

INFORME JURÍDICO Nº 37 /2014

Materia: URBANISMO.

Expediente: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA CALLE HERMANOS MACHADO, 2-4-6-8 DE MÓSTOLES.

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

OBJETO DEL PLAN ESPECIAL:

Ámbito: calle Hermanos Machado, 2-4-6-8 de Móstoles (finca nº 330 R.P. nº 3)

Iniciativa: Mancomunidad de Propietarios Hermanos Machado, 2-4-6-8

Objeto: Redelimitación de la zona residencial regulada por la ordenanza ZU-R2 para ajustar las alineaciones.

Documento/s técnico/s que integran el expediente: documento de Plan Especial.

Referencia del documento: arquitectos CAV y AOC; Fechado 24-04-2013; RE-35.872, de 24-06-2013; 19 folios y 2 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:

- Solicitud de JLNM en representación de la mancomunidad de propietarios Hermanos Machado 2-4-6-8, a la que se unen: autoliquidación, DNI, copia nota simple registral finca 330, Acta de la Mancomunidad de aprobación del plan especial, plano cesiones de la licencia de obras original, licencias de obras originales (todo copia sin compulsas). Y documento de Plan Especial.
- Informe Sección Técnica Planeamiento G.M.U. 24-02-2014.
- Informe Sección Jurídica G.M.U. 05-03-2014.
- Informe complementario Sección Técnica Planeamiento G.M.U. 16-05-2014 (en adelante, “el informe técnico de 16-5-2014”)
- Informe complementario Sección Jurídica G.M.U. 26-05-2014 (en adelante, “el informe jurídico de 26-5-2014”).

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 Ordenanzas ZU-ZV-1 y ZU-R2 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 “Mancomunidad de Propietarios Hermanos Machado, 2-4-6-8”, con CIF H-79754545, y domicilio social en Calle Hermanos Machado, 2-6ºA. Según informe jurídico GMU de 26-05-2014, no se acreditan en el expediente la propiedad de las fincas afectadas a nombre de quien promueve, ni el certificado del acuerdo de aprobación del plan (se aporta acta), ni la representación legal del firmante.

No se aportan los estatutos de constitución de la entidad, ni certificado/informe de suficiencia del quórum de adopción del acuerdo¹ adoptado por la mancomunidad.

Segunda.-Sobre las funciones del plan.

El plan especial tiene por objeto: Redefinir las alineaciones y, en consecuencia, la delimitación de las zonas de ordenanza definidas por ésta (pág. 2 del plan), concretamente de las ordenanzas ZU-ZV-1 y ZU-R2, al amparo de lo dispuesto en la ordenanza ZU-ZV1, que establece que las zonas verdes públicas calificadas y no obtenidas, colindantes con las zonas de ordenanza ZU-R2, podrán ajustarse mediante un Plan Especial “sin disminuir la superficie total de la zona verde y las conexiones peatonales” previstas en el PGM.

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:

- X 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 ejecución².
- 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.

¹ Ley 49/60, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, publicada en el BOE de 23 de julio de 1960, modificada por leyes 2/88, 3/90, 10/92, 8/99, 1/2000, 51/2003, 19/2009, 26/2011, 8/2013.

² Según informe técnico de 16-5-2014.

- d)** La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e)** Otras que se determinen reglamentariamente: Ordenanza ZU-ZV1, que regula las zonas verdes públicas y establece que las zonas verdes calificadas y no obtenidas colindantes con la ordenanza ZU-R2 podrán delimitarse definitivamente mediante un plan especial.

Según informe técnico de 16-05-2014, es un plan especial de ordenación que complementa la ordenación pormenorizada del planeamiento general, concepto que incluye, entre otros elementos, las alienaciones, la altura máxima, la fachada mínima, el fondo máximo, la ocupación máxima, la parcela mínima, los retranqueos y los usos pormenorizados admisibles en el 30% que pueden no ser materializados en el uso genérico (art. 35.apartado a) LSCM y Normas Urbanísticas PGM). El informe técnico no precisa si el plan objeto de informe modifica determinaciones de la ordenación estructurante.

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:

Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia y oportunidad.

