



Ayuntamiento de Móstoles

EXPEDIENTE:	U/005/PLA/2014/07 (P07/2014)
INTERESADO	
OBJETO:	APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN ESPECIAL
SITUACIÓN	UNIDAD DE ORDENACIÓN E-D RESIDENCIAL NORTE, CARRETERA C-501, DEL SUE. PAU-1

El 23 de octubre de 2015 tienen entrada el expediente completo y la petición de informe jurídico.

INFORME JURÍDICO NÚM. 8/2015

1.- Legislación aplicable.

- Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.
- Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Corporaciones Locales (ROF).
- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).
- Reglamento de Planeamiento de 1978.
- Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.
- Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo del Ayuntamiento de Móstoles.

2.- Antecedentes.

PRIMERO.- Se tramita el plan a iniciativa particular, conforme a las facultades atribuidas por los artículos 5.4 y 59.4 LSCM. Dicho plan fue promovido con fecha 02 de septiembre de 2014 por D. _____ con NIF _____, casado en régimen de Gananciales con _____ con NIF _____, casado en régimen de gananciales con D^a _____ con NIF _____.

Con fecha 12 de Marzo de 2015, registro de entrada nº 13.365, se aportan notas simples de fecha 04 de marzo de 2015 de las fincas 22.509, 22.511, 22.513, 22.515, 22.517, 22.519, 22.521, 22.523, 22.525, 22.527, 22.529 y 20.106 del Registro de la Propiedad Nº 4 de Móstoles, así como ratificación del Plan especial por parte de todos los propietarios de las mismas.

Dichas fincas se corresponden con la totalidad de la Unidad de Ordenación E-D Residencial Norte, Carretera C-501, del SUE. PAU-1 del PGOU de Móstoles.



Ayuntamiento de Móstoles

SEGUNDO.- El Plan Especial tiene por objeto:

- La Dotación y mejora de la red de servicios urbanos y su conexión a la red pública de infraestructuras, mediante soluciones de reurbanización puntual, trazado de redes viables y compatibles con las posibilidades de capacidad y conexión de la infraestructura pública existente, que permitan el desarrollo edificatorio de dicho ámbito.
- La Reestructuración de la ordenación interior de la Unidad de Ordenación E-D y establecimiento de la parcelación detallada interior.
- Y la adecuación y mejora de la ordenación pormenorizada detallada de la Unidad de Ordenación E-D. Esta adecuación no supone alteración de las determinaciones estructurantes. Consiste en completar las condiciones de posición y volumétricas, así como la fijación de los parámetros normativos particulares consiguientes.

TERCERO.- El documento de Plan Especial, fue admitido a trámite y aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles, en sesión celebrada el 05 de mayo de 2015.

La exposición pública del mismo se realizó mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 10 de junio de 2015 (BOCM nº 136) Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, de las Juntas de Distrito, de la Gerencia Municipal de Urbanismo y en la Web Municipal. Además se realiza publicación del anuncio con fecha 03 de junio de 2015 en el periódico "La Razón". Constando diligencia del Jefe de Sección de Información y Registro, de fecha 22 de julio de 2015, que no se ha presentado ningún documento de alegaciones.

CUARTO.- La Propuesta de Resolución sobre aprobación inicial del documento de la Junta de Gobierno Local de fecha 05 de mayo de 2015, recogía los requerimientos descritos en los informes técnicos y jurídicos incluidos en el expediente. En la que se requería que:

"Tercer. El documento para aprobación definitiva deberá atender las siguientes consideraciones:

1. El documento asigna al ámbito una superficie de 10382,41 m² de suelo. Dado que procede de un procedimiento de compensación de beneficios y cargas reciente aprobado (a. definitiva el 18 de julio de 2002), no cabe exceso de cabida ni otra delimitación legal que la asignada por dicho documento, salvo pequeños ajustes si fuese necesario, manteniendo su superficie.



