

INFORME de la Secretaría General y la Asesoría Jurídica

ref.S.G.: 12.01.01/2/17

ref. A.J.: V-09/2017

Materia: **Urbanismo. Planeamiento.**
Modificación puntual Plan General

EXPTE. O ASUNTO:

Documento de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la Avda. de Portugal nº 2

El presente informe se emite en virtud de lo establecido en los artículos 54.1 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril), 3 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el régimen jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional y 230.1 del Reglamento Orgánico Municipal aprobado por el Pleno en sesión de 31 de marzo de 2005 (BOCM de 29.4.05), al **requerir la adopción del acuerdo propuesto de Aprobación inicial el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno** en virtud de lo dispuesto en el artículo 123.2 en relación al 123.1 i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Antecedentes:

1. Mediante Convenio de 7 de noviembre de 2014 suscrito entre el Ministerio del Interior y este Ayuntamiento se acuerda la permuta del solar en el que se ubicaba el antiguo cuartel de la Guardia Civil en Avda. de Portugal, nº 2 (que pasa a propiedad del Instituto Municipal de Suelo, S.A., por diez viviendas, y garajes y un local en la promoción de viviendas construídas por el I.M.S., S.A en edificio de la calle Lilas, 7.
2. Por la Concejalía de Urbanismo y Vivienda se promueve expediente para la aprobación de la modificación puntual del Plan General, elaborándose el documento técnico de modificación puntual del Plan General (integrado por los documentos preceptivos) que tiene por objeto la transformación urbanística de la parcela indicada y su entorno. Dicha parcela está calificada

en el Plan General vigente como suelo urbano consolidado, Ordenanza ZU-D, reserva EAD-5, red supramunicipal estatal. Al desaparecer el Cuartel, pierde su condición de red supramunicipal recuperando su carácter de red local de titularidad municipal. Parte del suelo de la parcela se califica como uso residencial multifamiliar (predominante del entorno y del Área homogénea 8 en que se ubica) y en consecuencia se adecúa la delimitación de la calificación de las zonas verdes, espacios libres y equipamientos requeridos para el conjunto de dicho Área homogénea 8, todo ello en los términos descritos en el citado documento de modificación puntual, que incluye para la parcela en cuestión una nueva Ordenanza denominada ZU-R2-A

Si bien la parcela en cuestión tiene una superficie de 4.874 m² la superficie del ámbito afectado de esta Modificación puntual es todo el Área Homogénea 8 del Plan General, es decir 1.240.784 m².

3. Constan en el expediente informe técnico de la jefe de Sección Técnica de Planeamiento, e informe jurídico del Letrado de la Gerencia Municipal de Urbanismo así como la Propuesta de Resolución formulada por la Coordinadora General de Urbanismo.

Legislación aplicable:

- Artículos 67, 56.2 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de tramitación y aprobación de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana.
- Artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sobre publicación telemática del anuncio de sometimiento a información pública.
- Artículo 191 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, sobre nueva calificación urbanística en el caso de desafectación de inmuebles de la Administración General del Estado.
- Artículos 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 7.1 b) y 18.2 b) del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sobre exigencia de medidas compensatorias en las alteraciones de la ordenación del Plan General que aumenten la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público y deberes de entrega de suelo a la Administración..

- Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, Revisión y Adaptación, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009 (B.O.C.M. nº 81, de 6-4-09)

Consideraciones jurídicas:

Primera.- La modificación puntual propuesta se justifica en el expediente, señalándose que al calificar parte del suelo afectado como uso residencial multifamiliar se permite recuperar la inversión que en su día hizo el municipio por ser de interés general para este Ayuntamiento, manteniendo el carácter de red local de titularidad pública municipal el resto del suelo.

Conforme al artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid 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.

Segunda.- Por otra parte, el artículo 191.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas dispone que “La Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los bienes comunicarán a las autoridades urbanísticas la desafectación de estos inmuebles a los efectos de que por parte de las mismas se proceda a otorgarles la nueva calificación urbanística que corresponda. Esta decisión, que deberá respetar el principio de equidistribución de beneficios y cargas establecido en el artículo 5 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, será coherente con la política urbanística municipal, con el tamaño y situación de los inmuebles, y con cualesquiera otras circunstancias relevantes que pudieran concurrir sobre los mismos”.

Tercera.- Al aumentarse la edificabilidad asignada por el Plan General de Ordenación Urbana al Área Homogénea 8, conforme al artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en relación al artículo 36 de la misma Ley en cuanto se redimensiona el sistema de redes locales de dicho Área) procede establecer y así se hace en el presente caso, medidas compensatorias para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, asegurando la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Cuarta.- Constan en el expediente los preceptivos informes técnico y jurídico.

Quinta.- El procedimiento que debe seguirse para esta modificación es el mismo que para la aprobación del Plan General, en virtud de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio,

del Suelo de la Comunidad de Madrid, excepto la redacción y aprobación del Avance de planeamiento (artículo 55.2 de la misma Ley) al no afectar a una superficie superior al 10 por 100 del Plan General.

Sexta.- Una vez aprobada inicialmente esta modificación puntual deberá efectuarse el trámite de sometimiento a información teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 25.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

“... la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.

Y conforme al artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, y deberá efectuarse también por medios telemáticos la publicidad del anuncio de su sometimiento a información pública.

Conclusión:

Bajo las consideraciones expuestas, se informa favorablemente el acuerdo en proyecto

Móstoles, 30 de enero de 2017

El Titular de la Asesoría Jurídica

El Secretario General