



Roj: **STSJ M 9271/2019 - ECLI:ES:TSJM:2019:9271**

Id Cendoj: **28079330012019100501**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/09/2019**

Nº de Recurso: **320/2016**

Nº de Resolución: **528/2019**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **JOSE ARTURO FERNANDEZ GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ M 9271/2019,**
ATS 2601/2020,
STS 733/2021,
AATS 3948/2021

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Primera

C/ General Castaños, 1 , Planta 2 - 28004

33009750

NIG: 28.079.00.3-2016/0004187

Procedimiento Ordinario 320/2016

Demandante: D./Dña. Juan Manuel

PROCURADOR D./Dña. ELENA GUTIERREZ PERTEJO

Demandado: AYUNTAMIENTO DE MADRID

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

RESIDENCIAL MARAVILLAS, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRID

PROCURADOR D./Dña. MARIA TERESA INFANTE RUIZ

SENTENCIA Nº 528/2019

Presidente:

D. JUAN PEDRO QUINTANA CARRETERO

Magistrados:

D. FRANCISCO JAVIER CANABAL CONEJOS

D. JOSÉ ARTURO FERNÁNDEZ GARCÍA

D. JOSE DAMIAN IRANZO CEREZO

En la Villa de Madrid, a diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve.

VISTOS por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid los autos del recurso contencioso-administrativo nº 320/2016 promovidos por la procuradora



de los tribunales doña Elena Gutiérrez Pertejo, en nombre y representación de **DON Juan Manuel** contra acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de fecha 27 de noviembre de 2015, publicado en el BOCAM nº 3 de 5 de enero de 2016, que aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE", Distrito de Chamberí, promovido por Residencial Maravillas, Sociedad Cooperativa Madrid; siendo parte demandada el **AYUNTAMIENTO DE MADRID**, representado y asistido por su letrada, y codemandada **RESIDENCIAL MARAVILLAS SOCIEDAD COOPERATIVA MADRID**, representada por la procuradora doña Teresa Infante Ruiz.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El recurrente formuló el presente recurso, una vez fue admitido a trámite, y sustanciados los trámites legales pertinentes, se requirió a la parte actora para que formalizara la demanda, lo que llevó a efecto mediante el pertinente escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, terminó solicitando, en esencia, que se dicte sentencia y se declare la nulidad del acuerdo impugnado.

SEGUNDO.- A continuación se confirió traslado al ayuntamiento demandado para que contestara a la demanda, verificándolo por medio de escrito en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la desestimación del recurso.

Asimismo, se dio traslado de la demanda a la parte codemandada para que contestara a la demanda, verificándolo por medio de escrito en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la desestimación del recurso.

TERCERO: Se ha fijado la cuantía del procedimiento en indeterminada. Recibido el juicio a prueba se practicaron aquellos medios de prueba que admitidos su resultado obra en autos. A continuación, se sustanció el trámite de conclusiones por escrito. Finalmente se señaló para votación y fallo el día 11 de septiembre de 2019, fecha en que tuvo lugar.

Ha sido ponente de esta sentencia el Ilmo. Sr. Dº JOSÉ ARTURO FERNÁNDEZ GARCÍA, magistrado de esta Sección, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de este recurso contencioso administrativo el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 27 de noviembre de 2015, publicado en el BOCAM nº 3 de 5 de enero de 2016, que aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE" (TPA), Distrito de Chamberí, promovido por Residencial Maravillas, Sociedad Cooperativa Madrid.

El recurrente articula los siguientes motivos de impugnación:

1º.- Partiendo de que en la sustanciación y aprobación definitiva del PPRI TPA citado se han tramitado conjuntamente la delimitación de la Unidad de Ejecución-UE- (o actuación de urbanización de reforma de un suelo ya urbanizado, artículo 14 de la Ley 8/2007, o actuación de reforma interior del artículo 47.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid-LSM-) y la del cambio del sistema de ejecución, del previsto en el Plan General de Ordenación Urbano de Madrid de 1997(PGOUM 1997) como de iniciativa pública por convenio al de iniciativa privada por compensación de propietario único recogido en la aprobación definitiva impugnada, se aprecian los siguientes incumplimientos formales:

1.1 Omisión de:

a) Obligación de notificar individualmente a los afectados por el realojo derivado de la modificación de alineaciones de la CALLE000 nº NUM000, del trámite de información pública con plazo de alegaciones de la aprobación inicial del PPRI TPA con delimitación de la UE única para el desarrollo por compensación de la actuación entrega de reforma interior de la manzana del TPA. Es decir, a los propietarios de los 25 locales que se relacionan en el expediente y que forman parte de la Comunidad de propietarios de la Comunidad del nº NUM000 de la CALLE000, la cual sí ha sido notificada y su presidenta sí hizo alegaciones en el plazo legal. Sin embargo, entiende la parte que esa notificación a través de la Comunidad no subsana la no notificación individual a cada uno de los 25 propietarios citados. Por tanto, no se ha dado cumplimiento al artículo 59.4, b), 1º de la LSM, relativo a planes de iniciativa particular.



b) Obligación de notificar a todos los propietarios afectados de las modificaciones introducidas en el documento del PPRI TPA, aprobado inicialmente y puesto en información pública para transformarlo en documento de aprobación definitiva.

En el expediente consta, según reconoce un informe técnico-jurídico municipal (folio 1095 del DC 68 del expediente), modificaciones introducidas al documento inicial, pero no que se notificaron éstas individualmente a los propietarios afectados o a los que hubieran intervenido en el procedimiento, tal exige el artículo 59.4,b) 2º de la LSM.

c) Obligación de aportar avance de la equidistribución y el plan de realojo impuestos por el artículo 10.2.a) de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Los anteriores incumplimientos determinan la nulidad de una disposición general como la presente (artículo 62.1.2 de la Ley 30/1992).

1.2.- No inclusión en la delimitación de la UE única para el desarrollo del PPRI TPA, del colindante edificio sito en el nº NUM000 de la CALLE000 . Esta delimitación tramitada y aprobada definitivamente en unidad de acto sí incluyó, sin embargo, como cargas de esa unidad, la cesión de edificabilidad residencial en la esquina situada entre las calles Raimundo Fernández Villaverde y Modesto Lafuente para realojo de los afectados por la modificación de alineaciones en la CALLE000 nº NUM000 , cuantificando provisionalmente la cesión de edificabilidad lucrativa en 2.030 m2 edificables sobre rasante de uso residencial (folios 82 DOC 2 y 1064 del DOC 66 del expediente).

Entiende la parte que la re delimitación de las unidades de ejecución establecidas por el PGOU (en este caso ya estaba predefinida en el PGOUM 1997) es un estándar de la gestión urbanística: artículo 100.2 de la LSM. Además, el Reglamento de Gestión Urbanística (artículo 38.4) prevé que si durante esa delimitación el perímetro de la unidad experimenta una corrección que no afecta en más de un 10% a su superficie inicial, se estaría en el mismo expediente y delimitación. En este caso, la superficie de la unidad es de 14.568,78 m2 (folio 41 del DOC 2), la superficie del nº NUM000 de CALLE000 es de 322 m2 (folio 707 del DOC 13), un 2,2% de la superficie de la manzana del TPA. El hecho de que se esté en un plan de iniciativa particular no exime del ejercicio de la potestad de planeamiento por parte del ayuntamiento que no se limita a un mero control de la legalidad. Además, hasta que no entra en vigor la aprobación definitiva del PPRI TPA (que aprobó el cambio de ejecución al privado por compensación) la gestión de la unidad estaba prevista en el PGOUM 1997 como de ejecución pública por convenio habilitando al ayuntamiento, con anterioridad a esa aprobación, a la corrección de esa unidad con inclusión en ésta de la parcela del citado nº NUM000 .

Asimismo, esa no inclusión de dicho inmueble constituye una vulneración del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística que dispone que no podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos. Igualmente, del 47.1 de la LSM, al no incorporar en sus determinaciones de ordenación y gestión la de ese edificio del reiterado nº NUM000 de la mencionada calle, omitiendo la ordenación pormenorizada de un ámbito. Todo lo cual se incluye en los supuestos de nulidad del artículo 62.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, aplicable cuando se dicta el acuerdo recurrido.

1.3. Es un hecho acreditado con el expediente que el documento aprobado definitivamente establece una cesión obligatoria y gratuita de aprovechamiento lucrativo de 5.422,5, más 2.030 m2 (provisional, pendiente de ajustar según el trámite de equidistribución de cargas y beneficios), con un total de 7.452,5 m2 edificables de uso residencial sobre un total de 54.225 m2 de uso lucrativo residencial, lo que supone una cesión de edificabilidad lucrativa del 13,74% del aprovechamiento lucrativo de todo el ámbito. Esta cesión tiene su origen en el realojo de los propietarios del nº NUM000

A criterio de la parte, esa cesión está por encima del 10% establecido por el artículo 18.2.c) de la LSM, lo que supone infracción del artículo 6.3 del RDL 2/2008, y que se efectúa con base a un inmotivado informe municipal que infringe el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Todo ello, dentro del marco lógico a los artículos 2.3 y 9.3 de la LSM y 9.3 y 33.3 de la Constitución, determina la nulidad del acuerdo a tenor del artículo 62.2 de la citada Ley 30/1992.

1.4.- El cambio del sistema de ejecución, del anterior de iniciativa pública por convenio previsto en el PGOUM de 1997 al nuevo de iniciativa privada por compensación de propietario único, establecido en el PPRI TAP, vulnera el artículo 47.3 de la LSM, pues no consta debidamente justificado la modificación de esa ordenación pormenorizada (artículo 35.4.f de la LSM), infringiéndose también el artículo 54 de la Ley 30/1992. No es cierto lo que se indica en la memoria del PPRI de que éste sea el instrumento de planeamiento competente para establecer todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación en suelo urbano no consolidado, pues



en ningún caso se justifica las exigencias en tal sentido establecidas en las letras a) y b) del citado artículo 47.3 de la LSM.

Previamente, hubo un acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 27 de enero de 2015 (BOAM nº 7.361 de 26 de febrero de 2015) estimando la iniciativa para la ejecución urbanística del APR 07.09 formalizada por el INVIED y cuya gestión urbanística se encomendó a la mercantil Residencial Maravillas, S. Coop.Mad., de conformidad con lo establecido por el artículo 107 1,b), en relación con el 106 de la LSM. A entender de la parte, ese acuerdo vulnera el artículo 107.1 de la citada ley pues éste prescribe su desestimación cuando, como ocurre en este caso, se trata de una iniciativa a ejecutar por el sistema privado de compensación sobre un ámbito en el que el planeamiento en vigor determina un sistema de ejecución pública. El precepto no impide ese cambio, sino tramitarlo en paralelo a la documentación de la iniciativa privada, exigiendo que previamente y en un procedimiento específico e independiente del de la posterior iniciativa privada de planeamiento, gestión y ejecución del ámbito, se acuerde dicho cambio. Por ello, también insta su nulidad de pleno derecho que conduce a viciar de nulidad el acuerdo de aprobación definitiva del PPRI (artículo 62.2 de la Ley 30/1992).

2º.- Partiendo del folio 793 del documento 19, Certificación CLPH y CPPHAN del expediente remitido recogiendo las condiciones de catalogación de los edificios del ámbito objeto de plan impugnado (Edificación: sin catalogar, protección normativa; Establecimientos comerciales:- - Entorno Conjunto Histórico Villa de Madrid; Elementos singulares: ---, ---; Parques y jardines: --- P. de Rango Superior:---; Conjunto Homogéneo: ---, Protecc. Arqueológica), señala la parte que tal como documenta en su demanda , los edificios de la manzana del TPA tienen en el PGOUM 97 tres prescripciones de catalogación:

"la primera, una catalogación "remitida" al planeamiento de desarrollo (precisamente el PPRI TPA)

.- la segunda derivada de su adscripción al Entorno del Conjunto Histórico de la Villa de Madrid,

.- y la tercera de Catalogación precisa de sus edificios con el número de Catálogo 25075

En su nivel 3, grado "Parcial": edificios en los que la protección no se extiende a la totalidad del mismo, sino sólo a determinados valores. Con protección de aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función "

Ello significa, concluye la parte, que se ha partido de un error respecto a esa catalogación que ha determinado que la aprobación definitiva del plan legitime la demolición de un conjunto de edificios catalogados con protección nivel 3, grado parcial y nº de catálogo 25075, sin motivación de ningún tipo, y omitiendo la obligación expresa de que el PPRI realice una propuesta concreta de mayor precisión de esta catalogación.

Lo anterior supone vulnerar el artículo 46 de la CE; 9 de la Ley 1672015, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico español; 54 de la Ley 20/1992; de la declaración de Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico por Decreto 41/1995, de 27 de abril, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, del Conjunto Histórico de la Villa de Madrid y su entorno de protección; la inclusión de los edificios de la manzana del TPA en el catálogo de edificios a proteger del PGOUM 1997 con el nº de catálogo 25075, nivel de protección 3, en su grado parcial; y de la prescripción del PGOUM 1997 de la obligación de que el instrumento de desarrollo de APR 07.09 "Raimundo Fernández Villaverde", incorpore a sus determinaciones una propuesta concreta de mayor precisión de esa catalogación

Por ello, termina en este motivo, señalando que el plan impugnado incurre en nulidad de pleno derecho: artículo 62.1, a), d) y f) del artículo 62.1 de la Ley 30/1992.

3º.- Nulidad de pleno derecho de la aprobación definitiva del PPRI TPA (artículo 62.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre) por incumplimiento de los siguientes preceptos:

.- 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 8/2007,

.- 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas,

.- 22 " Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano ", del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reconoce la parte que es un *hecho acreditado en el expediente que el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde", incorpora entre sus determinaciones, en cumplimiento de los preceptos anteriormente referidos, exclusivamente su denominado Informe de Sostenibilidad Económica que ocupa los folios 614 a 619 del DOC 12, Anexo V, del expediente remitido a la Sala.*

Pues bien este Informe de Sostenibilidad Económica, omite cualquier referencia a los siguientes contenidos obligatorios en aplicación de los preceptos legales anteriormente referidos(...) Concretamente, indica la parte,



los recogidos en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas .

4º.- Incumplimiento por el plan recurrido de las determinaciones de protección medioambiental aplicables en relación con la protección frente a la contaminación acústica y atmosférica:

4.1 Sobre la protección frente a la contaminación acústica, la parte reconoce expresamente que " Las determinaciones de protección contra la contaminación acústica establecidas en el Plan Especial del Reforma Interior del APR 07.09 TPA Raimundo Fernández Villaverde, se basan en:

A1.- el "ESTUDIO ACÚSTICO" (DOC 8, Anexo III. Anejo 3, folios 475 a 493 del expediente remitido a la Sala) que forma parte del documento del PPRI TPA aprobado definitivamente,

A2.- el "ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO" (DOC 5, Anexo III", folios 338 a 441 del expediente remitido a la Sala) que forma parte del documento del PPRI TPA aprobado definitivamente,

A3.- los apartado 5.4.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE (folios 148 a 152 de la Normas Urbanísticas recogidas en el DOC 2 Memoria del expediente remitido a la Sala) y 5.6.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS DE NIVEL LOCAL (folio 154 y envés de la Normas Urbanísticas recogidas en el DOC 2 Memoria del expediente remitido a la Sala),

B1.- el Informe Técnico-Jurídico Municipal de 221 de Abril de 2015 que propone la aprobación inicial del PPRI TPA (DOC 27 del expediente remitido a la Sala),

B2.- el Informe Técnico-Jurídico Municipal de 5 de octubre de 2015 que propone la aprobación definitiva del PPRI TPA (Doc. 68 del expediente remitido a la Sala)

C1.- el Informe Ambiental Estratégico del PPRI TPA emitido el 1 de septiembre de 2015 por el Director General del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (Doc. 64 del expediente remitido a la Sala)

La relación funcional y jurídica entre estos seis documentos es la siguiente:

.- los dos documentos A1 y A2 recogen el diagnóstico elaborado por los promotores y redactores del PPRI TPA del nivel de cumplimiento, por la propuesta de ordenación urbanística pormenorizada del ámbito, de las prescripciones legales aplicables de prevención de la exposición a la contaminación acústica de los futuros usuarios de la zona y su entorno inmediato.

.- el documento A3 recoge las determinaciones de la ordenación pormenorizada del PPRI TPA relativas a las medidas a adoptar en la ejecución del mismo, para corregir, en su caso, los incumplimientos de las prescripciones legales aplicables de prevención de la exposición a la contaminación acústica de los futuros usuarios de la zona y su entorno inmediato, que se puedan haber detectado en los dos documentos anteriores.

.- los tres documentos B1, C1 y B2 recogen la intervención pública (municipal, regional y nuevamente municipal) acreditativa de la suficiencia o insuficiencia del diagnóstico y de las medidas adoptadas, en su caso, en el PPRI TPA definitivamente aprobado, para garantizar el cumplimiento, en el ámbito que nos ocupa, de los derechos constitucionales establecidos en los artículos 42.1 y 45 de la CE en relación con el nivel de ruido ambiental".

De su apreciación crítica de esta documentación, la demandante concluye:

Interesa al derecho de esta parte destacar:

.- que las referencias contenidas en el expediente al Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, deben de tenerse por no puestas ya que esta disposición ha sido expresamente derogada por el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid (BOCM e 22 de marzo de 2012).

.- que son hechos acreditados en el expediente que, tanto en la situación pre operacional como en la pos operacional, los niveles de ruido reales (pre operacional) como esperados (pos operacional) superan ampliamente los niveles objetivo o de referencia para garantizar la legalmente exigible prevención contra la contaminación acústica (...)

De hecho, esta superación de los objetivos de calidad acústica es en la situación pre operacional de 13 DBA en periodo diurno, 10,25 dBA en periodo de tarde, y de 13,25 dBA en periodo nocturno. En la situación pos operacional, la superación de los objetivos de calidad acústica se agrava : 13,5 dBA en periodo diurno, 10,75 dBA en periodo de tarde, y 13,75 dBA en periodo nocturno.

.- que pese a que existen alertas expresas en el expediente (Documento C1: Informe Ambiental Estratégico del PPRI TPA emitido el 1 de septiembre de 2015 por el Director General del Medio Ambiente de la Comunidad de



Madrid. Doc. 64 del expediente remitido a la Sala) respecto del incumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y del RD 1367/2007, de 19 de octubre que la desarrolla, por estas desviaciones crecientes al alza respecto de los niveles de ruido los objetivos de calidad acústica exigibles, el PPRI TPA se ha aprobado definitivamente sin establecer ningún tipo de medidas correctoras de esta situación.

.- que en la documentación del PPRI TPA aprobado definitivamente se realizan afirmaciones totalmente falsas respecto de los niveles de ruido acreditados en otras partes del documento (...)

.- que la aprobación definitiva del PPRI TPA se ha producido incumpliendo frontalmente las prescripciones del artículo 14.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido(...)

Puesto que, en vez de proponer las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, lo que han hecho las dos administraciones competentes ha sido aprobar un instrumento de planeamiento de desarrollo que viene a agravar la situación heredada de brutal superación de los objetivos de calidad acústica infringiendo así frontalmente también los artículo 43.1 y 2, 45.1 de la CE ".

Por todo ello, insta la nulidad de pleno derecho de la aprobación definitiva del PPRI TPA en aplicación del artículo 62.1.a) y f) de la Ley 30/1992, por incumplimiento de los artículos 42.1 y 2 y 45.1 de la CE y 14.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.

4.2 Sobre la protección frente a la contaminación atmosférica, en trámite de conclusiones por escrito, renuncia la parte a este motivo de impugnación articulado inicialmente en la demanda al no poder, señala, aportar en plazo la pericia anunciada para demostrar lo que entiende como claros incumplimientos en dicha materia por parte del PPRI TA recurrido .

5º.- Recalca la parte que las determinaciones normativas de ordenación urbanística pormenorizada del plan impugnado (apartado 4. MEMORIA DE GESTIÓN, folios 127 a 139, y apartado 5.- NORMAS URBANÍSTICAS, folios 140 a 155, del DOC 2 Memoria del expediente remitido a la Sala), no contienen descripción relativa al destino obligatorio de un porcentaje de la edificabilidad residencial lucrativa del ámbito a viviendas sujetas a algún régimen de protección, tal exige el artículo 20, "Criterios básicos de utilización del suelo", del 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 , en su apartado 1.b. Este decreto legislativo establece en su disposición transitoria primera la regla temporal excepcional de aplicación de la anterior reserva de suelo para vivienda protegida.

Concretamente, el PPRI TAP no justifica *"la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas"*, por lo que, precisa la parte, es exigible a sus determinaciones la reserva de suelo necesaria para albergar el 10 % de la edificabilidad de la actuación destinada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública, tal y como especifica el referido artículo 20.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Por todo lo cual, concluye solicitando también la nulidad de pleno derecho del reiterado acuerdo de aprobación definitiva recurrido, en aplicación del artículo 62.1.a) y f) de la Ley 30/1992, por claro incumplimiento de esos preceptos también reseñados y con remisión al primer párrafo del artículo 47 de la CE.

6º.- Errores invalidantes en la determinación de la monetización de las cesiones de suelo para redes públicas. La parte, en fase de conclusiones por escrito, renuncia a dicho motivo, dado que en la aprobación del convenio posterior a la aprobación definitiva del PPRI TPA se ha corregido el error de confundir una valoración del suelo por repercusión sobre la edificabilidad con una valoración directa del m2 de suelo.

7º.- Ausencia en el plan parcial de reforma interior recurrido del preceptivo informe de impacto de género. Se apoya dicha pretensión de nulidad en la sentencia de esta Sección de 19 de abril de 2017, recurso 1882/2015.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Madrid se opone a la demanda a tenor, esencialmente, de los siguientes motivos:

1º.- 1.1.- La delimitación de la unidad de ejecución recogida en la demanda es correcta. En el momento de la redacción del APR 07.09 en el POGUUM 1997 se delimita como un ámbito de 14.560 m2, medición en plano topográfico, definido al norte por la calle Raimundo Fernández Villaverde, al Este por la calle Modesto Lafuente, al sur con la calle Maudes y al oeste con la calle Alonso Cano, en el distrito de Chamberí.