Estudios complementarios.

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.

Cuarta.- Sobre los aspectos sustantivos del plan especial.

a) Motivación:

Según el informe técnico de 16-05-2014: el PGM califica “los bloques de la calle Hermanos Machado 2, 4, 6 y 8 con la Ordenanza ZU-R2 que (...) permite el vallado de las mismas de acuerdo con las alineaciones definidas en los planos de calificación pormenorizada y alienaciones de dicha ordenanza.

Por otro lado, la ordenanza ZU-ZV1 que regula las zonas verdes públicas establece que en zonas calificadas y no obtenidas, colindante con zonas de ordenanza ZU-R2, la delimitación definitiva podrá ajustarse mediante un Plan Especial sin disminuir la superficie total de la zona verde y las conexiones peatonales previstas en el Plan General.

(...) El ajuste de las alineaciones de la ordenanza ZU-R2, como determinación pormenorizada, puede llevarse a cabo a través de planeamiento de desarrollo, como en el caso que nos ocupa, para complementar sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.”

El plan especial describe discrepancias entre las cesiones previstas en la licencia original y las efectivamente realizadas, tanto según el Registro de la Propiedad, como según la configuración posterior de la finca. Todo ello, con el fin de identificar las superficies obtenidas de forma gratuita por el Ayuntamiento en la finca 330 del Registro de la Propiedad número 3 de Móstoles. Estas cuestiones deben ser objeto de informe por el Área de Patrimonio.

b) Efectos:

Según informe técnico de 16-5-2014, el plan especial “propone la redelimitación de la zona residencial, regulada por la ordenanza ZU-R2, con una superficie de 1.904 m² s de ocupación de los bloques y 3.552,30 m² s de espacios libres privados de los bloques, en total 5.456,30 m² de suelo privado regulado por la ordenanza ZU-R2, inferior a los 5.724 m² s de la licencia original, lo que implica que de los 10.271,7 m² s actualmente inscritos en el Registro de la Propiedad 4.815,4 m² son de suelo público de cesión (10.271,7 – 5.456,3 = 4.815,4)”.

Según el informe técnico de 16-5-2014, “la superficie de red viaria calificada por la Ordenanza ZU-RV ha de entenderse como necesaria para garantizar el acceso rodado y peatonal a las parcelas, puesto que no existe un estándar mínimo para la red local de zonas

verdes y espacios libres. Ello implica que no nos encontramos ante un supuesto de desafección de suelo público en el sentido descrito por el artículo. 67.2 (LSCM), puesto que no se trata de una modificación de planeamiento sino de un planeamiento de desarrollo que complementa determinaciones de ordenación pormenorizada”.

A ello se añade que, según el informe jurídico de 26-5-2014, el acuerdo de aprobación “únicamente posibilitará el cierre de la parcela tan solo al tráfico rodado y ello a fin de que se garantice el mantenimiento de las conexiones peatonales previstas” y a que “dicho plan en ningún caso atribuirá mayor aprovechamiento lucrativo, ni de edificabilidad, dado que la edificación se encuentra ya agotada con los edificios ya existentes.” Entendemos que, a estos efectos, las conexiones peatonales que se mantienen deben ser de uso público

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

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, circunstancia que se debe subsanar en la tramitación posterior. Se deberá realizar notificación individualizada de la aprobación inicial o de las modificaciones que se introduzcan durante la tramitación.

El informe jurídico de 26-5-2014 se pronuncia favorable, con las siguientes consideraciones que deben ser subsanadas para su aprobación definitiva, que se transcriben en extracto:

- 1. Representación legal*
- 2. Certificado de adopción del acuerdo*
- 3. Titularidad de los terrenos*
- 4. El acto de aprobación definitiva únicamente posibilitará el cierre de la parcela tan solo al tráfico rodado y ello a fin de que se garantice el mantenimiento de las conexiones peatonales previstas.*
- 5. Según el acto de aprobación definitiva, dicho plan en ningún caso atribuirá mayor aprovechamiento lucrativo, ni de edificabilidad, dado que la edificación se encuentra ya agotada con los edificios ya existentes.*

