

INFORME DE ASESORÍA JURÍDICA 25/2014

MATERIA: Planeamiento urbanístico.

FECHA DE EMISIÓN: 21 de febrero de 2.014.

ASUNTO: Aprobación inicial de modificación puntual del Plan Especial del control urbanístico ambiental de los usos de la parcela 157 situada en la C/ Regordoño, 2 del Plan Parcial 6 "Prado Regordoño", aprobado definitivamente por la Corporación Pleno en su sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2.012.

PETICIONARIO: Gerencia Municipal de Urbanismo.

De conformidad con lo establecido en los artículos 129 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 233 del vigente Reglamento Orgánico Municipal y 25 del Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo se emite el presente informe, sobre el asunto arriba referenciado, a petición de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

ANTECEDENTES

Se solicita a esta Asesoría Jurídica por la Gerencia Municipal de Urbanismo que se emita informe jurídico sobre la aprobación inicial de modificación puntual del Plan Especial del control urbanístico ambiental de los usos de la parcela 157 situada en la C/ Regordoño, 2 del Plan Parcial 6 "Prado Regordoño", aprobado definitivamente por la Corporación Pleno en su sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2.012.

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

- Solicitud de Aldi Supermercados, S. L. de modificación puntual del Plan Especial 5/03/2013 (5 copias).
- Informe sobre viabilidad de evacuación y seguridad civil 11/12/2013.
- Informe técnico 11/12/2013.
- Informe Sección Jurídica GMU 28/01/2014.
- Acuerdo Comité Ejecutivo GMU 18/2/2014.
- Propuesta de resolución 18/02/2014.

LEGISLACIÓN APLICABLE

RESPECTO AL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN: El objeto de la modificación es la adecuación de la ordenanza de edificación establecida en el Plan Especial (ordenanza ZU-AE-2 PP-6 REGORDOÑO) mejorando la ordenación pormenorizada prevista, así como delimitar afecciones y concretar otros parámetros recogidos en el Plan General con el fin de que el uso a implantar en la parcela, recogido en el Plan Especial, pueda realizarse adecuadamente.

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE: Se trata de una modificación puntual de un Plan Especial que se regirá por el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid; Reglamento de Planeamiento de 1.978 y la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

PROCEDIMIENTO: El procedimiento a seguir para la tramitación de la modificación del Plan Especial aparece regulado en el artículo 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid que remite al artículo 57 del mismo texto legal previsto para la aprobación de los Planes Generales.

ÓRGANO COMPETENTE: De conformidad con lo prevenido en los artículos 127.1 c) y 123.1 i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, respectivamente, la Junta de Gobierno Local es el órgano competente para la aprobación inicial de la modificación del Plan Especial y el Pleno para la aprobación definitiva del mismo.

Corresponde a la Junta de Gobierno Local:

c) La aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:

i) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Examinada la propuesta referida, se realizan las consideraciones jurídicas que se relacionan a continuación:

Primera. Descripción de la modificación. Se introducen cambios en las determinaciones de ordenación de la edificación de la Ordenanza “ZU-AE-2 PP-6 Regordoño, grado 2; Industria media (antiguo tipo B)” incluyendo la ordenanza denominada “Ordenanza ZU-AE-2 PP-6 Regordoño 2” de aplicación exclusiva al ámbito objeto del Plan Especial aprobado y que sustituye a lo señalado en el punto 2.1 del Documento aprobado del Plan. Los cambios respecto a las condiciones existentes consisten en:

Hacer una concreción respecto al retranqueo para permitir marquesinas sobre el mismo. En el Plan Especial aprobado el día 27 de septiembre de 2.012 por la Corporación Pleno se respetaban los retranqueos de la Ordenanza ZU-AE-2 del PP-6 Regordoño, que así mismo mantenían las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Móstoles, que determinaban unos valores de retranqueo de 5 metros a lindero frontal y 3 metros a linderos laterales sin incluir ninguna salvedad sobre esos límites. Con la modificación que se propone se mantienen esos parámetros matizando que se permite la existencia de marquesinas voladas en los espacios de retranqueo.

El apartado de retranqueos quedaría redactado del siguiente modo: “El retranqueo mínimo será de 5 metros a lindero frontal y a vía pública y de 3 metros al resto de los linderos, excepto en el caso de marquesinas que podrán superarlo cumpliendo el resto de condiciones que para ellas se establecen, siempre que su altura sea igual o superior a los 3,50 metros”.

Fijar el vuelo máximo permitido para las marquesinas así como la cubrición de las áreas de retranqueo. La normativa contenida en el Plan Especial aprobado el día 27 de septiembre de 2.012 por la Corporación Pleno señala que para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales fijando una anchura máxima de 0,4 metros para vuelos abiertos tanto en las calles como en los patios de manzana o exteriores de parcela. Estas condiciones son de aplicación a marquesinas que vuelen sobre espacio público y no sobre espacios privados de parcela por lo que, con la modificación que se propone se pretende evitar la indeterminación que pudiera surgir con el tamaño máximo y completar las condiciones establecidas con carácter general en el Plan General de Móstoles en función de las características del ámbito.

El apartado de vuelos quedaría redactado del siguiente modo: “En caso de instalación de marquesinas, se permitirá un vuelo máximo de tres metros para las mismas, medidos desde el plano de fachada”.

