



## **AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO**

D. James László Bényei, Portavoz del Grupo Municipal de Izquierda Unida del Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra, de conformidad con la Ley de Bases de Régimen Local y Reglamentos que la desarrollan, presenta para su debate y aprobación la siguiente :

### **MOCIÓN PARA LA OBTENCIÓN INMEDIATA DE SUELO DE USO DOTACIONAL DENTRO DEL S.A.U.-I PARA LA AMPLIACIÓN DEL I.E.S. DE GUADALIX**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Hay una creciente alarma entre la comunidad escolar de Guadalix de la Sierra y Navalafuente debido a la caótica situación del IES Luis García Berlanga y la falta de los espacios más elementales necesarios para su funcionamiento,

Las Normas Subsidiarias **han caducado** y también los Planes Parciales que de ellas dependen (véase NN.SS. punto 10.4.1.10.1 "Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en un plazo máximo de tres años desde la publicación en el B.O.C.M. de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.").

Para resolver las carencias sumamente urgentes descritas anteriormente, la Ley establece **mecanismos** para que el Ayuntamiento pueda disponer de dicho suelo si la urgencia para ubicar en él un equipamiento o infraestructura básica así lo exige. En concreto, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece las condiciones para la obtención de suelo público:

#### **SECCIÓN 4. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.**

**Artículo 90.** *Condiciones generales respecto a la obtención de suelo público.*

*Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:*

- a. Mediante **cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada**, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.
- b. Mediante **ocupación directa**.
- c. Mediante **permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición** de la propiedad por la Administración actuante.

**Artículo 91.** *Obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas.*

1. *El suelo que el Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, haya reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidades de*

*ejecución en que se puedan dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Municipio, libre de cargas y urbanizado.*

*2. Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, debe contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable, además, de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo.*

*3. A estos efectos, para el sistema de redes públicas supramunicipales, deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de cada cesión, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social.*

*Para cumplir tal cesión se respetarán, en su caso, las siguientes reglas:*

*a. Si no se hubieran adscrito al sector o en su caso, las unidades de ejecución en que se divida, terrenos destinados por el planeamiento territorial o, en su defecto, por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales en superficie suficiente a este deber de cesión, el promotor podrá cumplir el mismo de cualquiera de las siguientes formas:*

*1. Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid la superficie que falta de terreno con este destino que se sitúen en el mismo área de reparto.*

*2. Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid terreno con este destino situados en otro sector e incluso en otro Municipio distinto a los del sector o unidad de ejecución, y cuyo valor económico sea equivalente al de la superficie de suelo que falta. En este supuesto, no podrá incluirse el porcentaje destinado a la red de viviendas públicas o de integración social.*

*3. Abonando a la Comunidad de Madrid el valor económico equivalente a la superficie que falta.*

*b. Si en el interior del sector o en su caso en las unidades de ejecución en que se divida el planeamiento territorial o, en su defecto, el planeamiento general localiza suelos con destino a redes públicas supramunicipales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión, los promotores podrán requerir de la Comunidad de Madrid la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.*

*4. Para el sistema de redes públicas generales, deberán cederse al Municipio, gratuitamente y libres de cargas, terrenos en la cuantía establecida en el número 5 del [artículo 36](#).*

*Para cumplir tal cesión, en suelo urbanizable, se respetarán, en su caso, las siguientes reglas:*

*a. Si la cuantía de redes públicas generales exige más suelos que los adscritos al sector o unidades de ejecución en que se divida, la cesión se materializará preferentemente en terrenos reservados por el Plan General con ese destino en otro sector excedente. De resultar inviable o excesivamente compleja la obtención de la superficie necesaria de terrenos en tales condiciones, se podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega al Municipio de su valor económico.*

*b. Si en el interior del sector o unidad de ejecución el Plan General localiza suelos con destino a redes públicas generales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión y no se produce la compensación establecida en el apartado a) anterior, los promotores podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.*

*5. Cuando las cesiones a que se refiere los tres números anteriores se hubieran sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, las Administraciones destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales y generales. La adquisición efectiva de los mismos deberá realizarse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de cesión, debiéndose notificar a los cedentes la localización exacta de los suelos obtenidos.*

*6. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.*

## **Artículo 92. Ocupación directa para la obtención de terrenos destinados para las redes públicas.**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del sector o unidad de ejecución en la que haya de integrarse.

3. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a. Será preceptiva la publicación de la relación de los terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos.

b. La relación señalada en el apartado anterior deberá ser notificada a los propietarios afectados, comunicando la ocupación prevista.

c. En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se hará constar:

1. Lugar y fecha de otorgamiento.

2. Administración actuante.

3. Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.

4. Superficie ocupada.

5. Aprovechamientos urbanísticos que correspondan.

6. Sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos los aprovechamientos.

d. Los propietarios afectados tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa, acreditativa de todos los extremos del acta, que producirá los efectos propios de la reparcelación.

e. Cuando los propietarios fueran desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o cuando se trate de propiedades litigiosas, las actuaciones se llevarán a cabo con el Ministerio Fiscal.

f. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

## **Artículo 93. Permuta forzosa de los terrenos destinados para las redes públicas.**

1. Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos podrán obtenerse mediante **permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en el ámbito de actuación o área de reparto y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico** que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

a. El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b. Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.

c. De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

3. La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo anterior, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono.

