

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 de Asociaciones de la Comunidad de Madrid con el **número 16.757**, ante la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid comparece y, como mejor en Derecho proceda, viene a formular la siguiente **DENUNCIA**, articulando al efecto los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 27 de Agosto de 1998, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del término municipal de Los Molinos en el ámbito de la finca denominada «LA CERCA».

La finca «LA CERCA», sita en el término municipal de Los Molinos con una superficie de 50.329 metros cuadrados, era entonces propiedad del Seminario Conciliar de Madrid -hoy de la empresa constructora SAINT PIERRE SUR MER, S.A. por lo que se refiere a la parcela 2 que luego veremos-, figurando inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial al Tomo 574, Libro 16 de Los Molinos, folio 105 vuelta, finca 919.

La Modificación Puntual del PGOU prevé que dicha finca matriz se divida en tres parcelas con diferente destino urbanístico:

- Parcela 1: Uso Residencial Colectivo, con una superficie de 13.335 metros cuadrados.
- Parcela 2: Uso Residencial Multifamiliar en bloque abierto, con una superficie de 7.000 metros cuadrados; sobre la que se centra la denuncia que ahora se formula.
- Parcela 3: Para dotaciones y usos singulares, con una superficie de 29.994 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Las Normas Urbanísticas de la citada Modificación Parcial del PGOU tuvieron publicidad en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 279 (se adjunta fotocopia de las Normas Urbanísticas como **Anexo nº 1**). Por lo que aquí interesa, ha de significarse:

- En su capítulo V, el artículo 38 contiene la Ordenanza correspondiente a Zona Residencial Multifamiliar en bloque abierto (la parcela 2 de la finca matriz, como

antes vimos) disponiendo entre otras condiciones: «**Alineaciones y retranqueos:** la edificación se retranqueará un mínimo de 6 metros a cualquier lindero» (artículo 38.0.1.3.1)

- Previamente, en el capítulo IV («Normas de edificación»), el artículo 16 proporciona la definición del parámetro físico "lindero" en los siguientes términos: «**a) Linderos.**- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Cuando la separación es respecto de una vía pública (o de cualquier otro espacio de carácter y uso público), el lindero se denomina fachada...» (artículo 16.A)
- Por otro lado, el artículo 20 del mismo Capítulo IV, al recoger las "tipologías edificatorias", define: «Edificación abierta.- Es aquella constituida por edificios o conjuntos de ellos separados entre sí y de otras construcciones por espacios libres y cuya alineación no coincide, generalmente, con la fachada de la parcela».

TERCERO.- No obstante tan terminantes previsiones, la construcción que se viene levantando en la parcela destinada a uso Residencial Multifamiliar (la repetida parcela 2 de la finca matriz), -a la que es aplicable, por tanto, la Ordenanza I del artículo 38 de las Normas Urbanísticas- alcanza en su lindero sur hasta la misma acera de la calle Real, sin retranqueo alguno respecto de la misma; y otro tanto cabe observar en las restantes líneas del perímetro de la parcela, puesto que la alineación exterior de la edificación erigida coincide prácticamente con los linderos de la parcela.

Con esta invasión de la superficie destinada por la Normativa Urbanística al retranqueo, se pretende liberar una cantidad de suelo que incrementa la zona ajardinada, de esparcimiento y piscina para uso particular de la Urbanización. Según los cálculos efectuados por esta Asociación (dada la longitud de los lados del polígono que configuran la parcela 2: Norte, 77 metros; Sur, 42 metros; Este, 119 metros y Oeste, 128 metros; en total 366 metros lineales), ese "suelo ganado para la urbanización" -y que, evidentemente, tendrá su reflejo en el precio de venta de las viviendas- puede cifrarse en, aproximadamente, dos mil doscientos (2.200) metros cuadrados.

Se adjuntan, como **Anexo nº 2**, los reportajes, material gráfico y audiovisual que en relación con las obras denunciadas se han publicado recientemente en diversos medios de comunicación social:

- DIARIO DEL NOROESTE, de 1 de Abril de 2000
- DIARIO DEL NOROESTE, de 15 de Abril de 2000

- EL MUNDO, de 15 de Abril de 2000
- Periódico EL TELEGRAFO, de 22 de Abril de 2000
- Video de TELEMADRID: Espacio informativo TELENOTICIAS de las 14.00 horas del día 22 de Abril de 2000. Su duración es de 1 minuto y 30 segundos.

