

*Expediente: PLAN ESPECIAL DEL AMBITO DE ORDENACION SINGULAR 14. AOS-14.*

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

**OBJETO DEL PLAN ESPECIAL:**

*Ámbito: Ámbito de ordenación singular 14. AOS-14.*

*Iniciativa: CABACO, C.B. con adhesión de Patrimonios Lenco, SA.*

*Objeto: División del ámbito en dos fases. Implantación de uso compatible en edificio de uso exclusivo hotelero (b2.1), restaurantes-comercial (b2.2) y centros de servicios con uso pequeño y mediano en edificio exclusivo y hostelería y ocio en edificio exclusivo. Cumplimiento del PGM para urbanizar la primera fase.*

*Documento/s técnico/s que integran el expediente: Plan especial de ordenación urbana.*

*Referencia del documento: Autor: JVFA, Arquitecto; fechado 12-11-2013; RE 74.003, de 23/12/2013. 51 páginas, 10 planos.*

*Se aportan asimismo dos documentos técnicos meramente informativos que no son objeto de tramitación, ni de informe:*

- Proyecto de parcelación AOS-14, del mismo autor; fechado enero 2010; RE 29.924, de 05-06-2013*
- Proyecto de urbanización AOS-14, del mismo autor; fechado abril 2009; RE 29.924, de 05-06-2013*

**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.

**AOS:** ámbito de ordenación singular.

**SUC:** suelo urbano consolidado.

## **ANTECEDENTES**

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

- Escritos de presentación de distintos ejemplares y subsanaciones del plan especial de 20-10-2011, 11-10-2012, 14-11-2013, 05-12-2013 y 23-12-2013.
- Escrito de adhesión al plan especial de Patrimonios Lenco, SA, RE 14-01-2014.
- Escritos del Ministerio de Defensa su RS 28-02-2013 (2), 20-5-2013 y 10-01-2014 sobre titularidad y desafectación de parcela 251 del polígono 4-5, antiguo ff.cc. y petición de copias de documentos urbanísticos.
- Informe de la D.G. de Carreteras (CAM) de 03-10-2012, sobre viabilidad de apertura de acceso a la vía de servicio de la M-506 desde la nueva calle de la AOS-14. Favorable.
- Certificado de colegiación de JVFA, de 25-11-2013.
- Informe Jefa Sección Técnica Planeamiento G.M.U. 21-01-2014.
- Informe Letrado Sección Jurídica G.M.U. 19-02-2014.
- Autoliquidación por tasa servicios urbanísticos (planes especiales) 13-03-2014.
- Informe complementario Jefa Sección Jurídica G.M.U. 21-05-2014.

### **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: artículos 50 y 51 LSCM, y art. 1.5.3 y Ordenanza ZU-AE-1 PGM.*
- ⇒ *Sobre los ámbitos de ordenación singular: artículos 42.6.e., 71.3, 79.3, 82.2.a, 86.4, 98.2 LSCM y Tomo 7 (Gestión), Capítulo 1 - Apartado 6 (ejecuciones aisladas en SUC), Capítulo 2 – Apartado 1 (La gestión en SUC) 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. Promueven el plan especial CABACO, CB (CIF E79114054) y PATRIMONIOS LENCO, SA (CIF A78800174).*

*No se aportan al expediente documentos de constitución y representación de estas entidades.*

*No se aportan al expediente documentos acreditativos de la propiedad sobre las fincas objeto del plan especial.*

*El expediente incluye un documento fechado 19-12-2008, RE 05-06-2013, denominado “Documento de adhesión a la propuesta de urbanización y parcelación presentada por la asociación administrativa de cooperación UAI-2 “Las Nieves” para la elaboración de los proyectos de urbanización y parcelación de ámbito de actuación AOS-14 perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles”. El informe jurídico complementario de 21-05-2014 (apartado Segundo) y el informe técnico de 21-01-2014 aclaran que dicha asociación encargó el proyecto de urbanización y de parcelación que se unen como anexos meramente informativos al plan especial y que no son objeto de tramitación en este momento. Este documento de adhesión tendría pleno valor jurídico a estos efectos, salvo por el hecho de estar firmado por personas distintas de las que promueven el plan especial, porque no incluye*

documentación registral y porque no se informa en el expediente sobre su identificación con el contenido del plan especial (las superficies no coinciden exactamente, según informe técnico de 21-01-2014, págs. 1 y 4). No se acredita la constitución de la asociación, ni su subsistencia (visto el tiempo transcurrido desde su firma).

