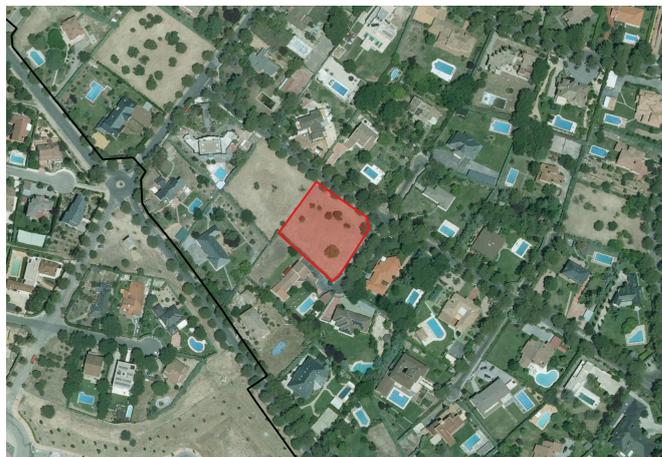
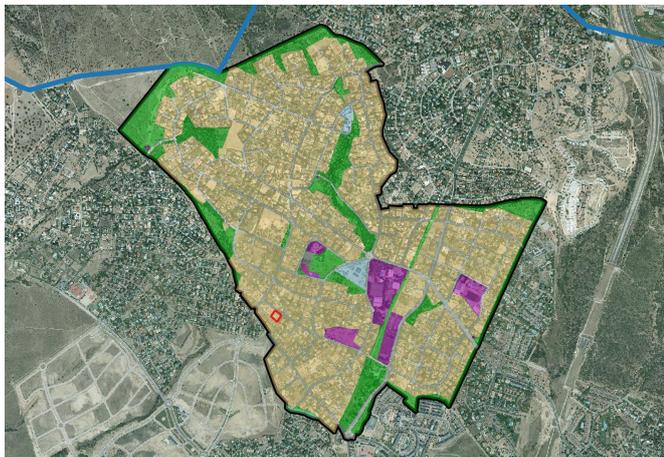


BOADILLA DEL MONTE. Las Lomas (AH-11)

LOCALIZACIÓN	
Municipio	Boadilla del Monte
Provincia	Madrid
Ámbito	Las Lomas
Código de Ámbito	AH-11
Referencia Catastral	3459703VK2735N0001UA
Dirección	Calle Valle de Ansó, 35. Boadilla del Monte (Madrid)

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
Clasificación	Suelo Urbano Consolidado
Uso Característico	Residencial Unifamiliar
Superficie total	2.368 m ²
*Estado	Edificada
	X Sin edificar
Observaciones	

*Según datos de Catastro a 28 de enero de 2018



ORDENANZA	Grado de la Ordenanza	Edificabilidad (m ² /m ²)	Altura Máxima (m)	Parcela Mínima (m ²)	Ocupación Máxima (%)	N.º Máximo Plantas	Superficie total (m ²)	Superficie Edificable (m ²)
Ordenanza Unifamiliar (RU)	1. Residencial Extensiva (2.000 m ²)	0,25	7	2000	25	2	2.368	592

USOS	Principal	Residencial Unifamiliar.
	Compatible	
	Complementario	Terciario en categoría 1ª y situación D. Equipamiento comercial, docente, educativo y sanitario, categoría 1ª y situación C y D. Se definen condiciones particulares en determinados casos presentes en la ordenanza.
	Prohibido	El resto de usos.

PLANEAMIENTO	Instrumento	Presentado	Tramitación	Fecha
	Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte	Sí	Aprobación definitiva	2015/10/20
			Sentencia Firme 99/2017	2017/02/14
			Sentencia Firme 322/2017	2017/04/19
			Información Pública del Documento de Avance	2017/12/11

Número de parcelas sin edificar RU-1 en Las Lomas
55

Número de parcelas sin edificar RU-1 en Boadilla del Monte
116



ORDENANZA DEPORTIVA.....DE
ORDENANZA ZONAS VERDESZV
ORDENANZA SERVICIOSSE
ORDENANZA RED VIARIA.....RV

8.3. ORDENANZA DE CASCO (CA).

Las ordenanzas del Casco Antiguo se establecen íntegramente en el anexo número 2 “Ordenanzas Específicas de Ámbitos”.

8.4. ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU).