Esta Asesoría Jurídica considera preceptivo subsanar la falta de documentación:

- 6. Los estatutos de la entidad que propone el plan especial y se debe acreditar la suficiencia del quórum de adopción del acuerdo por la mancomunidad.*

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

- 7. Aportar documento visado por colegio oficial y firmado (6 ejemplares), así como archivo informático pdf.*
- 8. El documento debe ajustar los cálculos globales y su delimitación a la superficie total de la finca 330 del Registro de la Propiedad número 3, de Móstoles.*
- 9. El documento debe identificar la referencia catastral*
- 10. En la Justificación del documento, se debe aclarar y justificar explícitamente que se propone la re-delimitación de la zona residencial en virtud de lo dispuesto en la ordenanza ZU-ZV1 que establece, en zonas calificadas y no obtenidas colindantes con zonas de ordenanza ZU-R2, la posibilidad de ajustar la delimitación definitiva de las alineaciones mediante plan especial.*
- 11. El documento debe justificar el mantenimiento de zonas verdes y conexiones peatonales, evitando términos como "muy similares" (en página 12)*
- 12. El documento debe asegurar que la zona verde pública resultante es igual o superior a la prevista por PGM.*
- 13. El documento justificará que la superficie de red viaria bajo ordenanza ZU-RV1 ha de entenderse como necesaria para garantizar el acceso rodado a las parcelas, por no existir estándar mínimo para la red local de zonas verdes y espacios libres (lo que justifica no estar ante una desafección de suelo público según art. 67.2 LSCM).*
- 14. El plan indicará expresamente que no modifica los parámetros urbanísticos de la ordenanza ZU-R2, manteniendo por tanto la edificabilidad asignada por el Plan General, que es la existente.*
- 15. Del documento técnico se debe excluir el capítulo de la página 15, sobre formación de un complejo inmobiliario.*
- 16. El vallado de la parcela cumplirá la ordenanza de cerramientos y vallados, respetando en todo caso los accesos peatonales y a los locales comerciales existentes.*
- 17. Las obras de remodelación viaria serán por cuenta de los propietarios de la comunidad.*
- 18. Las obras de remodelación viaria serán ejecutadas conforme a la normativa municipal y recibidas por el Ayuntamiento.*
- 19. Una vez aprobado definitivamente el plan especial, se deberá presentar certificación de inscripción registral a favor del Ayuntamiento de Móstoles de las cesiones obligatorias, de acuerdo con la licencia de edificación inicial del año 1975 y en el presente documento.*

Las subsanaciones 1 a 3, y 6 constituyen documentación propia de la fase de admisión.

Las subsanaciones 8 a 15 constituyen modificaciones del documento de plan especial.

Las subsanaciones 4 a 5 formarán parte del acuerdo de aprobación definitiva³.

Las subsanaciones 14 a 17 pueden ser introducidas en el documento o formar parte de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva.

La consideración 7 se deberá subsanar tras la aprobación definitiva.

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

³ Según informe jurídico de 26-5-2014.

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 presente caso, procede incorporar informe del Área de Patrimonio, en relación con el contenido del documento referido a la verificación de las cesiones de la licencia original y en relación con la no titularidad municipal de las fincas urbanas afectadas por el Plan Especial.

Asimismo, procede incorporar informe del Observatorio de movilidad en relación con las repercusiones del vallado de la parcela sobre el tráfico rodado.

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)⁴.

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.

⁴ 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

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 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).

Octava.- Recomendaciones.

Visto el contenido, entidad y número de condicionantes sujetos a subsanación, cabe concluir que se deben subsanar antes de la aprobación inicial los condicionantes numerados en la consideración jurídica Quinta a los números 1 a 3, 6, y 8 a 15, por afectar, bien a la fase de admisión del procedimiento⁵, bien a una parte importante del contenido del documento técnico.

Los condicionantes sujetos a subsanación numerados en la consideración jurídica Quinta a los números 4 y 5, y 16 a 19 pueden ser incorporados a los acuerdos de aprobación inicial y de aprobación definitiva.

Bajo las consideraciones jurídicas y recomendaciones 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.:

⁵ Artículos 70-71 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 59.4 LSCM.