Por tratarse de un plan de iniciativa particular, se deberán aportar al expediente los documentos acreditativos de la personalidad<sup>1</sup> y representación de las personas físicas o jurídicas que promueven el plan especial, así como documentación acreditativa de su derecho sobre las fincas objeto del plan y documentos acreditativos de su adhesión al mismo.

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

El plan especial tiene por objeto: La división del ámbito en dos fases. La implantación de uso compatible en edificio de uso exclusivo hotelero (b2.1), restaurantes-comercial (b2.2) y centros de servicios con uso pequeño y mediano en edificio exclusivo y hostelería y ocio en edificio exclusivo. Cumplir el PGM para urbanizar la primera fase.

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 ejecución<sup>2</sup>.
- 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.

---

<sup>1</sup> En este punto cabe destacar que las comunidades de bienes no son entidades con personalidad jurídica, por lo que carecen de capacidad y patrimonio separados, distintos de los de sus miembros (entre otros: Informe Junta Consultiva Contratación Administrativa 12/03, de 23 de julio de 2003; STS de 5 de febrero de 1994 ( RJ 1994\912); STS de 22 de mayo de 1993 (Sala de lo Civil) (R.J. 1993\3723).

<sup>2</sup> Página 49 del plan especial, penúltimo párrafo.

*Según el apartado 4 del plan especial (Justificación legal, página 49) “este plan sólo afecta a determinaciones pormenorizadas de la ordenación, como son el régimen pormenorizado de usos, alienaciones y rasantes”.*

*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.*

*X Estudio económico-financiero.*

*En el presente caso, constan incorporados en el plan especial los documentos señalados con una X (el estudio económico financiero figura como parte de la Memoria, apartado 3-2, “Justificación de la división del ámbito en dos fases – Estudio económico financiero”).*

*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.*

*El plan especial incluye un apartado II “Anexos a la memoria” comprensivo de seis documentos que no figuran unidos al mismo y que parecen referirse en algunos casos a distintos documentos incluidos en el expediente (así, el anexo 2 parece ser el documento 9; el anexo 5 parece ser el documento 5 y el anexo 6 parece ser el documento 16). Estos documentos anexos tienen distinto valor jurídico: así, las cartas de aceptación de cargas y de adhesión de Patrimonios Lenco, producirán efectos una vez acreditadas la constitución y*

*representación de la sociedad y su derecho sobre la finca; las cartas de aceptación de cargas y de adhesión de CABACO, CB, producirán efectos una vez suscritas por todos los comuneros y acreditados sus derechos sobre las fincas; la documentación sobre parcelas iniciales no se acredita mediante nota registral; el proyecto de urbanización es meramente informativo; no consta anexo de ordenanzas reguladoras.*

*A la fecha de redacción de este informe y visto su contenido, los anexos se deben subsanar como se indica en esta Consideración Tercera y en la Consideración Primera, y se deberán presentar unidos y claramente identificados junto con el documento de plan especial.*

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

*Como ya se ha indicado, el plan tiene un triple objeto: La división del ámbito en dos fases. La implantación de uso compatible en edificio de uso exclusivo hotelero (b2.1), restaurantes-comercial (b2.2) y centros de servicios con uso pequeño y mediano en edificio exclusivo y hostelería y ocio en edificio exclusivo. Cumplir el PGM para urbanizar la primera fase.*

*El plan especial “sigue la definición del PGM de los viarios” y determina las parcelas que resultan, “que se proyectan cumpliendo lo especificado en el Plan General” (página 37). Todas las parcelas cumplen las condiciones de la ordenanza ZU-AE-1 (página 39), y “la edificabilidad es la que indica en el Plan General” (página 40), salvo en lo referido al nuevo uso compatible, al que se aplicarán “los coeficientes de homogeneización del Área Homogénea 15.1 y nunca podrá ser superior al índice establecido en esta ordenanza” (pág. 39).*

*Según informe técnico de Planeamiento de 21-01-2014, el plan divide el ámbito en dos fases: número 1 (24.912,1 m<sup>2</sup> = 48%) y número 2 (29.281,54 m<sup>2</sup> = 52%). En dicho informe, página 5, se detallan las situaciones iniciales y las resultantes del plan especial en cuanto a parcelas aportadas y resultantes y en cuanto al reparto de gastos de urbanización por fases; así como la autorización de usos compatibles y el compromiso de soportar las cargas de urbanización presentada por CABACO, CB y Patrimonios Lenco, SA. El informe técnico citado es favorable de forma concluyente e incluye unas consideraciones finales en su página 7, que se transcriben al final del presente informe.*