En esta delimitación no se puede integrar la parcela de la CALLE000 n° NUM000 porque no forma parte de ese ámbito, y su integración hubiera exigido una modificación de la delimitación del ámbito y por tanto una tramitación puntual del planeamiento al ser una determinación estructurante (artículo 35.2, c) de la LSM).

El plan parcial impugnado recoge la condición de la ficha urbanística de que se hará una reserva de edificabilidad para el realojo de ese edificio del n° NUM000 citado, lo que no significa que quede integrado en la delimitación con la incorporación de sus titulares.

El PPRI no altera las alineaciones. La fuera de ordenación de ese edificio se fijó por el PGOUM 1997. Un plan parcial, como reconoce el artículo 48.1, e) de la LSM, prevé como determinaciones la delimitación de una unidad de ejecución y se señale el sistema de ejecución.

Con relación a la cuestión de las notificaciones opuesta por la demandante, la parte señala previamente que se está en el caso del ejercicio de una acción pública urbanística que afecta a la legalidad del planeamiento o del acto de transcendencia urbanística de que se trate, sin que puedan invocarse cuestiones formales como causas de nulidad de esos instrumentos. No obstante, indica que consta en el expediente que la admisión a trámite y aprobación inicial se notificó al promotor, en tanto propietario individual, y a las comunidades de propietarios colindantes al ámbito, entre ellas a la del n° NUM000 de la CALLE000. No obstante, esta comunidad presentó alegaciones manifestando su presidenta que el acuerdo en tal sentido se ha adoptado por unanimidad, estuvieran o no todos los miembros de la comunidad, acuerdo que se debió dar traslado a todos y cada uno de los propietarios.

Añade la parte que en una delimitación de ejecución como la presente, que la hace un plan parcial tal prevé la LSM, no se existe por ésta ningún trámite adicional a los establecidos en su tramitación ordinaria (arts. 57 y 59), aparte de que esa comunidad de propietarios de dicho n° NUM000 no está incluida en la misma.

En el presente caso no hay aprobación provisional, correspondiendo directamente al pleno de la corporación la aprobación definitiva (arts. 61.1 y 62.2 de la LSM), que se notificó al promotor y a las comunidades de propietarios colindantes.

Finalmente, y en este punto, el ayuntamiento demandado indica que no se está en el caso de actuaciones del TRLS 2008 (RDL 2015), ni de las de la ley 8/2013, de 26 de junio, pues se trata de un área de planeamiento incorporado, un ámbito de actuación cuyas condiciones de ordenación se establecen en el PGOUM 1997 y se han de desarrollar en el marco de la LSM a tenor de sus disposiciones transitoria primera y segunda.

Sólo, como se reconoce en la demanda varias veces, se establece la carga de reserva, no la realización de los trámites relativos al realojo. Los propietarios de la finca del n° NUM000 reiterado no forman parte del ámbito de ejecución, por lo que no puede incluirse en el PPRI determinaciones ajenas como avance de la equidistribución.

1.2.- En la indicada unidad de ejecución no puede integrarse la parcela del n° NUM000 de la CALLE000 porque no forma parte de la misma, siendo improcedente que dentro de una tramitación de planeamiento ajena a los mismos tenga que determinarse el avance de la equidistribución (de la que no forma parte) y el plan de realojo, que es una actuación independiente de la ordenación y ejecución del presente plan parcial.

1.3.- El deber de cesión de las plusvalías se hace correctamente sobre la edificabilidad total del ámbito, que es lo establecido por el artículo 18.2 de la LSM. Es el PGOUM de 1997, y no ningún pacto o convenio, el que establece la cesión de edificabilidad residencial. El plan recurrido se ha limitado a cumplir las fichas del APR y las determinaciones en cuanto a las cesiones del artículo 18 y 36.6 de la LSM.

1.4- No ha sido objeto de recurso el acuerdo plenario de 27 de enero de 2015 citado, por lo que es firme y consentido. El régimen de las determinaciones de una APR como la presente se contiene en la ficha del ámbito del PGOUM 1997, habiéndose cumplido la misma pues quien formula la iniciativa es el INVIED, organismo perteneciente a la Administración del Estado. En el momento en que se formula la iniciativa se ha producido un cambio en la calificación jurídica de los bienes respecto al año 1997, pues ya no se está en unos bienes demaniales sino patrimoniales y está en trámite la enajenación de la parcela a un particular. El sistema de ejecución "convenio", señalado en el PGOUM 1997 como preferente (que no fijado), no tiene cabida entre los vigentes en el artículo 101 de la LSM.

No ha existido un cambio de sistema público al privado en paralelo a la tramitación de la documentación técnica de la iniciativa privada, sino fijar un sistema sobre un ámbito de ejecución de una parcela patrimonial y no demanial, y antes de iniciar el PPRI se transmitió a particulares. Las motivaciones de la memoria se consideran suficientes para justificar el sistema de compensación, habituales en los terrenos de ese tipo de titularidad (privada). Se han cumplido los requisitos necesarios para formalizar la iniciativa y siendo esta la petición de la propiedad como interesada en el desarrollo del ámbito, el ayuntamiento, que ejerce esa la



potestad, no ha planteado la necesidad de cuestionar o plantear otro sistema que diferente al solicitado por aquella.

2º.- Respecto a la afirmación de la actora de que la totalidad de la manzana del TPA está incluida en el Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985, la parte demandada contesta que las determinaciones de ese plan de 1985 integraban una disposición administrativa de carácter urbanístico, anuladas y sustituidas por las adoptadas por el plan general de 1997. La protección del plan de 1985 era de carácter urbanístico, no con base a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la cual no modifica la situación del edificio a Bien de Interés Cultural (BIC), declaración que legalmente se debe hacer por medio de un decreto ad hoc.

Sobre que la manzana del TPA, junto con sus edificios y plantaciones, está incluida en el entorno de protección del Conjunto Histórico de la Villa de Madrid, declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, entiende dicha parte oponente que la declaración de un bien en la categoría de Conjunto Histórico no atribuye protección específica a los edificios que incluye.

La demandante señalaba que la manzana del TPA, junto con sus edificios y plantaciones, ha sido expresamente incluida en el catálogo de elementos protegidos del PGOUM 97, asignándole específicamente el nº 25075 de los edificios catalogados, con un grado de protección/catalogación parcial y remitida al planeamiento a los efectos de la definición el mayor detalle de su protección histórico- artística, monumental y ambiental.

Contesta el ayuntamiento demandado que el nivel parcial fue un error material de ese plan, rectificado por la Orden de 19 de septiembre de 1997(BOCM nº 225, de 22 de septiembre de 1997). En el catálogo vigente desde entonces figura la parcela "Taller de Artillería", con nº 25075 y la consignación en la casilla de "nivel de protección" de la expresión "catalogación remitida", que no implica la catalogación del edificio.

Añade que *El Catálogo de Edificios Protegidos se describe y regula en el capítulo 3.2 del título IV de la Memoria y en el capítulo 4.3 de las normas del PG97*. Esa "catalogación remitida" es una determinación del ámbito, no del edificio, en base a la cual el PGOUM1997 delega en el planeamiento de desarrollo de algunas APR su capacidad para catalogar edificios, si así lo estimaran.

Finalmente, señala que si bien es cierto que la documentación del PPRI tiene entrada en el registro sólo dos días antes de su estudio por las Comisiones de Patrimonio, es más cierto que este tema ya había sido estudiado en dos ocasiones previas en expedientes de consulta urbanística.

Sobre las aparentes contradicciones denunciadas por el recurso en la documentación del PPRI, entre las referencias documentales a la catalogación ("remitida", como parte del Conjunto Histórico y "remitida a planeamiento") y las afirmaciones negando la protección del ámbito (Documento 5, "Estudio Ambiental Estratégico"), contesta el ayuntamiento demandado que el párrafo invocado es confuso en sus afirmaciones sobre la protección patrimonial, que no es el objeto del mismo. En los documentos del PPRI sustantivos en materia de protección patrimonial, lo que se afirma es que "los edificios del ámbito no son objeto de protección específica", lo cual es correcto por todo lo expuesto, termina la parte.

3º.-Frente a la pretensión del recurrente de nulidad del plan impugnado por incumplimiento del deber relativo al estudio de viabilidad económica y al preceptivo informe de sostenibilidad económica de la actuación de urbanística, señala la parte que el PGOUM 1997 no regula el desarrollo del ámbito en cuestión como una ordenación "ex novo" o en los tipos de actuación de transformación urbanística del artículo 14 el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (vigente cuando se tramitó el PPRI- en la actualidad artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Invoca expresamente el artículo 3.2.1 apartado 3, de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997: "*Las API, APE o APR tendrán la consideración de suelo urbano consolidado o no consolidado en función del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos [...]*"- Señala que dicho plan crea el Área de Planeamiento Remitido 07.09."TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE", que tiene la consideración de Suelo Urbano no consolidado, y recalca el contenido de las disposiciones transitorias Primera y Segunda de la LSM.

Concluye la parte que no estando en el caso de actuaciones de transformación urbanística o regeneración urbana definidas actualmente en el artículo 7 del TRLS 2015 y antes el TRLS 2008, y Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, no se entiende de aplicación, ni que falten en el expediente los contenidos requeridos en los informes que señala el artículo 15.4 del TRSL 2008, artículo 11 de la Ley 8/2013, refundidos ambos en la actualidad en el artículo 22 " Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.



4º.- En relación a la protección sobre la contaminación acústica, el ayuntamiento demandado resalta que el error sobre la invocación equivocada al derogado Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, no puede suponer la nulidad, menos cuando la derogación es expresa "de norma a norma" y la norma vigente tiene el mismo objeto que la derogada. Deben entenderse sustituidos por sus equivalentes de la norma vigente.

En los hechos expuestos en el Documento de Evaluación Ambiental, conocidos y valorados en el Informe Ambiental Estratégico, la superación descrita no se califica de "ampliamente" como hace el recurrente, sino de "poco significativa".

Frente a las alertas expresas denunciadas por la actora en los términos expuestos, la administración demandada responde que "La denominación "alertas expresas" no se hace en el documento citado que se limita a indicar "condiciones que se deberán tener en cuenta en el desarrollo del ámbito". Esas condiciones se localizan en dos puntos del ámbito y las medidas no se asignan al documento del PPRI sino que se posponen a instrumentos de ejecución del mismo (proyecto de urbanización y licencia de edificación). El PPRI se aprueba recogiendo esas condiciones".

Sobre las alegadas afirmaciones falsas de los niveles de ruido en la documentación del PPRI aprobado, la oponente señala que "A aquellas se refieren a la Ordenanza y no a la Ley. En el artículo 6 de la Ordenanza se diferencian hasta cuatro tipos de índices acústicos. No está explicitado a qué nivel se refiere la primera afirmación (apartado 8.2), pero cabe entender que se trata del mismo tipo que la segunda (8.2.2), que sí se refiere explícitamente a los niveles de emisión. El recurrente confunde esos niveles de emisión con los niveles ambientales, que definen los Objetivos de Calidad y que son los que se recogen en la tabla, exponiendo la superación de los mismos".

Finalmente, concluye la parte demandada en este punto que "La exposición del aparente incumplimiento de la Ley, del Decreto y de la Constitución no permite calificarlo de "frontal", pues se limita a la denunciar una ausencia de las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva. Como ya se ha expuesto, tampoco es cierta esa ausencia de medidas preventivas y/o correctoras que el órgano competente (la Dirección General de Medioambiente de la Comunidad de Madrid) no atribuye al atribuye al PPRI aprobado, sino a sus instrumentos de ejecución".

5º.- Sobre el motivo del recurso concretado en la ausencia de reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección, indica la administración demandada que el ámbito que se desarrolla es un Área de Planeamiento Remitido (APR), delimitado por el PGOUM 1997, sin que el PPRI lo cree "ex novo", limitándose a establecer la ordenación pormenorizada de un suelo urbano no consolidado cuyos deberes son, conforme lo establecido en la DT 1º y 2º de la LSM, los establecidos en el artículo 18.2 de la LSM.

Concluye que el documento aprobado no delimita un nuevo ámbito, en el que se esté configurando una actuación de transformación de las definidas en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2105, sino que desarrolla una ficha del PGOUM 1997 en la que, en virtud de lo dispuesto en la DT 1ª y 2ª, se materializan los deberes determinados para los suelos urbanos no consolidados en la LSM, que, no establece, entre ellos la obligación de reserva de vivienda de protección pública.

6º.- Respecto a la alegación de falta del preceptivo informe de impacto de género, refiere la parte que además de que la citada sentencia invocada está recurrida en casación y pendiente de sentencia del Tribunal Supremo, su decisión final no es aplicable al presente caso de un instrumento de desarrollo de un plan general cuyo alcance es limitado, concretamente en establecer una ordenación pormenorizada en el Área de Planeamiento Remitido (APR), "TPA Raimundo Fernández Villaverde" por medio de operación de transformación del espacio urbano en las condiciones del PGOUM 1997, sin que se haya propuesto ningún medio de prueba que acredite que dicho instrumento impacte sobre el género, edad o cualquier otra circunstancia personal o social de las personas con resultado discriminatorio (artículo 14 de la CE).

La codemandada Residencial Maravillas Sociedad Cooperativa Madrid se opone a la demanda a tenor de los siguientes motivos:

1º.- 1º.1 Se está en el caso de un planeamiento de desarrollo condicionado porque el A.P.R. 07.09 ya está acotado (artículo 98 de la LSM) por el PGOUM 97, en cuya fase de gestión deberá elegirse entre la constitución de una junta de compensación, con bases y estatutos; o la suscripción de un convenio de gestión porque así lo impone la ficha del PGOUM 97. El Convenio no es ni siquiera un sistema de actuación de los recogidos en la LSM, sino que es una sustitución legalmente prevista de las bases y estatutos cuando se está, como en el presente, en el caso de propietario único.

En definitiva, legalmente debía instarse una ordenación pormenorizada porque la ficha del PGOUM 97 obligaba a una figura de ordenación, es decir, a un PPRI y no un Estudio de Detalle; y delimitarse la unidad de ejecución:



los derechos afectados dentro del perímetro que ya había sido acotado por el PGOU 97. A continuación, empieza la fase de gestión tal prevé el artículo 100 de LSM.

Añade la parte que la ficha del PGOU 97 impone una carga urbanística exterior: *"La reserva de edificabilidad residencial en la esquina situada en las calles Raimundo Fernández Villaverde y Modesto Lafuente para el realojo de los afectados por la modificación de alineaciones en la CALLE000 nº NUM000, quedando en tanto se resuelve el realojo de dicha edificación en fuera de ordenación relativa"*.

En dicho plan general no se recoge que ese APR deba llevar a cabo el realojo, ni que se gestione ni ejecute de forma simultánea con el mismo, ni que el edificio del nº NUM000 de la CALLE000 sea parte de dicho ámbito. Por ello, no debía alterarse el ámbito A.P.R. 07.09 (porque de lo contrario habría sido una Modificación Puntual del PGOU 97) y debía delimitarse la unidad de ejecución ciñéndose al suelo acotado por el plan general.

La cesión de esa reserva de edificabilidad o carga urbanística es a favor del ayuntamiento, quien será quien entregue después (o no) a los titulares de derechos en RFV 52 cuando se desarrolle ese ámbito, si es que se desarrolla como está en el PGOU 97 y no de otro modo

En consecuencia, no concurre la causa de nulidad alegada en este sub-apartado, sino que el PPRI se ha limitado a establecer la ordenación detallada y la delimitación de la unidad de ejecución como parte de su contenido legal (artículos 47 y 48 LSCAM) y con las limitaciones impuestas por la propia Ley (artículos 98, 99 y 100). Tampoco se ha producido cambio de sistema de gestión, puesto que el convenio en sí no lo es y esa fase de gestión y ejecución está ahora en tramitación.

1.2.- Los titulares del inmueble del nº NUM000 de la CALLE000 no son afectados ni "interesados" en el concepto administrativo-urbanístico, más allá de la acción pública urbanística (que aquellos no han ejercido).

El que exista una cesión a modo de carga urbanística a materializar a favor del ayuntamiento, no significa que esos titulares sean parte de la unidad de ejecución, ni de la A.P.R. 07.09, la cual tiene la carga específica consistente en ceder a aquél una parte de la edificabilidad, reserva ésta afecta desde su origen cuando dicha administración la adquiera. Ello no implica, porque es imposible, una alteración de los límites del A.P.R. 07.09 y, por lo tanto, los titulares de derechos del citado nº NUM000 son, ni pueden ser, ni han sido nunca, "parte" del A.P.R. 07.09, ni de la unidad de ejecución que se ha delimitado, por lo que no tenían por qué ser notificados de forma individualizada, dado su mero carácter de titulares colindantes. Incluso entiende la parte que no son colindantes: el A.P.R. 07.09 sólo linda con viario público, por sus cuatro vientos. El procedimiento no infringe, por lo tanto, ni el artículo 57 ni el artículo 59 de la LSM, ni tampoco contiene vicio de nulidad por supuesta infracción del artículo 36.3 de dicha ley.

Por otro lado, añade la codemandada, la recurrente no ostenta la legitimación necesaria para el planteamiento de defectos formales, puesto que expresamente manifiesta que está ejercitando la acción pública urbanística; es decir, en defensa de la legalidad urbanística. En tal sentido invoca la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 5 de abril de 2017, que se remite a otra de 16 de Abril de 2013 del mismo tribunal.

En consecuencia, termina este punto la parte, ha quedado acreditado que la falta de notificación no puede suponer vicio de nulidad pues aquellos de quien se alega sí han ejercitado sus derechos, no habiendo estado -en ningún momento- en situación de indefensión, ya que han podido alegar (y lo han hecho) y probar cuando ha considerado conveniente en defensa de sus intereses, mediante las alegaciones formuladas en vía administrativa, tal consta en el expediente, pues se notificó a la comunidad de propietarios de ese edificio tanto la resolución de inicio como la resolución de aprobación definitiva.

1.3.- Se pretende en la demanda igualar dos cargas distintas por determinación legal: la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo y las cargas urbanísticas en sí.

Es legalmente imposible la equiparación para llegar a la conclusión de que se cede un 13% del aprovechamiento lucrativo. El A.P.R. 07.09 cede un 10% de aprovechamiento susceptible de apropiación y, además, tiene la carga urbanística de ceder (anticipadamente) una reserva de edificabilidad prevista en el PGOU 97. Esa reserva de edificabilidad nunca llega a entrar en su patrimonio como tal aprovechamiento lucrativo; como carga urbanística definida previamente en el PGOU 97 nunca será una cesión de algo susceptible de apropiación porque parte en su generación, en su génesis, de ser algo destinado al interés general, a la equidistribución entre todo el municipio, que el PGOU tiene que cumplir.

El 10%, sin embargo, sí es una cesión de aquello que era susceptible de apropiación, porque conforme a lo previsto en el artículo 18 LSM supone la participación del Municipio en las plusvalías del planeamiento.

Por todo ello, no existe la causa de nulidad alegada en este punto. La reserva de edificabilidad es una carga que debe cumplirse en la ordenación detallada como parte del sistema de redes del planeamiento, mientras



que el 10% de cesión de aprovechamiento no es en sí una carga o una red, sino una cesión por la figura legal independiente de la participación de la Administración en las plusvalías del planeamiento.

1.4. Es el PPRI el que tiene que fijar el sistema de actuación para la gestión y ejecución del planeamiento, estándose en el caso de una propiedad 100% de titularidad privada, no existiendo prohibición legal en que ésta inste el planeamiento: de Estudio de Detalle a PPRI por aplicación del régimen legal de la LSM. El planificador de 1997 determinó una iniciativa pública en tanto que los terrenos eran de la Administración del Estado -Ministerio de Defensa- y era obligado en la ficha del PGOU 97 llegar a un convenio con éste. Al alterarse la titularidad y pasar a ser de esa codemandada, ésta sí puede e acogerse al sistema de iniciativa de la LSM: artículos 101 y ss. Por ello, entiende la parte, que es ajustado a derecho que en el desarrollo del sistema la administración municipal admita un PPRI que determina como sistema de actuación el de compensación que, en este caso, ha sustituido las bases y estatutos por el convenio de gestión.

Los convenios, continúa la parte, como se recogieron en el PGOU 97 (de planeamiento) quedan prohibidos por la LSM para tramitar la ordenación (en aquel caso, según la ficha, un Estudio de Detalle). Por tanto, dicha parte, como titular del suelo, no tiene otra alternativa que instar un cambio de sistema a compensación, lo que se recoge en el PPRI, que es quien fija el sistema, porque es parte de su contenido. No existe vicio de nulidad alguno, porque la elección del sistema en el PPRI es una de las potestades de la Administración en la ordenación pormenorizada o de desarrollo, como así se ha hecho. No existe esa supuesta vulneración del artículo 107.1.a) LSM.

Asimismo, concluye, el actor no puede ahora impugnar el acuerdo de estimación de iniciativa de 27 de enero de 2015, que no se impugnó ni en vía administrativa ni en vía judicial.

2º.- Las edificaciones que existían en la calle Raimundo Fernández Villaverde nº 50 de Madrid, que el PGOU 97 incluyó en el A.P.R. 07.09 no estaban catalogadas, ni tenían reconocida ningún tipo de protección. Este es un hecho objetivo, tanto como es la propia normativa que así lo determina.

Los edificios catalogados se encuentran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección en cuestión. En los dos primeros niveles, los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel sólo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales.

Las edificaciones del A.P.R. 07.09 no estaban incluidas en tales niveles, al no haberle correspondido grado alguno de catalogación asignado por el PGOU de 1997.

Para las edificaciones en cuestión del A.P.R. 07.09 se determina:

- Remitido a Planeamiento, en el Plano del Catálogo de Edificios;
- Nivel Remitido en el Listado de Edificios con el código 25075.

No puede confundirse, ni identificarse, el "Remitido a Planeamiento", que figura dibujado en el Plano, ni el nivel "Remitido del Listado", con ninguno de los tres niveles y sus seis grados de catalogación.