CUARTO.- Será importante reseñar que la tan meritada parcela 2 tiene como exclusivos linderos que la delimitan, cuatro vías públicas: al Norte la calle Dalías; al Sur la calle Real; al Este una calle peatonal en proyecto y al Oeste otra calle en proyecto. Se acompaña, como **Anexo nº 3**, la escritura de segregación de la finca matriz que así lo refleja.

QUINTO.- Con fecha 31 de Marzo de 2000, la Asociación suscribiente formuló denuncia ante el Ayuntamiento de Los Molinos por los incumplimientos urbanísticos aquí referidos (se acompaña fotocopia como **Anexo nº 4**); no habiéndose obtenido contestación alguna por parte del mismo, pese al tiempo transcurrido -casi dos meses-.

SEXTO.- Que la Asociación "ENTORNO LOS MOLINOS" se halla inscrita en el Registro de Asociaciones de la Comunidad de Madrid con el número 16.757 (**Anexo nº 5**), así como en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales -previsto en el artículo 236 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales- de Los Molinos con el número 1 (**Anexo nº 6**).

En su reunión del día 3 de Mayo de 2000, fue adoptado por la Junta Directiva de esta Asociación el acuerdo de formalizar ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid la denuncia que en el presente escrito se contiene. Se acompaña certificado expedido por el Secretario de la Asociación como **Anexo nº 7**.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

I.- La edificación sin observancia del obligado retranqueo a los linderos constituye la más clara trasgresión de las Normas Urbanísticas aprobadas para la parcela 2 de la finca "LA CERCA", concretamente del epígrafe 0.1.3.1 de su artículo 38.

Por razón de tal claridad en la norma aplicable, causa perplejidad el contenido de la intitulada «NOTA INFORMATIVA DEL EQUIPO DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS MOLINOS» -exhibida profusamente en los espacios públicos del municipio (marquesinas de transporte público, medianeras, establecimientos públicos, cabinas telefónicas...) a raíz de las denuncias de esta Asociación ante el propio Ayuntamiento y los medios de comunicación social que ya fueron relatadas en los Antecedentes-, cuando refiere a que el retranqueo impuesto por la Ordenanza del artículo 38 no sería predicable

respecto de la fachada y sí sólo de los linderos (**Anexo nº 8**). En efecto, sobre el sentido inequívoco y firme del ya mencionado artículo 38 («la edificación se retranqueará un mínimo de 6 metros a cualquier lindero»), es de recordar que el artículo 16.A configura toda fachada como lindero. Y, a fortiori, por si fuera poca cosa lo anterior, el artículo 20 establece como regla general de la tipología "Edificación abierta" la no coincidencia de la alineación exterior de la edificación con la fachada.

En la misma conclusión se para por reducción al absurdo. Como reseñáramos en el Antecedente Cuarto de la presente denuncia, todas las líneas perimetrales de la parcela 2 de la finca «LA CERCA» son -desde el punto de vista del artículo 16.A de las Normas Urbanísticas- fachadas; por lo que la interpretación que excluye éstas de la obligación de retranqueo llevaría aparejada la consecuencia jurídicamente imposible de que la previsión normativa dictada en exclusiva para la parcela 2 nada quiere decir, en contradicción con la más elemental de las reglas hermenéuticas: toda interpretación ha de efectuarse en el sentido más adecuado para que la norma produzca efecto y no resulte puro artificio retórico vacío de contenido. Dicho de otra forma, es dislate pensar que insertando una cláusula normativa tan específica -distancia de 6 metros a cualquier lindero- no se haya querido decir nada.