Ayuntamiento de Móstoles

2. El cómputo de la edificabilidad es una determinación estructurante de acuerdo con el documento de las Normas Urbanísticas del Plan General, por tanto, a todos los efectos, para el cálculo de la superficie computable a efectos de edificabilidad se estará a lo dispuesto por el artículo III.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
3. La ubicación del aparcamiento sobre rasante ocupando el retranqueo lateral en uno de sus lados se hará constar en la descripción registral que se realice de las parcelas resultantes. El cómputo de la edificabilidad de dicho elemento estará a lo establecido por el artículo del Plan General anteriormente descrito.
4. Respecto al establecimiento de servidumbre de infraestructuras de saneamiento sobre las parcelas resultantes 1.2, 1.3, 4.1, 4.2, 4.3 y 5 (zona común en proindiviso). El Proyecto de Parcelación que se elabore como desarrollo del presente Plan Especial deberá establecer sobre las mismas la constitución de servidumbre de acometida mancomunada de saneamiento a favor de la "parcela en línea de metros de largo por ... de ancho aproximadamente, por todo el frente de dicha parcela por la que transcurren los tubos de desagüe de forma que se podrá vällar toda la parcela pero con la obligación de permitir el acceso para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones y con la prohibición de efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la tubería y sus elementos anejos. El pozo de registro de la acometida mancomunada de saneamiento estará ubicado en el lindero y deberá mantenerse accesible desde la vía pública no estando permitido que quede incorporado al cierre perimetral de la misma".
5. La Norma Urbanística NU-SUE-PAU-1 establece que "deberá cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad" en concreto se estará a lo dispuesto en las Medidas para Minimizar la afección al arbolado. Medida Nº 11 - Protectora. Dado que en el ámbito se localizan elementos de arbolado singulares dignos de estudio, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza General de protección del medio ambiente del Ayuntamiento de Móstoles título XI. Protección del arbolado y subsidiariamente por la legislación sectorial vigente (Ley 8/2005, de 26 de Diciembre, de Protección y fomento del arbolado urbano de la CAM, y demás legislación concurrente) deberá realizarse un estudio sobre el arbolado de acuerdo con la mencionada legislación.
6. La Norma Urbanística NU-SUE-PAU-1 establece que "se garantizará el cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid", actualmente derogado por la vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Así mismo establece que "deberá cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad", en concreto en las Medidas para la protección del confort sonoro. Medida nº 6 - protectora - control de la contaminación acústica.



Ayuntamiento de Móstoles

7. Consideraciones, respecto al objeto dotación y mejora de la red de servicios urbanos y su conexión a la red pública de infraestructuras existentes.

• **Saneamiento:**

a. Las redes proyectadas conectan a redes existentes de aguas fecales. Dado que la red de saneamiento del sector PAU-1 es separativa, se deberán de ejecutar dobles acometidas en cada parcela conectadas mediante redes independientes a la red de fecales y pluviales existentes.

b. Las redes proyectadas discurren por suelo comunitario y por suelo privado privativo. En ambos casos quedan fuera de la encomienda de Gestión suscrita entre el Canal y el Ayuntamiento por lo que el mantenimiento corre a cargo del privado debiéndose incorporar en los documentos pertinentes la existencia de dichas infraestructuras comunes así como en la escrituras de propiedad de las viviendas.

c. Las nuevas conexiones a las redes municipales deberán obtener la conformidad del Canal de Isabel II

• **Abastecimiento:**

a. La acometida de la parcela nº 3 no podrá discurrir por la parcela ZU-D

b. Deberá disponer conformidad del Canal de Isabel II y cumplir su normativa

• **Energía eléctrica:**

a. Se proyecta un nuevo Centro de Transformación en la parcela pública ZV.15.13. Se deberá justificar si el CT es de Compañía o abonado, en cuyo caso la reserva de suelo deberá situarse en parcela privada

b. La red proyectada deberá disponer de la conformidad de la compañía suministradora

c. Las acometidas en aéreo a las parcelas existentes se desmantelarán

• **Redes de telecomunicaciones y distribución de gas:**

a. Conformidades de las compañías suministradoras

• En cualquier caso las acometidas existentes a las parcelas actuales que se mantienen deberán coordinarse y adecuarse con las nuevas acometidas.

• El acceso rodado de las 14 parcelas resultantes se realiza por la avenida de Madrid por lo que se deberá adecuar el acerado y la banda de aparcamiento de la calle.

Cuarto: El documento de aprobación definitiva, deberá presentarse visado (seis ejemplares) por colegio técnico profesional competente y firmado por la propiedad legalmente representada (incluido los propietarios en régimen de gananciales si los hubiera) y el técnico redactor. Se entregará completo, incluido Anexos, mediante archivo informático en formato pdf del documento definitivo y fichero del plano base de ordenación en formato dxf o dwg en coordenadas UTM / ETRS89."



3.- Cumplimiento de los requerimientos establecidos en la aprobación inicial.

PRIMERO.- Que con fecha 22 de octubre de 2015 se ha emitido el Informe Técnico, en sentido favorable, elaborado por la Jefa de la Sección Técnica de Planeamiento que literalmente dice:

"La Memoria del documento presentado para aprobación inicial incluye un capítulo en el que se justifica el cumplimiento del requerimiento expuesto en el Acuerdo de aprobación inicial.