*En SUC, los terrenos está afectados por la carga de ejecución y financiación de la obra de urbanización pendiente para obtener la condición de solar, así como a la cesión gratuita de la superficie destinada a vial, y a las infraestructuras de urbanización pendientes en el perímetro de la parcela, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso (art. 19.1 LSCM). Previamente a la edificación, se deberá haber puesto a disposición del municipio la superficie indicada, así como la garantía suficiente para la realización de dichas obras de urbanización (art. 19.2 LSCM).*

*La ejecución del planeamiento requiere de tres presupuestos previos: la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión y de los instrumentos de ejecución material (art. 71.3 LSCM). En el ámbito AOS-14 la modalidad de gestión es la de las actuaciones aisladas<sup>3</sup> (PGM, Tomo 7, Cap. 1, pag. 12). Según su ficha de gestión, la ordenación pormenorizada viene determinada por el PGM<sup>4</sup>, mientras que para la gestión “basta con la cesión de viario y la ejecución de proyecto de urbanización y, en su caso, el proyecto de reparcelación” (PGM, Tomo 7, Cap. 2, pág. 71).*

*El PGM establece que, cuando incluya piezas concretas de SUC en AOS, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas, cuya ejecución se ejecutará mediante Convenio Urbanístico cuando corresponda a un único sujeto<sup>5</sup>, o mediante reparcelación en el resto de los casos (PGM, Tomo 7, Cap. 1, pág. 12).*

*La división en fases por el plan especial legitima la entrega de cesiones y urbanización anticipadas de la fase I del AOS. Se trata, por lo tanto, de un instrumento urbanístico de doble naturaleza; por una parte, la propia de los planes especiales (en la introducción del uso compatible) y, por otra, de una declaración propia de la fase de ejecución del planeamiento, consistente en autorizar la ejecución anticipada de parte del ámbito, por los motivos que se indican en el expediente.*

*A la vista de lo anterior, se concluye que:*

---

<sup>3</sup> Arts. 71.3 y 79.3 LSCM.

<sup>4</sup> “...la ley no dice que en estos casos específicos el PG deba delegar en el instrumento de desarrollo todas las determinaciones de la ordenación singular (...) sino que puede delegar en dicho instrumento tan sólo algunas de esas determinaciones pormenorizadas, por ejemplo, la reparcelación si fuera necesaria” (Tomo 7, 1.2 Marco Legal, pág. 16).

<sup>5</sup> Obsérvese que no dice “propietario o titular de derechos”.

- a) *La división en fases no puede quebrar la unidad de la equidistribución del AOS (en este sentido: plan especial, apartado 2.10, párrafo 4º, página 38), Por ello, si bien es posible la urbanización por fases, no parece posible la aprobación de instrumentos de ejecución separados: los proyectos de reparcelación y de urbanización deberán ser únicos y recoger todo el ámbito del AOS. Lo que no obsta para que el proyecto de urbanización pueda contemplar dos fases de ejecución.*
- b) *Se recomienda suprimir el párrafo cuarto del Apartado 2.9, página 37, referido a la aprobación de dos proyectos urbanización separados, en cuanto que contradice la afirmación anterior.*
- c) *Para citar correctamente el PGM, en el apartado 2.4, párrafo 2º, página 7, se debe añadir al final “y, en su caso, el proyecto de reparcelación”.*
- d) *La división en fases no implica la división en unidades de actuación, por lo que en el documento se debe suprimir la referencia a diferencia de aprovechamientos y sustituir la expresión unidades de actuación por la de “fases” (página 41).*
- e) *La entrega de cesiones al Ayuntamiento y la asunción de gastos de urbanización se debe reputar “anticipada o a cuenta” de la reparcelación futura. El plan especial utiliza el término “provisional” de forma no apropiada (página 8, párrafos 2º, 3º y 5º), por lo que se debe sustituir por la expresión indicada.*
- f) *Antes de la aprobación definitiva se deberán presentar por los propietarios los compromisos indicados en el apartado Tercero del informe jurídico de 21-05-2014 con un tercer apartado: Los actos de cesión gratuita anticipada y entrega de fincas al Ayuntamiento para viario, a cuenta de la reparcelación, se deben formalizar por los propietarios de la fase I en escritura pública antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización<sup>6</sup> y siempre antes del otorgamiento de licencias, de forma que se puedan inscribir en el Registro de la Propiedad, asegurando un tratamiento unitario de cada fase.*
- g) *La aceptación de cargas de urbanización que se presente no condiciona las facultades de aprobación del proyecto de urbanización por el Ayuntamiento (con sus debidas garantías procedimentales), por lo que la condición que contiene en cuanto a calidades de la urbanización se debería tener por no puesta.*

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

---

<sup>6</sup> En caso contrario, no existirá disponibilidad de los terrenos.