8.4.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

8.4.2. Carácter de zona.

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

8.4.3. Grados de ordenanza.

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela Mínima
Residencial Extensiva	RU-1	2.000 m2
	RU-2	1.000 m2
	RU-3	400 m2
	RU-4	300 m2
Residencial Intensiva	RU-5	200 m2
	RU-6	100 m2

Cada zona se grafiá, expresamente, en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece.

El Grado RU-6 sólo se admitirá en el término municipal en el ámbito del Polígono de Las Eras por tratarse de una situación de hecho en un suelo urbano consolidado finalista.

En el Polígono S-11 Viñas Viejas (Área Homogénea AH 7) la aplicación de la ordenanza RU-4 se realizará permitiendo una parcela mínima de 250 m2.

8.4.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de la edificación.**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas, según los grados:

Tipología de la Edificación		
RU-1	Abierta (AB)	Aislada (AS)
RU-2	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-3	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-4	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-5	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-6	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)

En RU-2 y RU-3 para obtener la condición de pareada será necesario el acuerdo con el colindante o que se trate de un proyecto único de construcción simultánea. Se entenderá que una vivienda es pareada cuando no se cumplan los retranqueos para ser aislada en uno de sus linderos. La apertura de huecos a dicho espacio se regulará por las condiciones de patio.

En RU-4 y RU-5 para obtener la condición de adosada será necesario el acuerdo con el colindante del lindero donde no se haya obtenido la condición de adosamiento o que se trate de un proyecto único de construcción simultánea. Se entenderá que una vivienda es adosada cuando no se cumplan los retranqueos para ser aislada o pareada. La apertura de huecos a dicho espacio se regulará por las condiciones de patio.

En urbanizaciones históricas se podrá edificar un máximo de una vivienda por parcela, salvo en conjuntos integrados en los que el número de viviendas será el que resulte de aplicar la parcela mínima a efectos de segregación.

- **Parcelación.**

En las Urbanizaciones Históricas existentes se respetará la parcelación actual, con las condiciones para efectuar segregaciones que se indican a continuación, salvo que tengan por finalidad restituir la parcelación originaria del Plan Parcial primitivo. Tampoco se autorizarán segregaciones de fincas resultantes de agrupaciones previas posteriores al año 2001.

Polígono nº	AH/UR	Uso principal	Segregaciones
			P. Mínima resultante(m ²)
Bonanza	AH9/UR8	RU2 (1000 m2)	1.500
Valdecabañas	AH10/UR9	RU2 (1000 m2) RU3 (400 m2)	1.300
Las Lomas	AH11/UR10	RU1 (2000 m2)	2.000
Valdepastores	AH12/UR11	RU1 (2000 m2) RU2 (1000 m2) RU4 (300 m2)	2.000
Pino Centinela	AH13/UR12	RU2 (1000 m2)	1.300
Monte Las Encinas	AH14/UR13	RU1 (2000 m2)	2.000
Parque de Boadilla	AH15/UR14	RU1 (2000 m2) RU2 (1000 m2)	2000 Oeste 1000 Este
Olivar de Mirabal	AH16/UR15	RU2 (1000 m2)	1.000
Monte Príncipe	AH17/UR16	RU1 (2000 m2) RU3 (400 m2)	3.000
Antiguo "Camino Bajo" SUR-3	AH27	RU1 (2000m2)	La existente

En el resto de ámbitos, la parcelación será la mínima establecida según los grados, salvo en los Polígonos 2, 3, 4, B y Viñas Viejas, en los que se respetarán las parcelas existentes.

En los casos de agrupación de parcelas, se podrá realizar la tipología de edificación que corresponda al grado de la superficie de la parcela resultante, manteniéndose el resto de condiciones de Ordenanza del Grado original.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

En las Urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores existentes, sin perjuicio de la definición que se haya llevado a efecto dentro de las Unidades de Ejecución aprobadas.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, diferenciando las distancias a las plantas bajas y las distancias a las plantas primeras y unificando, en cambio, las separaciones respecto a calles y linderos.

Serán los siguientes para cada grado:

Retranqueos a calle y linderos	Planta Baja	Planta Primera
RU-1	5 m	7 m
RU-2	5 m	5 m
RU-3	3 m	5 m
RU-4	3 m	3 m
RU-5	3 m	3 m
RU-6	2 m	2 m

En tipología aislada RU1 y RU2 podrá reducirse, mediante acuerdo con colindante, el retranqueo a linderos en un 10% de los indicados.

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde no se produce el adosamiento se podrán reducir, justificando en este caso las condiciones de patio.