Para corroborar lo dicho ningún instrumento más ajustado que el informe de la propia Oficina Técnica del Ayuntamiento de Los Molinos, evacuado con fecha 22 de Enero de 1998 en el seno del procedimiento de Modificación Puntual del PGOU en la finca «LA CERCA» (**Anexo nº 9**). El informe toma en consideración -no podía ser de otro modo- los retranqueos de 6 metros a todos los linderos de la finca: «Teniendo en cuenta los retranqueos de 6 metros a todos sus linderos y la ocupación permitida quedaría una superficie libre sin edificación de 1.100 m², aparte de la zona de retranqueos que aproximadamente son 2.190 m²» (*). Será significativo destacar que el meritado informe constituyó la pieza fundamental para la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU, como es de ver en el Acta del Pleno del Ayuntamiento de 27 de Enero de 1998 (**Anexo nº 10**, los subrayados son nuestros). De este modo, puede decirse propiamente que ofrece la interpretación auténtica de la normativa urbanística aplicable.

(*) Nótese que esta cifra de aproximadamente 2.190 m², es la que se corresponde con el retranqueo en todos y cada uno de los linderos, incluida la fachada. Véase a este respecto la coincidencia con el cálculo efectuado por esta Asociación en el párrafo segundo del Antecedente Tercero del presente escrito de denuncia.

II.- Como fundamentación jurídica de la denuncia se invocan:

Uno.- El carácter obligatorio de los instrumentos de planeamiento: el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril (**Texto Refundido de 1976**); el artículo 3.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio (**Reglamento de Disciplina Urbanística**); el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio (**Texto Refundido de 1992**); y el artículo 37 de la Ley 4/1984, de 10 de Febrero, sobre medidas de disciplina urbanística en la Comunidad de Madrid (**Ley 4/1984 de la CAM**).

Dos.- Acción pública en materia urbanística: el artículo 304, apartado 1 y 2, del Texto Refundido de 1992.

Tres.- Competencia y responsabilidad de las instancias públicas. Por lo que hace a las municipales: los artículos 190 («El Alcalde ejercerá la inspección de las obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles») y 228.2 del Texto Refundido de 1976; los artículos 52 y 57 del Reglamento de Disciplina Urbanística; y los artículos 39.1, 41.2, 49 y 50 de la Ley 4/1984 de la CAM. Respecto del ámbito autonómico: los artículos 21, 26, 28 y 29 en relación con las facultades de intervención y los artículos 32, 49 y 50 en materia de inspección urbanística; todos ellos de la Ley 4/1984 de la CAM.

Cuatro.- Efectos y consecuencias de los actos ilegales.

.- En general, el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 38 de la Ley 4/1984 de la CAM.

.- Por lo que se refiere a la suspensión de las obras y su demolición: los artículos 184 (sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma), 186 y 187 (cuando el contenido de la licencia constituya manifiestamente una infracción urbanística grave; más abajo veremos este concepto) del Texto Refundido de 1976; los artículos 29 (sin licencia o sin ajustarse a la misma), 34 y 35 (licencia con infracción urbanística grave) del Reglamento de Disciplina Urbanística y los artículos 21, 26, 39.1 («En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal») de la Ley 4/1984 de la CAM. En conexión con los artículos 186 del Texto Refundido de 1976, 34.4 y 35 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 26 de la Ley 4/1984 de la CAM, ha de citarse el vigente artículo 127

de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, que sustituye al anterior artículo 118 de la derogada Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

- Respecto de la imposición de sanciones y resarcimiento de daños y perjuicios: los artículos 225 y 228 del Texto Refundido de 1976; los artículos 34, 35, 54, 55 y 85 del Reglamento de Disciplina Urbanística y los artículos 36.D, 38 C y D de la Ley 4/1984 de la CAM.

- Con carácter más específico, en relación con la concreta infracción que ahora se denuncia: el artículo 226.2 («Tendrán, en principio, **carácter de graves** las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas») del Texto Refundido de 1976; los artículos 54.3 («Tendrán el carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos») y 85 («Las infracciones por incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos, se sancionarán con multa del 10 al 20 por 100 del importe de la obra que se sitúe fuera de los límites a los que deba ajustarse») del Reglamento de Disciplina Urbanística; así como los artículos 40.2 («Son infracciones urbanísticas graves las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones, ocupación permitida de la superficie de las parcelas, tipología de las edificaciones, protección ambiental y conservación de las mismas») y 71 («Las infracciones por incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos, se sancionarán con multa del 10 al 20 por 100 del importe de la obra que se sitúe fuera de los límites a los que deba ajustarse»)de la Ley 4/1984 de la CAM.