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.

Se deberá realizar a todos los interesados notificación individualizada de la aprobación inicial o de las modificaciones que se introduzcan durante la tramitación.

El informe técnico de Planeamiento de 21-01-2014 emitido por la Jefe de dicha Sección se pronuncia favorable de forma concluyente bajo las siguientes consideraciones a subsanar antes de la aprobación definitiva, que se reseñan en extracto:

1. Se suprimirá el capítulo 5 de la página 50<sup>7</sup>.
2. Se identificarán los CT de la fase I.
3. Los documentos de proyecto de urbanización y "reparcelación"<sup>8</sup> se incluyen en el expediente a efectos informativos y para evaluación provisional de cargas.
4. Será necesario el informe favorable del Observatorio de Movilidad en relación con: usos compatibles autorizados, accesos a las parcelas y tráfico generado por la actividad.
5. El documento para aprobación definitiva se presentará visado y firmado en seis ejemplares y fichero pdf de documentación completa.

Esta Asesoría Jurídica considera procedentes las subsanaciones adicionales que se detallan:

6. Por tratarse de un plan de iniciativa particular, se deberán aportar al expediente los documentos acreditativos de la personalidad y representación de las personas físicas o jurídicas que promueven el plan especial, así como documentación acreditativa de su derecho sobre las fincas objeto del plan y documentos acreditativos de su adhesión al mismo, antes de la aprobación inicial.
7. Los anexos del plan especial se deben subsanar como se indica en la Consideración Tercera (documentación), y se deberán presentar unidos y claramente identificados junto con el documento de plan especial, antes de la aprobación inicial.
8. Suprimir el párrafo cuarto del Apartado 2.9, página 37, referido a la aprobación de dos proyectos de urbanización separados.
9. En el apartado 2.4, párrafo 2º, página 7, se debe añadir al final "y, en su caso, el proyecto de reparcelación".

---

<sup>7</sup> "Sistema de actuación y programación".

<sup>8</sup> El documento informativo obrante en el expediente es un Proyecto de Parcelación.

10. *Suprimir la referencia a diferencia de aprovechamientos y sustituir la expresión unidades de actuación por la de “fases” (página 41).*
11. *La entrega de cesiones al Ayuntamiento y la asunción de gastos de urbanización se debe reputar “anticipada o a cuenta” de la reparcelación futura. El plan especial utiliza el término “provisional” de forma no apropiada (página 8, párrafos 2º, 3º y 5º), por lo que se debe sustituir por la expresión indicada.*
12. *Antes de la aprobación definitiva se deberán presentar por los propietarios los compromisos indicados en el apartado Tercero del informe jurídico de 21-05-2014 con un tercer apartado: Los actos de cesión gratuita anticipada y entrega de fincas al Ayuntamiento para viario, a cuenta de la reparcelación, se deben formalizar por los propietarios de la fase I en escritura pública antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y siempre antes del otorgamiento de licencias, de forma que se puedan inscribir en el Registro de la Propiedad, asegurando un tratamiento unitario de cada fase.*
13. *La aceptación de cargas de urbanización que se presente no condiciona las facultades de aprobación del proyecto de urbanización por el Ayuntamiento (con sus debidas garantías procedimentales), por lo que la condición que contiene en cuanto a calidades de la urbanización se debería tener por no puesta.*

*La subsanaciones 6 y 7 constituyen documentación propia de la fase de admisión, previa a la aprobación inicial.*

*La subsanación 1 a 5 y 8 a 13 constituyen requerimientos del acuerdo de aprobación inicial subsanables 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.*

*Los informes técnicos no hacen referencia a las posibles afecciones del Plan Especial. No obstante, se aporta informe favorable de la D.G. de Carreteras de la C.A.M. y en el informe de Planeamiento de 21-01-2014 se considera procedente informe del Observatorio de Movilidad.*

*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>9</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 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).*

*Por cuanto antecede, 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 once de junio de 2014.*

*El Titular de la Asesoría Jurídica,*

*Fdo.:*

---

<sup>9</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