En el plano del Catálogo, en su leyenda, dentro del apartado otras condiciones, figura el término "Remitido a Planeamiento", que no es un grado ni tiene régimen urbanístico de protección en el título 4 de las NN.UU, simplemente porque no corresponde a edificio catalogado.

Cierto es que las edificaciones que existían en el A.P.R. 07.09, han estado incluidas en los anteriores catálogos precedentes al PGOU 97, pero que han perdido su protección como consecuencia de su aprobación definitiva en abril de 1997.

Una vez aprobado y publicado el PGOU 1997 (vigente actualmente), sustituye al PGOU 1985, quedando derogado por la nueva regulación, en tanto que éste es una disposición administrativa que establece un régimen, sustituido íntegramente por el nuevo régimen urbanístico que impone aquel nuevo planeamiento. Así lo dispone, como no podía ser de otro modo, el propio PGOU 1997 en su artículo 1.1.2, "Vigencia del Plan General (N-1)".

Tanto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico español (art. 1), como en la 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art.2), la pertenencia al patrimonio histórico se atribuye a los bienes para los que se reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial, mediante la oportuna declaración que se tramita y resuelve en el procedimiento administrativo que regula la Ley.

En este caso, dicho antiguo taller de artillería no está declarado como Bien de Interés Cultural (BIC) integrante del patrimonio histórico español, ni tampoco como BIC del patrimonio histórico la Comunidad de Madrid.



La condición de "edificio catalogado" se atribuye únicamente a los bienes incluidos en los catálogos aprobados conforme a la legislación urbanística. En Madrid, el Catálogo General de Elementos Protegidos, del que forma parte el denominado Catálogo A -de Edificios Protegidos integra el PGOU 97, que en este caso delimita un APR coincidente con la parcela del presente PPRI, estando incluido este ámbito en el Área de Planeamiento Específico (APE 00.01) CENTRO HISTÓRICO. El régimen urbanístico de estas A.P.R. se define en el artículo 3.2.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU 97.

En este tipo de áreas, el PGOU no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo. En cuanto al Catálogo de Edificios Protegidos, se describe y regula en el capítulo 3.2 del título IV de la Memoria y en el capítulo 4.3 de las normas del PGOU 97.

Se identifica el ámbito del A.P.R. 07.09 y se le asigna el número 25075, consignando en la casilla de nivel de protección la expresión "catalogación remitida", lo que, a criterio de dicha parte, no implica la inclusión de ese edificio en el Catálogo de Edificios Protegidos. También se identifica y se asigna número de catálogo a todas las parcelas del APE 00.01, también a las no catalogadas e incluso a alguna parcela no edificada, como puede apreciarse en dos zonas verdes en esta misma calle. Tampoco implica inclusión en el catálogo la cumplimentación de la casilla "nivel de protección". Esos mismos documentos consignan, dentro de esa casilla "nivel de protección" la expresión "sin catalogar". Por lo tanto, el Catálogo de Elementos Protegidos A-Edificios del PGOU 97, no incluye ningún edificio dentro del ámbito A.P.R. 07.09 Taller de Precisión de Artillería-Raimundo Fernández Villaverde

Las condiciones señaladas por el PGOU 97 para la ordenación de esta APR 07.09 se recogen en las correspondientes fichas, en las que no se citan, entre los objetivos ni entre las condiciones vinculantes o indicativas, la catalogación ni la protección de los edificios existentes.

En paralelo, las fichas de esta A.P.R. 07.09 sí señalan condiciones vinculantes incompatibles con la protección de la edificación existente, como en el caso de la zona verde pública (condición vinculante 2) y la del espacio libre privado (condición vinculante 3), ambos coincidentes con esa edificación existente.

Por tanto, la ordenación obligada por el PGOU 97 para ese ámbito A.P.R. 07.09, es incompatible con la protección de la edificación existente.

El Ministerio de Defensa vendió, con fecha 18 de diciembre de 2014, a la Cooperativa Maravillas la parcela sita en la Calle Raimundo Fernández Villaverde nº 50, donde se ubica el edificio en cuestión. Tanto el ministerio como la cooperativa presentaron consultas urbanísticas previas al PPRI. Estas consultas se sometieron a consideración de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH) y de la Comisión de Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN). Ambas comisiones informaron favorablemente una propuesta de desarrollo para el APR 07.09 que no contempla la protección de ninguna edificación en el ámbito 4.

El expediente del PPRI con el que se desarrolla el APR 07.09 fue examinado en varias ocasiones por la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH). Esta comisión dictaminó favorablemente la propuesta de ordenación que se aprobó inicialmente y se sometió a información pública. Estos dictámenes son vinculantes y todos fueron ratificados por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) del Ayuntamiento de Madrid. Por lo que, el PPRI aprobado no cataloga ningún edificio dentro del ámbito APR 07.09 TPA RFV50.

Con un régimen general del PGOU 97 que dice que no hay nada que proteger en el A.P.R. 07.09, se elabora un PPRI que se somete a todos los informes preceptivos y por todas las comisiones preceptivas (y alguna sesión no preceptiva, de más).

3º.- La propia parte actora, señala la codemandada en la impugnación del tercer motivo del recurso, reconoce de forma expresa que en los folios 614 a 619 del expediente existe el Informe de Sostenibilidad Económica. Este informe ha cumplido todos sus contenidos mínimos (artículos 47 y 48 LSM), pero, asimismo concreta todos los criterios económicos, habiéndose la recurrente limitado a indicar sin probar, sin acreditar nada, que el mismo incumple los mínimos preceptuado el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por la disposición final 12.9 de Ley 8/2013, de 26 de junio, aplicable al caso por razones temporales. Sin embargo la pericial propuesta por dicha parte confirma que dicho informe de sostenibilidad económica, cuya finalidad es, en primer lugar, evaluar económicamente los costes inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado y, en segundo término, analizar la viabilidad económica y financiera de la referida actuación, se ajusta a derecho.

En consecuencia, se considera que el PPRI justifica de manera suficiente la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación, al haberse constatado, por un lado, que la actuación es viable en términos económicos, y, por el otro, que el coste público del mantenimiento y conservación del nuevo desarrollo es

prácticamente despreciable o insignificante en relación con los ingresos que la puesta en marcha de la actuación va a generar para las arcas de la Administración Pública, en este caso, del Ayuntamiento de Madrid, cumpliendo con ello lo dispuesto en el referido artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por lo que no existe el vicio de nulidad invocado de contrario.

4.º- El PPRI impugnado ha pasado todos los informes preceptivos y contiene el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, tal se acredita con el informe pericial aportado por dicha parte. A tenor del mismo, debe precisarse que dicho instrumento de desarrollo contempla medidas protectoras y correctoras de la calidad acústica, tanto en fase de obras como de funcionamiento; no es el momento procesal adecuado para que dicho plan parcial concrete las medidas a adoptar, sino que además aquellas deberán desarrollarse en el correspondiente proyecto de urbanización, pues aquél es un instrumento de ordenación. No concurre, por lo tanto, vicio de nulidad alguno en este extremo y deberá desestimarse dicha pretensión.

5º.- El A.P.R. 07.09 no tiene obligación legal de contemplar reserva de edificabilidad para viviendas en régimen de protección. Se trata de un PPRI cuyo objeto es desarrollar o complementar la ordenación ya prevista por el PGOU 97; no se produce modificación alguna de la ordenación ni se crea un nuevo ámbito de planeamiento, sino que solo establece la ordenación pormenorizada del A.P.R. 07.09.

Del propio RDLg. 2/2008 se desprende que no es una actuación que deba contemplar esa reserva, puesto que no altera ni modifica las obligaciones y derechos que el PGOU 97 contempla y determina en su ficha, conforme se desprende de la disposición transitoria primera del ese texto legal.

6º.- El PPRI es un planeamiento de desarrollo, que no tiene alcance general, como sí lo era el plan general de ordenación urbana de Boadilla del Monte al que se refiere la sentencia invocada por la actora respecto a la necesidad de la inclusión en el plan ahora recurrido del informe de impacto de género.

TERCERO.- 3.1. El plan parcial de reforma interior (PPRI) objeto de este recurso describe como su objeto (1.1 del apartado "Consideraciones Previas"): "*La redacción del presente documento de planeamiento tiene por finalidad definir las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre el Área de Planeamiento remitido (APR) 07.09 "TPA Raimundo FERNANDEZ Villaverde", constituido en su totalidad por suelo urbano no consolidado, conforme a las condiciones de la ficha de condiciones urbanísticas y el Control Urbanístico Ambiental y de Usos para el garaje-aparcamiento en planta bajo rasante conforme a lo estipulado en los artículos 7.5.19 y 5.2.7 de las NNUU del PGOUM de 1997.*

Este documento constituye un Plan Parcial de Reforma Interior, según se estipula en el Título 11, Capítulo IV, Sección 1º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La iniciativa del planeamiento es tomada por la propiedad del suelo, iniciada por el Ministerio de Defensa y que ha asumido en la actualidad RESIDENCIAL MARAVILLAS, S. COOP. MAD., después de la transmisión de todas las fincas integrantes del ámbito, operada en virtud de escritura pública de enajenación por subasta pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Botella, con fecha 18 de diciembre de 2.014, y nº 3.707 de su protocolo".

Se añade en el punto 1.2 que "*El ámbito de actuación urbanística objeto de la presente propuesta de Plan Parcial de Reforma Interior se denomina Área de Planeamiento Remitido (APR) 07.09. "TPA Raimundo FERNANDEZ Villaverde". Se encuentra en el distrito de Chamberí, al Norte del denominado barrio de Ríos Rosas, lindando con el distrito de Tetuán. El ámbito cuenta con una superficie total de suelo de 14.568,78 m2 y queda delimitado al Norte por la calle de Raimundo Fernández Villaverde, al Este por la calle de Modesto Lafuente, al sur con la calle de Mudes y al oeste con la calle de Alonso Cano.*

Como se ha indicado, la totalidad del suelo del ámbito es de titularidad de la entidad RESIDENCIAL MARAVILLAS, S. COOP. MAD.

La parcela delimitada por las calles Raimundo Fernández Villaverde, Modesto Lafuente, Mudes y Alonso Cano, tiene una forma rectangular de unos 112 x 130 metros, aproximadamente y cuyas dimensiones figuran en el plano topográfico levantado al efecto (...)"

En la memoria de ordenación (2) se recoge en lo que interesa al caso (2.1.1): "*El Plan parcial de Reforma Interior establecerá la ordenación pormenorizada para cumplir los objetivos marcados en la ficha del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde", y en concreto:*

-Prolongar la zona verde que recoge gran parte de la acera sur de la C/Raimundo Fernández Villaverde hasta enlazar con la manzana de los Nuevos Ministerios.

Crear de un cuerpo de edificación para use residencial regulado par NZ 1.3. Nivel B.

Fijar número de alturas máximo, de 8 plantas.

-Obtener una zona verde de cesión para uso público y espacios libres privados vinculados al uso residencial.

La propuesta de intervención en el ámbito APR.07.09 supone una operación urbana de transformación del espacio urbano de la parcela sobre la que actualmente está construido el Taller de Precisión y Centro Electrónico de Artillería, dependiente del Ministerio de Defensa.

Los principales beneficios que podrá aportar esta actuación urbanística son:

. Desarrollo de una actuación urbanística dentro del entramado urbano, mediante la reconversión del uso actual de administración pública en otros usos que contribuyan a hacer de la ciudad un espacio "más habitado y más habitable".

Incremento de zonas verdes en un ámbito del centro de la ciudad (interior M-30).

Las inversiones a realizar en la zona contribuirán a la dinamización de la economía madrileña con la consiguiente generación de riqueza y creación de puestos de trabajo.

Respecto al cumplimiento de las determinaciones de la ficha del APR (2.1.2), se expresa:

El Plan Parcial de Reforma Interior, en tanto que instrumento de planeamiento jerárquicamente subordinado al Plan General, se adecúa estrictamente a este en todo aquello que se refiere a sus determinaciones estructurantes, las cuales son respetadas en este documento.

Los parámetros básicos del área son:

Superficie 14.560 m²

Uso cualificado Residencial libre

Edificabilidad máxima 54.225 m²

Las cesiones con carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, según el artículo 3.2.13 de las Normas Urbanísticas, son:

Zonas verdes 3.360 m²

Las Instrucciones para la ordenación del área vienen establecidas a través de condiciones vinculantes y no vinculantes indicadas en la ficha del APR:

Como condiciones vinculantes:

Estará sometida a Convenio Urbanístico.

La ficha de condiciones del área determina que la edificabilidad máxima del ámbito es la establecida en la casilla correspondiente, siendo el aprovechamiento tipo el resultante de dividir el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del ámbito, excluidos los suelos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

La cesión de edificabilidad residencial en la esquina situada entre las calles Raimundo Fernández Villaverde y Modesto Lafuente para realojo de los afectados por la modificación de alineaciones en la CALLE000 NUM000, quedando en tanto se resuelve el realojo de dicha edificación en fuera de ordenación relativa.

Se establece la localización de las zonas verdes de cesión para área ajardinada pública y la localización de espacios libres ajardinados vinculados al uso residencial.

El cuerpo de edificación se regulará por las condiciones de la Norma Zonal 1, grado 3°. Nivel B y Altura Máxima de 8 Plantas

Como condiciones no vinculantes,

- La ficha de condiciones del área determina que las alineaciones interiores de la parcela edificable son orientativas".

Como objeto de la ordenación se especifica:

"El objeto de la ordenación propuesta es la de ejecutar la edificación bajo la tipología de manzana con objeto de conseguir consolidar la trama urbana y recomendaciones de la CLPH y CPPHAN así como dar cumplimiento a las condiciones del Control Urbanístico Ambiental y de Usos para el garaje-aparcamiento en plantas bajo rasante y recomendaciones del Estudio de Trafico".

En su punto 2.1.5.- "Superficie y edificabilidad asignada. 10% de cesión de aprovechamiento", se explica que "La extensión superficial del ámbito es de 14.568,78 m² según medición efectuada sobre plano topográfico. Esta superficie difiere tan solo 8,78 m² respecto a la reflejada en la ficha del APR.

Tras describirse y justificarse la ordenación propuesta establecida en el Plan Parcial se analizan las condiciones de edificabilidad máxima del ámbito así como la edificabilidad homogeneizada del uso lucrativo.

En el Anexo 5 de las NNUU se describen las áreas de reparto en suelo urbano pendiente de equidistribución para el APR 07.09. Se señala que la edificabilidad máxima es la establecida en la ficha de características del ámbito, siendo el aprovechamiento tipo el que resulte de dividir esta edificabilidad máxima por la superficie total del ámbito, excluidos los terrenos afectos a dotaciones ya existentes.

La edificabilidad máxima del ámbito para usos lucrativos es de 54.225 m².

Cumpliendo con la condición vinculante de la ficha del APR, el Aprovechamiento Tipo del ámbito será el que resulte de dividir el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del ámbito, excluidos los suelos afectos a dotaciones públicas existentes.

Al no haberse adaptado el Plan General del 97, tras la entrada en vigor de la Ley 9/2001, cabe señalar que el concepto de aprovechamiento tipo desaparece, surgiendo como similar el de coeficiente de edificabilidad de área homogénea, regulado por el artículo 39 de la Ley autonómica.

Se calcula dividiendo la edificabilidad lucrativa homogeneizada de los usos pormenorizados entre la superficie del ámbito menos las dotaciones públicas existentes

En este caso el resultado obtenido es el siguiente

$$54.225\text{m}^2 \times 1 = 54.225 \text{ m}^2$$

$$54.225\text{m}^2 / 14.568,78\text{m}^2 = 3,722 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Por lo tanto el coeficiente de edificabilidad del ámbito es de 3,722 m²/m².

Por otra parte, el artículo 18.2.c) de la Ley del Suelo de la CAM, al regular derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado establece la cesión del 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie. De igual forma regula el artículo 96 de la citada Ley autonómica, en concepto de cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento

Por lo que la participación del Ayuntamiento de Madrid en la actuación transformadora derivada del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde", según la legislación antedicha es 54.225,00 m² x 0,1 = 5.422,50 m² de uso residencial libre

Aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento de Madrid, que se materializara en los términos establecidos en el artículo 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid .

La importante recalificación prevista en esta operación de renovación urbana, pasa por la construcción de un edificio singular de uso residencial en un enclave paradigmático de centralidad urbana intermedia, entre el centro urbano histórico de Madrid y la nueva centralidad de la corona norte de la ciudad (Cuatro Torres Business Área, operación Castellana, etc.). Una zona de la ciudad en la que se estructuran y entremezclan importantísimos usos terciarios y comerciales, conjuntamente con el uso residencial de gran calidad, nudos de transportes y servicios de la Administración de gran calado.

La transformación que se propone, en el borde del hito urbano enunciado, incrementa la importancia que debe tener la intervención. Intervención en la que desde puntos de vista técnicos, económicos, ambientales y de composición y estética que requieren necesariamente un tratamiento en manzana.

La calificación concreta que el Plan Parcial realiza establece para cada zona un uso y una regulación específica sin desvirtuar lo establecido en los Títulos 6 "Condiciones de la Edificación" y "Régimen de los Usos" de las Normas Urbanísticas".

El punto 2.1.6.- "Cesión de edificabilidad residencial para realojo de los afectados por la modificación de alineaciones en la CALLE000 , NUM000 ", señala: " La Ficha de Condiciones de Ordenación del ámbito establece la obligación del Promotor del ámbito de actuación, de proceder a la cesión de aprovechamiento urbanístico en el mismo ámbito para el realojo de los habitantes del edificio situado en el número NUM000 de la calle: "La cesión de edificabilidad residencial en la esquina situada entre las calles Raimundo Fernández Villaverde y Modesto Lafuente para realojo de los afectados por la modificación de alineaciones en la CALLE000 n° NUM000 , quedando en tanto se resuelve el realojo de dicha edificación en fuera de ordenación relativa".

Esta edificabilidad será equivalente a la superficie construida del edificio existente en CALLE000 , NUM000 , que se describe a continuación:

Edificio entre medianeras en esquina de manzana consta e planta baja con locales

Comerciales y seis plantas altas con tres viviendas por planta. Tiene un total de siete locales y dieciocho viviendas.

Según plano de catálogo de elementos protegidos del PGOUM de 1997 y fichas de condiciones urbanísticas adjuntas el edificio tiene catalogación nivel 3 ambiental.

Tras efectuar un estudio de superficies registrales y catastrales que se resume en cuadro adjunto, se establece una edificabilidad residencial necesaria para garantizar el realojo del inmueble indicado anteriormente en 2030 m² edificables, coincidentes con la superficie catastral y siendo esta mayor que la registral".

Sobre el cumplimiento de las superficies mínimas de cesión establecidas para el ámbito, reserva de suelo para Redes Públicas (2.1.7), se recoge esencialmente que "Una vez evaluada la edificabilidad lucrativa en el ámbito de actuación cabe señalar el deber de todo propietario de suelo urbano no consolidado de efectuar a título gratuito las cesiones de suelo reservadas para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos como se significa en el Art. 18 de la ley 9/2001 .

Asimismo, la ficha del APR 07.09 establece unas superficies mínimas de cesión de suelo al Ayuntamiento para usos dotacionales públicos llamados, tras la entrada en vigor de la ley autonómica, redes locales, fijando 3.360 m² para zonas verdes, como se ha puntualizado con anterioridad. Estas superficies no pueden disminuirse en virtud del art. 3.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Además, al afectar a un ámbito de suelo urbano no consolidado y como el Plan General de Madrid aún no está adaptado a las determinaciones de la Ley 9/2001, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria 4ª c) "Planeamiento en ejecución" del citado texto legal tras la modificación de esta, hecha por la Ley 14/2001, no son aplicables las cesiones para redes generales, por lo que se cederá solamente suelo para redes locales, cumpliendo los estándares fijados en el artículo 36.6 de la ley(...)

REDES LOCALES DE EQUIPAMIENTOS Y / O INFRAESTRUCTURAS Y /O SERVICIOS

30m² por cada 100m² construidos 16 .267,50 m²

ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Al menos el 50% de la reserva resultante apdo. anterior..... 8.133,75 m²

Como resultado de las cesiones de suelo anteriormente descritas, la ley exige unas reservas de suelo para redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios de 16.267,50 m², de los cuales al menos 8.133,75 m² deberán ser destinados a zonas verdes. Con esta reserva también cumpliríamos con la cesión mínima obligatoria para zonas verdes de la ficha del APR.

Dicha ficha exige una zona verde de 3.360,00 m², con lo que nos faltaría una superficie de 12.907,50 m² para completar la exigencia de la Ley 9/2001.

Efectivamente, en aplicación de la cesión de redes locales para equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios contemplada en el artículo 36.6 a) de la LSCM/01 (30 m² de suelo por cada 100 m² construidos), resulta una superficie de cesión de 16.267,50 m², la cual supera ampliamente la superficie total del ámbito (14.568,78 m²), por lo que su cesión, en aquella superficie que no pueda ser materializada en suelo, debe ser objeto de monetización en el correspondiente Convenio de Gestión, al que se acompañaría la valoración de los Servicios Administrativos competentes, en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 36.6 f) y 246.4 de la LSCM/01.

El citado artículo 36 del citado texto legal , de acuerdo con su redacción introducida mediante Ley 6/2011, de 28 de diciembre de 2011, de Medidas Fiscales y Administrativas, dispone que dicha cesión no será de aplicación cuando se trate de viviendas que cuenten con zonas verdes o espacios libres privados, pero deberá reservarse suelo al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estarán obligados por lo que los metros cuadrados restantes se materializaran en el interior de la parcela lucrativa residencial.

Ante la imposibilidad de cumplir la cesión de la totalidad del suelo que la Ley autonómica exige para elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios, la Ley 6/2013 de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas con la que se incorpora un nuevo apartado f) al art. 36.6 de la Ley 9/2001 , se contempla la posibilidad en suelo urbano de satisfacer mediante pago de su equivalente en dinero, el deber de cesión del suelo recogido en el apartado a), cuando dentro del Ámbito de la actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello".

En la memoria de gestión (4) se expresa en lo que interesa al caso:

4.1.-AMBITO DE ACTUACION Y SISTEMA DE EJECUCION

La LSCM/01 configura el derecho de propiedad como un proceso secuencial de adquisición de facultades que se articula en tres fases: el establecimiento de la ordenación pormenorizada, su ejecución material y jurídica y la culminación de dicha ejecución, incorporándose los terrenos a la categoría del suelo urbano consolidado (art. 18).

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997, clasifica los terrenos objeto de este Plan como Suelo Urbano, estableciendo para su desarrollo el área de planeamiento remitido APR 07.09 "TPA RAIMUNDO FDEZ. VILLAVERDE", sin definir la ordenación pormenorizada del suelo, que remite a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo, en el presente caso, un Estudio de Detalle. Asimismo señala, entre las condiciones relativas a la gestión, la iniciativa pública para la ejecución del planeamiento, y el sistema de actuación por Convenio a suscribir con el Ministerio de Defensa, en su condición de propietario (único), en pleno dominio, de la totalidad de los terrenos que conforman el indicado APR 07.09.

Ella no obstante, la legislación vigente dispone que es el Plan Parcial de Reforma Interior el instrumento de planeamiento competente para establecer todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación del Suelo Urbano incluido en la categoría de no consolidado, incluyendo la delimitación de las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, así como el sistema de ejecución de cada una de ellas, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 47.2 y 48.1 e) de la LSCM/01.

Atendiendo a las circunstancias concurrentes, y, en particular, al tratarse de un Suelo Urbano en su categoría de no consolidado de uso residencial incluido en un ámbito para la distribución de beneficios y cargas (Disposición Transitoria Primera, letra a) de la LSCM/01), y, en segundo lugar, al pertenecer todos los terrenos que integran dicho ámbito de actuación a un Único propietario, corresponde fijar la ejecución privada del planeamiento por el Sistema de Compensación, según resulta de una interpretación sistemática y concordada de los arts. 5.4 a), 99.1 b), 102 b) y 104, todos de la LSCM/01, en relación con el artículo 6 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La página 85 de la memoria decía inicialmente: "Según el plano de catálogo de elementos protegidos del PGOUM de 1997 y fichas de condiciones urbanísticas adjuntas el edificio tiene catalogación nivel 3 ambiental". Con la aprobación definitiva y a tenor de la propuesta del informe técnico-jurídico municipal de 10 de noviembre de 2015, se sustituye esa afirmación por la siguiente: "En el listado de fincas con protección aprobado por el PGOUM 97, no figura el inmueble sito en la CALLE000 NUM000, aunque sí figura con la trama correspondiente al Nivel 3, protección Ambiental, en el plano 59/6 del Catálogo de Edificios Protegidos, ante esta diferencia el art. 1.1.5 "Interpretación del Plan General", establece en su apartado 2 que en caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo".

3.2. En las fichas de condiciones urbanísticas del PGOUM de 1997 de "Los ámbitos de ordenación-suelo urbano, área de planeamiento remitido", concretamente del APR.07.09, TPA Raimundo Fernández Villaverde, distrito de Chamberí, figura de ordenación Estudio de Detalle, hoja de referencia del plan general 59-6, recoge en lo que interesa al caso:

- Superficie del ámbito (m2): 14.560.
- Uso característico: residencial.
- Iniciativa de planeamiento: pública (Administración del Estado).
- Prioridad del planeamiento: 2º cuatrienio.
- Sistema de actuación: Convenio.
- Área de reparto: APR.07.09.
- Objetivos:

Se pretende prolongar la zona verde que recoge gran parte de la acera sur de la C/ Raimundo Fernández Villaverde hasta enlazar con la manzana de los Nuevos Ministerios.

- Creación de un cuerpo de edificación para uso residencial regulado por NZ 1-3º Nivel B, número de alturas máximo 8 plantas.
- Obteniéndose una zona verde de cesión para uso público y espacios libres privados vinculados al uso residencial.

Respecto al total de edificabilidad de usos lucrativos teniendo en cuenta que sólo se prevé el residencial, se fija en 54.225 m2.

En superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos, se fija la de 3.330 m2 para zonas verdes.

En instrucciones para la ordenación del área se indica en la ficha:

Condiciones vinculantes:

- Sometida a convenio con el Mº de Defensa



- La edificabilidad máxima del ámbito será la establecida en la casilla "edificabilidades de Usos lucrativos": El aprovechamiento tipo del ámbito será el que resulte de dividir la edificabilidad máxima por la superficie del suelo de titularidad existente.
- El convenio contemplará la cesión de edificabilidad residencial en la esquina situada entre las calles Raimundo Fernández Villaverde y Modesto Lafuente para realojo de los afectados por la modificación de alineaciones en la CALLE000 NUM000 quedando en tanto se resuelve el realojo de dicha edificación en fuera de ordenación relativa.
- 1 El cuerpo de edificación para uso residencial se regulará por NZ 1.31 Nivel B y altura máxima de 8 plantas.
- 2.- Zona verde de cesión para área ajardinada pública.
- 3. Localización de espacios libres ajardinados vinculados al uso residencial.

Respecto a la delimitación del ámbito de ordenación se aprecia en el plano topográfico que la parcela objeto de la APR.08-09, en la que se ubica "Talleres de Precisión y laboratorio de Artillería", es la delimitada por las calles Modesto Lafuente, Raimundo Fernández Villaverde, Maudes y Alonso Cano, "Talleres de Precisión y Laboratorio de Artillería".

En el plano de ordenación propuesta se observa que la parcela del ámbito anteriormente delimitada tiene una zona verde que ocupa todo el frontal con la calle Raimundo Fernández Villaverde y una delimitación de un patio con salidas a las calles Alonso Cano y Modesto Lafuente.

3.3.- En las mismas fichas de condiciones urbanísticas, el citado Taller de Precisión sito en la Calle Raimundo Fernández Villaverde nº.46-50 (ámbito territorial del APR 07.09), tiene un nº de catálogo: 25075, nº de manzana 0705005; siendo, en las condiciones de catalogación, ésta remitida, sin especificarse protecciones de otros catálogos; ni indicarse nada en los apartados "conjunto homogéneo", "establecimientos comerciales", "elementos singulares" y "parques y jardines".

3.4.- En la hoja CA-59/6 del Catálogo de Elementos Protegidos, la parcela del nº 50 de la Calle Raimundo Fernández Villaverde aparece en color azul, que, en su apartado "Catalogación de edificios", quiere decir "remitido a planeamiento". Por lo tanto, no se encuentra en ninguno de los colores de esa hoja referidos a los tres niveles de protección: 1,2 y 3.

Dicho APR 07-09 está incluido en el Área de Planeamiento Específico (APE.00.01), Centro Histórico de Madrid.

3.5.- En el BOCAM 23 de 6 de enero de 2016 se publica el referido acuerdo aprobatorio del indicado PPRI impugnado en los siguientes términos:

"El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero. -Estimar las alegaciones formuladas por "Residencial Maravillas, Sociedad Cooperativa Madrid", y desestimar las alegaciones formuladas por la comunidad de propietarios del inmueble situado en la CALLE000 , número NUM000 , durante el período de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe de 5 de octubre de 2015 y en el informe complementario de 10 de noviembre de 2015, ambos de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, obrantes en el expediente y con base en los argumentos recogidos en los mismos.

Segundo. -Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde", Distrito de Chamberí, promovido por "Residencial Maravillas, Sociedad Cooperativa Madrid", de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4, en relación con los artículos 57 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid .

El presente instrumento de planeamiento incluye la delimitación de la Unidad de Ejecución con fijación del sistema de actuación por compensación y el control ambiental de usos del garaje aparcamiento bajo rasante.

Tercero.-Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en cumplimiento del artículo 66 del mismo texto legal, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística"

Asimismo se publican (artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre) los apartados 5 y 6 de la Memoria del citado plan parcial correspondientes a la normativa urbanística (ordenanzas).

Destacar de este último particular publicado, y en lo que interesa al presente caso, que se indica en primer lugar que dicho PPRI establece la ordenación pormenorizada del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA



Raimundo Fernández Villaverde", determinando las actuaciones que para su desarrollo y ejecución se prevén dentro de la delimitación territorial marcada por el PGOUM. Y que las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas particulares se adecuan a la legislación básica y autonómica en materia de suelo y ordenación urbanística, así como a las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Se hace hincapié en que para el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI), una vez determinada la ordenación pormenorizada, será precisa la elaboración del Proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito, del Proyecto de Parcelación si procediera, y de los correspondientes Proyectos de Edificación.

Respecto al régimen urbanístico del suelo, se especifica que a todos los efectos el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbano no Consolidado.

En relación a las cesiones obligatorias, se indica con claridad que la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación a través de dicho instrumento urbanístico supone la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, y al cumplimiento de los deberes legales inherentes al mismo.

Su calificación es la establecida por el presente documento a través de su Plano de Calificación del Suelo (P-1). Los suelos calificados como redes públicas serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.

Dicho PPRI, de acuerdo con las posibilidades establecidas en el artículo 40 de la LSM, realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas. Se entiende por "zona", el ámbito en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Sobre asignaciones de edificabilidad se indica expresamente que *"En el caso particular que nos ocupa se ha definido un coeficiente de edificabilidad global para el ámbito de 3,722 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo lucrativo, tal y como especifica el artículo 39 de la LSCM/01, "El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo", y que determina una edificabilidad total para el ámbito de 54.225 metros cuadrados"*.

Se menciona también el proyecto de urbanización, en el sentido de que tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas escritas contenidas en los planos y memoria del presente documento. Cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación. Sobre la parcelación, el proyecto se redactará como desarrollo de la delimitación de la manzana del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

Asimismo, se dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que regulen aspectos ambientales.

Partiendo de que el uso cualificado característico del ámbito es el residencial (así se indica en la ficha del PGOUM 1997 para el citada APR), las alineaciones de la ordenación propuesta se encuentran grafiadas en los planos de la misma. Y dado el carácter no vinculante de las alineaciones interiores será de aplicación lo estipulado en el artículo 6.7.20 de las Normas Urbanísticas del presente PGOUM, en cuanto a dimensiones interiores de los patios de manzana. Y según lo especificado en esas condiciones vinculantes, será de aplicación la norma Zonal 1.3-B, y lo previsto en los títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

En esas ordenanzas del PPRI se recoge, como coeficiente de edificabilidad aplicable al área edificable, el resultante de dividir la edificabilidad máxima establecida como determinación estructurante en la ficha de condiciones urbanísticas del APR por la superficie del área edificable: $54.225 \text{ m}^2 / 11.208,78 \text{ m}^2 = 4,83773 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

En el mencionado reiteradamente PPRI se contiene y en lo que interesa al presente caso: Anexo III, anejo 3, Estudio acústico, y Anexo V, Informe de Sostenibilidad Económica.

3.6.- Finalmente, recordar lo expuesto en el informe técnico jurídico municipal (fs 1071 a 1096 del expediente), previo a la aprobación definitiva del PPRI, y que puede entenderse como un resumen de dicha propuesta y calificación jurídica:

"C. OBJETO Y PROPUESTA.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada en el APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde", según las condiciones establecidas en el PGOUM de 1997. La propuesta de intervención en el ámbito APR 07.09 supone una operación de transformación del espacio urbano de la parcela.

El PGOUM 1997, a través de la ficha de condiciones particulares del APR 07.09, establece las condiciones de ordenación del ámbito conforme al uso característico residencial previsto para el mismo y establece el Estudio de Detalle como figura de planeamiento de desarrollo.

Teniendo en cuenta que se actúa en un área de planeamiento remitido (APR) y por tanto, en un suelo urbano no consolidado, el planeamiento adecuado para establecer su ordenación pormenorizada es la figura del Plan Parcial, conforme al artículo 47 de la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial de Reforma Interior, en cuanto instrumento de planeamiento jerárquicamente subordinado al Plan General, se adecua estrictamente a éste en todo aquello que se refiere a sus determinaciones estructurantes, las cuales son respetadas en este documento.

El Plan Parcial tiene por finalidad definir las determinaciones de la ordenación pormenorizada sobre el ámbito de referencia, constituido en su totalidad por un suelo urbano no consolidado.

1.- Descripción de los elementos que conforman la propuesta.

a.- Estructura urbana.

El trazado urbano del entorno del ámbito es un trazado de Ensanche con tipología de manzana cerrada con edificaciones alineadas a los viales.

Se desarrolla por tanto una tipología de manzana cerrada con 8 plantas donde se plantea una abertura lateral en el sentido paralelo a Raimundo Fernández Villaverde, como continuación de los ejes urbanos ya existentes de las parcelas edificadas en Raimundo Fernández Villaverde entre el Hospital de Jornaleros de Maudes y la calle de Alonso Cano uniendo visualmente los patios interiores de manzana, cerrándose en el linde del ámbito en la calle de Modesto Lafuente como consecuencia de la distinta tipología edificatoria en dicha calle.

En la propuesta se continua con la unión visual de los espacios interiores libres de las manzanas contiguas, para ello se realiza una apertura lateral en la fachada con frente a la calle Alonso Cano.

En el centro de la parcela existe un gran patio de manzana con futuras zonas verdes privadas e instalaciones deportivas comunitarias y estará ocupada en su totalidad en planta bajo rasante por el uso garaje-aparcamiento.

Respecto a los elementos que conforman la propuesta cabe destacar:

- El uso residencial es el uso cualificado en el ámbito de actuación, no obstante a través del régimen de compatibilidad de usos de la norma zonal de aplicación se prevé una diversidad funcional del futuro desarrollo del ámbito.
- La tipología edificatoria y la actuación completando la manzana ayuda a estructurar el espacio urbano y a dotarlo de referencias y de singularidades internas.
- La mezcla de usos, mediante la coexistencia de actividades terciarias, comerciales y dotacionales, permite que la calle sea ocupada y, en consecuencia, aumenta también la seguridad en la misma.
- Debe fomentarse la incorporación de energías renovables como sistemas complementarios y promoviendo una arquitectura bioclimática que demande menos energía de calefacción y refrigeración.

b.- Propuesta edificatoria. Área residencial.

Se formalizará un área de 11.208,78 m² de superficie para el desarrollo de los 54.225 m² de edificabilidad de uso cualificado residencial, regulada por la Norma Zonal 1, grado 32, nivel b de usos.

Se deberá prever la localización de 5 zonas con destino a la localización de servicios infraestructurales (Centros de Transformación). Los centros de transformación son compatibles con todos los usos lucrativos sobre y bajo rasante y su concreción se hará en los proyectos de edificación. Dichas zonas se regulan por la remisión a las Normas Urbanísticas del Plan General y en ningún momento se les asignará edificabilidad lucrativa.

La ordenación propuesta viene establecida en los planos de ordenación pormenorizada en los que el Plan Parcial también fija las alineaciones y las áreas de movimiento de la futura edificación dentro del ámbito.

c.- Zonas verdes y espacios libres públicos.

Se prevé una superficie de cesión para zona verde de 3.360 m² situada al Norte, formando el frente sobre la calle Raimundo Fernández Villaverde, se organiza en continuidad con los 22 espacios libres ajardinados de las dos parcelas existentes hacia el Oeste del ámbito. Esta Zona Verde se cederá al Ayuntamiento libre de cargas y completamente urbanizada.

Dicha parcela cumple con la dimensión exigida de las zonas verdes para nuevos desarrollos en suelo urbano (Art. 7.8.4.1 de las NN.UU) teniendo cada una, una superficie mayor de 500 m² y pudiéndose inscribir en cada una de ellas, un círculo de 20,00 m de diámetro.

En cuanto a su regulación, el Plan Parcial remite a las condiciones particulares específicas establecidas por el PGOUM 1997 en el Título 7 de sus NN.UU respecto al uso dotacional de zona verde de nivel básico.

d.- Aparcamiento.

Respecto a la reserva de plazas de aparcamiento establecida en el art. 36 de la LSCM, "por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada", queda garantizada en el presente Plan Parcial.

Esta determinación exigiría un volumen total 814 plazas de aparcamiento, según la edificabilidad máxima prevista en el ámbito. El Plan Parcial presentado recoge en su

Documentación una previsión de 1.450 plazas.

La propuesta plantea un garaje bajo toda al área residencial con accesos desde las calles Modesto Lafuente y Alonso Cano, dado que otra solución implicaría tener que abrir un elevado número de entradas y salidas con el consiguiente perjuicio a la movilidad del peatón.

El régimen de utilización del garaje deberá ser mancomunado entre los titulares de las parcelas que puedan resultar tras la gestión del ámbito".

En la página 9 se recoge:

"3.- Cuadro comparativo. Cumplimiento de la legislación urbanística vigente.

	P.G.O.U.M. - APR.87.89	LEY 9/2001 DE SUELO CM	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DEL AMBITO	14.560 m ²		14.560,78 m ²
USO CUALIFICADO	RESIDENCIAL		RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD	54.225 m ²		54.225 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL AMBITO	3,724 m ² /m ²		3,724 m ² /m ²
SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS	3.360 m ²	Art. 36.6 16.267,50 m ²	3.360 m ² ZV 2.135 m ² E.L.Privado 10.772,50 m ² Monetización TOTAL 16.267,50 m ² *
SUELO PARCELA LUCRATIVA	11.200 m ²		11.200,78 m ²
NORMA ZONAL	Norma Zonal 1 Grado 3º nivel b de usos		Norma Zonal 1 Grado 3º nivel b de usos
DOTACION APARCAMIENTO	1 plaza por cada 100 m ² edificables	15 plazas por cada 100 m ² edificables	>15 plazas por cada 100 m ² edificables

* Ver apartado 2.D.2. Cesiones Redes Públicas.

Como se comprueba en este cuadro y como ya se ha hecho constar en otros apartados del presente informe, la propuesta contenida en este Plan Parcial cumple con las determinaciones que en relación a edificabilidad, usos, reservas para dotaciones, etc.. determina el PGOUM 1997, y en lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial definen las condiciones generales y particulares de las diferentes áreas definidas en el Plano de Propuesta Calificación del Suelo (P.1), además en todo lo no regulado en las citadas Normas se estará a lo establecido en el Título 6 y 7 de las NN.UU del PGOUM 1997(...)

Como se ha señalado al inicio del presente informe, deben respetarse las determinaciones de la LSCM, de cuyo artículo 47, se desprende que el instrumento de planeamiento adecuado para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos de suelo urbano no consolidado es el Plan Parcial, que cuando en suelo urbano no consolidado tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.

Atendiendo a las circunstancias concurrentes en el presente caso, y al tratarse de suelos que en la actualidad pertenecen a un único propietario (en su momento era la Administración General del Estado y en la actualidad es Residencial Maravillas, S. Coop. Mad., dado que el 18 de diciembre de 2014, el INVIED le transmitió el pleno dominio de las fincas que conforman el ámbito), corresponde fijar la ejecución privada del planeamiento por el Sistema de Compensación, según resulta de la aplicación de los artículos 99.1 b), 102 b) y 104 de la LSCM,



en relación con el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 2/2002, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo del Estado(...)".

CUARTO.- Son hechos acreditados en el expediente administrativo y que interesan al caso:

1º.- Con fechas 8 de enero de 2014 y 9 de junio de 2014, el Ayuntamiento de Madrid contesta a cuatro consultas urbanísticas formuladas por el Ministerio de Defensa el 23 de octubre de 2013, sobre contenidos del APR 07.09.

El 23 de octubre de 2013, el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), propietaria única de los terrenos, formuló una consulta urbanística vinculante "sobre si es posible materializar la edificabilidad prevista por el Plan General, las condiciones que debería incluir el convenio señalado en el PGOU97 a suscribir entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento y la posibilidad de modificar la condición vinculante de realojo del edificio situado en CALLE000, NUM000, sobre la posibilidad de que el convenio fuera suscrito por el futuro propietario de los terrenos y sobre la modificación de la altura máxima prevista".

El 8 de enero de 2014, el Ayuntamiento de Madrid respondió a la consulta urbanística planteada por el INVIED: "La problemática que existe en este ámbito es la imposibilidad de ceder la totalidad del suelo que la Ley autonómica exige para elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios que como se ha dicho anteriormente asciende a 16.265,50 m2, ya que la superficie total del ámbito es de 14.560 m2.

Con la entrada en vigor de la Ley 6/2013 de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, con la que se incorpora un nuevo apartado f) al Artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Comunidad de Madrid, se da la posibilidad en suelo urbano de satisfacer mediante el pago de su equivalente en dinero, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a), cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello.

Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad

La edificabilidad de 54.25 m2 para uso residencial deberá materializarse sobre el suelo del ámbito una vez descontada la superficie de cesión para redes públicas, siendo el equipo redactor del Plan Parcial de Reforma Interior el que proceda a dicho estudio una vez definida la futura ordenación".

2º.- Con fecha 5 de marzo de 2014, el Ministerio de Defensa dicta resolución declarando la desafectación al fin público y su alienabilidad y puesta a disposición del Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de Defensa (IVIED) de todas las instalaciones del Taller de Precisión y Centro Electrónico de Artillería (TPYCEA) sito en la Calle Raimundo Fernández Villaverde nº 50 de Madrid, cuya parcela constituye el ámbito territorial del APR 07-09.

Previamente, el 2 de junio de 2011, el mismo ministerio dictó resolución declarando la desafectación al fin público y su alienabilidad y puesta a disposición del Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de Defensa (IVIED) de 14 viviendas en el interior del referido Taller de Precisión y Centro Electrónico de Artillería (TPYCEA) sito en la Calle Raimundo Fernández Villaverde (folio 595 11 anexo IV expediente).

3º.- El 1 de agosto de 2014, el Consejo de Ministros acuerda autorizar al IVIED para que enajene por subasta la propiedad denominada TPYCEAT con las indicadas 14 viviendas, sita en el citado nº 50 de la Calle Raimundo Fernández Villaverde, en donde está ubicado dicho APR 07.09, con un precio tipo de licitación de 90.278.264,98 €, con una superficie de 14.546,00 m2.

Por resolución de la dirección del IVIED, de 24 de noviembre de 2014, se aprobó la subasta y elevar a definitiva la adjudicación a favor de la sociedad Residencial Maravillas, S. Coop., Mad, por un precio aplazado de 111.050,200 € (folio 596 11 anexo IV expediente).

