

EXPEDIENTE:	U/007/PLA/2017/1 (PU01/2017)
INTERESADO	ALAMEDILLA 2016 S.L.
OBJETO:	APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE PASEO DE GOYA Nº 13 (AOS-16).

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).

El 11 de mayo de 2017 tienen entrada el expediente completo y la petición de informe jurídico.

Legislación aplicable:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas (LPA).*
- *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

PRIMERO.- La revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles fue aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009, publicándose en el BOCM nº 81, de 6 de abril de 2009.

SEGUNDO.- En su sesión de fecha 27 de abril de 2017 la Corporación en Pleno acordó aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico de Gestión para el Desarrollo del Ámbito de Ordenación Singular Nº 16 (AOS – 16).

TERCERO.- Con fecha 18 de enero de 2017, registro de entrada 3505, se presenta por D. _____ en representación de ALAMEDILLA 2016 S.L. 5 ejemplares del Estudio de Detalle del AOS-16 y solicita su aprobación. Posteriormente, con fecha 9 de mayo, registro de entrada 28.185, presenta Estudio de Detalle modificado.

CUARTO.- Consta en el Expediente informe, de fecha 04 de mayo de 2017, emitido por el Director General del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid en el que concluye que el Estudio de Detalle, en tanto desarrolla las determinaciones dispuestas no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica. No obstante, se indica que *“cualquier plan, proyecto o actuación de alcantarillado que implique variación de las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá informe de esta Dirección General de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre gestión de la infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid”*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERO.- Se tramita a iniciativa particular, conforme a las facultades atribuidas por los artículos 5.4 y 59.4 LSCM. Promueve el plan la sociedad ALAMEDILLA 2016 S.L. con NIF/CIF B-87438461 legalmente constituida según escritura de fecha 07 de diciembre de 2015 otorgada ante el notario de Madrid, Don Antonio de La Esperanza Rodríguez con el nº 5.096 de su protocolo y representada por Don _____ en su condición de Administrador Único, por lo que se le reconoce capacidad jurídica y de obrar. Ostenta el promotor la condición de propietario de suelo de las fincas Registral nº 9.085 del Registro de la Propiedad Nº 4 de Móstoles; parcela catastral nº 6650701VK2665S0001DE la cual integra la totalidad del Ámbito de Ordenación Singular AOS 16 según acredita por Nota Simple.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 53 LSCM, los Estudios de Detalle, que deberán comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tienen por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- En ningún caso podrán parcelar el suelo.

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo, determinar el Área e Movimiento de las edificaciones y los retranqueos en las plantas áticos de las edificaciones sobre las dos parcelas edificables resultantes (ZU-R2), fijadas en el PGOU.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en los artículos 54 LSCM y 66 RPU, el Estudio de Detalle se formalizará en los documentos adecuados a su objeto. El plan objeto de informe incluye los siguientes documentos:

Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

En caso de modificar la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

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

QUINTO.- Consta en el expediente informe, en sentido **FAVORABLE**, de la Jefe de la Sección de Planeamiento e Infraestructuras de fecha 10 de mayo de 2017, en el que una vez analizado el documento de modificación expone lo siguiente:

"El Plan General de Móstoles, prevé las ejecuciones aisladas en suelo urbano consolidado. Para ello se han delimitado ámbitos de ordenación singular, AOS, entre los que se encuentra el AOS-16. En este sentido el documento de Gestión del Plan General, establece que:

"Cuando el Plan General incluya piezas concretas de Suelo Urbano Consolidado en ámbitos de ordenación singular –Art. 37.1. Párr. 3º en relación con el Art. 42.6.e) La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas (AOS) Art. 79.3.b)

- Cuando su ejecución corresponda a un único sujeto se concertará mediante Convenio Urbanístico y se denominarán, a efectos de gestión, Actuaciones Aisladas de Ejecución Concertada (AEC) (Art. 86.4. Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).*
- Fuera del caso descrito en el apartado precedente la equidistribución se materializará a través de reparcelación –Art. 82.2.a)- denominándose, a efectos de gestión, Unidades de Reparcelación para la Ordenación Singular (UROS) o, simplificada, U.R."*

El AOS-16, industrial Goya, se encuentra entre los ámbitos definidos por el Plan General de Móstoles en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 / ZU-R2. Se trata de una parcela de uso actual industrial que se recalifica a uso residencial y en la que se delimita un Ámbito de Ordenación Singular para integrar las nuevas edificaciones en la trama urbana del entorno.

