

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

53**ALCOBENDAS**

OTROS ANUNCIOS

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión ordinaria celebrada con fecha veintiocho de noviembre de dos mil veinticuatro, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Vista la propuesta de resolución inicial, de 22 de noviembre de 2024, y elevada a este Pleno por la concejala-delegada de Economía, Contratación y Patrimonio, D.^a Marta Martín García, del siguiente tenor literal:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN PLENO MUNICIPAL

Expediente número: 8468/2024.

Asunto: mutación demanial subjetiva de las parcelas municipales D2 y EG7 resto, situadas en calle Camilo José Cela, número 28 y avenida Olímpica, número 6, respectivamente, con transmisión de su titularidad a favor de la Comunidad de Madrid.

Interesados: Ayuntamiento de Alcobendas y Comunidad de Madrid.

Fecha de iniciación: 20 de noviembre de 2024.

Examinado el procedimiento iniciado por el Departamento de Patrimonio referente a la mutación demanial subjetiva de las parcelas municipales D2 y EG7 resto, situadas en calle Camilo José Cela, número 28, y avenida Olímpica, número 6, respectivamente, con transmisión de su titularidad a favor de la Comunidad de Madrid, se han apreciado los hechos que figuran a continuación:

Primero.—Con fecha 20 de noviembre de 2024 y registro de entrada en el Ayuntamiento de Alcobendas número 2024091404, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, presenta escrito del que se desprende la solicitud de la mutación demanial con transferencia de titularidad, de las parcelas D2 y EG7, situadas en la calle Camilo José Cela, número 28, y avenida Olímpica, número 6, respectivamente, para su inclusión en la próxima licitación del nuevo programa “Plan Solución Joven”, consistente en el otorgamiento de la concesión de dominio público sobre terrenos titularidad de la Comunidad de Madrid, para la construcción de alojamientos destinados al alquiler a precio asequible.

Dicho escrito expone que:

“Dentro del objetivo de la Comunidad de Madrid de incrementar la oferta de vivienda en nuestra región y en particular de las destinadas al alquiler a precios asequibles, y en tal sentido llevar a cabo la construcción de viviendas públicas y alojamientos en suelos dotacionales vacantes que no tengan la consideración de redes supramunicipales, se ha tramitado la modificación del Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales, con objeto de extender el régimen regulador del Decreto a las viviendas y alojamientos que se construyan en otros suelos titularidad de la Comunidad de Madrid aptos para ello, pero que no tienen la consideración de redes supramunicipales.

Una vez aprobada la modificación del Decreto, tras obtener el informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, se puede proceder por parte del Ayuntamiento de Alcobendas a la tramitación de la mutación demanial de las parcelas D2 y EG7 descritas, con una superficie total de 38.862,57 m², para poder llevar a cabo la transmisión de su titularidad a favor de la Comunidad de Madrid, con objeto de su inclusión en la licitación del programa “Plan Solución Joven”.

Segundo.—El Ayuntamiento es titular de pleno dominio de las parcelas municipales D2 y EG7, cuyos datos se detallan a continuación. Ambas parcelas son de interés de la Administración Autonómica para su afectación al desarrollo del programa “Plan Solución Joven”, tal y como explica en el escrito presentado.

Parcela EG7 resto:

- Dirección: avenida Olímpica, número 6.
- Ref. catastral: 6779701VK4867N0001TJ.
- Superficie de suelo: 20.483,33 m².
- Coeficiente de edificabilidad: 1,25 m² t/m² s.
- Linderos: al Norte con límite del sector, el Bulevar Salvador Allende; al sur con avenida Olímpica; al Este con la finca EG7 1.^a y al Oeste con las fincas EG6 y EG8.
- Plan Desarrollo: PGOU 2009. Plan Parcial Arroyo de la Vega.
- Calificación uso: Dotacional-Equipamiento General.
- Calificación jurídica: Demanial de servicio público.
- Finca Registral: 46420.
- Inscripción registral: Pendiente de inscripción.

Parte de la parcela EG7 (FR46420), que se corresponde con una superficie de 8.181,58 m², que está siendo destinada a la construcción de un aparcamiento público en altura actualmente en ejecución, mientras que el resto (20.483,33 m²) se encuentra vacante y según informe técnico de fecha 13 de noviembre de 2024, de acuerdo con lo recogido en el artículo 110 del Reglamento de Bienes 1372/1986, de 13 de junio, no se haya comprendida en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no siendo necesaria para la entidad local ni es previsible que lo sea en los diez años inmediatos.

Por ello, mediante Decreto número 14398 de 18/10/2024 se autoriza la segregación de la porción de la finca registral 46420 (parcela EG7, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas: Tomo 1197, Libro 1038, Folio 65) de Alcobendas (C.R.U. 28135000490882), quedando de la siguiente manera:

1. Parcela segregada (finca EG7.1A):

Urbana: Parcela de terreno en término de Alcobendas. Tiene una superficie de ocho mil ciento ochenta y uno con cincuenta y ocho metros cuadrados (8.181,58 m²): Linda: al Norte, con Bulevar Salvador Allende en línea de sesenta y tres con setenta y siete metros; al Este, con la Calle peatonal Granada en línea de ciento veinte con cincuenta y dos metros; al Sur con la Avenida Olímpica y al Oeste con la finca EG7 en línea de ciento cuarenta y seis con setenta y seis metros.

Referencia catastral: 1A - Se asignará una nueva RC.

Naturaleza del dominio: Demanial. Servicio Público.

Valor: 7.938.668,89 euros.

2. Resto finca matriz (FR 46420 EG7) (EG7 Resto):

Urbana: Parcela de terreno en el término de Alcobendas, perteneciente al Área de Planeamiento Incorporado API "Arroyo de la Vega". Tiene una superficie de veinte mil cuatrocientos ochenta y tres con treinta y tres metros cuadrados (20.483,33 m²). Linda: por su frente, al Norte con el Bulevar Salvador Allende, al Este con la finca EG7.1A en línea de ciento veinte con cincuenta y dos metros, al Sur con la Avenida Olímpica y al Oeste, con finca con referencia catastral 6779703VK4867N sita en el Bulevar Salvador Allende, 22 y con la finca con referencia catastral 6779702VK4867N sita en la avenida Olímpica, número 12. Sin cargas. l.

Realizada la segregación y depurada su situación jurídica se presenta certificación para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas, en fecha 21 de noviembre de 2024, según documento justificativo que consta en el expediente.

Parcela D2:

- Dirección: Calle Camilo José Cela, 28.
- Ref. catastral: 4285806VK4848S0001FA.
- Superficie de suelo: 11.906,70 m².
- Superficie máx. edificable: 27.914 m².
- Linderos: al Sur con Calle Camilo José Cela; al Norte, al fondo y Este, entrando a derecha, en línea curva, con zona verde pública y al Oeste entrando a la izquierda, en línea quebrada con parcela CL7 Y finca D2-A segregada.
- Plan desarrollo: PGOU 2009. Plan Parcial Espino del Cuquillo.
- Calificación uso: Dotacional.
- Calificación jurídica: Demanial de servicio público.
- Finca Registral: 39810.
- Inscripción registral: Registro de la Propiedad número 1 de Alcobendas, Tomo 727, Libro 630, Folio 78, Inscripción 1.

De acuerdo con los informes técnicos del Departamento de Patrimonio, de valoración y de disponibilidad, de fecha 13/11/2024 y que obran en el expediente, la valoración de la parcela D2 es de 17.725.479 euros, mientras que la parcela EG7 Resto tiene una valoración de 19.010.988 euros. Asimismo, de acuerdo con lo recogido en el artículo 110 del Reglamento de Bienes 1372/1986, de 13 de junio, los terrenos no se encuentran comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no siendo necesaria para la entidad local ni es previsible que lo sea en los diez años inmediatos.

Tercero.—De acuerdo con el escrito presentado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación presentado, las parcelas anteriormente descritas irán destinadas a la construcción de inmuebles destinados al alquiler a precio asequible, en concreto, se trata de la construcción de viviendas públicas y alojamientos dotacionales.

El aumento de la demanda de vivienda, el aumento de precios de la misma, la escasez de oferta y el aumento de personas en situación de riesgo de exclusión social, hace que encontrar un hogar asequible sea un problema para los ciudadanos, en especial para los jóvenes y otros colectivos vulnerables que encuentran en esta situación de crisis una barrera que impide el desarrollo de un proyecto de vida personal.

En este sentido, en el ámbito autonómico, la Comunidad de Madrid, ante el importante y continuo desafío que supone encontrar soluciones a la crisis de la vivienda con las que pueda garantizar a sus ciudadanos el acceso a un hogar adecuado y asequible, trabaja constantemente en ofrecer diversas medidas y programas de ayuda, innovadores y efectivos.