Segunda. Justificación de la modificación. El Plan Especial aprobado el día 27 de septiembre de 2.012 por la Corporación Pleno establece en su punto 2.1 que deberán ser respetados la totalidad de los parámetros establecidos por la Ordenanza ZU-AE-2 para el Sector del Plan Parcial PP-6 Regordoño, grado 2: Industria media (antiguo tipo B). Sin embargo esta ordenanza, que es de uso industrial, a la hora de materializar la edificación comercial que se justificó en el Plan Especial presente algunas características que han de ser completadas. El ajuste propuesto trata de permitir la implantación del edificio y, según explica la mercantil promotora del expediente de modificación: “La necesidad de implantar esta marquesina responde a una doble necesidad, la de mantener la imagen corporativa de la propiedad en todos sus locales comerciales, así como la mejora del acondicionamiento hidrotérmico del edificio a implantar, ya que hay que tener muy en cuenta la orientación sur de esta fachada”.

Tercera. Adecuación normativa. La modificación del Plan Especial que se propone, se encuadra en el marco legal definido por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para los propios Planes Especiales, ya que según el artículo 67.1 de la Ley 9/2001: “Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan”. En el informe técnico emitido el día 11 de diciembre de 2.013 por la Jefe de la Sección Técnica de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo se deja constancia de la conformidad de la modificación propuesta a la normativa vigente porque no se modifican determinaciones estructurantes del Plan Especial, sino parámetros volumétricos de ordenación pormenorizada del mismo para mejorar las condiciones de confort y eficiencia energética del edificio.

Como planeamiento urbanístico de desarrollo, queda regulado en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley Autonómica madrileña. En el artículo 50 se definen las funciones de los Planes Especiales, que entre otras incluye: “1.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”. En el apartado 2 de ese mismo artículo, se legitima la capacidad y competencias de los Planes Especiales para modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico (Planes Generales, Planes de Sectorialización, etc): “2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.” Esta misma capacidad se manifiesta en el artículo 67.1: “Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley”.

El contenido sustantivo de los Planes Especiales queda regulado en el artículo 51 de la Ley del Suelo Autonómica: “1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas..... 2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda: a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objetivo, en función del desarrollo del Plan General. B) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen”. El artículo 52 determina, en cuanto a la documentación, que: El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados”.

La jurisprudencia más reciente ha querido recordar que: “ ... dada la finalidad y singularidad de objetivos para la que el ordenamiento ha creado la figura de los Planes Especiales, su relación con los Generales se caracteriza necesariamente por la flexibilidad y, de ello, se deriva que sus relaciones no pueden discurrir por los rígidos cauces de la jerarquía normativa, pues si se llegara a la conclusión de que los Planes Especiales están estrictamente subordinados a los Planes General de tal forma que no pudieran introducir ningún tipo de alteraciones respecto a algunas de sus determinaciones, difícilmente podrían los Planes Especiales cumplir con la función que les atribuye el ordenamiento. Pueden, por tanto, los planes especiales introducir modificaciones respecto a la ordenación establecida en el instrumento de planeamiento general siempre que ello sea preciso para la consecución fines específicos que les son propios y siempre, claro está, que se respeten los límites que el ordenamiento jurídico ha fijado a su capacidad innovadora” (Sentencia de 17 de mayo de 2.013. TSJ de Madrid. Sección 1ª. JUR 2013\240601).

“En todo caso, el ordenamiento jurídico establece unos límites que han de ser respetados por los Planes Especiales; dentro de estos límites, el más importante, es que no pueden sustituir a los Planes Generales Municipales como instrumentos de ordenación integral del territorio, no pudiendo contener clasificación del suelo, artículos 76 y 77 del Reglamento de Planeamiento. Pero, en la medida en que respeten estos límites, podrán establecer modificaciones contrarias a las del planeamiento general cuando ello sea necesario para la adecuada consecución de sus fines. Los Planes Especiales tienen, por tanto, un ámbito propio, cuya delimitación deriva de la regulación legal de sus objetivos posibles y de la prohibición de sustitución del planeamiento general en la función que le es propia: ordenación integral del territorio y, concretamente, clasificación del suelo y configuración de los sistemas generales” (Sentencia de 25 de octubre de 2.013. TSJ de Madrid. Sección 1ª RJCA 2014\24).

“Esta Sala, en su sentencia de 13 de mayo de 2009 (JUR 2010, 279222), recurso 311/2009, hacía hincapié en la nueva visión de los planes especiales contenida en la LSM de 2001: " Pues bien, la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad ha flexibilizado las relaciones de jerarquía del planeamiento, de manera que los Planes Parciales y también los Especiales pueden alterar las determinaciones pormenorizadas del Plan General, que son determinaciones propias de los planes de desarrollo. Para el caso de los planes especiales, el artículo 50 de la LSM, entre sus funciones, contempla las de 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. Su número 2 dispone que el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante. Por lo demás, optar por un plan parcial (de reforma interior) o por un plan especial, cuya tramitación es idéntica al igual que el órgano competente para su aprobación definitiva, dependerá por lo general del alcance de las modificaciones, de modo que si se trata de variaciones concretas o puntuales y no de ordenar completamente el ámbito, la figura más apropiada es el Plan Especial” (Sentencia de 4 de noviembre de 2.010. TSJ de Madrid. Sección 1ª RJCA 2011\130).

En virtud de lo anteriormente expuesto hay que convenir que el contenido de la modificación propuesta del Plan Especial respeta el régimen establecido en las normas que resultan de aplicación para garantizar su conformidad al ordenamiento jurídico.

CONCLUSIONES

Única. Bajo las consideraciones expuestas, no se observa ningún inconveniente para la aprobación inicial de modificación puntual del Plan Especial del control urbanístico ambiental de los usos de la parcela 157 situada en la C/ Regordoño, 2 del Plan Parcial 6 “Prado Regordoño”,

aprobado definitivamente por la Corporación Pleno en su sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2.012.

Es todo cuanto se considera necesario informar, sometiéndose el criterio contenido en el presente informe a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

Móstoles, a 21 de febrero de 2.014
El Letrado de la Asesoría Jurídica

Fdo.:

V. Bº

El Titular de la Asesoría Jurídica

Fdo.: