



EXPEDIENTE Concesión

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO C/ RIBERA DEL SENA, 21 28042 MADRID	Subtipo		
	Concesión demanial		
	Dependencia		MRA/ss
	42WC0000 SERVICIO DE DEFENSA Y ADECUACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO		
Fecha	Número de Expediente	Páginas	
	200/2023/01225	1/6	
Situación			
AVENIDA DE SECUNDINO ZUAZO, 142			

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA DE OTORGAR UNA CONCESION DEMANIAL EN REGIMEN DE CONCURRENCIA, CON CARÁCTER GRATUITO, SOBRE LA PARCELA MUNICIPAL SITUADA EN LA AVENIDA DE SECUNDINO ZUAZO 142, DISTRITO DE HORTALEZA, CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE CULTO Y DESARROLLO DE ACTIVIDADES SOCIALES COMPLEMENTARIAS A FAVOR DE IGLESIAS, CONFESIONES Y/O COMUNIDADES RELIGIOSAS SIN ANIMO DE LUCRO, INSCRITAS EN EL REGISTRO DE ENTIDADES RELIGIOSAS DEL MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, RELACIONES CON LAS CORTES Y MEMORIA DEMOCRÁTICA.

I.- Mediante Instancia General de fecha 19 de septiembre de 2022, Don Roberto Herrera García, actuando en representación del Arzobispado de Madrid, solicita la cesión de la parcela R.L.EQ.M0018. "CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS", SITA EN LA AV. SECUNDINO ZUAZO, 142, 28055 MADRID. REFERENCIA CATASTRAL: 8330803VK4883A0001GQ, acompañando un escrito del Vicario General del Arzobispado de Madrid, en el que justifica su solicitud en la necesidad de cubrir las necesidades culturales y pastorales de la Archidiócesis en este nuevo barrio y así, dar cumplimiento a los fines de la Iglesia Católica, dotando a los vecinos de atención religiosa.

II.- De acuerdo con el informe del Servicio de Inventario y Valoraciones de 11 de octubre de 2022, la parcela municipal interesada por el Arzobispado está situada en la AVENIDA SECUNDINO ZUAZO, 142, en el ámbito del UNP.4.01 -CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS, distrito de HORTALEZA, de 6.083,12 m2 de superficie. Figura incluida en el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo con el número de parcela 28.340 e inscrita a favor del Ayuntamiento de Madrid en el Registro de la Propiedad nº 12, de Madrid como finca registral nº 42291, tomo 2306, libro 1162, folio 225, inscripción 2ª.

La calificación de la parcela es de uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento:

Las Normas Urbanísticas del PGOUM (artículo 7.7.1.) definen el uso dotacional de servicios colectivos como aquél que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como para garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

Entre las clases de dotaciones se incluye en el apartado 2.c) del citado artículo, el uso de "Equipamiento" definido como aquellas dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y sociosanitarios.

Por su parte, el artículo 7.10.1 e) de las Normas Urbanísticas del PGOUM determina que la categoría de equipamiento religioso "comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral".

Información de Firmantes del Documento

MARTA RODRIGUEZ ALVAREZ - JEFA DE DEPARTAMENTO
FRANCISCA ESTHER GARVIA ARROGANTE - JEFA DE SERVICIO
MARIA ARANZAZU AMOSTEGUI FERNANDEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA
MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 21/03/2023 13:18:31
Fecha Firma: 21/03/2023 16:02:54
Fecha Firma: 21/03/2023 16:39:47
Fecha Firma: 22/03/2023 11:55:55
Fecha Firma: 23/03/2023 09:26:13
CSV : 1510IIRMABMPHGPO





EXPEDIENTE Concesión

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO C/ RIBERA DEL SENA, 21 28042 MADRID	Subtipo Concesión demanial		
	Dependencia 42WC0000 SERVICIO DE DEFENSA Y ADECUACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO		MRA/ss
	Fecha	Número de Expediente	Páginas
		200/2023/01225	2/6
Situación AVENIDA DE SECUNDINO ZUAZO, 142			

Finalmente, el artículo 7.10.3. v) de las normas urbanísticas del PGOUM incluye dentro de los equipamientos básicos religiosos las "parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral".

III.- Como antecedente de la citada solicitud, consta en el expediente Nota Interna remitida por la Dirección General de Gestión de Patrimonio el día 27 de julio de 2022 en la que informa que si bien la parcela se encontraba incluida en el PLAN MADRID CAPITAL 21. PLAN DE EQUIPAMIENTOS 2019-2027, para su destino a la construcción de un Centro Cultural, la misma ya no resulta necesaria para la finalidad indicada, toda vez que el citado equipamiento se está construyendo en otra parcela del mismo ámbito, situada en la calle Jordi Solé Tura 34 c/v c/ Gustavo Perez Puig c/v avda. Manuel Fraga Iribarne, parcela del PMS nº 28329, sobre la que el Director General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, mediante Resolución de 27 de agosto de 2021, autorizó la ocupación al Área de Gobierno de Obras y Equipamientos para la construcción de un Centro Cultural en Valdebebas.