En virtud de cuanto antecede,

SOLICITA DE LA COMUNIDAD DE MADRID que por habido el presente escrito, tenga por formulada denuncia de los hechos que en el mismo se contienen, y, tras las comprobaciones oportunas, proceda a la adopción de cuantas medidas resultaren conducentes para la restauración del orden jurídico infringido, mediante la inmediata paralización de las obras, la demolición en la parte que sea necesaria para su ajuste a las previsiones del PGOU vigente en el término municipal de Los Molinos, así como la

incoación de expediente sancionador por infracciones urbanísticas y la debida reparación de los daños y perjuicios que se hubieren irrogado.

OTROSI PRIMERO DICE:

.- Que en la ejecución de las obras a que se ha hecho mención, se ha procedido a la tala del arbolado allí existente, fresnos en su práctica totalidad, de más de cincuenta (50) años y en un número aproximado de ciento cincuenta (150) ejemplares; no constando a esta Asociación -sino más bien lo contrario- que se haya otorgado la preceptiva licencia al respecto. Como se dice más arriba en el Antecedente TERCERO, se adjunta en el **Anexo nº 2**, el material literario, gráfico y audiovisual publicado recientemente en los medios de comunicación social, que también hace referencia a lo que ahora se denuncia. Asimismo, como **Anexo nº 11**, la relación con expresión de su diámetro de 117 árboles -de un total aproximado, como decíamos, de 150 afectados por la tala- y, como **Anexo nº 12**, diverso material fotográfico que recoge el antes y el después de la situación denunciada.

.- Como fundamentación jurídica específica -además de la reseñada con anterioridad- se invocan los artículos 16.2 («Estarán sujetos a previa licencia ... las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arborea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria»), 21 y 76 («1. Se sancionará con multa de 10.000 a 5.000.000 de pesetas las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arborea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial y se realicen sin la respectiva licencia, salvo lo previsto en el artículo 16.2») y «2. La cuantía de la multa se establecerá, en cada caso, en función del grado de irreversibilidad del deterioro causado, del valor intrínseco de la especie, del número de elementos dañados y de la antigüedad de los mismos») de la Ley 4/1984 de la CAM.

.- Con independencia de lo anterior, se ha producido un incumplimiento total de la previsión contenida en el artículo 38.0.I.3.6 -«Ordenación de volúmenes: la ordenación de los volúmenes a edificar procurará preservar el mayor número posible de elementos arbóreos existentes (preferentemente los que presenten alguna singularidad) y planteará bien el trasplante a la zona delimitada como parque de los que inevitablemente resulten afectados, o su sustitución, compensatoria por el número de ejemplares jóvenes equivalente»- de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual del PGOU

(acompañadas en el **Anexo nº 1**). No sólo se ha eliminado la totalidad de los "elementos arbóreos", sino que -habiendo transcurrido más de ocho meses desde la tala- no se ha procedido a su trasplante ni a la sustitución prevista en la recién invocada normativa.

Y, **SOLICITA DE LA COMUNIDAD DE MADRID** que tenga por formulada denuncia de la tala de árboles indicada, a los efectos de la depuración de las responsabilidades a que pudiera haber lugar y demás consecuencias legales inherentes a la restauración del orden jurídico.

OTROSI SEGUNDO DICE: Que la compañía constructora SAINT PIERRE SUR MER, S.A., con NIF número A58657941, tiene su domicilio social en la calle Santa María Magdalena 10-12, 28016-MADRID (teléfono 91-3595466).

Y, **SOLICITA DE LA COMUNIDAD DE MADRID** que tenga por deducida, a sus efectos, la citada manifestación.

En Los Molinos, a de Mayo de 2000.

**CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA
COMUNIDAD DE MADRID
(Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional)
Calle Maudes 17**