## **Artículo 94. Expropiación de los terrenos destinados para las redes públicas.**

1. Cuando proceda, la expropiación del suelo destinado a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que la expropiación haya tenido lugar, el

propietario afectado o sus causahabientes podrán interesar de la Administración competente la incoación del procedimiento expropiatorio. Si un año después de dicha solicitud la incoación no se hubiera producido, se entenderá iniciado el procedimiento por ministerio de la Ley, pudiendo el propietario o sus causahabientes dirigirse directamente al Jurado Territorial de Expropiación a los efectos de la determinación definitiva del justiprecio.

**Artículo 95.** Ejecución de las redes públicas.

1. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria. A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el artículo 97 de la presente Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.

3. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.

4. La ejecución de las obras de edificación así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de la forma en que se hayan obtenido los terrenos.

.....

**CAPÍTULO VII.  
EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

**Artículo 138.** Supuestos expropiatorios.

1. Sin perjuicio de su juego como consecuencia de la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del planeamiento urbanístico y en el seno de los restantes sistemas de ejecución en los supuestos previstos en la presente Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá, además de en los supuestos previstos por la legislación general pertinente en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:

a.El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no deber ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar la obtención de los terrenos.

**A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en los terrenos necesarios los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.**

b.La constitución o dotación, conforme a esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.  
c.La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1.La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística.

2.La inobservancia de los plazos fijados para la formulación, tramitación o aprobación de cualquiera de los instrumentos previstos en la presente Ley para la ejecución del planeamiento urbanístico.

3.El incumplimiento sustantivo o temporal de los deberes y las obligaciones legales o asumidos vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico.

4.El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles legalmente exigibles.

d. La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas legalmente establecidas para su dedicación al uso en ellos establecido.

e. La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o sectorial aplicable, del valor cultural, arquitectónico, urbanístico, histórico artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f. La obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2. La delimitación del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en los supuestos previstos en las letras a) y b) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

**Artículo 139.** Urgencia en la ocupación: Requisitos.

Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación prevista en la legislación general de expropiación forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

**Artículo 140.** Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

En caso de discrepancia de los propietarios y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la Administración expropiante, la fijación definitiva del justiprecio corresponderá al Jurado de Expropiación competente.

**Artículo 141.** Mutuo acuerdo: Bonificaciones.

1. Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justiprecio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.

2. La aceptación por los expropiados, en el plazo concedido al efecto, del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10 %.

**Artículo 142.** Pago del justiprecio en especie.

El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, con determinada edificabilidad en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

Como puede verse, la Ley establece varios mecanismos. En varios Plenos y Comisiones, el Sr. Alcalde ha explicado que ha intentado sin éxito la negociación de un Convenio Urbanístico y que las vías de permuta, cesión o compra de los 14.000 m<sup>2</sup> para el IES están en un punto totalmente muerto. Dado la urgencia constatada de la disposición inmediata de los terrenos, tal y como nos trasladan desde la Comunidad Educativa de Guadalix de la Sierra y de los pueblos del entorno, y habiendo fracasado una de las opciones legales para la obtención del suelo, es labor de esta Corporación Municipal hacer todo lo que esté en su mano por solucionar urgentemente la situación recurriendo a las restantes alternativas que la Ley contempla, incluida la vía de la expropiación forzosa.

Así pues,

-**Constatada** la creciente alarma entre la comunidad escolar de Guadalix de la Sierra y Navalafuente y la caótica situación del IES Luis García Berlanga debido a la falta de espacios más elementales para su funcionamiento, el Grupo Municipal de Izquierda Unida entiende necesario proponer al Pleno del Ayuntamiento la adopción del siguiente

### **ACUERDO:**

El Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra tomará las medidas legales necesarias, incluida la expropiación forzosa para la obtención *urgente e inmediata* de suelo público dotacional hasta completar la parcela de 14.000 m<sup>2</sup> en la zona planificada para ello dentro del SAU-1 de las NN.SS. de Guadalix de la Sierra tal y como fue aprobado por el Pleno de la Corporación el pasado 23 de febrero de 2006 y como quedó parcialmente ubicado en el Plan Parcial presentado por los propietarios del citado SAU-1 a los Servicios Técnicos de la Comunidad de Madrid en noviembre de 2007.

El Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra cederá urgentemente el suelo dotacional así obtenido (los 14.000 m<sup>2</sup>) en el SAU-1 a la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid para que inicie lo antes posible la construcción de las infraestructuras necesarias (nuevos módulos de aulas, laboratorios, gimnasio, etc.) para el curso 2008-2009.

Fdo.- James László Bényei  
Concejal del Grupo Municipal de Izquierda Unida  
Guadalix de la Sierra a 26 de junio de 2008.