

ENTORNO LOS MOLINOS

*Calle Nuevo Trazado 21
28460 - LOS MOLINOS
NIF G81/879728*

Juan José Roca Escalante, D.N.I. 50.297.583, en su condición de Presidente de la Asociación "**ENTORNO LOS MOLINOS**", con domicilio social en la calle Nuevo Trazado nº 21 28460-LOS MOLINOS e inscrita en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales con el **número 1**, ante el Excmo. Ayuntamiento de Los Molinos comparece y **EXPONE:**

Que en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de Enero de 1998, se publica la aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la finca "La Cerca" y se anuncia el trámite de información pública por un período de un mes.

Que dentro del plazo conferido, esta Asociación ha examinado el proyecto y los documentos que integran el expediente y, a su vista, formula el presente **ESCRITO DE ALEGACIONES**.

I

ANTECEDENTES

.- El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por COPLACO el 26 de Enero de 1969 y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de Febrero de 1991.

.- El Convenio suscrito con fecha 17 de Mayo de 1991 entre el Seminario Conciliar de la Archidiócesis de Madrid y el Ayuntamiento de Los Molinos.

.- La sentencia dictada con fecha 27 de Septiembre de 1996 por el Juzgado nº 1 de Primera Instancia de Collado Villalba en el proceso civil de Mayor Cuantía 570/94, que da por resuelto el Convenio anterior.

.- El Convenio urbanístico a suscribir por el Ayuntamiento de Los Molinos y por el

Seminario Conciliar de Madrid, aprobado por el Pleno Municipal con fecha 2 de Octubre de 1996 y modificado por acuerdo plenario de 16 de Octubre del mismo año.

.- El Convenio urbanístico entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Los Molinos y el Seminario Conciliar de Madrid, de fecha 12 de Enero de 1998.

.- La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la finca "La Cerca", aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de 27 de Enero de 1998.

A la vista de los cuales puede elaborarse el siguiente cuadro comparativo:

FINCA LA CERCA

		PGOU vigente	Convenio 91	Convenio 96	Convenio 98
	Uso	Residencial Colectiva	Residencial Colectiva	Residencial Colectiva	Residencial Colectiva
Finca 1	Superfic.	20.000 m2	10.257 m2	14.055 m2	13.335 m2 (720)
	Edificab.	15.000 m2	7.500 m2	14.055 m2	13.695 m2
	Uso	Residencial Unifamiliar Agrupada	Residencial Colectiva	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar Bloque Abierto
Finca 2	Superfic.	2.200 m2	12.102 m2	7.000 m2	7.000 m2
	Edificab.	1.320 m2	8.925 m2	12.250 m2	12.880 m2
	Uso	Zona verde	Zona verde	60% Zona verde (rv y ap), 20% usos dotacionales, plaza toros	50% Zona verde (rv y ap), 30% usos dotacionales, plaza toros
Finca 3	Superfic.	27.795 m2	27.636 m2	29.274 m2	29.994 m2 (720)
	Edificab.	0	0		

Se acompaña, como documento nº 1, plano de la finca "La Cerca" tal y como quedaría tras la Modificación Puntual del P.G.O.U. ahora inicialmente aprobado.

II

ALEGACIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON EL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO CON FECHA 12 DE ENERO DE 1998

De conformidad con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 9/1995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid -en adelante, Ley 9/1995-, el trámite de información pública se extiende al Convenio Urbanístico del que la Modificación Puntual trae causa. Por esta razón, en el presente apartado se ofrecen las observaciones y argumentos que atañen específicamente al Convenio Urbanístico, sin perjuicio de que igualmente le sean predicables todas y cada una de las alegaciones que se asientan en el siguiente apartado III, para cuya exposición se reservan indicadamente todas las consideraciones principales y de fondo, comunes tanto a las modificaciones del planeamiento general como al Convenio Urbanístico que las precede y explica.