Dichas fincas registrales (la del taller y la de las viviendas), que integran la parcela del ámbito APR 07-09 se inscriben a favor de la citada cooperativa en el Registro de la Propiedad nº 6 de Madrid el 17 de febrero de 2015 en virtud de escritura pública autorizada por notario de Madrid el 18 de diciembre de 2014 (folios 603 y 604 11 anexo IV expediente).

4º.- Anuncio en el BOCAM nº 285, de 1 de diciembre de 2014, del siguiente literal: "COOPERATIVA RESIDENCIAL MARAVILLAS, S. COOP. MAD.

Iniciativa para el desarrollo urbanístico del Área de Planeamiento Remitido APR.07.09,

"TPA Raimundo Fernández Villaverde", de las definidas por el Plan General de Ordenación de Urbana de Madrid.

El Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 106.1, apartado e), de la Ley 9/2011, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, en su condición de propietario único, en pleno dominio de la totalidad de los terrenos incluidos y que conforman el ámbito de planeamiento remitido APR 07.09, de los definidos por el Plan General de Ordenación de Urbana de Madrid, hace

- pública su intención de formalizar ante el Ayuntamiento de Madrid su iniciativa para el desarrollo urbanístico de dicho ámbito. Lo que se hace público para general conocimiento".*
- 5º.- Con fecha 11 de diciembre de 2014, D. Felix , en representación del INVIED, en condición de propietario único de los terrenos del ámbito, presenta a trámite en el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, solicitud de estimación de la iniciativa de gestión del Área de Planeamiento Remitido (en adelante APR.07.09 "TPA RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE" (artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el art. 86.2 del mismo texto legal)- f. 849-).
- 6º.- El Ayuntamiento de Madrid, en sesión plenaria de 27 de enero de 2015, acordó *"Estimar la iniciativa para la ejecución urbanística del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde" formalizada por el INVIED(Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa) y cuya gestión urbanística ha sido encomendada a la mercantil Residencial Maravillas S, COOP.MAD: quien ha adquirido con posterioridad el pleno dominio de los terrenos en virtud de escritura pública formalizada con fecha 18 de diciembre de 2014, subrogándose a todos los efectos en los derechos y obligaciones de anterior propietario, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 1 b) en relación con el 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid "(BOAM 7.361 de 25 de febrero de 2015) .*
- 7º.- Con fecha 28 de enero de 2015, y a la vista de los efectos que podría producir la propuesta del INVIED en el tráfico de la zona (se proponen 1.400 plazas de aparcamiento), se solicita informe sobre dicha solución a la Subdirección General de Sostenibilidad del Área de Gobierno de Media Ambiente y Movilidad, recibiendo contestación favorable a la propuesta el 9 de marzo de 2015.
- 8º.- Con fecha 30 de enero de 2015, en base a los artículos 4.1.1 y 4.11.1 de las Normas Urbanísticas, la documentación del Plan Parcial de Reforma Interior fue examinada por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid, de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid (C.L.P.H.), que emitió informe favorable (folios 793 A 796).
- 9º.- Con fecha 10 de febrero de 2015, se realiza requerimiento de subsanación de deficiencias para que se realicen correcciones a la memoria y a la documentación gráfica presentada (folios 797 a 804).
- 10º.- Con fecha 25 de marzo, 13 de abril y 20 de abril de 2015, se presenta por parte de los promotores nueva documentación con las correcciones solicitadas en el requerimiento (folios 810 a 845).
- 11º.- Con fecha 25 de abril de 2015, la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid emite informe técnico jurídico municipal indicando que procede elevar a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, para su aprobación, si procede, propuesta de acuerdo (folios 849 a 870).
- 12º.- Con fecha 29 de abril de 2015, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid acuerda (folios 871 a 872):
- "PRIMERO.- Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA Raimundo FERNANDEZ Villaverde", Distrito de Chamberí, promovido por Residencial Maravillas Sociedad Cooperativa Madrid, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 en relación con el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid . El presente instrumento de planeamiento incluye la delimitación de la Unidad de Ejecución con fijación del sistema de actuación por compensación y el control ambiental de usos del garaje aparcamiento bajo rasante.*
- SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública, por el plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en un periódico de los de mayor difusión.*
- TERCERO.- Notificar individualmente a todos los propietarios afectados el presente Acuerdo.*
- CUARTO.- Solicitar los informes de los órganos y entidades administrativas previstos legalmente como preceptivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid .*
- QUINTO.- Suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas solicitadas en el ámbito del Plan Parcial que pudieran resultar afectadas por sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la citada Ley 9/2001 y 120 del Reglamento de Planeamiento , aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio(Folia 871 a 872).*
- 13º.- Con fecha 18 de mayo de 2015, se requirieron distintos informes sectoriales (folios 938 a 954).
- 14º.- Comunicación de 27 de mayo de 2015 de la Jefa de Área de Análisis Ambiental de Planes y programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid sobre incoación de la evaluación ambiental estratégica del presente PPRI (folios 955 a 956).

15º.- Notificaciones al propietario único y promotora (que son los mismos) y a las comunidades de propietarios colindantes, presentándose el 19 de junio de 2015 alegaciones por parte de la Comunidad de Propietarios del nº NUM000 de la CALLE000 indicando textualmente, entre otras consideraciones, que en "su sesión celebrada el día 9 de junio actual, la Comunidad de Propietarios presidida por la compareciente ha acordado, por unanimidad, presentar escrito de alegaciones oponiéndose al Plan Parcial diseñado para la manzana de Raimundo Fernández Villaverde número 50, por considerar que su desarrollo urbanístico no debe afectar al edificio sito en el número NUM000 de dicha calle, exterior al ámbito de la actuación urbanística..." (Folios 883 a 915, y 980 a 1000).

16º.- Publicación en el BOCAM nº 108 de 8 de mayo de 2015, y en el diario La Razón de 12 de mayo de 2015, del anuncio de aprobación inicial de dicho instrumento (folios 933 a 936).

17º. Con fecha 26 de junio de 2015, se emite informe por el Canal de Isabel II estableciendo una serie de condicionantes. (Folios 1004 a 1008).

18º.- Con fecha 1 de septiembre de 2015, la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid emite informe Ambiental Estratégico que valora el cumplimiento por el PPRI de la normativa aplicable en esa concreta materia ambiental y establece distintas consideraciones y condicionamientos (folios 1045 a 1061).

19º.- Con fecha 2 de octubre de 2015, la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid de la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía de la Comunidad de Madrid, y en relación con el expediente NUM001, C/ RAIMUNDO FERNANDEZ DE VILLAVERDE RESIDENCIAL MARAVILLAS SOCIEDAD COOPERATIVA MADRID, se informa favorablemente la propuesta de Plan Parcial relativo a edificio sin catalogación.

Se añade que " los terrenos objeto de desarrollo y ejecución urbanística se integran en el ámbito del Área de Planeamiento Remitido (APR) 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNANDEZ VILLAVERDE" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. En esta área de reparto no queda definida la ordenación pormenorizada del suelo remitiéndose, por tanto, a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo; en este caso, un Plan Parcial de Reforma Interior.

La ficha del APR 07.09 donde se establecen sus condiciones normativas concretas, específica:

Superficie de ámbito: 14.560 m²

Uso característico: Residencial

Iniciativa de planeamiento: Pública

Sistema de Actuación: Convenio

Edificabilidad: 54.225 m²

Se presenta propuesta para el futuro desarrollo del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde", con los siguientes objetivos:

Se pretende prolongar la zona verde que recoge gran parte de la acera sur de la c/ Raimundo Fernández Villaverde hasta enlazar con la manzana de los Nuevos Ministerios.

Creación de un cuerpo de edificación para uso residencial regulado por NZ 1-3º nivel B. 1\1 Número de alturas máximo 8 plantas más ático. Obteniéndose una zona verde de cesión para uso público y espacios libres privados vinculados al uso residencial".

También consta certificación de la secretaria de la comisión en relación a dicha acta de ese día indicando: " Una vez finalizado el plazo de exposición al público se da cuenta a la Comisión de las dos alegaciones presentadas, tras la aprobación inicial del expediente, que versan sobre aspectos ajenos a la protección del patrimonio, así como de que se han emitido de manera favorable todos los informes sectoriales preceptivos.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente".

Este informe se remite por el presidente de la comisión citada, y en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 7 del Decreto 53/2003, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, a la Directora General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid, para su visto bueno, si procede.

Dicha directora general, con fecha 9 de octubre de 2015, resuelve en relación a esa propuesta elevada: "En el ejercicio de las competencias que tengo atribuidas en virtud del Decreto 168/2015, de 22 de julio del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y conforme a lo dispuesto los artículos 18 y 19 de la Ley 3/2013, de 18 de Junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, vengo en aceptar las propuestas que anteceden

y disponer su cumplimiento. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente" (folios 1062 a 1063).

20º.- Con fecha 5 de octubre de 2010, la mencionada Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid emite informe indicando que procede elevar a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, para su aprobación, si procede, propuesta de acuerdo de aprobación definitiva (folios 1071 1096). Con fecha 10 de noviembre de 2015 se emite informe de ese mismo órgano complementario al anterior y en relación a escritos de la promotora sobre modificación del instrumento y que determina rectificaciones de los documentos del expediente en el sentido de fijar las plazas de aparcamiento en 990, sin que las mismas se consideren sustanciales (folios 141 a 1148)

21º.- El 27 de noviembre de 2015, se dicta por el pleno del ayuntamiento demandado el acuerdo de aprobación del presente PPRI impugnado y se publica en el BOCAM de 5 de enero de 2016.

22º.- Dicho acuerdo se notificó personalmente a las comunidades de propietarios colindantes, entre ellas la del nº NUM000 de la CALLE000 (folios 1241 a 1275).

QUINTO.- En este punto se ha de recordar la normativa aplicable a las presentes cuestiones litigiosas derivadas del contenido de los escritos de demanda, contestación y conclusiones por escrito de la partes en disputa.

Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM1997):

*Artículo 1.1.4 El Plan General: valor de su ordenación y determinaciones (N-1)*6 1. La asignación de niveles (N1 y N2) contenidos en el articulado de las presentes Normas Urbanísticas, referidas a lo que son determinaciones propias del Plan General, y determinaciones propias de los instrumentos de desarrollo, no tiene carácter vinculante, estando vigente lo establecido en el artículo 45.1 de la Ley 9/95 en relación con los artículos 19 al 36 del Reglamento de Planeamiento . 2. De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid7, los artículos de las presentes Normas Urbanísticas se dividen en dos niveles:

a) Nivel 1: Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento general.

b) Nivel 2: Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento de desarrollo.

3. Cada uno de los artículos de las presentes Normas Urbanísticas ha sido distinguido con las claves (N1) o (N2), propios del nivel 1, y del nivel 2, de acuerdo con los señalados en el apartado anterior. No obstante, debido a la propia configuración de las Normas Urbanísticas, determinados artículos a los que se concede un nivel 1, pueden incluir determinaciones que por su propio carácter corresponden al nivel 2, o a la inversa. La distinción en estos supuestos se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

4. A efectos de su tramitación, y de acuerdo con el apartado 1, las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel 1 (N1), seguirán las reglas propias establecidas para las modificaciones del planeamiento general, y las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel 2 (N2) seguirán las reglas propias de las figuras de planeamiento a que sus determinaciones correspondan por razón de su naturaleza.

Artículo 1.1.5 Interpretación del Plan General (N-1)

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, detallados en el art. 1.1.3 de estas Normas.

5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

6. Con el fin de regular el procedimiento a seguir para la interpretación del Plan General, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias, se constituirá una Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuya composición y funcionamiento se ajustarán a las disposiciones que a tal efecto se aprueben. Dicha Comisión informará, en su caso, los temas de su competencia con carácter previo a la adopción de los actos administrativos correspondientes.

En el TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO, se han de destacar:

Artículo 3.2.1, apartado 3: " Las API, APE o APR tendrán la consideración de suelo urbano consolidado o no consolidado en función del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las determinaciones contenidas en las fichas de las API, APE y APR tendrán consideración de N-1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N-2".

Sección Cuarta. Áreas de Planeamiento Remitido (APR)

Artículo 3.2.11 Ámbito y características (N-1) : "1. En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

2. Las Áreas de Planeamiento Remitido aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas APR, seguidas de una numeración distrital correlativa.

3. Cada APR cuenta con unas fichas individuales que establecen sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.

4. Los planeamientos de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas".

Artículo 3.2.12 "Contenido de las Fichas de Condiciones de las APR (N-1)" establece: "1 . Artículo 3.2.12 Las fichas de Condiciones de las APR son cinco:

a) Situación en el municipio.

b) Delimitación del ámbito de ordenación.

c) Condiciones particulares.

d) Ordenación propuesta.

e) Instrucciones para la Ordenación del Área.

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato, respectivamente.

3. La ficha c) establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa y prioridad del planeamiento a redactar.

4. La ficha d) contiene un esquema gráfico de la ordenación con carácter fundamentalmente indicativo.

5. La ficha e) diferencia las condiciones vinculantes de ordenación, de las indicativas. Las condiciones vinculantes se indican mediante números y las indicativas por medio de letras mayúsculas.

6. En el encabezamiento de todas las fichas hay una casilla de antecedentes de planeamiento, que únicamente contiene información cuando se trata de un APR que proviene de una Modificación Puntual del Plan General de 1985, que incluía entre sus determinaciones la obligación de redactar un planeamiento de desarrollo, y que el nuevo Plan General asume e incorpora. En los demás casos dicha casilla está en blanco.

El 13.2 del mismo artículo dice: " El régimen urbanístico de las APR que no provienen de Modificaciones Puntuales anteriores, es el siguiente:

"a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.

b) Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto se establezcan en la casilla de "condiciones vinculantes". Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.

c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.

d) Las indicaciones de sistema de actuación/ejecución e iniciativa del planeamiento, en su caso, tienen carácter de asignaciones preferentes.

e) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha".

En el capítulo 4.3, LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN, se regula :

Sección Primera. Consideraciones generales

Artículo 4.3.1 Clasificación (N-2)

A los efectos de regular la protección de la edificación de forma coherente con su naturaleza y entorno, ésta se ordena según los siguientes niveles:

- 1. Edificación agrupada en cascos urbanos: a) Centro Histórico. b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.*
- 2. Edificación agrupada en conjuntos homogéneos: a) Colonias Históricas. b) Bloques en altura.*
- 3. Edificación dispersa.*

Artículo 4.3.2 Instrumentos de protección (N-2)

Para la protección de estos edificios, se prevén los siguientes instrumentos:

- 1. Los Catálogos de Edificios Protegidos, que se constituyen como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.*
- 2. Las Áreas de Planeamiento Específico de: a) Centro Histórico. b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos. c) Colonias Históricas.*
- 3. La normativa general contenida en este documento y la de carácter particular contenida en las susodichas áreas.*

En la Sección Quinta , Las Áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos:

Artículo 4.3.15 Definición (N-1)

Las áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos son las que estudian de forma pormenorizada los núcleos iniciales de asentamiento urbano, con el fin de proteger y conservar sus valores histórico-artísticos más significativos, mantener su población, revitalizar sus usos tradicionales y posibilitar los nuevos que contribuyan a estos fines.

Esta Sección se ocupa esencialmente de la forma en que estas áreas protegen a los edificios de interés, considerados tanto por sus valores individuales como por ser elementos que contribuyen al equilibrio de un orden superior: la armonía del ambiente urbano y la unidad conceptual mantenida a lo largo del tiempo.

Artículo 4.3.16 Clasificación (N-1)

Conforme a la zona de la ciudad que estudien, las APE se clasifican en:

- 1. El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APECH).*
- 2. Las Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos. Estas áreas, que han sido estudiadas a nivel de Plan Especial, disponen de los siguientes instrumentos para el desarrollo de sus fines:*

CENTRO HISTÓRICO

Artículo 4.3.17 Ámbito y límites (N-1)

El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, APE.00.01, tiene el ámbito descrito en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites están grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.19 Catálogo (N-2)

Los edificios protegidos dentro del ámbito del APECH, se encuentran referenciados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación la normativa relacionada con el mismo.

Artículo 8.0.4 Clases de áreas (N-1)

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:

- a) Área de ordenación directa: Regulada por las condiciones particulares establecidas en el presente Título, Capítulos 8.1 al 8.11, ambos inclusive, respectivamente para cada una de las zonas en que se subdivide.*
- b) Áreas de planeamiento incorporado (API): Reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, Sección Segunda.*

c) *Áreas de planeamiento específico (APE): Reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, Sección Tercera.*

d) *Áreas de planeamiento remitido (APR): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, Sección Cuarta.*

En el anexo de esas NNUU, en el "

CUADRO Ni 3: AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO PENDIENTE DE EQUIDISTRIBUCION, en la casilla de la APR 07.08 se recoge la señalización * (La edificabilidad máxima es la establecida en la ficha de *características del ámbito, siendo el aprovechamiento tipo el que resulte de dividir esta edificabilidad máxima por la superficie total del ámbito, excluidos los terrenos afectos a dotaciones ya existentes*) para el apartado "Aprovechamiento tipo m² c.u.c./m³ s"; el residencial para el de "Uso y tipología característicos"; y para el de "Coeficientes de ponderación", la señalización ***, que significa: *"En el Área de reparto existe más de un uso cualificado siendo de aplicación, para su homogeneización, los siguientes coeficientes de ponderación:*

Residencial VL -1,00

Terciario Comercial - 1,06

Terciario Oficinas - 1,00

Industrial - 0,63

Dotacional Privado - 063 "

Ciertamente, en el momento actual los terrenos objeto del PPRI impugnado, como luego se expondrá más ampliamente, son propiedad de una entidad privada no obstante ser anteriormente de titularidad pública, pero se produjo su desafectación (extremo este no discutido), de forma que se ha de recordar también los siguientes artículos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas:

Artículo 7. Bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales.

7.- 1. Son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan el carácter de demaniales.

2. En todo caso, tendrán la consideración de patrimoniales de la Administración General del Estado y sus organismos públicos los derechos de arrendamiento, los valores y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por éstas, así como contratos de futuros y opciones cuyo activo subyacente esté constituido por acciones o participaciones en entidades mercantiles, los derechos de propiedad incorporal, y los derechos de cualquier naturaleza que se deriven de la titularidad de los bienes y derechos patrimoniales.

3. El régimen de adquisición, administración, defensa y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales será el previsto en esta ley y en las disposiciones que la desarrollen o complementen. Supletoriamente, se aplicarán las normas del derecho administrativo, en todas las cuestiones relativas a la competencia para adoptar los correspondientes actos y al procedimiento que ha de seguirse para ello, y las normas del Derecho privado en lo que afecte a los restantes aspectos de su régimen jurídico.

Artículo 8. Principios relativos a los bienes y derechos patrimoniales.

1. La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:

a) Eficiencia y economía en su gestión.

b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.

c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.

d) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.

e) Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes.

2. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes.

Artículo 111. Libertad de pactos.

1. Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. La Administración pública podrá, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración.

2. En particular, los negocios jurídicos dirigidos a la adquisición, explotación, enajenación, cesión o permuta de bienes o derechos patrimoniales podrán contener la realización por las partes de prestaciones accesorias relativas a los bienes o derechos objeto de los mismos, o a otros integrados en el patrimonio de la Administración contratante, siempre que el cumplimiento de tales obligaciones se encuentre suficientemente garantizado. Estos negocios complejos se tramitarán en expediente único, y se regirán por las normas correspondientes al negocio jurídico patrimonial que constituya su objeto principal.

De la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM) se han de destacar los siguientes preceptos:

Artículo 18. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado.

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda: a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento. b) Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución. c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución

2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.

b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

e) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

3. Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior

Artículo 36. 6 (vigente cuando se aprueba el PPRI): El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:



- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.
- d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:
1. ° Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.
 2. ° Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.
- e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla.
- f) En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad.

Las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.2 podrán ser materializadas según lo expuesto en el párrafo anterior.

Artículo 47.

1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.
2. Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.
3. El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas: a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas. b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización

Artículo 48. Contenido sustantivo.

1. El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:
 - a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
 - b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.
 - c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir

a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.

d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.

e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente (...).

Artículo 49

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.

b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.

c) Planos de ordenación pormenorizada.

d) Organización y gestión de la ejecución.

e) Normas urbanísticas.

f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

Artículo 59. Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.

1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en este artículo. 2. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública, salvo en los del número siguiente: a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde. b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial. c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento

3. Cuando se trate de Planes Especiales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid, se aplicarán las mismas reglas del número anterior con las especialidades siguientes:

a) La aprobación inicial corresponderá a la Comisión de Urbanismo de Madrid.

b) Además de la apertura del período de información pública y el requerimiento de informes, la Comisión de Urbanismo trasladará el expediente a los municipios afectados para su conocimiento e informe, el cual se emitirá en el plazo máximo de un mes.

c) No habrá aprobación provisional. Una vez superados los trámites anteriores, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística elevará expediente a la Comisión de Urbanismo de Madrid para su aprobación definitiva, si procede.

4. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales de iniciativa particular:

a) El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1. ° Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

2. ° Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3. 3. ° Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el número 2, salvo lo siguiente: 1. ° La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados. 2. ° De introducirse modificaciones con la aprobación provisional del proyecto del Plan, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.



Artículo 57: El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

f) Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

Artículo 99:

1. La delimitación de unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones: a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.

b) La elección del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.

2. Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos: a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.

b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.

c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.

d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

3. Las unidades de ejecución podrán ser desarrolladas por fases o unidades funcionales independientes, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente. Si la ejecución por fases o unidades funcionales de una unidad de ejecución, no estuviera prevista en el planeamiento o en el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento deberá mostrar su conformidad con esta forma de desarrollo mediante la firma entre el Ayuntamiento y los propietarios de convenio urbanístico de gestión. Los plazos que se establezcan para el desarrollo por fases o unidades funcionales, no podrán superar el plazo máximo que tenga la unidad de ejecución para su gestión y ejecución completa.

Artículo 100:

1. La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.
2. Cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurridos el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.
3. El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".