Este documento requiere la especificación de la nueva ubicación en el municipio de Móstoles de las instalaciones que desaparecen, con justificación de que la recalificación no supone un impacto social negativo. Especificación no necesaria en este caso puesto que la parcela se encuentra vacante tras la demolición de las cuatro naves existentes.

El Plan ubica una edificabilidad en exceso que corresponde a redes públicas adquiridas onerosamente por el Ayuntamiento, tal como autoriza la disposición transitoria sexta de la Ley 9/2001, a favor del Ayuntamiento de Móstoles.

Se asigna al AOS 16 Industrial Goya 792,44 m² s de la parcela dotacional EC-18 a los que corresponde una edificabilidad de 1.426 m² construidos. La asignación se realizará en el momento de la ejecución del Ámbito de Ordenación Singular.

Datos generales de la ficha del Plan General para el AOS-16:

- Superficie a efecto de cómputo de aprovechamiento: 7.132 m²s
- Edificabilidad 1,8 m²/m² uso residencial multifamiliar.
- Edificabilidad total permitida por el planeamiento 14.264 m²c
- Edificabilidad correspondiente a las redes obtenidas por procedimiento oneroso 1.426 m²c
- Edificabilidad privados 12.838 m²c
- Suelo de cesión de red viaria obligatoria urbanizado 3.844,8 m²s
- Uso predominante residencial multifamiliar
- Ordenanza de aplicación ZU-R2
- Altura: VIII+ ático

Ámbito del Estudio de Detalle

Se corresponde con las dos parcelas calificadas por el Plan General vigente con la Ordenanza ZU-R2 de uso predominante residencial multifamiliar:

- Parcela 1 de 1.878 m²s
- Parcela 2 de 1.411 m²s

Estas parcelas se describirán como parcelas lucrativas resultantes junto con la de red viaria de cesión obligatoria urbanizada, en el Proyecto de Parcelación que se tramite al efecto sobre la finca inicial (Registro de la Propiedad nº 4 de Móstoles número 9085 propiedad de Alamedilla 2016 SL adquirida por compraventa en virtud de escritura pública de fecha 14/06/2016 en la que consta una superficie de 4.782,75 m² de suelo. Referencia catastral número 6650701VK2665S0001DE. Superficie según catastro: 7.122 m² de suelo.)

Consta en el expediente informe del Jefe de Unidad de Topografía de 27 de marzo de 2.017, sobre comprobación de límites y superficies.

Objeto del Estudio de Detalle

El documento establece el siguiente objetivo:

"El presente ESTUDIO DE DETALLE tiene como objetivo, determinar el Área de Movimiento de las edificaciones y los Retranqueos en las plantas áticos de las edificaciones sobre las dos parcelas edificables resultantes (ZU-R2), fijadas en el Plan General de Móstoles."

En el plano ED04, se delimita que el área de movimiento para la edificación residencial coincide con la totalidad de la calificación residencial. Se establece un retranqueo de 2 metros para la planta ático (salvo elementos de comunicación vertical que podrán adosarse al área de movimiento). La altura total de la edificación residencial coincide con la establecida por el Plan General, ocho plantas más ático. (...)

Descripción de la calificación establecida por el Plan General

Aunque no es objeto de la presente tramitación y dado que el documento mantiene la ordenación pormenorizada prevista por el Plan General, a continuación se describe y cuantifica dicha ordenación, a los efectos de la reparcelación futura.

Al ámbito de ordenación singular AOS-16 el Plan General le asigna una superficie de 7.132 m² de suelo. En la inscripción registral de la parcela inicial, aportada por la propiedad e incluida en el expediente, consta una superficie de 4.782,75 m² de suelo y en el Catastro 7.122 m²s.

El plano A1 del Estudio de Detalle establece una superficie para la parcela inicial de 7.390,97 metros de suelo, lo que supone un incremento del 3,5 % respecto a la prevista en el documento del Plan General, situación prevista por dicho documento que establece que:

"Cuando se demuestre fehacientemente que el límite establecido en el Plan General contiene errores de identificación de suelos que, según los criterios de este documento debería haber sido incluido en el ámbito, puede efectuarse una corrección en el propio proceso de desarrollo siempre que los errores y diferencias no superen el 15% de la superficie del AOS."