IV.- Consta en el expediente informe de valoración de la parcela, aprobada por el Director General de Gestión Urbanística el día 18 de octubre de 2022, en el que se considera justificado adoptar como valoración de la misma, la reflejada en el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo y que asciende a 4.691.428,67 €.

V.- Una vez comprobado que la parcela se encuentra disponible, con fecha 13 de enero de 2023 se solicitó, la conformidad para la construcción de un Centro de Culto religioso al Distrito, como órgano para el impulso y desarrollo de la participación ciudadana en la gestión de los asuntos municipales.

Con fecha 16 de enero de 2023, el Coordinador General del Distrito de Hortaleza, emite informe favorable, en el que se indica que no existe inconveniente en la asignación a la parcela del uso mencionado.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERO.- Respecto al empleo de la figura de la concesión demanial como título jurídico habilitante para la puesta a disposición de la parcela a favor de un tercero con la finalidad de materializar la finalidad citada, es preciso mencionar el Informe de Asesoría Jurídica de fecha 24 de noviembre de 2022, emitido en contestación a la consulta facultativa formulada por esta Dirección General, sobre la procedencia de la utilización de la figura de la concesión demanial en el expediente 711/2021/11991-parcela 1 APE 08.17 "CLESA" Reinventing Cities 2ª Edición, que se acompaña a la presente Memoria en el que establecen las siguientes conclusiones:

"Primero.- Las parcelas que forman parte de redes públicas como la que es objeto del expediente sobre el que se suscita la consulta, destinadas por el planeamiento al uso dotacional de servicios colectivos, en tanto en cuanto resultan afectadas a un uso o servicio público y son titularidad de una Administración Pública tienen naturaleza demanial.

Información de Firmantes del Documento

MARTA RODRIGUEZ ALVAREZ - JEFA DE DEPARTAMENTO
FRANCISCA ESTHER GARVIA ARROGANTE - JEFA DE SERVICIO
MARIA ARANZAZU AMOSTEGUI FERNANDEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA
MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 21/03/2023 13:18:31
Fecha Firma: 21/03/2023 16:02:54
Fecha Firma: 21/03/2023 16:39:47
Fecha Firma: 22/03/2023 11:55:55
Fecha Firma: 23/03/2023 09:26:13
CSV : 1510IIRMABMPHGPO



EXPEDIENTE Concesión

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO C/ RIBERA DEL SENA, 21 28042 MADRID	Subtipo		
	Concesión demanial		
	Dependencia		MRA/ss
	42WC0000 SERVICIO DE DEFENSA Y ADECUACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO		
Fecha	Número de Expediente	Páginas	
	200/2023/01225	3/6	
Situación			
AVENIDA DE SECUNDINO ZUAZO, 142			

Segundo.- Las parcelas calificadas por planeamiento como dotacionales de servicios colectivos tendrán el carácter de bienes demaniales desde el momento en que pasen a ser titularidad del Ayuntamiento de Madrid, dado que la afectación al uso o servicio público se produce de forma automática por su calificación como tal por el planeamiento.

Y, desde el momento en que entendemos que tales bienes son demaniales, no cabría constituir sobre los mismos derechos de superficie dado que la inalienabilidad es una de las características propia del demanio público (artículo 132.1 CE), viniendo a constituir el derecho de superficie una enajenación temporal del ius aedificandi.

Tercero.- La actuación a llevar a efecto sobre la parcela objeto del expediente, si bien si persigue de forma indirecta un interés general y, con base en ello precisamente, fue valorado el proyecto como ganador, en cuanto a la implantación concreta del mismo en la parcela no implica una actividad vinculada directamente con el giro o tráfico administrativo del Ayuntamiento, en tanto en cuanto dicha actividad no representa un servicio de la competencia de la misma, sino que, según se indica en el informe emitido por la Dirección General de Gestión Urbanística y la Secretaría General Técnica del Área de Desarrollo Urbano con fecha 20 de octubre de 2022, "su finalidad es la explotación y puesta en valor del dominio público previo un concurso de Reinventing Cities", por lo que se considera adecuada en el presente caso la utilización de la figura de la concesión demanial."

