INFORME

De conformidad con los artículos 92.3.a) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 162.1.a) del Texto Refundido de Régimen Local aprobador por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, 1.1.a), 3.c) del Real Decreto1174/1987, de 18 de setiembre, 174.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, en relación al CONVENIO URBANISTICO ENTRE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID, ARPEGIO, AREAS DE PROMOCION EMPRESARIAL S.A., PARQUE TEMATICO DE MADRID S.A. y AYUNTAMIENTO DE SAN MARTIN DE LA VEGA.-

ANTECEDENTES

Se somete el texto del convenio urbanístico entre la CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID, ARPEGIO, AREAS DE PROMOCION EMPRESARIAL S.A., PARQUE TEMATICO DE MADRID S.A. y AYUNTAMIENTO DE SAN MARTIN DE LA VEGA.-

Su objeto es iniciar la tramitación de una modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de San Martín de la Vega, para reordenar el ámbito del Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid, sector de desarrollo SAU D y garantizar la viabilidad empresarial de Parque Temático de Madrid S.A y un óptimo aprovechamiento de las infraestructuras e instalaciones existentes, contribuyendo al dinamismo económico y social del municipio.-

Las bases de la modificación a destacar son la de clasificación y categorización del ámbito en suelo urbano no consolidado, el mantenimiento del uso actual, y el coeficiente de edificabilidad necesario para soportar el incremento de la misma proyectado con un mínimo de 370.000 m2, que se atribuye a las parcelas 1 y 2.1 propiedad de Parque Temático de Madrid S.A, para su uso comercial y hotelero, de ocio y recreativo.-

A lo anterior es de aplicación la siguiente legislación

Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril

Texto Refundido de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril;

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común 30/1992 de 26 de noviembre;

Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/86 de 13 de junio;

Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por RD 2568/1986, de 28 de noviembre;

Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional aprobado por RD 1174/1987, de 18 de septiembre.-

Se informa del siguiente

CONTENIDO

Sin perjuicio del informe técnico urbanístico específico sobre el contenido de las cláusulas del texto del convenio que se somete, se destacan los siguientes aspectos.-

La Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril en su artículo 4.1.a) y c) establece que en su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios, las provincias y las islas:
a) Las potestades reglamentaria y de autoorganización.

c) La potestad de programación o planificación.

En el artículo 25.2.d) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, señala que el Municipio ejercerá en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las comunidades autónomas, entre otras, en las siguientes materias:

"d) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas; parques y jardines, pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales."

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en artículo 18 recoge los Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado:

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y/o deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

b) Instar a la delimitación del correspondiente ámbito de actuación y al señalamiento del sistema de ejecución.

c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

d) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.

b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

3. Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el art. 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior.

El artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se refiere a los instrumentos de planeamiento.

Artículo 34. Ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento 1. La ordenación urbanística municipal está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la presente Ley, establezcan los instrumentos de planeamiento.

2. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere el número anterior, según su función y alcance en la integración de la ordenación urbanística municipal, se clasifican en dos grupos de Planes de Ordenación Urbanística:

a) De planeamiento general, que comprende los siguientes instrumentos:

1º Planes Generales.

2º Planes de Sectorización.

b) De planeamiento de desarrollo, que comprende los siguientes instrumentos:

1º Planes Parciales.

2º Planes Especiales.

3º Estudios de Detalle.

4º Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

3. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

El artículo 38.4 de la Ley de Suelo se refiere a las determinaciones sobre los usos de suelo urbano no consolidado.-

La determinación estructurante del uso global de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector en suelo urbanizable, carece en sí misma de efectos operativos directos ya que para alcanzarlos requiere el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada a que se refiere el número anterior, que se refiere :

a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

Por ello, si motivadamente el planeamiento general advierte el riesgo de que las determinaciones de ordenación pormenorizada puedan desvirtuar el uso global de algún área homogénea, ámbito o sector, establecerá, con el carácter de determinaciones estructurantes, condiciones específicas a aquellas, tales como la prohibición de usos concretos o parámetros cualitativos o cuantitativos para la admisibilidad de otros.

El artículo 38.5 recuerda que además de lo señalado en el número anterior, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.

Tal como se refleja en el texto del convenio, los artículos 243 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se contempla la celebración de Convenios urbanísticos, su negociación se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

El artículo 243.3 señala que serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico del suelo y de los deberes de los propietarios de éste.

Conforme al artículo 244, los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

a) Convenios urbanísticos de planeamiento: aquéllos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento urbanístico, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

b) Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto a la ordenación urbanística, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

El artículo 245 regula los Convenios urbanísticos de planeamiento:

"245. 1. La Comunidad de Madrid y los municipios, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones convenios para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) Los criterios de ordenación a los que deba ajustarse el planeamiento urbanístico y sus modificaciones y revisiones.

b) Los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico, o sus modificaciones o revisiones, la realización de los intereses públicos que gestionen.

2. Cuando se tramiten los procedimientos de aprobación de los Planes de Ordenación Urbanística o de sus modificaciones o revisiones a los que se refieran los convenios previstos en el número anterior, éstos deberán ser incluidos, para conocimiento general, como anexo a la memoria del proyecto o entre la documentación sometida al preceptivo trámite de información pública, si son posteriores a la aprobación inicial.

3. Con ocasión del ejercicio de la potestad de planeamiento, la Comunidad de Madrid y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarios de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación, modificación o revisión de un Plan de Ordenación Urbanística.

4. Los convenios a que se refiere el número anterior:

a) Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la resolución y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación del planeamiento o, en su caso, de su modificación o revisión sea sometido al preceptivo trámite de información pública.

b) Sus estipulaciones solo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por las Administraciones públicas, incluidas las que sean parte en ellos, de la potestad de planeamiento.

c) Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos."

Según el artículo 248 de la Ley una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un periodo mínimo de veinte días.

Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número anterior.

Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

a) Por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe en todo caso de la Comisión de Urbanismo de Madrid, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la Comunidad.

b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del Municipio.

c) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél. En el supuesto de convenios urbanísticos de planeamiento, la firma del texto definitivo se llevará a cabo, en el mismo plazo, tras la aprobación definitiva del planeamiento y remitiéndose el texto de éste a los términos de la aprobación definitiva recaída.

Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso, tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

Conforme al artículo 248 en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, y en todos los Ayuntamientos, existirá un registro y un archivo administrativos de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

El artículo 22.2.c) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril establece que el Pleno tiene entre sus atribuciones:

"c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística."

Esta función no es delegable por virtud del artículo 22.4 de la citada Ley 7/1985 de2 de abril.-

El artículo 47.2.ll) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, exige la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno para:

"ll) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística."

No obstante el Ayuntamiento adoptará el criterio que considere legalmente procedente.-

San Martín de la Vega, 30 de diciembre de 2005

Xavier M Perez Piñeyro

Vicesecretario