Acotado en dichos términos, pueden deducirse al efecto las siguientes alegaciones en relación con el «Convenio Urbanístico entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Los Molinos y el Seminario Conciliar de Madrid, para la reordenación y gestión de los terrenos denominados "La Cerca" del término municipal de Los Molinos», firmado con fecha 12 de Enero de 1998:

1ª.- En primer lugar y con carácter general, ha de señalarse que por contra a lo que parece inferirse del propio cuerpo del Convenio, del informe de la Secretaría municipal y del proyecto, estaríamos en presencia de un convenio urbanístico de los previstos en la letra b) del artículo 74.3 -puesto que exige modificaciones del planeamiento en vigor- y no de los recogidos en la letra a) del mismo artículo y apartado. Ello tiene -como habrá ocasión de analizar más abajo- una particular trascendencia a los efectos prevenidos en el artículo 74.4 in fine de la Ley 9/1995 («En aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior, deberá, además, cuantificarse todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos»).

2ª.- También es objetable la competencia del Ilmo. Sr. Alcalde para la suscripción del instrumento en nombre y representación de la Corporación Municipal, cuando no existe aprobación del Pleno del Ayuntamiento ni habilitación para la firma. Al respecto pudieran invocarse los artículos 21.B, 22.2.LL y 47.3.I de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, de bases del Régimen Local y concordantes del Real Decreto

2568/1986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

3ª.- Buena parte de las cláusulas y estipulaciones contenidas en el Convenio resultan, al menos con la redacción literal que ofrecen, contrarias al artículo 74.5.2º de la Ley 9/1995 («En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento»), por cuanto se dirigen a constreñir directamente la potestad de planeamiento tanto de la Comunidad Autónoma de Madrid como del municipio. Así, son de especial significación en este sentido las cláusulas segunda, octava e incluso la primera.

4ª.- Al mismo tiempo, se desvirtúa y degrada el trámite de información pública y las garantías materiales de audiencia en cláusulas tales como la segunda y la novena, que parecen predeterminar un valor cero para las alegaciones que allí se insinúen. El máximo nivel de compromiso y vinculación predicables del convenio urbanístico lo marca el propio artículo 74.5 de la Ley 9/1995 y concluye con la iniciativa y tramitación del correspondiente procedimiento de modificación del P.G.O.U., sin prejuzgar cuál sea el resultado a la conclusión del mismo.

5ª.- Con carácter menor, debiera ajustarse de forma más precisa la redacción del segundo apartado de la Cláusula novena a lo dispuesto en el último apartado del artículo 75.3 de la Ley 9/1995.

III

ALEGACIONES COMUNES AL CONVENIO URBANÍSTICO Y A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Primera.- El reproche principal que alcanza tanto al Convenio Urbanístico como a la Modificación Puntual aprobada inicialmente es su total orfandad de cuanto represente valoración de la repercusión económica. Es un elemento decisivo para poder formar una opinión fundada y responsable sobre el acierto de la operación y sin cuya concurrencia no cabe traspasar la esfera del arbitrio y voluntarismo.

El artículo 72 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, contempla como imprescindible para la tramitación de un Plan General la elaboración de un Estudio económico y financiero (apartado 4.F), que contendrá «la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización» (apartado 3.A.H). Previendo el artículo 128.1 del mismo

texto legal que cualquier modificación del planeamiento se sujetará a las mismas disposiciones que rigen para su tramitación y aprobación, es muy claro que la Modificación Puntual del Plan General aprobada inicialmente está sometida a las mismas exigencias de documentación y evaluación económica del citado artículo 72 que se dejaron indicadas. Amén de que se trata de un requisito derivado del principio de legalidad financiera, así como de la función de control interno de la gestión económica.

Un incumplimiento del mismo orden, aunque más particularizado, nos lo sirve el artículo 74.4, in fine -en conexión con el apartado 3.B del mismo artículo- de la Ley 9/1995, que hace referencia a la obligada cuantificación de «todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos».

La sanción que debe anudarse a tan absoluta falta de ponderación de la incidencia en la hacienda local es la de la ineficacia de la actuación por defecto de indeterminación de uno de los elementos esenciales. En la siguiente alegación podrá corroborarse la trascendencia de lo aquí dicho, cuando se enuncie la magnitud potencial de los costes -impuestos, honorarios, gastos de urbanización...- que conforme hasta lo ahora acordado en el Convenio y Modificación Puntual del P.G.O.U. habrá de soportar el Ayuntamiento.

