

*Expediente: PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA EN ANTIGUA CARRETERA EXTREMADURA N-V. AVDA. PORTUGAL S/N.*

*El 27-05-2014 tienen entrada el expediente completo y la petición de informe jurídico.*

**OBJETO DEL PLAN ESPECIAL:**

*Ámbito: Parcelas situadas en la antigua carretera Extremadura N-V, denominada Av. Portugal, referencias catastrales 002501400VK26C0001AO, 002501300VK26C0001WO, 002500100VK26C0001DO, 002400100VK26C0001IO. Superficie: 38.440 m<sup>2</sup>.*

*Iniciativa: SOIMGO, SA, Calle Torrecilla del Puerto, 3 - 3º. 28043 Madrid.*

*Objeto: Redefinir las cesiones de viario y obligaciones de urbanización para consolidar la calificación de solar de las diferentes parcelas. Incardinar el tejido urbano del ámbito con el del plan parcial que le rodea.*

*Documento/s técnico/s que integran el expediente: documento de plan especial.*

*Referencia del documento: autor IBV; Arquitecto; fechado Noviembre 2013; RE 4770/2014 de 24-01-2014. Comprende: Memoria; Anexo Ordenanza ZU-AE-4; fichas catastrales (4); Mediciones y valoración (ejecución material: 76.781,26 euros); 10 planos.*

**FASE DE APROBACIÓN INICIAL.**

**SERVICIO PROMOTOR EXPEDIENTE: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**

*Se emite el presente informe de conformidad con lo previsto en el artículo 129 LBRL, en el artículo 233.e) del Reglamento Orgánico Municipal, aprobado por el pleno 31-03-2005 (BOCM 29-04-2005) y en el artículo 25 del Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo aprobado en Pleno de 14-05-2009 (BOCM 04-08-2009).*

*Abreviaturas utilizadas:*

**TRLS:** Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

**LSCM:** Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

**RPU:** Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

**PGM:** Plan General de Móstoles, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid el 15-01-2009 y 06-05-2009, publicado en el BOCM de 25-04-2009.

**LBRL:** Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

## **ANTECEDENTES**

El expediente remitido a la Asesoría Jurídica consta de los siguientes documentos:

- Documentos presentados por el promotor de la iniciativa (RE 05-07-2012, 04-02-2013, 24-01-2014): Solicitudes de PGD en representación de SOIMGO, SA, a la que se unen: autoliquidación, copia certificación registral fincas 12.153, 4.313, 956, 11.547 y 2.168, adhesión de D. PSM en representación de CERSAN, SL. Representación con DNI, y CIF y escrituras de ambas sociedades. Y documento de Plan Especial RE 4770/2014, de 24-01-2014.
- Informe Jefa Sección Infraestructuras Urbanas G.M.U. 27-02-2013.
- Informe Letrado Sección Jurídica G.M.U. 06-03-2014.
- Informe Jefa Sección Técnica Planeamiento G.M.U. 03-03-2014.
- Informe complementario Jefa Sección Técnica Planeamiento G.M.U. 16-5-2014.
- Informe complementario Letrado Sección Jurídica G.M.U. 26-05-2014.

### **Legislación aplicable:**

⇒ Sobre la iniciativa del plan especial: artículo 59 LSCM, donde se establece la iniciativa pública o privada para la formulación de los planes especiales.

⇒ Sobre las funciones de estos planes: artículo 50 LSCM.

⇒ Sobre la documentación, en general: artículo 52 LSCM y artículo 77 RPU.

⇒ Sobre los aspectos sustantivos del plan especial: artículo 50.1.a) y e) y 51.2.a) LSCM y Ordenanza ZU-AE-4 PGM.

⇒ Sobre el procedimiento de aprobación y los informes preceptivos: artículos 57, 59 y 61 a 63 LSCM.

⇒ Sobre el órgano competente: artículos 123 y 127 LBRL.

⇒ Sobre los efectos, publicación y vigencia: Artículo 64 y siguientes LSCM.