- *En el capítulo 6.1.2 se asigna al ámbito una superficie de 10382,41 m² de suelo, justificado en el vallado existente.*
- *La Memoria del documento incluye el capítulo 7.8 en el que se establece la obligatoriedad de constitución de servidumbre de infraestructuras de saneamiento sobre las parcelas resultantes.*
- *El capítulo 8.2 de la Memoria describe el cumplimiento requerido por la Norma Urbanística NU-SUE-PAU-1 sobre la obligación de cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad del Plan General, en concreto se estará a lo dispuesto en las Medidas para Minimizar la afección al arbolado.*
- *El capítulo 8.1 de la Memoria describe el cumplimiento requerido por la Norma Urbanística NU-SUE-PAU-1 sobre el cumplimiento de cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad del Plan General, en concreto en las Medidas para la protección del confort sonoro. Medida nº 6 - protectora, control de la contaminación acústica.*
- *Respecto a las consideraciones, respecto al objeto dotación y mejora de la red de servicios urbanos y su conexión a la red pública de infraestructuras existentes, se estará a lo dispuesto al informe de la Jefe de la Sección de Infraestructuras incluido en el expediente.*
- *Se han entregado seis copias visadas y archivo informático en formato pdf del documento definitivo y fichero del plano base de ordenación en formato dxf o dwg en coordenadas UTM / ETRS89.*

Por tanto, y en base a lo anteriormente expuesto se informa favorablemente la aprobación definitiva del documento del Plan Especial de Reforma de dotación de instalaciones urbanas, Parcelación interior y de Ordenación pomenorizada de la Unidad de Ordenación E-D del SUE-PAU-1 de Móstoles.

SEGUNDO.- Que con fecha 09 de octubre de 2015 se ha emitido Informe por la Jefa de Sección de Infraestructuras en el que literalmente expone:



Ayuntamiento de Móstoles

"Se informa **FAVORABLE** la **aprobación definitiva del Plan Especial**, debiéndose incorporar en el proyecto de construcción que desarrolle el Plan Especial los aspectos señalados en el presente informe y que se resumen a continuación:

1. Conformidades de las Compañías suministradoras de agua potable, electricidad, gas y telecomunicaciones.
2. En cuanto al saneamiento:
 - La nueva conexión a la red general deberá obtener la Conformidad del Canal de Isabel II y deberá especificar expresamente que se trata de una red unitaria que acomete al colector de fecales existente en la calle Siete Picos.
 - El proyecto de construcción deberá proyectar el bombeo dado que es el punto crítico de la instalación. Contemplará estudio del régimen de funcionamiento de las bombas en relación a los caudales y justificará la necesidad o no de depósito laminador, debiendo obtener la Conformidad de los Servicios Técnicos Municipales.
 - La red, incluido el bombeo, queda fuera de la Encomienda de Gestión suscrita entre el Canal y el Ayuntamiento por lo que su explotación y mantenimiento corre a cargo del privado, debiéndose incorporar en los documentos pertinentes la existencia de dichas infraestructuras comunes y su mantenimiento.
3. El Centro de Transformación será soterrado.
4. Las acometidas en aéreo a las parcelas existentes se desmantelarán.
5. El acceso rodado a las 14 parcelas resultantes se realiza por la Avenida de Madrid por lo que el proyecto de construcción deberá adecuar el acerado, la banda de aparcamiento, los puntos de luz, arbolado de alineación, pasos de peatones y mobiliario existente en la calle en cumplimiento con las Ordenanzas municipales y legislación vigente en materia de accesibilidad, ley 8/1993 y Reglamento 13/2007.

4.- Procedimiento para la tramitación del Plan Especial.

Como ya se indico en el informe jurídico de fecha 12 de marzo de 2015, el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales, es el contenido en el Art. 59 , apartados 1 (que remite al procedimiento de los Planes Generales previsto en el artículo 57 del mismo texto legal), y 4 de la LSCM, por lo que habiéndose sometido a información pública y no constando alegaciones, y constando en el expediente informes favorables de la Jefa de Sección de Infraestructuras y de la Jefa de la Sección Técnica de Planeamiento , de fecha 09 de octubre de 2015 y 22 de octubre de 2015 respectivamente, que se han cumplido las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial, procede ahora la aprobación definitiva por el Pleno Municipal.



Ayuntamiento de Móstoles

Por todo ello, vistos los informes técnicos municipales y salvo criterio mejor fundado en Derecho, se informa favorablemente la aprobación definitiva por el Pleno Municipal del Plan Especial de reforma de dotación de instalaciones urbanas, parcelación interior y de ordenación pormenorizada de la Unidad de Ordenación E-D del SUE PAU-1 del PGOU de Móstoles, Madrid y según lo requerido por el Art. 66 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid que establece:

"Artículo 66. Publicación y vigencia de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Se publicarán en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística, o de su modificación o revisión, en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva por disposición de la Administración que lo haya adoptado.
- b) El contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de régimen local, por disposición del Municipio o de la Comunidad de Madrid cuando proceda.

2. Los Planes de Ordenación Urbanística entraran en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada en el punto anterior.

3. Los Planes de Ordenación Urbanística tendrán vigencia indefinida.

Móstoles 26 de octubre de 2015.

El Letrado de la Sección Jurídica
de la Gerencia Municipal de Urbanismo

El Titular de la Asesoría Jurídica,