Segunda.- La operación en su conjunto -Convenio Urbanístico y aprobación de la Modificación Puntual del P.G.O.U.- es de una onerosidad excesiva para el Ayuntamiento de Los Molinos. Para contraste de semejante afirmación, se ofrecen de seguido las siguientes consideraciones:

a) La comparación entre los Convenios Urbanísticos de 1996 y 1998, con ser muy similares, arroja un saldo neto favorable al Arzobispado de Madrid que adquiere unas notables ventajas. Así, la parcela mínima en la finca 1 pasa de 7.000 a 5.000 m², lo que permite una edificabilidad que de otra manera les era negada; la ocupación en las fincas 1 y 2 pasa de ser el 40% y el 50%, respectivamente, al 43% y el 53%, posibilitando una mayor edificabilidad en la finca 2 de 630 m²; finalmente, los impuestos, arbitrios y honorarios corren a cargo del Ayuntamiento y no conforme a ley, fórmula estipulada en el Convenio de 1996. Frente a ello son prácticamente irrelevantes desde un punto de vista económico la disminución de la pendiente máxima de cubierta -que pasa del 25% a 25°- y la variación de 0,70 metros de antepecho; resultando también engañoso el incremento de superficie en 720 metros de la finca 3 a expensas de la finca 1, pues simplemente obedece a la imputación de la calle peatonal, lo que, desde luego, no repercute negativamente en las expectativas económicas de las partes.

b) Pero si bien es cierto que tanto el debate en el plenario del Ayuntamiento que aprobó la Modificación Puntual, como el informe de la Secretaría obrante en el expediente y la discusión a través de boletines y publicaciones gira en torno -por

inevitables razones de oportunidad política de los grupos con representación- a los Convenios de 1996 y 1998, tal es una discusión en buena medida viciada, pues los términos reales de comparación no pueden ser otros, obvio es decirlo, que el P.G.O.U. vigente y la Modificación Puntual que del mismo en relación con la finca "La Cerca" se propone y aprueba inicialmente. Y en este punto, la conclusión se muestra terminante con sólo examinar el cuadro comparativo que a la página 2 del presente escrito se ofrece. Tan simple como decir que la finca 2 -la que puede procurar la ganancia especulativa dada la calificación de su uso como zona residencial multifamiliar- pasa de tener una edificabilidad de 1.320 m² a los 12.880 m², nada menos que diez veces superior.

c) El alcance excepcionalmente gravoso para el Presupuesto municipal también queda al descubierto con el capítulo de gastos que el Ayuntamiento de Los Molinos asume expresamente en el Convenio Urbanístico: todos los derivados de la formalización y ejecución del Convenio, los impuestos, arbitrios y honorarios registrales y notariales, así como todos los costes de urbanización.

Por otra parte, la calificación como Zona Residencial Multifamiliar en Bloque Abierto y el régimen de alturas máximas (3 plantas y 9 metros desde la cota natural de terreno hasta la altura de cornisa o alero; y otros 3 metros sobre el último forjado) hacen excepción de lo permitido con carácter general en el resto de la población; hasta tal punto que no sería desajustado hablar de una reserva de dispensación del P.G.O.U. en favor del Seminario de la Archidiócesis de Madrid, proscrita por el artículo 134.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Hay una pretendida -y muy extendida- explicación de los términos y contraprestaciones del Convenio en clave de transacción judicial. Así se parte de la sentencia de 27 de Septiembre de 1996 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Collado Villalba para justificar el grave desequilibrio financiero que subyace en las estipulaciones. Se ha llegado a decir (Revista de Información Municipal nº 10, correspondiente al mes de Noviembre de 1996) que "la sentencia condena al Ayuntamiento a las costas, que ascienden a 37 millones de Ptas. y a indemnizar al Seminario con 160 millones de ptas.". Pero tal no es exacto; sobre la circunstancia de que el fallo se encuentra pendiente de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid que muy bien puede revocarlo -aunque solamente sea por razón de incompetencia de jurisdicción, pues tratándose de un Convenio Urbanístico más parece materia propia del orden contencioso-administrativo que del civil en que se ha residenciado-, hay una apreciación errónea de la parte dispositiva de la sentencia que en modo alguno cuantifica la indemnización ni las costas. Es más, por lo que hace a la indemnización de daños y perjuicios se remite a la fase de ejecución de la sentencia y solamente por la cuantía de los daños que puedan entonces acreditarse por el Seminario. No existe, pues, ninguna cifra millonaria que justifique la firma de un Convenio en buena medida claudicante.