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS:**

#### **Primera. Sobre la iniciativa del plan.**

Se tramita el plan a iniciativa particular, conforme a las facultades atribuidas por los artículos 5.4 y 59.4 LSCM. Promueve el plan la sociedad SOIMGO, SA, con CIF A78600582, legalmente constituida según escritura de fecha 30-11-1987, otorgada ante el notario de Madrid D. JMPM, y representada por PGD en su condición de consejero delegado, por lo que se le reconoce capacidad jurídica y de obrar. Acredita el promotor la condición de propietario de suelo mediante “certificación literal del Registro de la Propiedad pero no se identifica el número de finca de catastro con el de registro, y por tanto no es posible evaluar la identificación de ambas descripciones y superficies<sup>1</sup>”

#### **Segunda.-Sobre las funciones del plan.**

El plan especial tiene por objeto instrumentar “las cesiones de viario y obligaciones de urbanización complementaria para consolidar la calificación de solar de las diferentes parcelas y la incardinación o coordinación del tejido urbano del ámbito con el del plan parcial que le rodea<sup>2</sup>”.

De conformidad con su contenido sustantivo, el plan debe incluirse dentro de la categoría de planes especiales que se señala a continuación, conforme a lo establecido en el Artículo 50 LSCM:

- **a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.**

---

<sup>1</sup> Informe técnico de Planeamiento de 03-03-2014.

<sup>2</sup> Informe técnico de Planeamiento de 03-03-2014.

- b)** La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c)** La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d)** La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e)** Otras que se determinen reglamentariamente.

De los informes técnicos no se concluye que existan modificaciones de la ordenación estructurante o detallada del planeamiento general.

Tercera.-Sobre la documentación del plan.

De conformidad con lo establecido en los artículos 52 LSCM y 77 RPU, el Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos. El plan objeto de informe incluye los siguientes documentos:

*X Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia y oportunidad.*

*Estudios complementarios.*

*X Planos de información y de ordenación a escala adecuada.*

*Ordenanzas, cuando se trate de planes especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos.*

*Normas de protección, cuando se trate de planes especiales de esta naturaleza.*

*Normas mínimas de los proyectos técnicos, cuando se trate de planes especiales de desarrollo de obras de infraestructura.*

*Estudio económico-financiero.*

*En el presente caso, constan incorporados los documentos señalados con una X.*

*El contenido de la documentación debe tener el grado de precisión adecuado a sus fines (art. 77.3 RPU), lo que se debe acreditar en informe técnico.*

*Según informe técnico de infraestructuras de 27-02-2013, “la memoria del documento no hace referencia al estado actual de las infraestructuras existentes, ni a la urbanización de las cesiones obligatorias, si bien adjunta un anexo con unas mediciones y valoración”, por lo que concluye: “se precisa documentación respecto al estado de las infraestructuras y propuestas de*

obras mínimas” y se requiere documentación gráfica que justifique las mediciones previstas en el plan.

A la vista de lo anterior y según informe técnico de planeamiento de 03-03-2014, el coste de urbanización ha estimarse como inicial u orientativo.

Según informe técnico de planeamiento de 16-5-2014, “el documento debe identificar y describir claramente la parcela o parcelas iniciales de acuerdo con el Registro de la Propiedad y su concordancia con las parcelas catastrales y la afección sobre las mismas de las cesiones de viario asignadas a cada parcela”.

#### Cuarta.- Sobre los aspectos sustantivos del plan especial.

El PGM “califica la parcela con la ordenanza ZU-AE-4, que tiene por objeto la regulación del uso del suelo y la edificación en parcelas industriales aisladas o en pequeños conjuntos que, en el momento de redactarse el Plan General no constituyen polígonos industriales y en las que se prevé la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana, entre los que se encuentra el presentado a tramitación<sup>3</sup>.”

El plan concreta las cesiones a realizar por cada parcela y estima los costes de urbanización y su reparto. El plan mantiene las determinaciones definidas por la Ordenanza ZU-AE-4<sup>4</sup>.

#### Quinta.-Sobre el procedimiento de aprobación y los informes preceptivos.

Si bien no consta en el expediente que se ha verificado el trámite de admisión previo a la aprobación inicial, previsto en el artículo 59.4 LSCM, consta requerimiento de subsanación de documentación notificado 09-10-2012 y aportación de documentación posterior por el interesado.

El informe técnico de Planeamiento de 16-5-2014 se pronuncia favorable, con las siguientes consideraciones que deben ser subsanadas para su aprobación definitiva, que se transcriben en extracto:

---

<sup>3</sup> Informe de Planeamiento de 03-03-2014, pág. 2.

<sup>4</sup>Informe de Planeamiento de 03-03-2014, pág. 3.

