

INFORME JURÍDICO

Materia: URBANISMO.

Expediente: PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE HAYA Nº (URBANIZACIÓN PARQUE COIMBRA).

El 24 de febrero 2015 tienen entrada el expediente completo y la petición de informe jurídico.

OBJETO DEL PLAN ESPECIAL:

Ámbito: Parcela Situada en la C/ Haya nº de la Urbanización Parque Coimbra, Móstoles.

En el título de propiedad de la finca consta una superficie de 2096,48 m<sup>2</sup> suelo y una superficie construida de 332m<sup>2</sup> (Finca Registro de la Propiedad nº 3 Móstoles)

La referencia catastral de la misma es en la que consta que la finca tiene una superficie de 2.049 m<sup>2</sup> suelo y 590 m<sup>2</sup> construidos.

Iniciativa: Privada, a instancia de D.

Objeto: Segregación de la parcela Situada en la Calle Haya en tres parcelas de 3840,9, 1.414,58 y 341 m<sup>2</sup> suelo (total 2096,48 m<sup>2</sup> suelo)

Documento/s técnico/s que integran el expediente:

Referencia del documento: "Plan Especial en desarrollo del PGOU de Móstoles para la parcela situada en Calle Haya nº Móstoles" redactado por el Arquitecto D. en septiembre de 2014. No constando número de colegiado ni el visado del documento por colegio técnico profesional.

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.

### **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: Art. 51. LSCM y Ordenanza ZU-R3 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. Inicialmente el Plan se promovió a instancias de D<sup>a</sup>

con NIF . Posteriormente, con fecha 25 de Marzo de 2015, registro de entrada 15.645, se presenta escrito por D con NIF ratificando la solicitud realizada por D<sup>a</sup> y adhiriéndose al Plan Especial. Ostenta el promotor la condición de propietario de suelo de la finca según acredita por nota simple de fecha 03 de diciembre de 2014 emitida por el Registro de la Propiedad número 3 de Móstoles. En dicha Nota simple consta como único propietario de la finca D.

Segunda.-Sobre las funciones del plan.

*El plan especial tiene por objeto la segregación de la parcela actual, de superficie 2096,48 m<sup>2</sup> suelo y situada en la Calle Haya en tres parcelas 340,9, 1.414,58 y 341 m<sup>2</sup> suelo cumpliendo las prescripciones del PGOU.*

*La parcela objeto del presente Plan Especial se rige por la Ordenanza ZU-R3 Grado 2 que regula la edificación y el uso del suelo en zona de vivienda unifamiliar aislada de suelo urbano consolidado no incluidas en sectores de suelo urbanizable del Plan General.*

*La referida Ordenanza establece para el Grado 2º que la parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>s...En casos de parcelas con superficie superior a 600m<sup>2</sup> la subdivisión deberá tramitarse con Plan Especial que analice el impacto de las nuevas viviendas resultante.*

*En cuanto a las determinaciones de edificabilidad se establece que será la resultante de aplicar sobre cada parcela los coeficientes que se indican a continuación:*

*Parcelas de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>c 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s*

*Parcelas de superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup>c y 1.000 m<sup>2</sup>c 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s*

*Parcelas de superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>c 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s*

*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:*

- 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.*
- 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*

*Como ha quedado expuesto, la función de este tipo de planes viene regulada en el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.*

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 acredita en este caso según el informe técnico emitido por la Jefa de la Sección Técnica de Planeamiento de fecha 26 de marzo de 2015, en cuanto que afirma que el Plan Especial cumple con lo establecido en el artículo 50 y 51 de la LSCM.

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

Por tratarse de un plan especial 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. Se deberá realizar notificación individualizada de la aprobación inicial o de las modificaciones que se introduzcan durante la tramitación.

El informe técnico emitido la Jefa de Sección Técnica de Planeamiento con fecha 26 de marzo de 2015 se pronuncia favorable de forma concluyente, en los siguiente términos "Se informa favorablemente la aprobación inicial del Plan Especial de segregación de la parcela

situada en la calle Haya de la Urbanización parque Coimbra de Móstoles, Madrid, con las siguientes determinaciones:(...)

- uso predominante residencial unifamiliar libre. Ordenanza ZU-R3
- tipología de vivienda unifamiliar aislada
- edificabilidad 0,3 m2/m2”

No obstante, en dicho informa se señalan una serie de cuestiones que deberán ser subsanadas con anterioridad a 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.

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.”

En el informe técnico citado no hace referencia a afecciones. Por lo que, al expediente no es preceptivo unir informes adicionales.

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).

#### Quinta.- 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.*

*Sexta.- 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, se informa favorablemente el expediente de aprobación de plan especial en su fase de aprobación inicial.*

*En Móstoles (Madrid) a 27 de marzo de 2015.*

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

*El Titular de la Asesoría Jurídica,*

*Fdo.*

*Fdo:*