El Plan Solución Joven cuya ejecución se llevará a cabo en las parcelas objeto del presente expediente, tiene como objeto principal ayudar a los menores de 35 años a la emancipación, ofreciéndoles arrendamiento de inmuebles a precios asequibles.

Cuarto.—La reserva de suelo para vivienda protegida, la participación de la comunidad en las plusvalías o la regulación de los patrimonios públicos del suelo son ejemplos de la vinculación entre el uso del suelo y el derecho de acceso a la vivienda. Así, la reserva legal de suelo para vivienda protegida ya rige en todas las Comunidades Autónomas, estableciendo, de esta forma, un estándar mínimo y básico en la utilización del suelo residencial, de forma que una parte proporcional del mismo cumpla una función social tal como es destinarse a vivienda asequible.

Sin embargo, la legislación urbanística autonómica ha dado todavía un último paso al considerar el uso residencial de carácter social o protegido no sólo ya como un aprovechamiento lucrativo diferenciado sino como un uso dotacional público del suelo. Así, se da entrada a la vivienda asistencial, de inserción o protegida entre los equipamientos públicos, asumiendo que la vivienda social pública puede ser una dotación urbana más. Esta evolución encuentra su fundamento en que si el alojamiento o residencia de personas en situación de necesidad es un servicio público de carácter social, el inmueble destinado a prestarlo debe poder ser considerado como un equipamiento público social. Por ello, algunas legislaciones autonómicas (y la primera fue la Comunidad de Madrid en la Ley 9/2001, siguiendo el mismo camino la legislación de Navarra, Canarias o Galicia) impusieron estándares legales mínimos de cesiones para redes supramunicipales de viviendas públicas o de integración social.

Del mismo modo, en otras Comunidades Autónomas como el País Vasco, se ha potenciado la figura de los denominados alojamientos dotacionales, considerados como una solución adecuada para responder a unas necesidades sociales temporales (emancipación de jóvenes, personas separadas, emigrantes...). Con carácter de equipamiento dotacional, su implantación se permite sobre suelos dotacionales de dominio público previstos para tal finalidad e incluyendo los calificados por el planeamiento como equipamiento genérico o comunitario.

Siguiendo este modelo, el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 2009 ya contempló la posibilidad de ejecutar conjuntos residenciales con instalaciones o servicios comunes para cubrir necesidades de colectivos de menores recursos denominándolos alojamientos dotacionales y definiéndolos dentro del uso residencial, en la Clase C, como:

«Clase C “Alojamientos dotacionales”: edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales...). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal.

El uso de “Alojamientos dotacionales” se podrá disponer en cualquier suelo municipal calificado para uso dotacional en las normas zonales del Plan General, planeamiento incorporado, específico o remitido».

En definitiva, se trata de destinar el suelo dotacional municipal de las parcelas D2 y EG7-Resto a la ejecución en las mismas, de los alojamientos transitorios definidos en el PGOU 2009, por la Comunidad de Madrid, mediante su inclusión en el denominado Plan Solución Joven.

Para asegurar dicha finalidad, corresponde proceder a la tramitación del expediente de mutación demanial con transferencia de titularidad de las parcelas D2 y EG7 Resto, como instrumento necesario para permitir la eficacia del destino definido.

La valoración jurídica de los hechos expuestos es la siguiente:

Primero.—Ley 3/2001, de 26 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 24.6, la posibilidad de que, las administraciones territoriales de la Comunidad de Madrid puedan afectar sus bienes y derechos demaniales a un uso o servicio público competencia de dicha administración autonómica, transfiriéndole su titularidad, cuando ello resulte necesario para el cumplimiento de sus fines. En el caso que nos ocupa la mutación que se pretende implica una efectiva traslación de la titularidad y competencia sobre el dominio público correspondiente y es una traslación absoluta. Todo este tipo de mutaciones demaniales intersubjetivas entre distintas administraciones se plantea en el marco de la colaboración o cooperación interadministrativa, esto es, bajo el respeto del principio de autonomía de cada uno de los entes administrativos y la colaboración entre éstos para el cumplimiento de altos fines públicos de interés general, en este caso la promoción de vivienda o alojamientos destinados a colectivos especialmente vulnerables como los jóvenes.