1. El documento debe identificar y describir claramente: las parcelas iniciales según Registro de la Propiedad, su concordancia con las catastrales y la afección de las cesiones sobre las mismas.
2. Suprimir en la página 13 de la Memoria la afirmación “el interés de la iniciativa reside en la legalización de las construcciones y usos existentes dentro de su ámbito”.
3. El coste inicial de urbanización (76.781,26 euros) debe estimarse orientativo, será asumido por los promotores y será depositado o garantizado por ellos al 100 por 100.
4. El documento deberá presentarse firmado, visado (seis ejemplares) y en fichero pdf incluyendo todos los requerimientos descritos en los informes técnicos.
5. Una vez aprobado el plan especial, deberá tramitarse proyecto de parcelación para inscripción de las parcelas de cesión y de las parcelas lucrativas privadas con sus cargas de urbanización.
6. Compromisos a suscribir por los promotores: 1) cesión al Ayuntamiento de viario y zona verde previstos en el PGM; 2) asumir el coste de ejecución signado en el SUS P-5 mediante depósito o aval del 100%; 3) conexión de las infraestructuras de la parcela a las generales del SUS P-5.

*El anterior informe técnico de Planeamiento de 16-5-2014 también indica que:*

7. “El coste total de urbanización de 76.781,26 € ha de estimarse como inicial u orientativo, de acuerdo con el informe de la Sección de Infraestructuras Urbanas” de 27-02-2013.

*El informe técnico de Infraestructuras de 27-02-2013 también indica que:*

8. Se precisa documentación respecto al estado de las infraestructuras y propuestas de obras mínimas” y se requiere documentación gráfica que justifique las mediciones previstas en el plan.

*El informe jurídico de 26-5-2014 se pronuncia favorable, con remisión a las consideraciones sobre subsanación del informe técnico de Planeamiento de 16-5-2014, al que se remite.*

*Las subsanaciones 1, 2 y 8 constituyen modificaciones del documento de plan especial.*

*Las subsanaciones 3 a 7 son condicionantes que se pueden incorporar al acuerdo de aprobación inicial, para su subsanación o aportación antes de la aprobación definitiva.*

*Visto el contenido y cantidad de condicionantes sujetos a subsanación, cabe concluir que es posible la aprobación inicial bajo condición de subsanación de los condicionantes indicados antes de la aprobación definitiva.*

*La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del plan a los trámites de información pública e informes previstos en el artículo 57, apartados b) y c) LSCM.*

*Se deberá realizar notificación individualizada de la aprobación inicial o de las modificaciones que se introduzcan durante la tramitación.*

*En el informe técnico citado no hace referencia a la existencia de afecciones, por lo que no consta que al expediente se deban unir informes preceptivos.*

*En el caso de que durante la fase de información pública e informes se incorporen al documento correcciones que supongan cambios sustantivos en la ordenación, el documento volverá a ser sometido a trámites de información pública y requerimiento de informes (art. 57.c) LSCM)<sup>5</sup>.*

*Corresponde la aprobación definitiva al Municipio por ser su población de derecho superior a 15.000 habitantes, en cumplimiento del artículo 61.4 LSCM, por lo que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 59.2 de la misma norma, no procede el trámite de aprobación provisional, exigiéndose únicamente la aprobación inicial y la aprobación definitiva.*

*La aprobación definitiva podrá comprender alguno de los contenidos previstos en el artículo 62.2.a) LSCM y deberá producirse dentro del plazo de seis meses desde la aprobación inicial (art. 63.4 LSCM).*

*Sexta.- Sobre el órgano competente para la aprobación.*

*Es competente para otorgar la aprobación inicial la Junta de Gobierno Local, según Artículo 127.1.d) en relación con el 123.1.i) LBRL.*

*Es competente para otorgar la aprobación definitiva el Pleno, según Artículo 123.1.i) LBRL.*

*Séptima.- Sobre los efectos, publicación y vigencia.*

*Un ejemplar del plan de ordenación debe depositarse en el Registro de planes de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid, tras lo que se procederá a la publicación*

---

<sup>5</sup> En este sentido, Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sentencias de 29 Nov. 1989, 12 de marzo de 1988 y 22 de febrero de 1988

*íntegra del contenido normativo del plan. Los planes de ordenación producirán efectos desde el mismo día de su publicación (arts. 65 y 66 LSCM y 70.2 LBRL).*

*Bajo las consideraciones jurídicas expuestas, se informa favorablemente el expediente de aprobación de plan especial en su fase de aprobación inicial.*

*En Móstoles (Madrid) a treinta de mayo de 2014.*

*El Titular de la Asesoría Jurídica,*

*Fdo.:*