	121.290 m ²
	○ Juegos Niños (JN)	4.505	
③	<u>ZONA ESCOLAR (Prescolar Guard y EGB)</u>		
			13.683 m ²
④	<u>SERVICIO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL</u>		
	Equipamiento Social y Comercial	11.861	16.761 m ²
	Parque Deportivo	4.900	
⑤	<u>RED VIARIA Y APARCAMIENTO</u>		
	Calles	238.627	247.514 m ²
	○ Aparcamiento	4.329	
	○ Servidumbre de paso	4.558	
⑥	<u>ZONA DE SERVICIOS</u>		
	Transformador	3.237	9.707 m ²
	Deposito de Agua	1.470	
	Depuradora	5.000	
⑦	<u>ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE Y DEPORTIVA DE USO PRIVADO</u>		
			82.576 m ²
	<u>SUMA SUELO URBANIZABLE</u>		1.200.231 m ²
⑧	<u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO</u>		
			284.628 m ²
⑨	<u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CEDIDO AL AYUNTAMIENTO</u>		
		326.437 m ²	41.849 m ²
	<u>TOTAL POLÍGONO</u>		1.526.708 m ²

Por tanto, las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, con sus superficies correspondientes son las marcadas con los códigos (2-3-4-5-6-8-9), siendo 1 el suelo residencial (privado) y 7 la zona verde-polideportiva (privada)

Como es sabido, mediante STSJM de 27 02 2017 se estableció que el Ayuntamiento había procedido a la recepción de la urbanización y debía proceder a hacerse cargo de la conservación y mantenimiento (obviamente sólo de los elementos públicos de la urbanización tales como viales, zonas verdes, equipamientos y servicios públicos, etc...), y a la prestación de los servicios públicos correspondientes, desde el 24 12 2014, en virtud de lo acordado entre la Entidad Urbanística de Conservación "Residencial Montenebro" y Ayuntamiento mediante convenio de 23 12 2004

Así pues, asumiendo el Ayuntamiento la prestación de servicios públicos y el mantenimiento de las zonas públicas de la urbanización, acaba el deber de conservación y mantenimiento que correspondía hasta entonces a la Entidad Urbanística de Conservación, por lo que para poder prestar adecuadamente los servicios públicos en la urbanización Montenebro se hace necesario materializar de hecho (con la entrega al Ayuntamiento de las parcelas señaladas en el Proyecto de Compensación y su inscripción el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento) la cesión del suelo producida "ex lege" desde la aprobación del Proyecto de Compensación (11 de marzo de 1988)



En este sentido se propone al Pleno (en virtud de lo señalado en los informes técnicos y jurídico) adoptar dos acuerdos para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley y en el Proyecto de Compensación:

1) Requerir a los gestores de la Entidad Urbanística de Conservación en liquidación para que, mediante acta administrativa formalicen la cesión al Ayuntamiento de Pedrezuela del suelo dotacional y del suelo urbanizable especialmente protegido exterior a la urbanización (códigos 2-3-4-5-6-8-9 del proyecto de compensación), inscrito actualmente a nombre de la Entidad, para su posterior aceptación en Pleno y elevación al Registro de la Propiedad, para su inscripción a nombre del Ayuntamiento de Pedrezuela

Al mismo tiempo y a fin de conocer el resultado de las actuaciones efectuadas por la Entidad Urbanística de Conservación hasta la fecha de suscripción de dicha acta, requerir a los gestores de la Entidad Urbanística de Conservación en liquidación para que presenten en el Ayuntamiento la memoria final de liquidación de la Entidad, con especificación de las actuaciones realizadas, cumplimiento de sus deberes urbanístico como Entidad Urbanística de Conservación, y saldo económico resultante con mención y forma de distribución (positiva o negativa) entre todos los miembros de dicha Entidad

A estos efectos se concederá un plazo razonable de un mes para llevar a cabo estas actuaciones

2) Requerir a la Junta de Propietarios de la urbanización Montenebro para que dejen expeditas las parcelas de cesión al Ayuntamiento (códigos 2-3-4-5-6-8-9 del proyecto de compensación), en base a los fundamentos jurídicos anteriores, debiendo cesar en su uso en orden a una adecuada prestación de los servicios de competencia municipal

A estos efectos se concederá también un plazo razonable de un mes para llevar a cabo estas actuaciones, dejando a salvo la posibilidad de llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento para llevar a cabo este proceso de la forma más lógica y coherente con las situaciones de hecho preexistentes a la fecha

Para mayor detalle de lo aquí señalado, colgamos en la web del Ayuntamiento los informes técnicos y jurídico en que se basan estas propuestas de acuerdo, y la documentación técnica más relevante relativa a este asunto