Artículo 101:

1. Para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y pública, especificando el sistema elegido. Si el planeamiento no hubiera expresado el sistema de ejecución elegido, se llevará a cabo por la Administración al resolver sobre la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.
2. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación.
3. La ejecución pública del planeamiento en actuaciones integradas, salvo que deba tener por objeto sólo obras públicas ordinarias, se llevará a cabo por alguno de los sistemas siguientes: a) Cooperación. b) Expropiación. c) Ejecución forzosa.
4. Los propietarios de suelo, podrán participar en todo caso, en la gestión de los diferentes sistemas, mediante la constitución de entidades, cuya naturaleza y funciones se determinarán reglamentariamente.

Artículo 102:

- a) La elección del sistema de actuación se efectuará por la Administración actuante entre los diferentes previstos en la presente Ley, en coherencia con su política urbanística.
- b) La Administración actuante para determinar el sistema que deba aplicarse para el desarrollo y la ejecución de una actuación urbanística, tendrá en cuenta la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración.

Artículo 104: Iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación. La iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, una vez establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico o con ocasión de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución correspondientes, por:

- a) En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad de ejecución que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del ámbito de actuación, sector o de la unidad de ejecución.
- b) En el suelo urbanizable no sectorizado durante los dos años siguientes a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General por los propietarios de terrenos que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del sector que se pretenda delimitar.

Artículo 107:

1. Presentada una iniciativa en el Municipio, el Alcalde, dentro del mes siguiente, someterá al Pleno la adopción de uno de los dos acuerdos siguientes:
 - a) Desestimación de la iniciativa por cualquiera causa que la justifique, incluidas las referidas tanto al ejercicio de la potestad de planeamiento, cuando la iniciativa se formule simultáneamente con solicitud de aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución, como a la determinación por el planeamiento en vigor de un sistema de ejecución pública o, de no contener éste previsión expresa al respecto, la procedencia de la elección de uno de los sistemas de ejecución pública.
 - b) Estimación de la iniciativa.
2. Inmediatamente después de la adopción del citado acuerdo plenario por el que se estime la iniciativa, el órgano competente procederá a:



a) La aprobación inicial del proyecto del Plan de Sectorización y/o del Plan Parcial que se hubiera presentado conjuntamente con la iniciativa.

En este caso se observará en la ulterior tramitación el procedimiento prescrito para la aprobación de los Planes de Sectorización y Planes Parciales.

b) La aprobación inicial de la delimitación de la o las unidades de ejecución, si procede, y del proyecto o proyectos de urbanización, con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios de todos los terrenos afectados, que deberán ser citados individualmente. Esta citación no procederá en el caso de que la iniciativa haya sido formulada por el propietario único de los terrenos o por acuerdo de todos los propietarios.

3. Con ocasión de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización y/o Plan Parcial presentado conjuntamente con la iniciativa o, en otro caso, una vez transcurrido el plazo del trámite de información pública y audiencia y a la vista del resultado del mismo, el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

a) En su caso, la delimitación de las unidades de ejecución.

b) La aplicación del sistema de compensación.

c) Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación o, en su caso, del convenio urbanístico, con las rectificaciones que fueran procedentes por razones de legalidad o a resultas de las alegaciones presentadas.

d) El o los proyectos de urbanización presentados.

Si en el proyecto o proyectos de urbanización presentados se apreciaran deficiencias o se considerara procedente, la emisión de informe o informes de organismos que, por razón de sus competencias, se estimen determinantes, podrá adoptarse, respecto de aquél o aquéllos, acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes necesarios.

4. El plazo máximo para resolver desde la aprobación definitiva del planeamiento será de tres meses y, los efectos del transcurso de éste sin adopción de resolución expresa serán los establecidos en la presente Ley para la aprobación de los Planes Parciales.

Disposición transitoria primera:

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado. b) Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado. A estos efectos, en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del Municipio. En caso de no existir suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar, no podrán promoverse Planes de Sectorización hasta que el planeamiento general se adapte a esta Ley. No se podrán promover ni aprobar, en todo caso, Planes de Sectorización en terrenos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, tengan la clasificación de suelo no urbanizable común cuando dichos terrenos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, deban estar clasificados como suelo no urbanizable de protección.

d) Al suelo no urbanizable especialmente protegido se le aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo no urbanizable de protección.

Disposición transitoria segunda:

La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento".



Disposición transitoria tercera:

" 5.- No obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de éste último".

Del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, destacar:

Artículo 139:

Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se ajustarán a las mismas reglas de competencias y procedimiento establecidas en el artículo anterior con las particularidades siguientes:

1. ^a Si afectaren a varios Municipios se presentarán, una vez redactados por sus promotores, ante la Diputación Provincial, que será la competente para la aprobación inicial y provisional.
2. ^a Se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan.
3. ^a El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 de este Reglamento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención.

En el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana hay que destacar:

Artículo 36:

1. La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.
2. En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117, 2, de la Ley del Suelo .

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.

3. En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el artículo 117, 2, de la Ley del Suelo ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

Artículo 152:

1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

2. Serán sistemas de actuación preferentes los de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad debidamente motivadas exijan la aplicación del sistema de expropiación.

3. El sistema de actuación se determinará en el plan o en el programa de actuación urbanística y, en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.

Artículo 153.

Al determinarse el sistema de actuación para cada uno de los polígonos o unidades de actuación, se deberá justificar su viabilidad en función de las necesidades, medios económico-financieros con que cuente la Administración, colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada polígono

Artículo 157:

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

2. Los propietarios de suelo incluidos en un polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación, y los de suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en el polígono o unidad de que se trate, deberán constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema.

3. Se exceptúa del requisito del número anterior el supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario. Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

En otro caso, será preciso, para aplicar el sistema, constituirse en Junta de Compensación, con arreglo a las normas generales, entendiéndose que la exigencia del porcentaje de superficie quedará cumplida cuando concurra el 60 por 100 de las cuotas de interés en el pro indiviso. Del mismo modo se procederá cuando aparezcan discrepancias entre los copropietarios en el curso de la aplicación del sistema para la ejecución del plan.

El vigente 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 (BOE de 31 de octubre de 2015, fecha en que entró en vigor) contiene los siguientes preceptos que son de aplicación al caso:

Artículo 2.1: A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

1. Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7.

Artículo 7.1:

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.



2. Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

Artículo 18:

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1.a) comportan los siguientes deberes legales:

- a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

- b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.



Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Artículo 20.1.b):

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:



b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Artículo 22. 4 y 5:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

Las letras a) a e) de este punto fueron declaradas inconstitucionales por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre.

La Disposición Transitoria Primera indica:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley, con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, las comunidades autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.



b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

No contiene disposición transitoria respecto a los planeamientos en tramitación en la fecha de su entrada en vigor y todavía no aprobados definitivamente, excepto en los particulares del citado apartado 2 de la anterior disposición transitoria..

La Disposición final segunda señala:

" Título competencial y ámbito de aplicación.

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1 .ª, 13 .ª, 23 .ª y 25.ª de la Constitución , los artículos 1; 2; 3; 4; 5, letras a) y b); 6; 7; 8; 9; 11, apartados 1, 2, 3, 4 y 5, primer párrafo; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 31; 32, apartado 1; 33; 43; 49, apartado 3; 52, apartado 5; las disposiciones adicionales sexta, apartado 1; duodécima y décimo tercera; las disposiciones transitoria primera; segunda y cuarta.

SEXTO.- El primer motivo de impugnación articulado por la parte actora en cuatro sub-apartados se ha de examinar y resolver en conjunto pues a tenor de la normativa y documentación integrante de las actuaciones, de aplicación al caso y arriba reseñadas de forma profusa, determina que se está valorando la legalidad de un instrumento urbanístico de desarrollo de una parcela de propietario particular único, configurada por el PGOUM de 1997 en tanto Área de Planeamiento Remitido (APR), incluida en el APE 00.01, Centro Histórico de la Villa de Madrid. Con la matización de que cuando se aprueba definitivamente dicho plan general no había entrado en vigor la Ley del Suelo de Madrid (2001) ni el RDL 7/2015. Lo cual implica que el contenido y las condiciones de ese APR, materializados en sus respectivas fichas y planos, se han de aplicar cuando se pretenda su ejecución, como ocurre con la aprobación definitiva del instrumento impugnado (el presente PPRI, en el pleno municipal de 27 de noviembre de noviembre de 2015, publicado en el BOCAM el 5 de enero de 2016), de conformidad con esa nueva legislación vigente en ese momento, que contiene también disposiciones transitorias en los términos igualmente expuestos.

Incidir, como arriba se dijo, en que el RDL 7/2015 no contiene disposición transitoria respecto a los instrumentos de planeamiento que se iniciaron antes de su entrada en vigor (31 de octubre de 2015) y que todavía no se habían aprobado definitivamente en esa fecha (excepto en los particulares relativos a la reserva de viviendas de protección pública arriba referidos). Este es el caso del PPRI impugnado, por lo que al mismo se ha de ajustar a dicho real decreto legislativo de 2015, no así al derogado por éste, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

También se ha de destacar en este momento que el PGOUM de 1997 no se ha adaptado a la LSM, tal como ésta establece de forma obligatoria en su disposición transitoria tercera, punto 5, arriba reseñada. Tanto en la propia memoria de ordenación y en otros aspectos del PPRI impugnado, arriba descritos de forma resumida, así como en el informe técnico-municipal previo a la aprobación definitiva de aquél, se reconoce que este instrumento de desarrollo ha de someterse en su elaboración y ejecución a esa ley del suelo autonómica. A lo que se ha de añadir también la necesidad de aplicación en los mismos términos de los preceptos del RDL 7/2015, y arriba reseñados, en tanto legislación básica de aplicación directa en todo el territorio nacional.

Este plan parcial de reforma interior se insta por iniciativa particular y se aprueba definitivamente, tras una inicial, por el ayuntamiento demandado en virtud mandato del artículo 47.1 de la LSM, que lo prevé para los casos en que en suelo urbano no consolidado, como es el presente, se lleven a cabo operaciones de reurbanización, reforma, renovación y mejoras urbanas, que es lo que se recoge en la memoria y en el informe municipal en los términos arriba reseñados. Insistir en que dicho PPRI es un instrumento de desarrollo de un APR con unas condiciones muy tasadas, vinculantes y no vinculantes, en los términos de las fichas y planos indicados.

En esas fichas se preveía como figura de ordenación el estudio de detalle. Actualmente con la vigente LSM sólo procede en un caso como el de autos, tal se ha expuesto, ese plan parcial de reforma interior. También fijaban aquellas el sistema de ejecución: convenio previo con el Ministerio de Defensa, y se delimitaba el ámbito entre cuatro calles y con los metros cuadrados indicados, que correspondían a una sola parcela con un solo titular, que, a tenor de los hechos arriba relatados, actualmente es una sociedad privada. Según lo dispuesto por el artículo 101.2 de la LSM ("La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación"), en relación con el 157.2 y concordantes del Reglamento



de Gestión Urbanística (RGU), sólo procedería el sistema de ejecución de compensación tal como ha fijado dicho PPRI aprobado definitivamente. Esa ejecución materializa el cambio de uso previsto en el PGOUM de 1997, de parcela de propiedad pública con un Taller de Precisión de Artillería, a un uso residencial, previendo además la edificabilidad.

En este punto se ha de rechazar la alegación del recurrente de que ese cambio de sistema de ejecución vulnera la normativa aplicable pues a su criterio no se ha razonado debidamente dicho cambio. Partiendo de que se desconoce si el acuerdo plenario del ayuntamiento demandado de fecha 27 de enero de 2015, estimando la iniciativa de ejecución del APR 07-09 en cuestión formalizada por el INVIED y cuya gestión urbanística se encomendó a la cooperativa demandada, ha sido impugnado y anulado, por lo que en principio tiene plena validez y eficacia, lo cierto es que lo que hace el acuerdo ahora recurrido es fijar un sistema de ejecución en sustitución del anterior ya establecido en la ficha correspondiente, a la vista de dos circunstancias nuevas y determinantes, como son, y ya se ha expuesto, el cambio en la titularidad de los terrenos, que era decisivo del sistema anterior (convenio con el Ministerio de Defensa), y la entrada en vigor de la LSM, que en los términos expuestos prevé para un caso como éste ese sistema de ejecución. Incidir en que al estar en el caso de un solo propietario, no cabe legalmente hacer un avance de la equidistribución. Y sobre el realojo de los propietarios del nº NUM000 de la CALLE000, que se menciona en esas fichas en tanto condición vinculante, junto con la del convenio con el Ministerio de Defensa, sólo cabe, como ha hecho el PPRI, ejecutar la misma:

"El convenio contemplará la cesión de edificabilidad residencial en la esquina situada entre las calles Raimundo Fernández Villaverde y Modesto Lafuente para realojo de los afectados por la modificación de alineaciones en la calle Raimundo Fernández Villaverde 50 quedando en tanto se resuelve el realojo de dicha edificación en fuera de ordenación relativa".

Esta mención corrobora, dada la delimitación física del APR litigioso, que no forma parte del mismo el citado edificio del nº NUM000 de la indicada CALLE000. Lo que ocurre, como señala el perito Sr. Gumersindo, es que el PGOUM 1997, de acuerdo con sus planos de ordenación, califica parcialmente la parcela de ese NUM000 como vía pública secundaria, lo que supone un suelo afecto a una dotación pública local. Tras explicar las previsiones legales a fin de poder obtenerse esa dotación (ocupación directa, permuta o expropiación), refiere dicho técnico que el planificador de 1997 optó por la vía de obligar al titular de la parcela del nº50 a ceder la edificabilidad necesaria para el realojo de los propietarios del nº NUM000. Sin embargo, no se le impone la obligación de realojar. Todo ello supone, concluye en este punto: *"La exclusión del edificio situado en la CALLE000 nº NUM000 de la delimitación de la Unidad de Ejecución del APR 07.09 es la decisión más consecuente con el alcance, contenido y finalidad de la obligación que nos ocupa, pues la operación de transformación urbanística prevista para dicho ámbito es completamente ajena e independiente a la recuperación de la alineación en la CALLE000 nº NUM000 y su ejecución no precisa, ni directa ni indirectamente, la demolición del referido inmueble".*

Llegados a este punto se ha de examinar la oposición de los demandados concretada, a su entender, en la falta de legitimación del recurrente para poder en el ejercicio de una acción pública (no se discute que no es propietario directamente afectado por el presente APR), impugnar cuestiones formales del PPRI singularizadas en la no notificación personal a cada una de los propietarios del nº NUM000 de la CALLE000.

Se ha de recordar la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013, recurso 7039/2010:

"PRIMERO .- Vaya por delante que aunque en determinados casos se considere posible simultanear la acción pública, en defensa de la legalidad urbanística, y al mismo tiempo la derivada de la condición de interesado, normalmente por la circunstancia de ser propietario de terrenos afectados por la ordenación (Sentencias de esta Sala y Sección de 16 de febrero de y 17 de mayo de 2012 - recursos de casación 4524/2009 y 6440/2009 -), en el caso examinado, tanto los motivos de impugnación como las pretensiones ejercitadas estaban directa e inequívocamente dirigidos a la defensa de los intereses particulares de la propietaria de los terrenos incluidos en el APE-12, cuya titularidad se arrogaban los recurrentes en la demanda, y al reconocimiento de situaciones jurídicas individualizadas, apelando precisamente a la condición de propietarios. Así, con carácter principal, en la súplica de la demanda interesaban que fuera dejada sin efecto la categorización correspondiente al APE-12 o en cualquier caso "reconocimiento del derecho del recurrente" (sic) a que le sea clasificada su propiedad entera como SUC (suelo urbano consolidado), sin perjuicio de las cesiones...", y subsidiariamente, para el supuesto de que no se accediera a lo anterior, instaban, bien la anulación del plan en cuanto a la fijación de las condiciones de ordenación referidas al ámbito APE "con expresa declaración del derecho de mis mandantes a que se establezcan unas condiciones de ordenación que atribuyan a los propietarios integrados en dicho ámbito el mismo AT (aprovechamiento tipo) que el fijado para el ámbito del SUNC que lo tenga más elevado; bien, una indemnización a cargo de la Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia por la diferencia de aprovechamiento. De hecho la sentencia de instancia da principio a sus razonamientos al respecto de la legitimación indicando que ni en el escrito de demanda ni en el de conclusiones los recurrentes aducían que su actuación se realizara,



en cualquier caso, en defensa de la legalidad urbanística, a lo que cabe añadir como complemento ahora que esto tampoco podía quedar sobreentendido ni siquiera con respecto a algunos de los aspectos y pretensiones contenidas en el recurso contencioso.

Ha sido, pues, la sentencia de instancia la que, por propia decisión, ha mudado la relación de los recurrentes con el objeto procesal. Estos -como decimos- invocaban y se atribuían la titularidad de derechos subjetivos típicos, cuya protección postulaban, vinculados a la propiedad de los terrenos, por considerar que las determinaciones de planeamiento los menoscaban, mientras que la sentencia, al tiempo que niega que concurriera esa clase de interés legitimador, reconoce, sin aquéllos invocarlo, otra cualidad distinta: el interés en defensa de la legalidad, con cobertura en la acción pública o popular (artículo 19.1.h de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa)reconocida en el derecho urbanístico desde la Ley del Suelo de 1956, y actualmente contenida en el artículo 48.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008).

A pesar de abrir así la puerta de la legitimación, la sentencia la reserva y pone coto " a los aspectos reglados del planeamiento y a los que afectan a los intereses generales ", y a partir de ese límite, únicamente, hace objeto de examen la discutida categorización signada a los terrenos, como suelo urbano no consolidado, al tiempo que considera que en lo demás el recurso es inadmisibile, con las consecuencias en los pronunciamientos que hemos reflejado en los antecedentes.

Por más que la premisa inicial de la sentencia, al delimitar el alcance de la acción pública urbanística, recomendara alguna precisión, sobre todo que la habilitación para accionar se refiere a la defensa de la legalidad, en todo caso, lo que aquí interesa no es aquél enunciado de partida de la sentencia, sino si el resto de las cuestiones planteadas podían estar amparadas en la acción pública, que está limitada, como decimos, a esa clase de pretensiones de defensa de la legalidad. Pues bien, en ese punto tenemos que prestar nuestra conformidad con la sentencia recurrida, porque los aspectos abordados por la sentencia, por considerarlos inadmisibles, eran los motivos esgrimidos en defensa de las pretensiones de plena jurisdicción, centradas exclusivamente en la obtención de mayores aprovechamientos urbanísticos para la parcela a la que se ceñía el debate, y cuyo contenido hemos dejado anotado, sin que sea posible el examen de los motivos de impugnación, en definitiva de la causa petendi, desvinculándola de la petición de fondo ejercida, de modo que si el recurrente no está legitimado para ejercitar la concreta pretensión de atribución de mayores aprovechamientos a un ámbito de suelo urbano no consolidado o la indemnización del equivalente económico por la diferencia del fijado para el ámbito del suelo urbano no consolidado (SUNC) que lo tuviera más elevado, huelga entrar en el examen de los motivos aducidos en su apoyo"

En el presente caso, el actor se pone en el lugar de los propietarios del inmueble del nº NUM000 de la CALLE000 para esgrimir la nulidad del mencionado PPRI, cuando él no ostenta titularidad alguna en esa propiedad, pues entiende que la no notificación personal a aquellos vulnera la normativa aplicable. A criterio de la Sala, y a tenor de la citada doctrina, el recurrente carece en este caso de legitimación activa para impugnar al amparo de la acción pública en materia urbanística una cuestión formal como la citada de falta de notificación a esos propietarios, pues ese tipo de acción tiene como finalidad exclusivamente garantizar que se cumple la legalidad en los aspectos reglados del planeamiento y en los que afectan a los intereses generales. En este específico caso, el recurrente se limita, como se ha dicho, a denunciar la posible indefensión de otros, lo que legalmente únicamente corresponde a éstos.

Para mayor abundamiento, en un caso de un plan parcial de iniciativa particular como el presente, a tenor de la LSM, artículo 59.4, y 139 del Reglamento de Planeamiento, la notificación de la aprobación inicial, así como de las modificaciones posteriores, se habrá de hacer a los propietarios afectados, entendiendo estos los que ostenten dicha titularidad dentro del ámbito territorial del instrumento en cuestión, que en este caso se circunscribe al nº 50 de esa calle porque así se recogió expresamente en esa ficha del PGOUM de 1997, que en este particular no se acredita que se hubiera impugnado y anulado.

En tal sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2011, recurso 5935/2008: "OCTAVO.- (...) 2ª.- Respecto del deber de notificar personalmente los actos de aprobación definitiva del planeamiento, la jurisprudencia ha oscilado cuando se trataba de planes que no eran redactados a instancia de particular, entre considerar, en unos casos, que la intervención en el procedimiento de elaboración de estas peculiares disposiciones generales confería al que así lo hacía la condición de interesado al que debía, por tanto, notificarse personalmente la disposición, frente a otros supuestos, en los que tal intervención en el procedimiento de elaboración realizando alegaciones no alteraba el régimen de notificación mediante la publicación. Cuanto decimos ha sido ya constatado por esta Sala en anteriores SSTs de 12 de noviembre de 1997 (recurso de casación nº 1649/1992) de 11 de octubre de 2000 (recurso de casación 2349/1998) y de 5 de octubre de 2005 (recurso de casación nº 5117/2002) que constatan esa fluctuación de la jurisprudencia. Concretamente, en la primera de ellas se declara que " El presente motivo de casación no puede ser estimado. Es cierto que en algunas sentencias como la citada por el recurrente, o las de 21 de enero de 1992 , 14 de marzo de 1988 y 9 de



mayo de 1985, esta Sala ha exigido la notificación personal del acuerdo de aprobación definitiva de los planes de urbanismo, como especialmente interesados, a los administrados que hubieran intervenido en el expediente de elaboración de aquéllos". Añadiendo respecto de la otra línea jurisprudencial que antes citamos que "pero en otras, como en las de 19 de diciembre y 25 de febrero de 1995 y 17 de octubre de 1990, ha declarado que basta la publicación de ese acuerdo en los periódicos oficiales, como prevé con carácter general el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 (LS), y esta es la línea jurisprudencial mantenida en las recientes sentencias de 16 de diciembre de 1999 y 17 y 18 de enero del presente año. Según se dice en ellas, el acto de aprobación o posterior revisión de un Plan General requiere un procedimiento administrativo específico regulado en la Ley del Suelo de 1976 en sus artículos 40 y 41, especificando el artículo 49 que la modificación de los planes se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formación, sin que en tal tramitación se exija ni se contemple la necesidad de notificación personal a cada uno de los posibles interesados en sus efectos y desarrollo, siendo la publicación oficial de los mismos el requisito exigido ineludiblemente para la eficacia de los Planes y sus modificaciones, y el medio a través del cual ha de llegar a conocimiento de los interesados o afectados por dicho planeamiento".