Las viviendas adosadas podrán eliminar el retranqueo lateral a calle, pudiendo en este caso abrir huecos en las fachadas laterales de plantas superiores a la baja, con las limitaciones que establecidas en otros artículos. Salvo que se trate de bulevares o avenidas, en cuyo caso debe respetarse el retranqueo.

Las viviendas adosadas no podrán ser superiores a 10 unidades cualquiera que fuera su composición, y se considerará suficiente separación 3 m. entre testeros laterales sin huecos de fachada para cumplir esta discontinuidad. En caso de mayor separación se podrán abrir huecos en función del cumplimiento de las condiciones de patio. A efectos de retranqueos laterales entre grupos de edificación, no será obligatorio retranquearse cuando los edificios lindan con caminos peatonales con anchura mínima de 3 metros, en este caso tampoco se permitirán huecos de fachada (salvo justificación del cumplimiento de las condiciones de patio por mayor separación al lindero). Las separaciones entre fachadas principales de viviendas unifamiliares deberán respetar la altura de fachada principal con un mínimo de 6m. La separación entre fachadas laterales podrá regularse en función del cumplimiento de la condición de patios.

En todo caso, se autorizarán los huecos de ventilación en sótanos en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5°.

8.4.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima sobre rasante en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1	25% de la parcela neta
RU-2	35% de la parcela neta
RU-3	45% de la parcela neta
RU-4	60% de la parcela neta
RU-5	70% de la parcela neta
RU-6	80% de la parcela neta

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los Grados con una altura máxima total de cornisa de 7 m. o al punto más alto de fachada en caso de peto.

En los casos de Polígonos de urbanizaciones exclusivamente unifamiliares y consolidadas con carácter histórico, la altura máxima será igualmente de dos plantas, pero únicamente se fija la regulación de alturas con 9 m. de altura máxima de cumbre con la condición de medición a que hace referencia el apartado 55.1 de las Normas Generales de Edificación.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1	0.25 m2/m2
RU-2	0.35 m2/m2
RU-3	0.46 m2/m2
RU-4	0.60 m2/m2
RU-5	0.70 m2/m2
RU-6	1.20 m2/m2

Se permitirán las edificabilidades que siendo mayores de las indicadas anteriormente fueron aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

En los polígonos S2, S3, S4 y B y Viñas Viejas se respetarán en todo caso la edificabilidad reflejada en el Registro de la Propiedad de las parcelas existentes, admitiéndose sobre dicha edificabilidad un incremento por vivienda de 20 m2 construidos. En todo caso, en las parcelas que no hayan alcanzado la edificabilidad máxima de ordenanza, se podrá agotar dicha edificabilidad.

En el antiguo SUR-3 "Camino Bajo" (AH27) se admite un incremento de edificabilidad de un 10% sobre la actual reconocida a la fecha de aprobación del presente PGOU, con el límite del derivado de la ordenanza de aplicación RU-1.

Para el resto de ordenanzas particulares de cada zona se respetará siempre, con independencia del coeficiente, la del proyecto de reparcelación o compensación según el caso.

8.4.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

Residencial Unifamiliar.

- **Usos Complementarios.**

Terciario en Categoría 1ª y situación D.

Equipamiento Comercial, Docente, Educativo y Sanitario, Categoría 1ª y situación C y D.

En los casos de situaciones C y edificios divisibles lógicamente, se exigirá la conformidad de la Comunidad de Propietarios con independencia de que se sitúe en pisos o locales.

En los casos de situaciones D, tendrán que tener la misma autorización cuando se trate de edificios divisibles y en casos de edificación unitaria, el máximo aforo que se permite es de 10 personas.

En el Polígono S-11 de Viñas Viejas en las zonas residenciales se autorizará la sustitución, a través de Estudio de Detalle, de la ordenanza unifamiliar por la ordenanza multifamiliar, siempre que respete la edificabilidad que figura en el Registro de la Propiedad para la parcela y el número de viviendas de la ordenanza que sustituye.

Se permitirán los servicios urbanos y de infraestructuras vinculados a los usos principales y en su caso complementarios (centros de transformación, depósitos, etc.).

En el antiguo SUR-3 "Camino Bajo" (AH27) no se admiten usos distintos del residencial y el deportivo al aire libre, limitándose el número de viviendas a una por parcela.

- **Usos Prohibidos.**

El resto de usos.

8.4.7. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del paisaje-urbano del Capítulo 7º.

- **Cubiertas.**

Serán inclinadas, planas o mixtas, con justificación de no comportar solución inadecuada al cumplir con envolvente máxima en cubiertas planas.