ASUNTO: Finalización fase información previa relativa al suelo dotacional del SAU-1 de las NN SS de Pedrezuela
Propuesta al Pleno para requerir a los gestores de la Entidad Urbanística de Conservación de Montenebro en liquidación para que, mediante acta administrativa, formalicen la cesión al Ayuntamiento de Pedrezuela del suelo dotacional del SAU-1 de las NN SS
Propuesta al Pleno para requerir a la Junta de Propietarios de la urbanización Montenebro para que dejen expeditas las parcelas del SAU-1 de las NN SS de cesión al Ayuntamiento, en orden a una adecuada prestación de los servicios de competencia municipal, tras STSJM de 27 02 2017

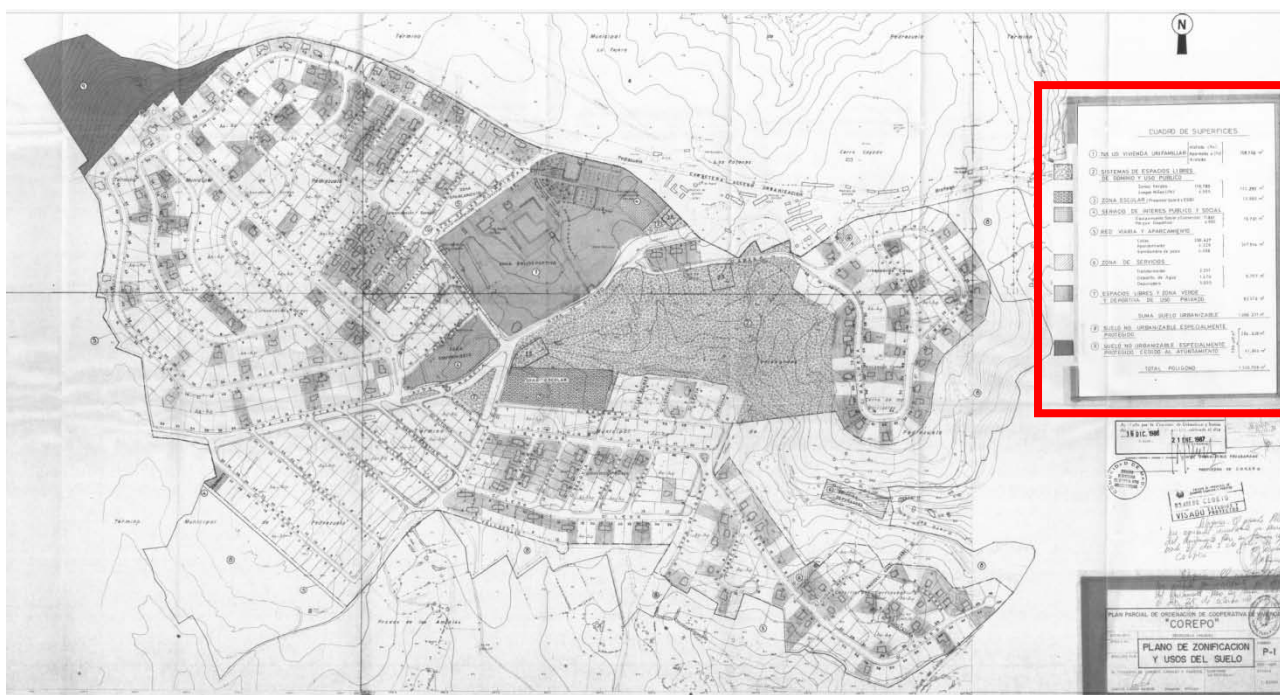
INFORME JURÍDICO

=====

El 16 12 1986 la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente el plan parcial del sector SAU-1 "Residencial Montenebro" (PP) de las NN SS de Pedrezuela; En relación a la cesión de suelo dotacional (obligatoria y gratuita) al Ayuntamiento, el PP señala al respecto que **las zonas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, tales como equipamientos, dotaciones, etc... son las ubicadas en el plano de zonificación y uso [figura 1] ("ex" art 60 del real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, RP), y en lo no concertado en el PP, se estaría a lo dispuesto en el anexo de dicho RP**

Como luego veremos, además el proyecto de compensación (PC) "RESIDENCIAL MONTENEbro, COREPO", aprobado en Pleno el 11 03 1988, reproduce íntegramente y anexa al propio PC el acuerdo de la Comunidad de Madrid aprobatorio del PP, de las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento y del cumplimiento con ello de las determinaciones del RP

1



1-Plano zonificación y uso del suelo del PP del sector SAU-1, de 16 12 1986 (PZU)

Señala el PP que, atendiendo a que se trata de una unidad integrada (hasta 1000 viviendas), se da cumplimiento a las reservas mínimas para dotaciones establecidas en el RP, diferenciando



Secretaría
Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

entre sistemas de espacios libres de uso y dominio público, centros docentes, servicios de interés público y social y plazas de aparcamiento (memoria, art III, programa de necesidades urbanas):