Esto no obstante, es línea jurisprudencial consolidada la que declara que en la tramitación del planeamiento general no es exigible, como requisito de eficacia de los acuerdos que en dicho procedimiento se adopten, su notificación personal a cada uno de los posibles interesados o afectados por la ordenación, como se indica en las Sentencias de 11 de octubre de 2000, RC nº 2349/1998, 10 de julio de 2002, RC nº 3098/2000, 20 de febrero de 2003, RC nº 8850/1999, 1 de febrero de 2005, RC nº 8/2001, 12 de noviembre de 2010, RC nº 2686/2006 y 12 de mayo de 2011, RC nº 4829/2007.

3ª.- La excepción a esta regla son los planes de iniciativa particular, en los que esta Sala ha declarado que en tal caso sí es preciso efectuar tal notificación, pues como dijimos en la STS de 25 de mayo de 2011, RC nº 5870/2007, "... Es en la tramitación de los "Planes de iniciativa particular", a los que se refieren los artículos 52 y ss. Del TRLS76, cuando se exige ---art. 54.1 --- la "citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos". En este sentido, en el artículo 139 RPU se establece para los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones "de iniciativa particular", que han de ajustarse a las mismas reglas de competencia y procedimiento establecidas en el artículo anterior, pero con las peculiaridades que se mencionan, entre ellas, que "se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan". En el mismo sentido, la STS de 26/06/2009 RC nº 1079/2005, en que declaramos que "... Tradicionalmente se ha entendido exceptuado de ese régimen general de comunicación a los planes de iniciativa particular en los que es precisa la notificación personal al promotor del mismo. En este sentido, la Sentencia de esta Sala de 20 de febrero de 2003 (recurso de casación nº 8850/1999), entre otras, declara en relación en ese caso de un plan general que "respecto de los cuales solo es necesaria la citación personal de los propietarios de terrenos cuando se trate de iniciativa particular, su formación o redacción, tal como establecen los artículos 54 de la Ley del Suelo de 1976 ... "".

En esta misma línea cabe citar la Sentencia de 30 de abril de 2003, RC nº 4708 / 2000, en que confirmamos la validez de la sentencia recurrida que anuló un Plan Parcial de iniciativa particular por falta de notificación personal a los propietarios incluidos en su ámbito territorial y, por último, la STS de fecha 12 de noviembre de 2010, RC nº 2686 / 2006 y la más reciente de 23 de septiembre de 2011, RC nº 4421/2007 y las que en ella se citan (...)" .

Pero es que, además, como se desprende de los hechos acreditados y arriba expuestos, a la Comunidad de Propietarios del nº NUM000 de la citada calle se le notificó a través de su presidencia la aprobación inicial del PPRI y dicha comunidad, en los términos expuestos, efectuó alegaciones (unanimitad de los propietarios). Finalmente, también a la misma se le notificó la aprobación definitiva (en este caso no existe legalmente la provisional).

Igualmente, ha de indicarse, de conformidad con lo opuesto por los demandados, que de acuerdo con la ficha urbanística del PGOUM de 1997 que delimita el ámbito de actuación y contiene todos los parámetros de las determinaciones pormenorizadas a desarrollar en este caso por PPRI, éste instrumento de desarrollo establece un 10% de cesión de aprovechamiento tal exige el artículo 18 de la vigente LSM, y aparte una reserva de edificabilidad prevista en esa ficha, por lo que no cabe igualar, como hace el recurrente, dos cargas distintas para deducir que se está supuestamente estableciendo una cesión al ayuntamiento superior a dicho 10%.

En tal sentido es claro el informe técnico jurídico del ayuntamiento emitido con carácter previo a la aprobación definitiva (pág. 6):

"La extensión superficial del ámbito es de 14.568,78 m2 coincidiendo prácticamente con la asignada en Ya ficha del APR. La edificabilidad máxima del ámbito para usos lucrativos es de 54.225 m2.



La calificación que el Plan Parcial realiza, establece para cada zona un uso y una regulación específica sin desvirtuar lo establecido en el Título 6 "Condiciones de la Edificación" y en el Título 7 "Régimen de los Usos" de las NN.UU del PGOUM 1997.

Se establece una cesión al Ayuntamiento de Madrid de 5.422,50 m2 de edificabilidad total en uso residencial que suponen el 10% de la edificabilidad total del ámbito en concepto de participación de la Administración en las plusvalías generadas.

Dicha cesión deberá hacerse efectiva en los términos que establece el artículo 96 de la LSCM "

SÉPTIMO.- Para analizar y resolver el segundo motivo de impugnación, se ha de destacar que la reiterada ficha del ámbito del PGOUM de 1997, no obstante describir la parcela delimitada en los términos expuestos e indicando que estaba ocupada por las instalaciones del referido taller de Precisión de Artillería (con las viviendas incluidas en el mismo), recoge como condiciones vinculantes un uso residencial con un cuerpo de edificación regulado en los términos normativos allí expuestos y con distintas cesiones de carácter público y otras vinculadas a ese uso residencial (aparte de la cesión de edificabilidad residencial respecto al inmueble del NUM000 de CALLE000). En los objetivos de la ficha se encuentra la prolongación de la zona verde de la cera sur de la citada calle hasta enlazar con la manzana de Nuevos Ministerios y creación de edificación de uso residencial.

A ello se de añadir que en la ficha de catalogación se recoge un número de catalogación, pero sólo aparece el término "remitida", sin que conste en los demás apartados de la ficha ningún dato más.

Se acredita con la prueba pericial practicada (Informe emitido por el arquitecto Sr. Juan Francisco , propuesto por la parte codemandada, ratificado judicialmente), que ese taller militar, edificación originaria de 1899, posteriormente reformada y ampliada con edificaciones añadidas, no se incluye ni en el Catálogo General de Edificios Protegidos (Áreas de Planeamiento Específico, Centro Histórico, Cascos Históricos y Edificación Dispersa) del PGOUM de 1997, ni tampoco en sus Catálogo de Establecimientos Comerciales, Catálogo de Parques y Jardines de Interés, Catálogo de Árboles Singulares, Cementerios Históricos y Catálogo de Espacios Públicos. Añade el perito que la Comunidad de Madrid posee un Inventario de Bienes Inmuebles de interés patrimonial de su territorio, con la protección de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y todos ellos están incluidos en ese Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOUM de 1997, pero no esa instalación militar.

Incide en que a tenor de los planos de 1904 se podría vislumbrar lo que podía haber sido un establecimiento ejemplar para la ingeniería militar y la artillería, levantado entre descampados pues la Ronda (segundo anillo de circunvalación de Madrid), no existía aún. Sin embargo, la imagen final y la numerosa documentación fotográfica disponible presentan un aspecto sin un mínimo interés patrimonial y una sucesión de estilos mal trabados, donde el espacio libre interior que ordenaba el conjunto ha desaparecido.

Con relación al que dichas instalaciones hubieran podido ser utilizadas como refugios antiaéreos en la guerra civil (1936-1939), precisa que el subsuelo norte inmediato al edificio central, destinado a oficinas y construido en 1953, no aparece documentado durante los años de la guerra, pero ello no obsta a que pudiera ser utilizado en su momento como refugio por sus operarios, pero su diseño no obedece al patrón tipológico de los refugios antiaéreos, basados en impedir la propagación de las ondas expansivas de las bombas. Sólo tiene la configuración de una galería de tiro imprescindible en un taller de precisión como el presente.

Respecto al polvorín subterráneo, debajo del antiguo depósito de pólvora construido en 1938, existe documentación, pero considera el perito que no es un refugio antiaéreo, sin descartar que se pudiera haber utilizado en algunos momentos para tal fin. El plano de esa construcción abovedada es de marzo de 1938, un año antes de terminar la contienda, cuando la intensidad de los bombardeos había bajado considerablemente o prácticamente desaparecido.

Estas dos construcciones bajo tierra, son las únicas que se conservan de ese taller, y carecen de protección como todo el conjunto y sus méritos constructivos son irrelevantes, ni como tipo de refugio, puesto que no lo eran, por lo que no merecen ser conservados, concluye el perito.

Estos datos claros y rotundos no han sido desvirtuados con prueba en contrario por la actora. A ello se ha de añadir que a tenor del "iter" de los hechos arriba descrito, se aprecia que los órganos públicos competentes para garantizar la conservación y protección del patrimonio histórico en la ciudad de Madrid, en sus informes preceptivos arriba reseñados, no han considerado que las instalaciones de dicho Taller de Precisión fueran merecedoras de protección alguna, ni en su conjunto ni en sus elementos singulares existentes, tal como ya se preveía en las fichas indicadas de condiciones urbanísticas, que sólo hacían alusión a una catalogación remitida en cuyo desarrollo se ha concluido con esa falta de protección. Todo lo cual ha de llevar a la desestimación de este motivo de impugnación.



OCTAVO.- Reconoce la parte actora que en el presente PPRI se contiene (anexo v) un informe de "sostenibilidad económica". En el mismo se destaca como su objeto, por un lado la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el planeamiento pormenorizado, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico. "En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económicas en las que se plantea el desarrollo del Plan Parcial de Reforma interior A.P.R. 07.09 "TPA RAIMUNDO FDEZ VILLAVERDE", a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación". Todo ello respondiendo a las exigencias de los artículos 55.2 del Reglamento de Planeamiento, y 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), en relación con el 45.1 de dicho reglamento y 49 y 99.2 de esa ley.

Como arriba se adelantó, la parte actora sólo ataca dicho informe en cuanto que a su entender no da cumplimiento al contenido mínimo exigido por el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y el punto 4 del artículo 15 del RDL 2/2008, derogados ambos por el RDL 7/2015, si bien éste, como señala la parte, en su artículo 22 puntos 4 y 5, arriba transcritos, exige, respecto a la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos; y con relación a la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En el citado informe de "sostenibilidad económica" del PPRI, en su punto 4.1- OBRAS DE URBANIZACIÓN, y siguientes, se recoge:

"Corresponderá a los necesarios y preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del A.P.R. 07.09 "TPA RAIMUNDO FDEZ VILLAVERDE", incluidas las acometidas y cargas exteriores vinculadas y/o adscritas al mismo.

4.1.1- Coste de las obras de urbanización v acometidas del A.P.R. 07.09 "TPA RAIMUNDO FDEZ VILLAVERDE"

- Total presupuesto de ejecución por contrata, sin IVA: 1.637.824,18€

Ver desglose detallado en DOCUMENTO C PROYECTO DE URBANIZACION del A.P.R. 07.09 "TPA RAIMUNDO FDEZ VILLAVERDE".

4.1.2- Coste de las obras de urbanización zonas verdes públicas del A.P.R. 07.09 "TPA RAIMUNDO FDEZ VILLAVERDE"

Total presupuesto de ejecución por contrata, sin IVA: 339.864,00 €

Ver desglose detallado en DOCUMENTO C PROYECTO DE URBANIZACION del A.P.R. 07.09 "TPA RAIMUNDO FDEZ VILLAVERDE".

4.2- OTRAS CARGAS DE URBANIZACION

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 h) y i) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo, en el desarrollo y ejecución del ámbito la consideración de cargos de urbanización a costear por el desarrollo propuesto, entre otros, los siguientes conceptos:

4.2.1- Coste Asistencias Técnicas (Redacción de proyectos, realización de estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.)

Total presupuesto estimado (4% de 4.1.1): 65.512,97€

4.2.2-Gastos de Promoción v Gestión

Total presupuesto estimado (5% de 4.1.1 + 4.1.2.): 98.884,41€

4.2- TOTAL IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En atención a lo referido en los anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de 2.142.085,56 euros, de conformidad con el siguiente desglose:

Obras de urbanización y acometidas 1.637.824,18€



Obras urbanización zonas verdes públicas 339.864,00€

Asistencia Técnica 65.512,97€

Gastos de promoción y gestión 98.884,41€

Total Cargos de Urbanización 2.142.085,56€

5.- EVALUACION ECONOMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANISTICO PROPUESTO

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión respecto de la edificabilidad ponderada prevista.

Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al A.P.R. 07.09 "TPA RAIMUNDO FDEZ VILLAVERDE", ascienden a 1.846.497,90 euros. En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización como el Proyecto de Urbanización.

$2.142.085,56 \text{ €} / 90\% \text{ de } 54.225 \text{ m}^2 = 43.89 \text{ €/m}^2$

Atendiendo a dichas circunstancias, la repercusión de las cargas previsibles de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística ponderada asciende a 43.89€/m².

En consecuencia, y a la vista de la repercusión de las cargas de urbanización a sumar al valor previsible del suelo, se considera que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan económicamente viables.

6.- MONETIZACIÓN DE CESIONES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANISTICO PROPUESTO

A los efectos de esta evaluación se tiene en cuenta lo indicado en las sucesivas consultas urbanísticas realizadas al Ayuntamiento de Madrid, y de acuerdo con ellas:

Cesión del suelo para redes públicas locales

Para calcular dicha materialización empleamos el valor de repercusión fijado por el Ayuntamiento, conforme al RD 2/2008.

Considerando para ello los 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables que hay que ceder para redes públicas locales, corresponden:

CONCEPTO Cuantía

Edificabilidad 54.225,00 m²

30 m²suelo/100/m²edif 16.267,50 m²

Teniendo en cuenta que el ámbito tiene una superficie (14.568,78 m²) menor que dicha cuantía a ceder, se procederá a monetizar la cuantía que no se pueda materializar, teniendo en cuenta que computan a tal fin:

CONCEPTO CUANTIA

Z.V. PUBLICS. 3.360,00 M²

MATERIALIZABLES 6.267,50 M²

MONETIZABLES 10.772,50 M²

*Superficie mínima destinada a espacio libre privado. La superficie definitiva se concretará con el otorgamiento de la licencia de edificación

Aplicando la repercusión fijada por el Ayuntamiento para el uso dotacional

CONCEPTO CUANTIA

Monetizables 10.772,50 m²

Valor repercusión 1.084,00 €/m²

Monetización 11.677.390 €

Todas estas monetizaciones se efectuarán a la concesión de la licencia de obras".



En este caso, a criterio de esta Sala, se estaría dando cumplimiento al punto 4 del artículo 22, más cuando existe un informe de la Subdirección General de Elaboración y Gestión del Presupuesto, Dirección General de Hacienda, del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, de 31 de julio de 2015, terminando :

"Por todo ello cabe concluir que el Plan Parcial de Reforma Interior que se plantea no arroja nuevos gastos que deban tenerse en cuenta en los Presupuestos del Ayuntamiento de Madrid. Por el contrario, como ya se ha señalado, el Plan Parcial propuesto si presenta ingresos que deberán considerarse en el Presupuesto en el momento en el que se proceda a hacer efectiva la monetización de la cesión de suelo. Finalmente, y en consecuencia de lo señalado, esta operación no afecta a las limitaciones legales establecidas por la de la Ley Organica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LO 2/2012, de 27 de abril)".

Frente al dictamen pericial de la codemandada, elaborado por el Arquitecto Menéndez-Mora, que lo ratificó ante esta Sala, en el sentido de que con el citado informe se acredita la sostenibilidad económica de la actuación en tal concreto punto, la parte actora sólo se ha limitado de forma genérica a considerar que el mismo no se ajusta a lo preceptuado en ese punto 4 del artículo 22, pero no concreta ni singulariza en qué aspecto de dicha norma se ha producido, sobre todo cuando existe ese informe con el reflejado contenido y su valoración en el informe pericial de contrario.

Sin embargo, la recurrente, como se adelantó, añade que el informe vulnera la normativa vigente por entender que no recoge la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Efectivamente, en el reiterado Informe de sostenibilidad económica, y en tal sentido tampoco lo refuta el perito de parte, no se contiene una memoria que asegure la viabilidad económica del PPRI, *en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación* (punto 5 del citado artículo 22 del RDL 7/2015).

El contenido del informe es, esencialmente, el que se ha expuesto de forma resumida en lo que interesa al caso. Se está en el caso de una cooperativa y en dicho documento recoge expresamente la repercusión de las cargas previsibles de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística (43.89€/m²), concluyendo que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan económicamente viables. Pero en ningún caso se valora la rentabilidad económica de la nueva urbanización, pues ni siquiera se recoge una previsión de los ingresos por la venta de los pisos o de otro tipo, a fin de poder determinar su viabilidad económica en esos términos legales. No basta con decir de forma genérica que ese instrumento es económicamente viable, porque no se sabe cómo se llega a dicha conclusión si previamente no se valoran los ingresos frente a esas cargas de la edificabilidad urbanística, que sí se han valorado y deducido. En consecuencia, el citado motivo de nulidad ha de prosperar.

NOVENO.- Tal arriba se adelantó, el presente PPRI contiene un Estudio Acústico que concluye, tras un apartado de análisis de la calidad acústica:

"RESUMEN Y CONCLUSION:

El presente estudio acústico relativo al Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA Raimundo FERNANDEZ Villaverde" Distrito de Chamberí (Madrid), se ha realizado conforme a los requerimientos de la normativa sectorial de aplicación como parte del Estudio Ambiental Estratégico, que se integra en su documentación que compone la documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial de Reforma Interior.

El estudio incluye el ámbito objeto del Plan Parcial de Reforma Interior objeto del presente Estudio Ambiental Estratégico, que se corresponde con el Área de Planeamiento Remitido (APR) 07.09. "TPA Raimundo FERNANDEZ Villaverde". Se trata de una manzana inserta en la trama urbana de la ciudad de Madrid (distrito de Chamberí, barrio de Ríos Rosas), de suelo calificado como suelo urbano no consolidado, con una superficie de 14.560 m² de suelo (112 x 130 metros aproximadamente), según la ficha de condiciones particulares incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En fase de funcionamiento del área residencial prevista, la afección potencial derivada está asociada a las emisiones producidas por el tráfico asociado a los viarios circundantes del ámbito, considerando la influencia en el tráfico de los mismos asociados al uso residencial, ya que no se genera ninguna otra fuente de emisión acústica asociada al desarrollo residencial del ámbito de la que puedan derivarse niveles significativos de ruido. Hay que destacar que el uso previsto para el ámbito es el residencial, pare cumplir las exigencias normativas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Así, todas las fuentes de emisión acústica asociadas a maquinaria de servicio de la nueva área urbana (sistemas de refrigeración, calefacción, etc.), a los usos interiores no resultan significativas si se cumplen las especificaciones técnicas derivadas de la normativa aplicable.

Según identifica el Estudio Acústico realizado (documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial de Reforma Interior), en la situación actual (pre operacional), la fuente de ruido que genera afecciones acústicas es, principalmente, el tráfico rodado asociado a los viarios circundantes del ámbito analizado (calles Raimundo Fernández Villaverde, Maudes, Modesto Lafuente y Alonso Cano). Los valores registrados en las mediciones acústicas efectuadas son coherentes con los valores del estado pre operacional calculado con el tráfico de 2011, a partir de los datos oficiales facilitados por el Ayuntamiento de Madrid, considerando la tendencia registrada del tráfico en el ámbito y los datos de los aforos realizados en el Estudio de Tráfico.

En relación con el Escenario Pos operacional (considerando el año 2018 como referente temporal para este escenario, al poder ser el momento de puesta en servicio del área residencial propuesto, tras haberse obtenido la totalidad de las autorizaciones urbanísticas y ambientales necesarias), en el presente Estudio Acústico realizado se han considerado los valores de tráfico estimados recogidos en el Estudio de Tráfico elaborado para el ámbito en relación con la modificación urbanística propuesta en el Plan Parcial de Reforma Interior y uso residencial considerado. En posteriores fases de definición del proyecto relativa al ámbito se podrán concretar los valores estimados de inmisión acústica, concretando la incidencia ambiental detallada para la obtención de licencias.

Puede concluirse del Estudio Acústico realizado, que la variable acústica no se ve significativamente afectada por el Plan Parcial de Reforma Interior propuesta, no apreciándose grandes variaciones en los niveles obtenidos

. En la situación actual en el perímetro exterior de la parcela se superan significativamente los objetivos de calidad acústica en prácticamente todo el perímetro, destacando los niveles en Raimundo Fernández de Villaverde que superan en 12- 13 dBA los Objetivos de Calidad Acústica a (OCA) durante el día, 10 dBA durante la tarde, y más 13 durante la noche en torno al OCA o éste se excede en menos de 3 dBA; los niveles vespertinos no superan el OCA; los nocturnos superan el OCA entre 0,5 y algo más de 3 dBA en esta calle.

En Modesto Lafuente y Alonso Cano, la situación es ligeramente más desfavorable que la anterior, con superaciones variables entre 1 y 8 dBA, según la zona y periodo de que se trate.

. La situación futura se diferencia muy poco de la actual en las fachadas exteriores, ya que el incremento medio considerado en las intensidades de tráfico es del orden del 6%. Esto generará niveles de ruido futuros superiores a los actuales en menos de 0,5 dBA.

No obstante, a la vista del mapa de niveles "diferencia" entre ambos escenarios, cabe indicar:

- El incremento de 0,5 dBA se produce, con carácter general en la mayor parte de las fachadas y periodos horarios.

- En la calle Raimundo Fernández Villaverde, al retranquearse la fachada norte con respecto al vial, produce una disminución de 4,0-5,0 dBA en los niveles de recepción a 4 m en la fachada, frente a los previsibles en la acera.