Segundo.—Conforme a lo establecido en los artículos 71 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, la mutación demanial es el acto en virtud del cual se efectúa la desafectación de un bien o derecho del Patrimonio del Estado, con simultánea afectación a otro uso general, fin o servicio público de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados o dependientes de ella, y por regla general deben de efectuarse de forma expresa. En consecuencia, se produce una previa desafectación de la parcela habida cuenta la naturaleza demanial, y por tanto inalienable, de la misma, y una doble alteración jurídica del bien: desafectación y simultánea afectación.

En relación a ello, la Doctrina entiende que la mutación demanial supone un cambio del tipo de servicio público o tipo de uso público al que está afecto el bien, con simultánea afectación a otro distinto, lo cual implica que el bien no deja en ningún momento de ser de dominio público, y por otro lado, que la cesión gratuita de bienes está vinculada a un fin que la justifique, pudiendo ser de la propiedad o del uso del bien

En este sentido, tanto el artículo 81 de la LBRL como el artículo 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, señalan que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las entidades locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad. Corresponde ahora, por tanto, referirse brevemente a la legalidad y la oportunidad de la mutación del suelo descrito.

En cuanto a la legalidad y tras lo expuesto con anterioridad, cabe destacar que la Ley 3/2001, de 26 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 24.6, la posibilidad de que, las administraciones territoriales de la Comunidad de Madrid puedan afectar sus bienes y derechos demaniales a un uso o servicio público competencia de dicha administración autonómica, transfiriéndole su titularidad, cuando ello resulte necesario para el cumplimiento de sus fines.

En cuanto a la competencia municipal en materia de vivienda, la doctrina coincide, en la falta de claridad en cuanto a las competencias de los Municipios en esta materia, pues el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, (LBRL), en la redacción dada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, dispone lo siguiente: “El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, [...] la “promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación”.

En relación a ello, existen diversas interpretaciones doctrinales, respecto a si las materias enumeradas en el artículo 25.2 de LBRL, concluyendo que las mismas no constituyen títulos competenciales exclusivos de las entidades locales y excluyentes del resto de Administraciones públicas, sino que precisamente se caracterizan por precisar para su efectivo desarrollo de la colaboración con otras Administraciones Públicas, como es el caso que nos

ocupa, entre Ayuntamiento de Alcobendas y Comunidad de Madrid, existiendo a su vez, un fin de interés público común, que obliga a ambos entes a colaborar entre sí.

En esta materia, la Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, ejerce la competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 26.1.4), y como consecuencia de ello, la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. En virtud de la disposición final primera de la citada ley, que autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias, se aprueba el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales, en el que se fundamenta el escrito presentado por la Dirección General de Vivienda que da inicio a la tramitación del presente expediente.

En cuanto a la oportunidad, se trata de un proyecto de construcción de alojamientos que pretende dar solución al desajuste entre la oferta de vivienda y la demanda del mercado, así como a la falta de suelo disponible para la edificación, siendo notablemente insuficiente la oferta de vivienda nueva. Situación que afecta en especial a los jóvenes y a las familias de ingresos medios y bajos cuya accesibilidad se encuentra limitada debido a la escasez de creación de nuevos hogares. En definitiva, garantizar un derecho constitucionalmente reconocido facilitando el acceso a una vivienda digna y adecuada.

Es un hecho que la edad de emancipación de los jóvenes supera los 30 años en España, frente a los 26,4 años de la media de la Unión Europea. Además, esa edad tiende a retrasarse, mientras que se está estabilizando en la UE. El porcentaje de jóvenes que viven con sus padres se ha incrementado de manera acusada, sobre todo para el tramo de edad entre 25 y 34 años: más del 46 por 100 de esas personas vivían con sus padres el año pasado, casi diez puntos más que una década atrás.

En efecto, según los datos de Eurostat, la disponibilidad de un parque de vivienda en alquiler abundante y a precios asequibles (vía de emancipación preferida de los jóvenes europeos) es sin duda la principal carencia en nuestro país. Aunque quizás la gran asignatura pendiente es la vivienda social, al ser uno de los países con menos vivienda pública construida, el 2,5 por 100 del total, lo que nos sitúa seis puntos por debajo de la media de la UE.

Ante este panorama, Ayuntamientos y Comunidades Autónomas pueden encontrar en los equipamientos dotacionales una alternativa que trasciende a la vivienda protegida tradicional. El suelo dotacional es la parte del suelo urbano destinada a uso público: calles; centros de enseñanza, de salud o culturales; instalaciones deportivas que también se pueden destinar a viviendas o “alojamientos”, por tiempo limitado.