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 121.290 m2	FR 2181
Jardines 116.785 m2	
Áreas de juego de niños 4.505 m2	
Centros docentes: 13.683 m2	FR 2182
Preescolar-Guardería: 2.280 m2	
EGB: 11.403 m2	
Servicios de interés público y social 16.761 m2:	FR 2183
Parque deportivo: 4.900 m2	
Equipamientosocialy comercial: 11.861 m2	
Red viaria: 243.185 m2	FR ----
Viales: 238.627 m2	
Aparcamientos: 4.329 m2	FR 2184
Servidumbres de paso: 4.568 m2	
Zonas de servicios: 9.707 m2	FR 2185
Transformadores (7): 3.237 m2	
Depósito de agua: 1.470 m2	
Depuradora: 5.000 m2	
Espacios libres y zona verde y deportiva de uso privado: 82.576 m2	FR 2186
Suelo no urbanizable especialmente protegido (SNUep): 284.628 m2	FR 2187
SNUep cedido al Ayto: 41.863 m2	FR 2188

(---)

En el plano de zonificación y usos del suelo del PP [figura 1 anterior] se localizan las parcelas dotacionales de cesión obligatoria al Ayuntamiento de conformidad con las reservas mínimas previstas en el anexo del RP (y que deberían haberse inscrito en el RºP a nombre del Ayuntamiento, una vez aprobado el proyecto de compensación del SAU-1, lo que sucedió por acuerdo de Pleno el 11 03 1988, siguiente):

5º.- Proyecto de Compensación de Corepo.- Por unanimidad se aprueba definitivamente el Proyecto de Compensación del sector SAU-1, Urbanización Montenebro, presentado por Corepo.

6º.- Licencia de segregación de Montenebro.- Por unanimidad se concede licencia de segregación de 745 parcelas edificables, zona de espacios libres de dominio y uso público, zona escolar, zona de equipamiento social y comercial, zona de aparcamiento, zona de servicios, zona verde deportiva de uso privado, suelo no urbanizable -- protegido privado, suelo no urbanizable protegido de cesión al Ayuntamiento y resto de finca destinado a viales y paso; del sector SAU-1: Urbanización Montenebro. La



, siendo la codificación y superficie de las parcelas dotacionales públicas y privada las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES					
① 745 UD VIVIENDA UNIFAMILIAR	Aislada (As) Apareada ó (Ap) Aislada	708.700 m ²	① 745 UD VIVIENDA UNIFAMILIAR	Aislada Apareada ó Aislada	708.700 m ²
② SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	Zonas Verdes 116.785 Juegos Niños (JN) 4.505	121.290 m ²	② SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	Zonas Verdes 116.785 Juegos Niños (JN) 4.505	121.290 m ²
③ ZONA ESCOLAR (Prescolar Guard y EGB)		13.683 m ²	③ ZONA ESCOLAR (Prescolar Guard y EGB)		13.683 m ²
④ SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	Equipamiento Social y Comercial 11.861 Parque Deportivo 4.900	16.761 m ²	④ SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	Equipamiento Social y Comercial 11.861 Parque Deportivo 4.900	16.761 m ²
⑤ RED VIARIA Y APARCAMIENTO	Calles 238.627 Aparcamiento 4.329 Servidumbre de paso 4.558	247.514 m ²	⑤ RED VIARIA Y APARCAMIENTO	Calles 238.627 Aparcamiento 4.329 Servidumbre de paso 4.558	247.514 m ²
⑥ ZONA DE SERVICIOS	Transformador 3.237 Deposito de Agua 1.470 Depuradora 5.000	9.707 m ²	⑥ ZONA DE SERVICIOS	Transformador 3.237 Deposito de Agua 1.470 Depuradora 5.000	9.707 m ²
⑦ ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE Y DEPORTIVA DE USO PRIVADO		82.576 m ²	⑦ ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE Y DEPORTIVA DE USO PRIVADO		82.576 m ²
SUMA SUELO URBANIZABLE		1.200.231 m ²	SUMA SUELO URBANIZABLE		1.200.231 m ²
⑧ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO		284.628 m ²	⑧ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO		284.628 m ²
⑨ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CEDIDO AL AYUNTAMIENTO		41.849 m ²	⑨ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CEDIDO AL AYUNTAMIENTO		41.849 m ²
TOTAL POLIGONO		1.526.708 m ²	TOTAL POLIGONO		1.526.708 m ²