En este sentido, la Asesoría Jurídica sigue el criterio mantenido por la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su consideración de que las concesiones demaniales son negocios jurídicos que no pueden tener como objeto prestaciones propias de contratos típicos regulados en la LCSP. Tampoco es posible emplear la figura de la concesión demanial cuando se opera en el tráfico o giro específico de la Administración competente.

A tal efecto, en su dictamen 278/20, de 7 de julio de 2020, ha analizado la cuestión relativa a cuándo nos encontramos ante una concesión demanial y cuándo ante un contrato administrativo, señalando lo siguiente:

"Para discernir cuándo nos encontramos ante un contrato regulado por la LCSP y cuando ante un negocio jurídico patrimonial hay, por lo tanto, que acudir a la finalidad que se persigue (...)"

El pronunciamiento de la Asesoría Jurídica y por lo tanto de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, ratifica y valida la interpretación contenida en el informe de la Dirección General de Gestión Urbanística y la Secretaría General Técnica de este Área de Gobierno de Desarrollo Urbano de fecha 18 de octubre de 2021, sobre la utilización de la figura de la concesión demanial en terrenos dotacionales o redes públicas al concluir:

Información de Firmantes del Documento



MARTA RODRIGUEZ ALVAREZ - JEFA DE DEPARTAMENTO
FRANCISCA ESTHER GARVIA ARROGANTE - JEFA DE SERVICIO
MARIA ARANZAZU AMOSTEGUI FERNANDEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA
MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 21/03/2023 13:18:31
Fecha Firma: 21/03/2023 16:02:54
Fecha Firma: 21/03/2023 16:39:47
Fecha Firma: 22/03/2023 11:55:55
Fecha Firma: 23/03/2023 09:26:13
CSV : 1510IIRMABMPHGPO





EXPEDIENTE Concesión

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO C/ RIBERA DEL SENA, 21 28042 MADRID	Subtipo Concesión demanial		
	Dependencia 42WC0000 SERVICIO DE DEFENSA Y ADECUACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO		MRA/ss
	Fecha	Número de Expediente	Páginas
		200/2023/01225	4/6
Situación AVENIDA DE SECUNDINO ZUAZO, 142			

PRIMERA.- Se dan en las dotaciones o redes públicas titularidad del Ayuntamiento de Madrid las dos características que se predicen por el legislador de los bienes demaniales: 1ª) Titularidad pública del bien o lo que es lo mismo, pertenencia del bien a un ente público como es el Ayuntamiento de Madrid; 2ª) Afectación por el planeamiento urbanístico a un uso general o a un servicio público. Consecuentemente, se trata de bienes de dominio público.

SEGUNDA.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 179 de la LSCM, se considera más adecuado, a la vista de la doctrina y jurisprudencia antes mencionadas, acudir a la concesión demanial en los supuestos en los que se ha venido utilizando hasta la fecha el derecho de superficie, por ser la concesión una figura más acorde con el carácter de bien de dominio público de las dotaciones o redes públicas. Este sentido la concesión demanial no genera los problemas de compatibilidad con la inalienabilidad del bien que genera el derecho de superficie.

TERCERA.- No procede la aplicación de la figura de la concesión demanial cuando el ayuntamiento contrata prestaciones propias de contratos típicos y, en general, cuando opera en su giro o tráfico específico.

CUARTA.- En los casos de servicios públicos no prestados por el Ayuntamiento de Madrid o por ninguna otra Administración por no ser de su competencia -servicios públicos en sentido objetivo- la eventual puesta a disposición a favor de un tercero de la red o dotación pública ha de producirse preferentemente, conforme a lo señalado más arriba, a través de la figura de la concesión demanial, habida cuenta de su caracterización como bien de dominio público.

En el presente caso, dado que la finalidad que motiva la solicitud de otorgamiento de concesión demanial no constituye un servicio público propio del giro o tráfico específico de la Administración, resulta de aplicación la figura de la concesión demanial.

SEGUNDO.- El artículo 86.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), establece que: "El uso privativo de los bienes de dominio público que determine su ocupación con obras o instalaciones fijas deberá estar amparado por la correspondiente concesión administrativa", pronunciándose en idéntico sentido, el artículo 78.1.a) del RD 1372/1986, de 13 de junio, por la que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Respecto de la forma de adjudicación, el artículo 93 de la LPAP establece que el otorgamiento de las concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia con carácter general.