En definitiva, no cabe duda de la oportunidad de la mutación demanial que permite hacer realidad las promociones necesarias para paliar el grave problema de la escasez de viviendas en España y de las dificultades de acceso a la misma para los jóvenes.

Tercero.—El órgano competente para la aprobación de la alteración jurídica de los bienes es el Pleno municipal, toda vez que la derogación del citado artículo 127.1, letra f) de la LBRL por la Disposición Adicional segunda del TRLCSP implica la derogación de la atribución a la Junta de Gobierno Local de las competencias relativas a la gestión del patrimonio y existe una atribución expresa de dicha competencia al Pleno municipal en el Reglamento de Bienes; debiendo entenderse la referencia del artículo 123.1 letra p), que atribuye a este órgano las demás competencias “que expresamente le confieran las leyes”, como una referencia a la legislación material aplicable y no a una norma con rango legal. En todo caso y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 8 del citado Reglamento de Bienes, se trataría de un acuerdo que no requiere de mayoría absoluta para su aprobación por aplicación del apartado 2 del artículo 123 de la LBRL.

Se propone al Pleno Municipal de acuerdo con todo lo anterior, resolver lo siguiente:

Primero.—Aprobar inicialmente la mutación demanial subjetiva con transferencia de titularidad solicitada por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, de los siguientes terrenos de titularidad municipal para su afectación al desarrollo y ejecución del “Plan Solución Joven”:

Parcela EG7 Resto:

- Dirección: Avenida Olímpica, número 6.
- Ref. catastral: 6779701VK4867N0001TJ.
- Superficie de suelo: 20.483,33 m².

- Coeficiente de edificabilidad: 1,25 m² t/m² s.
- Linderos: al Norte con límite del sector, el Bulevar Salvador Allende; al sur con avenida Olímpica; al Este con la finca EG7 1.^a y al Oeste con las fincas EG6 y EG8.
- Plan Desarrollo: PGOU 2009. Plan Parcial Arroyo de la Vega.
- Calificación uso: Dotacional-Equipamiento General.
- Calificación jurídica: Demanial de servicio público.
- Finca Registral: 46420.
- Inscripción registral: Pendiente de inscripción.

Parcela D2:

- Dirección: Calle Camilo José Cela, número 28.
- Ref. catastral: 4285806VK4848S0001FA.
- Superficie de suelo: 11.906,70 m².
- Superficie máx. edificable: 27.914 m².
- Linderos: al Sur con Calle Camilo José Cela; al Norte, al fondo y Este, entrando a derecha, en línea curva, con zona verde pública y al Oeste entrando a la izquierda, en línea quebrada con parcela CL7 Y finca D2-A segregada.
- Plan Desarrollo: PGOU 2009. Plan Parcial Espino del Cuquillo.
- Calificación uso: Dotacional.
- Calificación jurídica: Demanial de servicio público.
- Finca Registral: 39810.
- Inscripción registral: Registro de la Propiedad número 1 de Alcobendas, Tomo 727, Libro 630, Folio 78, Inscripción 1.

De acuerdo con lo recogido en el artículo 110 del Reglamento de Bienes 1372/1986, de 13 de junio, los terrenos no se encuentran comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no siendo necesaria para la entidad local ni es previsible que lo sea en los diez años inmediatos.

Segundo.—Que por el Departamento de Patrimonio se proceda a realizar las actuaciones necesarias en aras a la correcta tramitación y ejecución del acuerdo procediéndose a someter este expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, a los efectos previstos en el artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y notificar a los interesados.

Transcurrido el plazo sin que se formulen alegaciones, se entenderá definitivamente aprobada la mutación demanial subjetiva acordada, acreditándose dicha circunstancia con certificación administrativa.

Tercero.—Dar cuenta del acuerdo adoptado a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Cuarto.—Emplazar a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación para formalización y firma de la previa acta de recepción y entrega, como requisito indispensable para la mutación demanial aprobada.

Quinto.—Anotar la mutación demanial subjetiva en el Inventario Municipal de Bienes al efecto de actualizarlo, dando traslado de la misma igualmente a la Dirección General de Urbanismo, Vivienda y Licencias, a IBI y a la Intervención de Contabilidad y Presupuestos.

Alcobendas, a 11 de diciembre de 2024.—La alcaldesa, Rocío García Alcántara.
(03/20.548/24)