2.a-Cuadro superficies de cesión del PZU PP

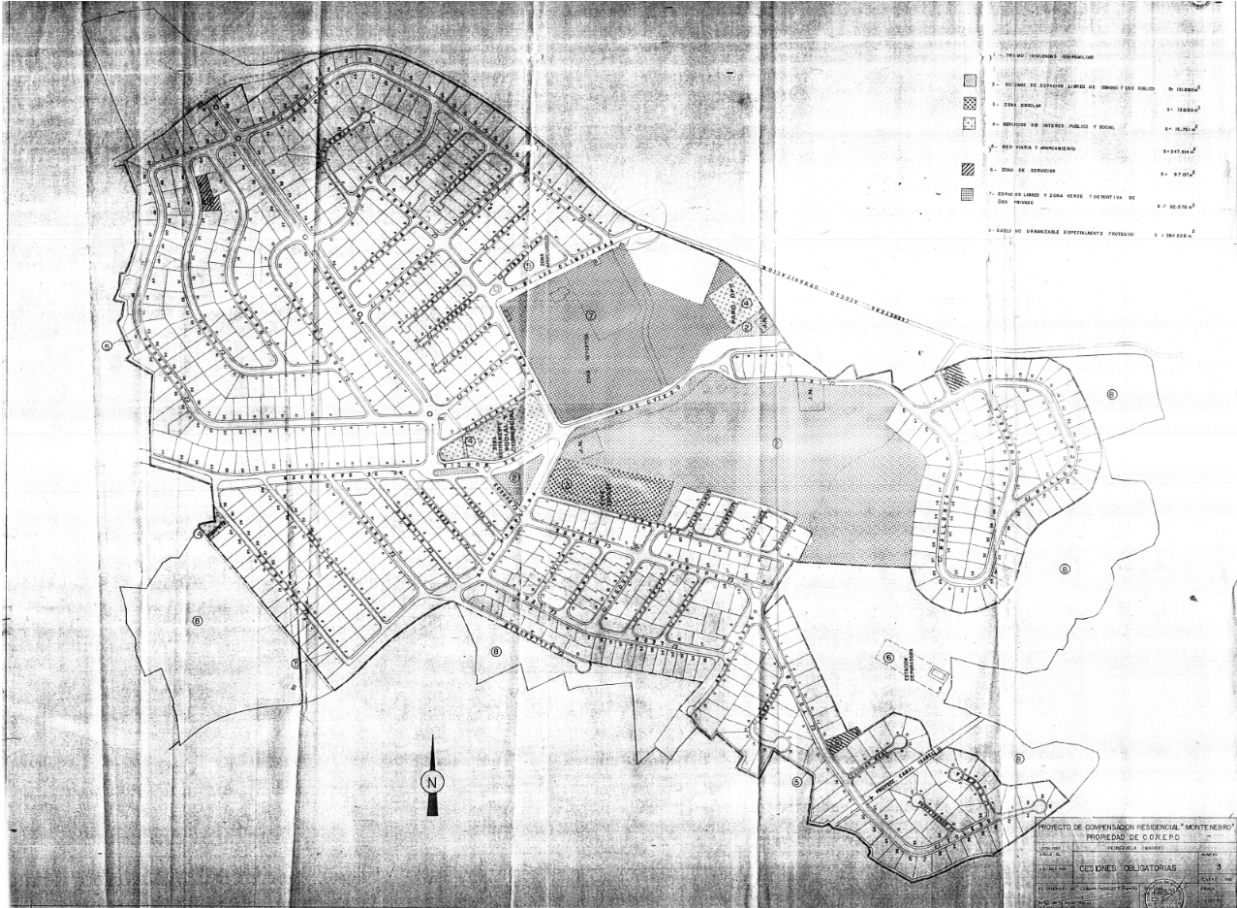
2.b-Cuadro superficies de la ficha 11 del PC

3

En el proyecto de compensación (PC) "RESIDENCIAL MONTENEbro, COREPO", incorporado a este expediente tras la fase de información previa instruida con audiencia la Entidad Urbanística de Conservación (EUC) y de la Comunidad de Propietarios de Montenebro (CPM), queda patente que **las determinaciones del plano 3 "Cesiones obligatorias" de dicho PC son un trasunto de las ya contenidas en el PP**, como no podía ser de otra manera, y con los efectos jurídicos anudados al respecto (que luego veremos)