-En las calles situadas al este y oeste de la parcela, calles Modesto Lafuente y Alonso Cano, al preverse los accesos al aparcamiento del edificio, se producirá un incremento en las intensidades de tráfico entre dichos accesos y la calle Raimundo Fernández Villaverde, lo que se traducirá en incrementos ligeramente superiores que el global. En el caso del tramo final norte de la calle Alonso Cano, los incrementos pueden llegar a 1,5-2,0 dBA.

La situación previsible para las fachadas interiores del edificio es muy distinta, con niveles bastante reducidos y muy inferiores a los Objetivos de Calidad Acústica (OCA): 48,0-52,0 dBA durante día y tarde, y 40,0-42,0 dBA durante la noche.

El detalle de las isófonas en el entorno del área residencial previsto se presenta en la colección de mapas de ruido (pre operacional y pos operacional) incluidos en el presente Estudio Acústico.

Ninguna de las actuaciones asociadas al desarrollo de los contenidos del Plan Parcial de Reforma Interior puede considerarse como actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera, conforme a lo establecido en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. La afección acústica derivada de la implementación del nuevo uso residencial en el ámbito del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde" y el tráfico asociado a dicho uso, es mínima, pudiendo evaluarse como NO SIGNIFICATIVA, permitiendo garantizar la protección acústica en el interior de los espacios residenciales propuestos con la aplicación de las medidas correctoras de ruido y vibraciones que se definen en el estudio específico que se elabore para completar la documentación en la fase de solicitud de licencias, conforme a lo establecido en la Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación por Formas de Energía (ANM 2004\38) del Ayuntamiento de Madrid, ajustándose a los requerimientos técnicos definidos en el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 1371/2007), así como en los requerimientos para los valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades (Real Decreto 1367/2007).

El Estudio Acústico realizado permite concluir que la situación acústica derivada del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde" Distrito de Chamberí (Madrid) es COMPATIBLE con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la zona, al no producirse variaciones significativas en los niveles acústicos esperados atendiendo al uso residencial previsto y el tráfico generado, permitiendo una propuesta de uso que posibilita la protección acústica en el interior de los edificios residenciales propuestos, con la aplicación de las medidas estándar protectoras y correctoras de ruido y vibraciones, que requiere la normativa de aplicación para la obtención de licencias".

En el Estudio Ambiental Estratégico del PPRI se contiene el punto 8.2. Medidas Protectoras y Correctoras de la Calidad Acústica, indicando que las mediciones de nivel de ruido en las zonas urbanas permanecerán por debajo de los límites que se recogen en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (ANM 2011\07).

Se añade un apartado 8.2.1. Fase de Obras, y en el 8.2.2. Fase de Funcionamiento, que en lo que interesa más al caso se indica:

"A pesar de cumplir con los niveles de emisión acústica exigidos por normativa, a continuación se proponen una serie de medidas correctoras encaminadas a disminuir la afección acústica en el estado post operacional de la propuesta, que deberán ser desarrolladas en la fase de licencia urbanística.

En lo que respecta a las futuras edificaciones:

-La ordenación del espacio en el ámbito establece de espacios específicos para las actividades que generan los principales picos de ruido en la fase de operación, además de la valoración realizada sobre el tráfico, con las instalaciones en funcionamiento, como son las operaciones de carga y descarga de materiales y productos. Estas actividades se realizarán en áreas internas al edificio, minimizándose la afección en los potenciales receptores localizados en las viviendas circundantes.

-Las fachadas del edificio hacia los viarios circundantes deberán disponer de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto al ruido por tráfico rodado.

-Puede recomendarse un conveniente aislamiento acústico del inmueble, siguiendo las recomendaciones del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

-Los elementos de trabajos dentro del inmueble, susceptibles de producir vibraciones, dispondrán de bancadas o apoyos elásticos anti vibratorios que las absorban.

-La maquinaria situada en la cubierta del edificio dispondrá del apantallamiento acústico necesario para asegurar el cumplimiento del artículo 13 de la Ordenanza de Protección de la Atmósfera Contra la Contaminación por Formas de Energía, en un Área de Sensibilidad Acústica tipo II.

-El aire procedente de la ventilación mecánica del garaje se expulsará a través de chimeneas cuya desembocadura sobrepasará un metro de altura la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 m, cumpliéndose el Art. 27.1 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbana. Dichas chimeneas discurrirán por un conducto independizado (y sectorizado conforme al DB-SI del CTE) por el interior del nuevo edificio residencial, situándose la salida de aire por la cubierta de dicho edificio.

-La evacuación del volumen de aire de los extractores de aseos de garaje se realizará en su zona superior, con una altura que supere al menos en 1 metro la del edificio propio y la de los existentes, sean o no colindantes, en un radio de 15 metros. Art. 32.4 Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbana.

En cuanto al tráfico y viarios se recomienda:

-Se garantizará que los materiales que conformen las calzadas de las vial circundantes sean uniformes, evitando discontinuidades superficiales.

-Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en las calzadas de acceso a los aparcamientos.

-Cualquiera de estas medidas se realizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

-Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad y de paso de ciertos vehículos.



-Se recomienda para los nuevos pavimentos en las calzadas de circulación, la utilización de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados".

El perito de parte (codemandada), el arquitecto Sr. Gumersindo, que se ha sometido al debate contradictorio de las partes ratificando en audiencia pública el informe y aclaraciones de aquellas, ha sido claro y contundente respecto a que " *el PPRI se remite a lo establecido en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica que es la que establece las medidas correctoras y de obligado cumplimiento, tanto las que corresponden a los promotores y proyectistas en fase de proyecto y licencia, como las que corresponden al Ayuntamiento en fase de aprobación del proyecto de Urbanización y concesión de licencia, según se ha justificado en los párrafos anteriores*". Concluyendo que sí se ha dado cumplimiento a las previsiones de contaminación acústica y atmosférica.

En sus aclaraciones a las preguntas de la parte actora también ha sido rotundo respecto a que las estimaciones obtenidas en el estudio realizado permiten analizar la evolución esperada de los valores de emisión en el ámbito y posibilitan concretar el incremento de emisiones asociado al mismo, así como compararlo con los valores globales de emisiones en el término municipal de Madrid y valorar su significación. En este sentido el Estudio de Calidad Atmosférica, centrándose en los valores de emisiones de CO₂, estima en 431 t CO₂ eq (toneladas equivalentes de CO₂) el incremento derivado de las emisiones en la propuesta de ordenación. Añade que este valor tiene escasa significación al realizarse la comparación con los valores de emisión del CO₂ en el citado término municipal. El informe de 2014, último con series completas publicado, recoge un total (emisiones directas e indirectas) de 10.949.000t CO₂ eq, representando el incremento estimado en el ámbito de 0,0039 % del total emitido en el municipio de Madrid. Además, indica que este valor no puede considerarse como un incremento neto en el total, ya que como ocurre en nuevos espacios residenciales los valores de emisión son de una población que ocupa un nuevo espacio trasladándose de otras viviendas.

Asimismo, aclara y explica los valores obtenidos en el Estudio Acústico realizado, concluyendo que el uso residencial previsto para el ámbito es compatible con el uso definido para el mismo en la zonificación acústica vigente aprobada por el Ayuntamiento de Madrid (200), estando incluido en zona acústica tipo a) o tipo II, haciendo coherente la zonificación acústica establecida en la ordenanza ANM 2011/7 con el RD 1367/2007, tal se concluye en el estudio acústico del PPRI.

Finalmente, explica las medidas correctoras de la memoria del Estudio Ambiental Estratégico (evaluación Ambiental Estratégica Simplificada) del capítulo 8, arriba reseñada de forma resumida, concluyendo que esas medidas para obtener los niveles de calidad acústica del ámbito implican al promotor y a las administraciones competentes, y contribuyen al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en los términos del artículo 14.1 a del RD 1367/2007, debiendo completarse con las que defina el ayuntamiento para la mejora global, el cual ha aprobado el Plan de Calidad de aire de la Ciudad de Madrid y Cambio Climático (BOAM de 26 de septiembre de 2017), con medidas que permitirán mejorar los valores de calidad acústica y alcanzar los valores objetivos determinados por la normativa.

Estas conclusiones no han sido desvirtuadas con prueba en contrario por el actor, lo que ha de llevar a la desestimación del presente motivo de impugnación.

DÉCIMO.- La resolución del presente motivo exige con carácter primero y determinante decidir si el plan parcial de reforma interior del citado APR 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE", en el ámbito territorial de la parcela situada en el nº 50 de esa calle, con la delimitación de las calles arriba descrita, constituye una transformación urbanística en los términos y requisitos del artículo 7.1, a), 2, del vigente RDL 7/2015. En caso de que así lo fuera, dicho instrumento debería cumplir con la exigencia legal de destinar suelo adecuado y suficiente para uso residencial con reserva, en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección oficial, tal establece el artículo 20.1, b) de dicha norma, y que su disposición transitoria primera la mantiene a *todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística*.

En la propia memoria y en la pericial de parte (codemandada), se habla textualmente de que el PPRI impugnado lleva a cabo una "transformación urbanística". Se ha de reiterar lo expuesto en el fundamento sexto, tal se recoge en la memoria del PPRI y en el propio informe técnico- jurídico del ayuntamiento demandado arriba indicado, de que el presente APR se desarrolla por medio de un plan parcial de reforma interior del artículo 47.2 de la LSM, que se prevé para cuando en un suelo urbano no consolidado se realicen operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas, que es similar, a criterio de esta Sección, a la transformación urbanística del artículo 7.1, a) 2, del RDL 7/2015.

Ciertamente, la ficha del PGOUM de 1997 preveía como instrumento de desarrollo el más humilde de los instrumentos urbanísticos: el estudio de detalle. Lo cual colisiona en principio con el literal del artículo



3.2.11, Ámbito y características (N- 1), de las NNUU, que remite la ordenación pormenorizada del suelo a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija, lo que supera con creces la función de un estudio de detalle, que en ningún caso puede hacer esa pormenorización. También la ficha incluía un cambio de un uso urbanístico público (infraestructura dotacional de una Administración pública) a uno privado: residencial con una edificabilidad de la que resultarían más de 300 viviendas en esa parcela (en el informe del Canal de Isabel II se habla de 450 viviendas), con una estructura de viales en su interior no vinculante, no así el suelo a ceder para zona verde y otras finalidades. Todo ello en el marco de una normativa urbanística obsoleta y con vulneración de la indicada disposición transitoria de la LSM que obliga a los PGOU a adaptarse a la misma.

Lo anterior supone la existencia en ese ámbito de un nuevo escenario urbano con más de 1.000 residentes, con la consecuencia del aumento de población en una zona de Madrid (entre Cuatro Caminos, el eje denominado Las Rondas y la Prolongación de la Castellana), en el Barrio de Chamberí, situación urbanística totalmente diferente a la anteriormente existente y en un marco legal también distinto. De ahí que se trate de una reurbanización o reforma de la urbanización, aunque existiera ya una parcela apta para la edificación, con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, y conectada funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística, en ese caso de ese uso vinculado a una instalación militar con 14 viviendas. Pero actualmente, como ya se ha dicho, el instrumento legalmente previsto por el legislador autonómico de 2001 para tal desarrollo es el plan parcial de reforma interior, en un plan general de 1997 que en este caso, en tanto que no se ha adaptado a esa nueva norma, mantenía esas APR con dichas condiciones, que en su ejecución con la nueva legislación vigente cuando ya han transcurrido más de veinte años desde la aprobación de ese instrumento de carácter superior, supone, se reitera, que se esté en el caso de un nuevo desarrollo urbanístico en la forma de una reurbanización o reforma de la urbanización en tanto transformación urbanística del artículo 7.1, a), 2, del RDL 7/2015. Además, este ámbito del PPRI ha de estar dotado de dichas infraestructuras y dotaciones públicas en relación directa con las necesidades del área homogénea a la que pertenece a tenor de la ley del suelo autonómica que crea tal figura y según los preceptos de la misma arriba reseñados.

En esta misma línea esta Sala se pronunció en las siguientes áreas de planeamiento remitido: APR 08.03 Prolongación de la Castellana del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (sentencia de 8 de junio de 2017, recurso 1276/2011), Área de Planeamiento Remitido 02.21 "Mahou-Vicente Calderón" (sentencia de 30 de mayo de 2016, recurso 629/2015), y Área de Planeamiento Remitido 06.02 "Paseo de la Dirección" (sentencia de 13 de mayo de 2016, recurso 676/2015). En los tres casos esas APR se ejecutaron por PPRI, en zonas con tejido urbano, si bien eran operaciones mayores que la presente y se extendían a varias parcelas. Pero es que el citado artículo 7 del RDL 7/2015 prevé la transformación urbanística en una sola parcela siempre que se esté, como es el presente caso, en una reurbanización o nueva urbanización, además con un claro y absoluto cambio de escenario urbanístico con repercusiones en todo el área homogénea del ámbito en cuestión, dado que se pierde una infraestructura dotacional de una administración pública y se sustituye por un uso residencial con más de 1000 personas, se reitera.

Todo lo cual determina las consecuencias legales en lo que se refiere a la obligación impuesta por el artículo 20.1,b) de dicho RDL 7/2015 de *Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa*. Concluyendo en el siguiente párrafo que esa reserva será del 10% en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, que corrobora lo expuesto de que constituye esa transformación urbanística que ejecuta el presente PPRI, el cual, contrariando a ese precepto, no ha establecido tal reserva en los términos de dicha norma. Por todo ello, se ha de estimar este motivo de impugnación.

UNDÉCIMO.- En relación al último motivo opuesto por el recurrente, se ha de recordar la reciente sentencia de esta Sala, nº 338, de 11 de junio de 2019, recurso nº 1445/2012, referente a un caso en que se denunció la ausencia del informe de impacto de género en un plan especial de infraestructuras. En esta resolución se decía lo siguiente que interesa al caso: " *QUINTO- El siguiente motivo de impugnación (segundo, segunda parte) incide en la falta de informe de evaluación de impacto de género y menciona la sentencia de esta Sección de 19 de abril de 2017, recurso 1882/2015.*

Se ha de resaltar, en primer lugar, que esa sentencia ha sido casada por sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de diciembre de 2018, recurso de casación nº 3781/2017.

En tal sentido esta Sección, en su reciente sentencia de fecha 28 de marzo de 2019, recurso nº1873/2015, indica al respecto:



"SÉPTIMO.- La Sección dio plazo a las partes para que alegaran en relación con los efectos de nuestra Sentencia de 19 de abril de 2017 dictada en el recurso 1882/2015, por la que se declaró la nulidad del Plan General ahora objeto de impugnación por ausencia del informe de impacto de género.

Dicha Sentencia fue casada por la del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2018 (cas. 3781/2017) que concluye que no es exigible al Plan impugnado la incorporación del Informe de impacto de género.

Esta Sala asume las consideraciones, como no puede ser de otra manera, que dicha Sentencia realiza aunque entiende que su criterio queda constreñido a la dialéctica discriminatoria cuando, como ampliamos en nuestra posterior Sentencia de 10 de julio de 2017 (recurso 1686/2015), no se puede comprender el desarrollo urbano "sin vincularlo a las políticas de género y ese entendimiento debe plasmarse en un documento ad hoc que, a la sazón, es el informe de impacto de género. Así lo entiende el informe de 26 de junio de 2015 de la Comisión de Desarrollo Regional de la Unión Europea en relación con la dimensión urbana de las políticas de la UE al llamar la atención sobre el hecho de que un diseño urbano y unos servicios que trabajan contra la discriminación por razones de género y promueven la igualdad de oportunidades contribuyen a lograr un beneficio social y económico mayor y pide a la Comisión que fomente el intercambio de buenas prácticas en el ámbito de la presupuestación con perspectiva de género. Y así lo entendía la Carta Europea de la Mujer en la Ciudad, proyecto de investigación realizado por un equipo europeo y subvencionado por la Comisión de la Unión Europea (Unidad de Igualdad de Oportunidades) que contiene una evaluación de la situación actual de las mujeres en las ciudades basándose en un análisis de cinco temas prioritarios: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, estrategia. La verdadera y real integración de la mujer en la ciudad pasa por su inclusión en todas las manifestaciones que se derivan del ejercicio de las políticas urbanísticas".

Sin querer reiterar los argumentos que recogimos en esta última Sentencia, a la que nos remitimos, solo recordar que la no discriminación es solo uno de los elementos de la integración que no el único y solo así se podía entender el alcance del artículo 31.3 de la LO 3/2007, de 22 de marzo, que obliga a las Administraciones públicas a que tengan en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia, en su relación con los artículos 2 del TRLS08, entonces vigente, y 3 de la LSCM, que llevan a determinar que el desarrollo planificador necesariamente debe quedar vinculado a dicha perspectiva que solo se puede verificar por su traslado a la Memoria del instrumento mediante un análisis adecuado en los términos del artículo 19 de dicha Ley. Por ello, entendimos que el informe, en la configuración de la planificación territorial, era la representación formal del cumplimiento de dicha integración que ante el silencio de la legislación autonómica debería ser suplida por la estatal y sin que con ello se transgrediera la competencia de aquella puesto que se trata de un principio, el de la integración, que vincula a todas sus actuaciones y, entre ellas, la de la ordenación territorial. No obstante ello, asumimos la resolución con su efectos.

En la mencionada sentencia del Tribunal Supremo se señalaba en lo que interesa al caso:

"DECIMOQUINTO: Consecuentemente y con independencia de los procedimientos específicos de elaboración de los planes de urbanismo en cada una de las Leyes autonómicas, las cuales pueden o no incorporar tramites específicos en materia de género, es lo cierto que el principio de igualdad de trato es un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, esto es, no es necesario el sometimiento del plan a un trámite específico para que esa perspectiva sea tenida en cuenta y para que, en otro caso, el citado plan pueda ser impugnado y el control judicial alcanzar a dichos extremos.

En definitiva, si bien no es exigible al plan impugnado la incorporación del Informe de impacto de género, tal y como sostiene la Sala de instancia, ello no es óbice para que puedan discutirse a través de la impugnación del Plan, los concretos y específicos aspectos que pueden incidir en una ordenación de naturaleza discriminatoria. Lo que ocurre es que, en el presente caso, al haberse quedado el análisis en la existencia o no del citado Informe, la cuestión de fondo no ha sido abordada, esto es, desconocemos, porque no se han puesto de relieve, qué concretos aspectos del plan pueden resultar, a juicio de los recurrentes, contrarios al principio de igualdad de género, por lo que el plan no puede ser objeto de una declaración genérica de nulidad, con base en la infracción de un trámite formal que, como hemos razonado, no le era exigible.

DECIMOSEXTO: De acuerdo con todo lo expuesto consideramos que procede declarar como doctrina jurisprudencial que, si bien la cláusula de aplicación supletoria del derecho estatal no permite sostener la exigencia a las Comunidades Autónomas de un requisito, como es el informe de impacto de género, en materia de ordenación urbanística, que no figura previsto en su propia legislación, el principio de igualdad de trato es un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, esto es, no es necesario el sometimiento



del plan a un trámite específico para que esa perspectiva sea tenida en cuenta y para que, en otro caso, el citado plan pueda ser impugnado y el control judicial alcanzar a dichos extremos".

La aplicación de la anterior doctrina conlleva en este caso el rechazo del indicado motivo de impugnación que se limita, como se ha dicho, únicamente a alegar que se ha omitido el citado informe de evaluación de impacto de género y por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género, invocándose además dos leyes autonómicas, 2 y 3, de 29 de marzo y 22 de julio de 2016, respectivamente, publicadas en el BOCAM después de la aprobación definitiva y publicación del presente plan especial.

Estos pronunciamientos son de clara aplicación al presente motivo de impugnación dado que se circunscribe sólo a invocar la falta de ese informe en el presente PPRI, pero sin más alegaciones, lo que ha de dar lugar al rechazo del motivo, pues la aprobación definitiva de este instrumento se produjo el 27 de noviembre de 2015 y se publicó en el BOCAM el 5 de enero de 2016.

La admisión del motivo de impugnación articulado por el recurrente, relativo a la omisión por parte del plan parcial de reforma interior de la reserva de suelo necesaria destinada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública impuesta por la legislación vigente aplicable, así como el de la omisión de informe de sostenibilidad económica en los términos exigidos legalmente, determinan la nulidad de dicho instrumento urbanístico, dado que se trata de una disposición de carácter general (artículo 62. 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, vigente en la fecha en que se aprueba definitivamente el presente plan, actual artículo 47.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre). Y ello con estimación parcial del recurso pues se desestima el resto de motivos de impugnación.

DUODÉCIMO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas causadas en el procedimiento a la parte que ha visto rechazadas todas sus pretensiones, y no apreciarse en el caso serias dudas de hecho o de derecho.

Sin embargo, en este caso, al admitirse dos de los motivos de impugnación, que legalmente causa la declaración del acuerdo impugnado por referirse a una disposición de carácter general, y por tanto estimarse parcialmente el recurso, determina la no expresa imposición de las costas del mismo.

A la vista de los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

ESTIMANDO EN PARTE EL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO formulado por **DON Juan Manuel** contra acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de fecha 27 de noviembre de 2015, publicado en el BOCAM nº 3 de 5 de enero de 2016, que aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA RAIMUNDO FERNÁNDEZ VILLAVERDE", Distrito de Chamberí, promovido por Residencial Maravillas, Sociedad Cooperativa Madrid, **DEBEMOS DECLARAR y DECLARAMOS** la nulidad de pleno derecho de dicho instrumento urbanístico; sin expresa imposición de las costas de este recurso.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casaciones objetivo que presente. Ello previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2414-0000-93-0320-16 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049-3569-92- 0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el número de cuenta-expediente 2414-0000-93-0320-16 en el campo "Observaciones" o "Concepto de la transferencia" y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

Así por esta nuestra Sentencia, definitivamente Juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

D. JUAN PEDRO QUINTANA CARRETERO D. FRANCISCO JAVIER CANABAL CONEJOS

D. JOSÉ ARTURO FERNÁNDEZ GARCÍA D. JOSE DAMIAN IRANZO CEREZO