Un buen compendio de la idea que late en las líneas anteriores nos la proporciona el artículo 47 de la Constitución Española cuando fija como finalidad ineludible de la

acción urbanística de los entes públicos la participación de la comunidad en las plusvalías que por razón de esa actuación se generen; no resultando legítimo ni legal que la ganancia se acumule, como aquí sucede con el Seminario Conciliar de la Archidiócesis, exclusivamente para el propietario del suelo.

Tercera.- La ordenación urbanística no puede descuidar la preservación de los valores naturales, incluidos no solamente los equilibrios ecológicos básicos, sino también la defensa del paisaje y sus perspectivas. Y parece muy claro que con la solución propuesta se produce un sacrificio cuando menos parcial en la -para utilizar una expresión del Proyecto- "significativa morfología" de Los Molinos; máxime cuando el instrumento de planificación actúa sobre una franja de terreno que decide el nexo de unión entre el casco antiguo y las colonias históricas. Existe, pues, una exigencia de cohesionar la composición arquitectónica de las edificaciones y sus características estéticas de ambas zonas que, desde luego, está muy deficientemente resuelta.

Es la misma idea que late en el artículo 138 del Real Decreto Legislativo 1/1992, cuando prescribe que «las construcciones habrán de adoptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas» y cierra el paso a que «la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo». Piénsese, por ejemplo, en La Peñota.

No otra cosa es lo que ahora se padece, cuando en un enclave tan sensible se trunca la tipología de edificación tradicional: dos plantas, vivienda unifamiliar y pequeños espacios libres anejos. Pero es que, aún más carente de justificación, este percance de las características tradicionales no se da en favor de viviendas en régimen de protección oficial que faciliten a determinados colectivos -como los jóvenes- en situación precaria para el acceso a una vivienda digna, sino que se entrega al juego especulativo del mercado.

En suma, el respeto de estos valores ambientales y de estética en presencia, no toleran avanzar en el rango de la edificabilidad un paso más allá de los parámetros asentados en el P.G.O.U. vigente, que sólo permite un uso de Zona Residencial Unifamiliar Agrupada y una edificabilidad de 1320 m² frente a la calificación como Zona Residencial Multifamiliar en Bloque Abierto que ahora se postula, con una edificabilidad de 12.880 m².

En virtud de cuanto antecede,

SOLICITA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS MOLINOS que por habido el presente escrito, lo admita, tenga por formuladas las alegaciones que en el mismo se contienen y a su vista:

Uno.- Elabore la propuesta de texto definitivo del Convenio Urbanístico para su trámite ulterior -de conformidad con lo previsto en el artículo 75.3 de la Ley 9/1995-, alterando su contenido inicial y con adecuación íntegra a las observaciones, reparos y alegaciones que se refieren en los apartados II y III de este escrito.

Dos.- Revoque y deje sin efecto la aprobación inicial de la Modificación Puntual del P.G.O.U. en la finca "La Cerca", acordada por el Pleno Municipal de 27 de Enero de 1998, en mérito de los argumentos y alegaciones contenidos en el apartado III de este escrito.

Tres.- Con carácter subsidiario respecto de la petición anterior, proceda a la modificación y cambio sustancial del referido instrumento de planeamiento, con acomodación de su contenido a las alegaciones y criterios que se dejaron dichos en el apartado III de este escrito y, por su trámite, otorgue la aprobación provisional de la Modificación Puntual del P.G.O.U. en los nuevos términos.

OTROSI DICE: Que conforme dispone el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el trámite de información pública no condiciona el ejercicio, contenido y extensión de una posterior impugnación o recurso contra la resolución definitiva del procedimiento que llegara a dictarse, de cuya facultad hace explícita reserva esta Asociación; y en su virtud,

SOLICITA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS MOLINOS que tenga por efectuada dicha manifestación.

En Los Molinos, a veintiocho de Febrero de 1.998.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS MOLINOS