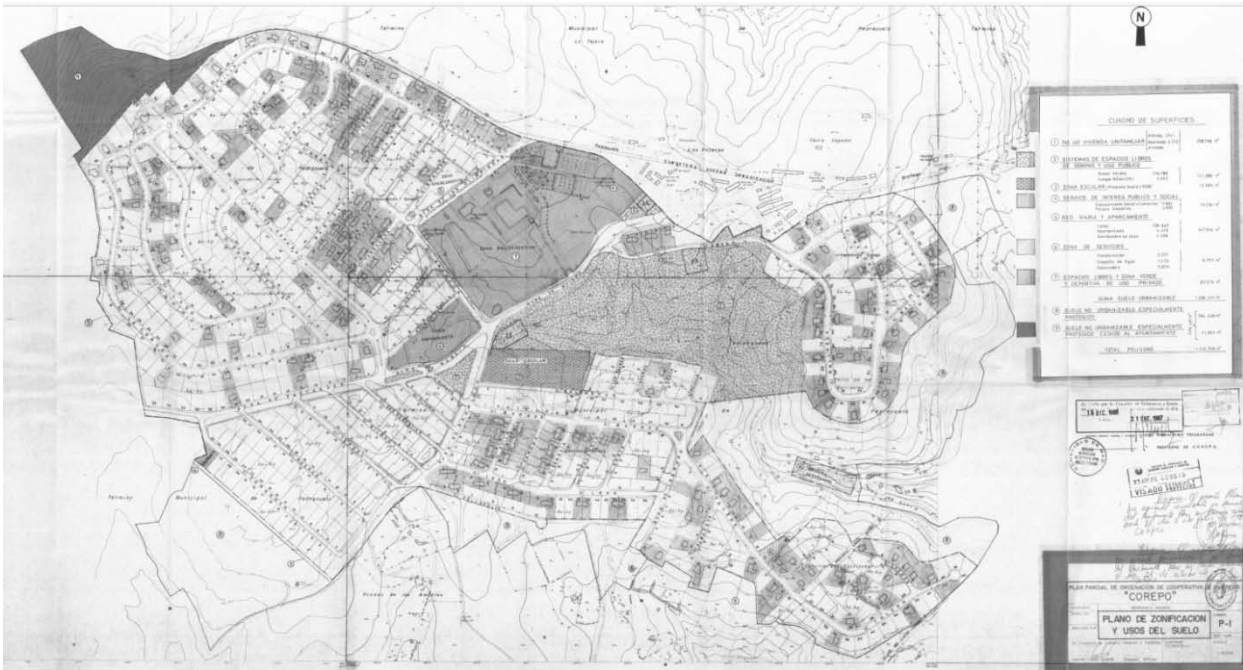
En este sentido el plano de cesiones al Ayuntamiento contenido en el PC es coincidente con el propio del PP; y el cuadro de superficies contenido en la ficha 11 del PC es exactamente el mismo que el del PP [figuras 2-a y 2-b anteriores]

La misma comparación puede hacerse entre los citados planos PZU del PP y el plano de "Cesiones obligatorias" del PC, [figuras 3 y 4] que reproducimos a continuación:



4

3-Plano 3 "Cesiones obligatorias) PC



4-PZU del PP

5

Resulta obvio que de no constituir las dotaciones previstas en el plano nº 3 del PC cesiones obligatorias (y gratuitas al Ayuntamiento), dicho plano se denominaría simplemente “reserva para dotaciones público-privadas en suelo residencial” o similar, y no **cesiones obligatorias, que sólo pueden serlo al Ayuntamiento, de conformidad con el art 173 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 (RGU), que reproducimos en la página siguiente, y **art 100 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 (TRLR 1976)

En el apartado “4) Descripción del proyecto” del PC, se indica en este sentido que:

- a) PARCELAS Y ZONAS DE CESION GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE PEDREZUELA.-



En cumplimiento estricto de cuanto se dispuso en el Plan Parcial definitivamente aprobado, inserto igualmente en el documento de dicha aprobación de la Consejería de Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, se establecieron las diferentes superficies de Suelo neto residencial (parcelas edificables), así como las de las dotaciones establecidas para espacios libres y zonas verdes, Centros docentes, Servicios de Interés Público y Social, así como la Red viaria, aparcamiento, Zona de Servicios y Espacios libres (zonas verde y deportiva) de carácter privado.

El detalle de todas las zonas antes indicadas queda explicado con detalle en el cuadro resumen contenido en la hoja nº 11 de la presente Memoria.

6

La ficha 11 [figura 2.b anterior], por su parte es coincidente con el PZU del PP y el plano 3 "Cesiones obligatorias" del PC, como ya hemos señalado

El apartado 4 del PC remite:

En los diferentes Planos que se incorporan al presente Proyecto se contienen cada una de las determinaciones del artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística citado, diferenciando las diferentes zonas previstas para dotaciones, las parcelas de cesión, las demás cesiones comprometidas y, por descontado, la localización individualizada de las 745 parcelas destinadas a suelo residencial.

(Damos por reproducido a este respecto el plano nº 3 de cesiones del PC, obrante en la página 4, así como los argumentos anteriores)

, a los art 172-ss del RGU), que por su parte disponen:

SECCION 5 Proyecto de compensación



Secretaría

Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

Artículo 172

De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un proyecto de compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Cuando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

c) **Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.**

d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

Artículo 173

En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará 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 que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

Artículo 174

1. El proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante.

2. En los supuestos de propietario único, corresponderá a éste la formulación del proyecto de compensación y su elevación a la Administración actuante para su aprobación, si procediere.

3. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1 de este Reglamento.

4. **La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.** La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de este Reglamento.

5. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de compensación ni al plan que se ejecute, una vez aprobadas por el órgano urbanístico, se formalizarán por la Junta de Compensación en escritura pública o en documento extendido por el órgano urbanístico actuante, con los requisitos y solemnidades propios de las actas de sus acuerdos, que se protocolizará notarialmente. En ambos casos se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Hay que recordar que el art 100 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 (TRLR 1976), atribuye un efecto claro a la aprobación del PC (11 03 1998)

Artículo 100.

1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) **Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.**

Esto supone en la práctica que **los terrenos marcados en el PZU del PP y en el plano 3 “Cesiones obligatorias” del PC** [figura 2.b] :



①	745 UD VIVIENDA UNIFAMILIAR	Aislada Apareada ó Aislada	708.700 m ²
②	<u>SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</u>		
	Zonas Verdes	116.785	121.290 m ²
	○ Juegos Niños (JN)	4.505	
③	<u>ZONA ESCOLAR (Prescolar Guard y EGB)</u>		
			13.683 m ²
④	<u>SERVICIO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL</u>		
	Equipamiento Social y Comercial	11.861	16.761 m ²
	Parque Deportivo	4.900	
⑤	<u>RED VIARIA Y APARCAMIENTO</u>		
	Calles	230.627	247.514 m ²
	○ Aparcamiento	4.329	
	○ Servidumbre de paso	4.558	
⑥	<u>ZONA DE SERVICIOS</u>		
	Transformador	3.237	9.707 m ²
	Deposito de Agua	1.470	
	Depuradora	5.000	
⑦	<u>ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE Y DEPORTIVA DE USO PRIVADO</u>		
			82.576 m ²
	<u>SUMA SUELO URBANIZABLE</u>		<u>1.200.231 m²</u>
⑧	<u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO</u>		
			284.628 m ²
⑨	<u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CEDIDO AL AYUNTAMIENTO</u>		
			41.849 m ²
	<u>TOTAL POLIGONO</u>		<u>1.526.708 m²</u>

8

2.b- Cuadro superficies de la ficha 11 del PC

, con los códigos 2-3-4-5-6 han sido cedidos “ex lege” al Ayuntamiento por la mera aprobación del PC, y afectos a los usos de dominio público establecidos en el PP a partir de su aprobación, y que en caso contrario no se cumplirían las reservas mínimas previstas en el anexo del RP (art 10), que se declaran cumplir en ambos instrumentos y que son las siguientes:



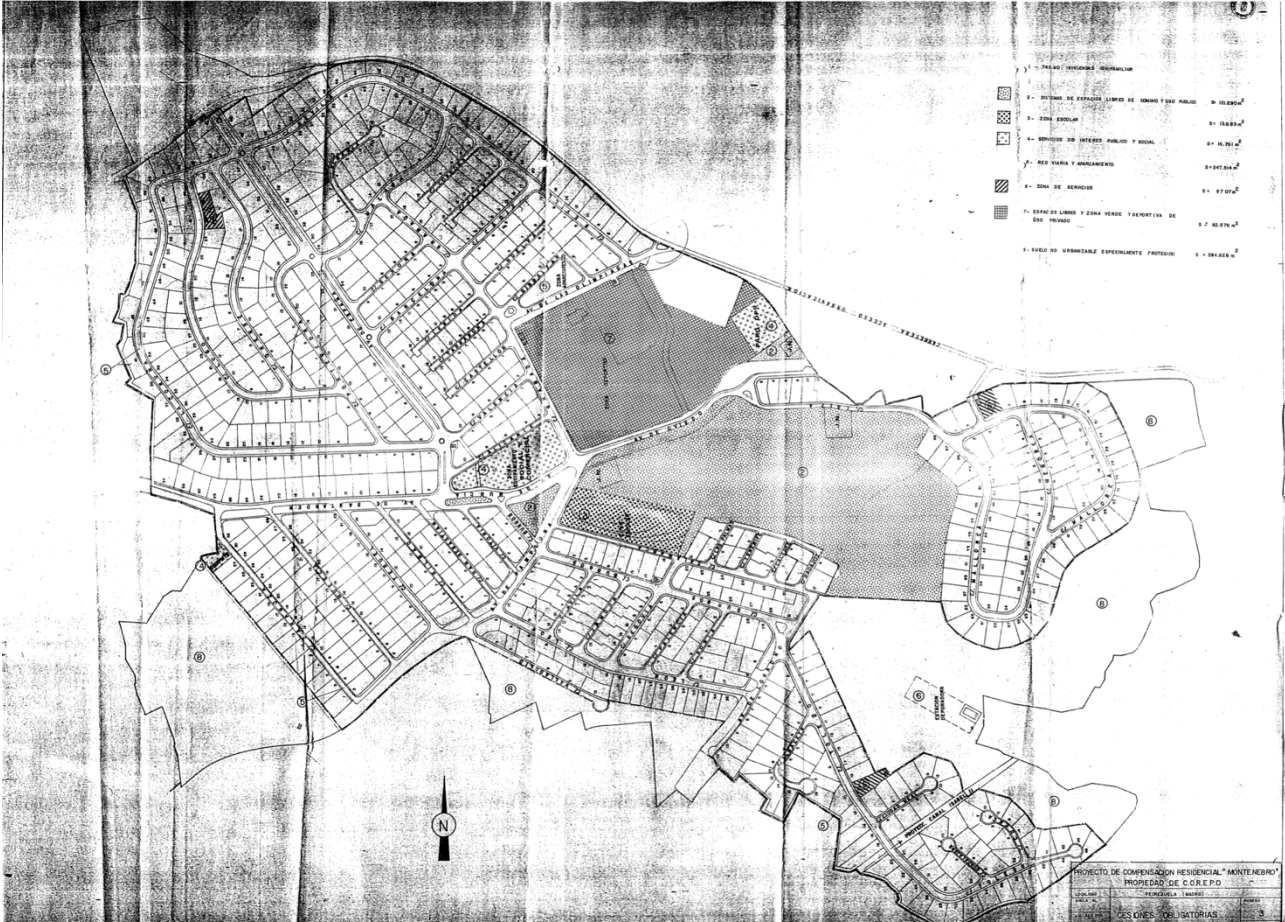
Módulos de reserva para dotaciones en suelo residencial