TERCERO.- De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 93.4 de la LPAP:

Información de Firmantes del Documento



MARTA RODRIGUEZ ALVAREZ - JEFA DE DEPARTAMENTO
FRANCISCA ESTHER GARVIA ARROGANTE - JEFA DE SERVICIO
MARIA ARANZAZU AMOSTEGUI FERNANDEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA
MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 21/03/2023 13:18:31
Fecha Firma: 21/03/2023 16:02:54
Fecha Firma: 21/03/2023 16:39:47
Fecha Firma: 22/03/2023 11:55:55
Fecha Firma: 23/03/2023 09:26:13
CSV : 1510IIRMABMPHGPO



1510IIRMABMPHGPO



EXPEDIENTE Concesión

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO C/ RIBERA DEL SENA, 21 28042 MADRID	Subtipo		
	Concesión demanial		
	Dependencia		MRA/ss
	42WC0000 SERVICIO DE DEFENSA Y ADECUACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO		
Fecha	Número de Expediente	Páginas	
	200/2023/01225	5/6	
Situación			
AVENIDA DE SECUNDINO ZUAZO, 142			

“Las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal regulada en el capítulo VIII del título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales.

No estarán sujetas a la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento entrañe condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla.

En los casos previstos en el párrafo anterior, se hará constar tal circunstancia en los pliegos de condiciones o clausulado de la concesión.”

Conforme a lo anterior, la presente concesión demanial, para la construcción de un centro de culto, tendrá carácter gratuito, habida cuenta de que la actividad a desarrollar en la parcela no lleva aparejada una utilidad económica para el concesionario.

CUARTO.- El artículo 96.5 LPAP determina que:

“1. El procedimiento para el otorgamiento de las autorizaciones y concesiones en régimen de concurrencia podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada.

2. Para la iniciación de oficio de cualquier procedimiento de otorgamiento de una autorización o concesión, el órgano competente deberá justificar la necesidad o conveniencia de la misma para el cumplimiento de los fines públicos que le competen, que el bien ha de continuar siendo de dominio público, y la procedencia de la adjudicación directa, en su caso”.

Consecuentemente, a la vista de lo expuesto, de los informes emitidos por el Área de Gobierno de Obras y Equipamientos y el Distrito de Hortaleza, procede elevar al delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, en base a las competencias que le han sido conferidas en el Apartado 3º del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de Organización y Competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano de fecha 11 de julio de 2019, el siguiente:

Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARTA RODRIGUEZ ALVAREZ - JEFA DE DEPARTAMENTO
FRANCISCA ESTHER GARVIA ARROGANTE - JEFA DE SERVICIO
MARIA ARANZAZU AMOSTEGUI FERNANDEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA
MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 21/03/2023 13:18:31
Fecha Firma: 21/03/2023 16:02:54
Fecha Firma: 21/03/2023 16:39:47
Fecha Firma: 22/03/2023 11:55:55
Fecha Firma: 23/03/2023 09:26:13
CSV : 1510IRMABMPHGPO





EXPEDIENTE Concesión

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO C/ RIBERA DEL SENA, 21 28042 MADRID	Subtipo		
	Concesión demanial		
	Dependencia		MRA/ss
	42WC0000 SERVICIO DE DEFENSA Y ADECUACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO		
Fecha	Número de Expediente	Paginas	
	200/2023/01225	6/6	
Situación			
AVENIDA DE SECUNDINO ZUAZO, 142			

PROPUESTA DE DECRETO

Disponer de oficio, el inicio del procedimiento para el otorgamiento de una concesión demanial, con carácter gratuito, sobre la parcela municipal situada en la AVENIDA SECUNDINO ZUAZO, 142, en el ámbito del UNP.4.01 -CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS, Distrito de Hortaleza, parcela número 28.340 del Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo, a favor de Iglesias, Confesiones y/o Comunidades Religiosas sin ánimo de lucro inscritas en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, con destino a la construcción de un Centro de Culto y desarrollo de actividades sociales complementarias.

Firmado electrónicamente

LA JEFA DEL DPTO DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
Marta Rodríguez Alvarez

LA JEFA DEL SERVICIO DE DEFENSA Y ADECUACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
Esther Garvía Arrogante

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
M^a Aránzazu Amóstegui Fernández

EL DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA
Jesús Ignacio Pascual Martín

En virtud de las facultades y atribuciones que tengo conferidas, vengo en aprobar el anterior Decreto:

EL DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO
DE DESARROLLO URBANO
Firma electrónica

Mariano Fuentes Sedano

Información de Firmantes del Documento

MARTA RODRIGUEZ ALVAREZ - JEFA DE DEPARTAMENTO
FRANCISCA ESTHER GARVIA ARROGANTE - JEFA DE SERVICIO
MARIA ARANZAZU AMOSTEGUI FERNANDEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA
MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 21/03/2023 13:18:31
Fecha Firma: 21/03/2023 16:02:54
Fecha Firma: 21/03/2023 16:39:47
Fecha Firma: 22/03/2023 11:55:55
Fecha Firma: 23/03/2023 09:26:13
CSV : 1510IIRMABMPHGPO