Por lo que se estima como superficie total de ordenación 7.390,97 m²s resultantes de la medición real. Y en base a esta las siguientes de calificación pormenorizada:

Total suelo residencial. Ordenanza ZU-R2: 3.289,04 m²s y 14.264 m²c

- Parcela R.2.1.- 1.878 m²s y 7.277 m²c
- Parcela R.2.2.- 1.411 m²s y 6.987 m²c

Suelo de cesión al Ayuntamiento de Móstoles obligatoria de red viaria (urbanizado). Ordenanza ZU-RV.- 4.101,93 m² s.

A continuación se incluyen gráficos explicativos y aclaratorios sobre la ordenación anteriormente descrita prevista por el Plan General. (...)

CONCLUSIÓN

Se informa favorablemente la aprobación inicial del Estudio de Detalle del paseo Goya número 13 (AOS-16) de Móstoles Madrid, atendiendo las siguientes consideraciones:

Se corresponde con las dos parcelas calificadas por el Plan General vigente con la Ordenanza ZU-R2 de uso predominante residencial multifamiliar: Parcela 1 de 1.878 m²s y Parcela 2 de 1.411 m²s

El Estudio de Detalle tiene como objetivo, determinar el Área de Movimiento de las edificaciones y los Retranqueos en las plantas áticos de las edificaciones sobre las dos parcelas edificables resultantes (ZU-R2), fijadas en el Plan General de Móstoles. Se establece un retranqueo de 2 metros para la planta ático (salvo elementos de comunicación vertical que podrán adosarse al área de movimiento). La altura total de la edificación residencial coincide con la establecida por el Plan General de ocho plantas más ático.

Se estima como superficie total de ordenación del AOS-16 los 7.390,97 resultantes de la medición real aportada por el promotor. Y en base a esta la siguiente calificación pormenorizada.

- Total suelo residencial. Ordenanza ZU-R2: 3.289,04 m²s y 14.264 m²c
 - Parcela R.2.1.- 1.878 m²s y 7.277 m²c
 - Parcela R.2.2.- 1.411 m²s y 6.987 m²c
- Suelo de cesión al Ayuntamiento de Móstoles obligatoria de red viaria (urbanizado). Ordenanza ZU-RV.- 4.101,93 m² s."

QUINTO.- En cuanto al procedimiento a seguir para la tramitación del Estudio de Detalle, el punto legal de partida en el que se sustenta el documento de planeamiento objeto de este informe es el Art 60, que remite al procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales previsto en el artículo 59 LSCM con determinadas particularidades, y es el siguiente

1. Por tratarse de un Estudio de Detalle de iniciativa particular, se deberá realizar el trámite de admisión previo, proponiéndose su realización simultánea a la aprobación inicial, prevista en el artículo 59.4 LSCM.

Es competente para la acordar la admisión a trámite y aprobación inicial la Junta de Gobierno Local, según Artículo 127.1.d) en relación con el 123.1.i) LBRL.

2. La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Estudio de Detalle al trámite de información pública, por plazo de veinte días, mediante la inserción en el BOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión.

Asimismo en Orden a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 26 del RMPA, deberá publicarse en:

- a. "En los tabloneros de edictos de la Casa Consistorial y de las Juntas de Distrito y, en su caso, de los Organismos Autónomos.
- b. En la Web municipal."

3. Concluido el período de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones pertinentes, por disposición del artículo 61.5 LSCM.

4. Una vez aprobado definitivamente, el Acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del correspondiente documento en el Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

Por todo lo cual, salvo criterio mejor fundado en Derecho, se considera por quien suscribe que no existe inconveniente jurídico para la aprobación inicial del Estudio de Detalle Paseo de Goya nº 13 (AOS-16).

- Recordando que en virtud de lo establecido en el art. 12.3 g) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo (aprobados por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, en su sesión de 14 de febrero de 2008, y publicados en el BOCM núm. 95 de fecha 22 de abril de 2008) será el Comité Ejecutivo el órgano que proponga la aprobación a los órganos competentes.

Este es mi informe que se emite en Móstoles a 11 de mayo de 2017 y que gustosamente someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.

Letrado de la Sección de Proyectos