Unidades de viviendas	Sistema espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas de aparcamiento	Observaciones
	Jardines - m ² suelo/vivienda	Áreas de juego y recreo de niños - m ² suelo/vivienda	Preescolar guardería - m ² suelo/vivienda	E.G.B. - m ² suelo/vivienda	B.U.P. - m ² suelo/vivienda	Parque deportivo - m ² suelo/vivienda	Equipamiento comercial - m ² const./vivienda	Equipamiento social - m ² const./vivienda	Núm./100 m ² edificación	
Unidad elemental.	15	3		10		-		2	1	El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés público y social.
Unidad básica.	15	3	2	10	-	6	1	3	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social.
Unidad integrada.	15	6	2	10	-	6	2	4	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viv.	15	6	2	10	-	8	3	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viv.	15	6	2	10	4	8	4	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.
Conjuntos superiores a 5.000 viv.	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial la cifra de 5.000 viviendas, estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo en cuenta el carácter de equipamiento propio de este.									

Las parcelas nº 9 y 8 (SNU especialmente protegido), exteriores al SAU-1 fueron cedidas al Ayuntamiento por COREPO (9) mediante acta de cesión de 09 03 1999 (nº 641), y por la EUC (8) mediante acta de cesión de 09 03 1999 (nº 642), pero no constan inscritas a nombre del Ayuntamiento, sino de las EUC (...)



Todas estas cesiones (2-3-4-5-6 y 8-9) se contienen en el plano de cesiones obligatorias del PC [figura 3]:



3-Plano 3 "Cesiones obligatorias) PC

, y se detallan a mayores en las páginas 11-16-17 y 18 del anexo al PC

En consecuencia consta documentada la cesión del suelo (producida "ex lege" desde la aprobación del PP el 16 12 1986 y del proyecto de compensación el 11 03 1998, según art 3.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y art del 100 TRLS 1976), pero no su inscripción en el Registro de la Propiedad (R^oP) a nombre del Ayuntamiento, continuando inscritas a nombre de la EUC (...)

La inscripción de todas las parcelas (2-3-4-5-6-8-9) debió hacerse por COREPO (la cooperativa promotora de la urbanización "Residencial Montenebro"), -y exigirse por el Ayuntamiento- una vez aprobado el PC y antes de conceder licencia de segregación; **COMO ESO NO SE HIZO ASÍ EN SU DÍA, EL AYUNTAMIENTO DEBE INSCRIBIR AHORA EL SUELO DOTACIONAL A SU NOMBRE, A CUYO EFECTO EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DEBERÁ REQUERIR FEHACIENTEMENTE A LOS GESTORES DE LA EUC DE MONTENEYRO EN LIQUIDACIÓN PARA QUE LO HAGAN VOLUNTARIAMENTE EN EL PLAZO QUE SE**



CONCEDA AL EFECTO (pej, un mes), y en caso contrario deberá el Ayuntamiento promoverlo ante el R^oP, sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir dichos gestores en caso de desobediencia a las instrucciones debidamente fundamentadas que reciban del Ayuntamiento

Por otra parte, una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la STSJ de Madrid de 27 02 2017, y establecido en los informes jurídicos municipales que la cesión al Ayuntamiento (obligatoria y gratuita) del suelo dotacional se produjo por disposición de la ley en el momento de aprobación del PC (11 03 1988), y su afectación al uso y servicio público desde la aprobación del PP, en orden a la adecuada prestación de los servicios asumidos por el Ayuntamiento, **DEBERÁ REQUERIRSE FEHACIENTEMENTE POR ACUERDO DE PLENO A LA JUNTA DE PROPIETARIOS PARA QUE DEJEN EXPEDITAS LAS INSTALACIONES MUNICIPALES, SEÑALANDO A TAL EFECTO UN PLAZO RAZONABLE PARA ELLO, PROCEDIENDO EL AYUNTAMIENTO EN CASO CONTRARIO PROMOVER LAS ACCIONES CORRESPONDIENTES PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA POSESIÓN DE DICHAS PARCELAS DEMANIALES, EN ORDEN A UNA ADECUADA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES**

Debe señalarse que, en cualquier caso, y a mayores de las determinaciones contenidas en el PC, el PP ya establecía cuáles eran las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en cumplimiento de los estándares mínimos de cesión para dotaciones y equipamientos exigidos en el entonces vigente Anexo I del RP, al cual remite constantemente el propio PP (como hemos citado, pej, en el art III de la memoria) y describe gráficamente en el citado PZU, y lo mismo hace el PC que reproduce literalmente lo dispuesto en el PP y en el acuerdo aprobatorio del mismo por la Comunidad de Madrid

La cesión obligatoria del suelo dotacional se recoge en el art 13 del TRLS 1976 (y concordantes, pej, art 48 del RP), vigentes en aquéllos momentos:

Artículo 13.

1. *Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el Plan General y, en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.*

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de uno y otras.

2. **Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 75, los Planes Parciales de Ordenación contendrán estas determinaciones.**

a) *Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.*

b) **Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.** *La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresadamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.*



Secretaría

Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

c) **Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados** en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

d) **Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.**

e) **Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.**

f) **Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.**

g) **Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.**

h) **Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.**

3. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en el apartado d); las relaciones entre éstas y las correspondientes a los apartados b) y c), y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, se fijarán reglamentariamente.

, siendo dichas cesiones obligatorias para los propietarios del suelo y gratuitas para el Ayuntamiento (art 84.3 del TRLS 1976)

3. Los propietarios de suelo urbanizable programado deberán:

a) **Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.**

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por 100 restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

c) Costear la urbanización.

Por otra parte con fecha 21 03 2022 el arquitecto municipal ha emitido sendos **informes técnicos** que contiene las cédulas urbanísticas de las parcelas 2-3-4-5-6-8-9 del PP y el PC, y la obligatoriedad de la cesión de las mismas al Ayuntamiento para dar cumplimiento al plan parcial y proyecto de compensación del SAU-1, informe técnico al que me remito como complemento de éste informe jurídico, y en el que se describen pormenorizadamente cada una de las parcelas, su información gráfica y descriptiva, su afectación al uso y servicio público y la normativa técnica-urbanística que les resulta de aplicación, precisamente por su carácter dotacional

Por todo lo cual ésta Secretaría **CONCLUYE QUE:** a la vista de la fase de información previa a la depuración de la situación física y jurídica del suelo dotacional de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Pedrezuela del SAU-1, la documentación y alegaciones presentadas por la partes (EUC y CPM), y la documentación técnica aflorada del archivo municipal durante la misma, resulta **INDUBITADO** que las referidas parcelas dotacionales marcadas con los códigos 2-3-4-5-6- en el PP y en el PC han sido cedidos “*ex lege*” y *de forma obligatoria y gratuita* al Ayuntamiento de Pedrezuela por la aprobación del PC y afectos a los usos de dominio público establecidos en el PP, **debiendo el Ayuntamiento** en orden a la adecuada protección, pública constancia de su



Secretaría

Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)

propiedad su propiedad en el RºP, adecuada prestación de los servicios públicos y pacífica posesión de sus bienes, **adoptar las medidas anteriormente apuntadas** (u otras similares):

- 1) **INSCRIBIR** el suelo dotacional (parcelas con los códigos 2-3-4-5-6) y las parcelas de cesión en SNU marcadas con los códigos 8 y 9 en el PP y el PC a su nombre, a cuyo efecto el Pleno deberá **REQUERIR FEHACIENTEMENTE** a los gestores de la EUC de Montenebro en liquidación para que lo hagan voluntariamente en el plazo que se conceda al efecto (pej, un mes); Y en caso contrario deberá el Ayuntamiento promoverlo ante el RºP por los cauces procedimentales oportunos

- 2) **REQUERIR FEHACIENTEMENTE** a la Comunidad de Propietarios de Montenebro para que dejen expeditas las dotaciones municipales y SNU delimitados en el PP y el PC (códigos 2-3-4-5-6-7-8-9), señalando a tal efecto un plazo razonable para ello (pej, un mes), procediendo el ayuntamiento en caso contrario promover las acciones correspondientes para el restablecimiento de la posesión de dichas parcelas demaniales, en orden a una adecuada prestación de los servicios municipales

Lo que se informa a salvo de otro criterio mejor fundado en derecho

En Pedrezuela, en fecha a la firma al margen; El secretario-interventor-tesorero
Documento firmado electrónicamente