En urbanizaciones históricas se admitirán cubiertas planas o mixtas, describiendo una cubierta hipotética a 15º desde el punto más alto de los techos que cumplirá con la altura máxima de 9 m. Ningún plano de fachada tendrá una altura superior de 7 m (sin perjuicio del resto de condiciones de planta retranqueada).

8.4.8. Condiciones singulares.

- **Viviendas dobles.**

Se autorizarán viviendas dobles en aquellas construcciones existentes y completamente legales que tengan una superficie computable igual o superior a 300 m² construidos.

En todo caso será necesaria la existencia sobre la parcela, con anterioridad al año 2001, de una edificación con superficie computable igual o superior a 300 m² construidos. En el caso de ser la edificación inferior a 300 m², pero mayor del 50% de la requerida (> 150 m²), podrá autorizarse la correspondiente ampliación de la vivienda y una vez legalizada ésta, presentar la solicitud de vivienda doble.

Así mismo, deberán cumplimentarse el resto de las determinaciones del apartado viviendas dobles del referido artículo 8.4.8, así como las del artículo 6.4.2.1 Subtipo 1.1 Vivienda Unifamiliar Doble.

- **Conjuntos integrados.**

Se admitirán en todos los supuestos Conjuntos Integrados exclusivos en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5, pero respetando como parcela completa (porción en zona común más parcela privativa) la mínima exigida.

En estos casos, se podrá regular mediante Estudio de Detalle, las condiciones de diseño y tipología diferentes a las reguladas en esta ordenanza con carácter general.

En urbanizaciones históricas, la parcela mínima será que la estipulada a efectos de segregación.

- **Vados.**

Se incluyen en Anexo determinaciones gráficas sobre vados.

8.5. ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM).

8.5.1. Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM).

8.5.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas.

8.5.3. Grados de ordenanza.

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, no se distinguen diferentes grados de ordenanza (por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio a las mismas características de intensidad).

8.5.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Parcelación.**

La parcela mínima será de 1.400 m², con la excepción del Polígono S-11 de Viñas Viejas que será de 600 m².

- **Tipología de edificación.**

Será abierta y aislada o adosada.

- **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.**

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 5 metros, con la excepción del Polígono de Viñas Viejas que será de 4 m.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación de edificios, será de 10 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 m., se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- **Usos privados**

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.

Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

6.3. FORMA DE REGULACIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS.

Las normas generales de uso del presente Capítulo son aplicables a los usos permitidos o previstos por el planeamiento conjuntamente con las condiciones específicas de las Ordenanzas Particulares del Capítulo 8 y con la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino.

En este sentido, la regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

- 1°. Condiciones generales aplicables a los usos pertenecientes a un Grupo.
- 2°. Condiciones específicas aplicables únicamente al Tipo de uso.
En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.
- 3°. Condiciones que resultan de la Legislación Sectorial aplicable a cada uso.
- 4°. Condiciones específicas de uso determinadas por las Ordenanzas Particulares del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el Plan General.
- 5°. Condiciones particulares de cada ámbito señaladas en las Fichas de Ordenación y Gestión.

- **Reglas de aplicación.**

Los usos permitidos se sujetarán a las siguientes reglas de aplicación:

- La autorización de un tipo de uso en las ordenanzas particulares conlleva la autorización de todos los Subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente por este Capítulo respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones y ordenanzas.
- A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Ordenanzas Particulares con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.

6.4. GRUPO I – USOS RESIDENCIALES.

6.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales.

- **Programa mínimo de las viviendas.**

El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, con una superficie útil total de la suma de todas las estancias superior a 35 m².

Se podrá realizar la estancia-comedor-cocina en una sola pieza, e incluir el propio dormitorio.

- **Condiciones para que se considere vivienda exterior.**

Tendrá la consideración de vivienda exterior, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho

superior a 3,5 metros, o de frente a patio cerrado que tenga situada a más de 6 m de distancia otra edificación y quede a 3 m del lindero de parcela, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 12 m² y se pueda inscribir en ella un diámetro igual o superior a 2,70 m.

- **Piezas habitables en el uso residencial.**

Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares.

En el caso del Tipo 3 de Residencias Especiales, se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

- **Condiciones de habitabilidad.**

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las presentes normas, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid.

- **Condiciones que deben cumplir los usos complementarios al residencial.**

No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

- **Condiciones de la vivienda protegida.**

Cuando el planeamiento general o de desarrollo exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regule su legislación específica. Asimismo, serán de aplicación las condiciones concretas que se señalan en el Plan General a través de las determinaciones de su Memoria para su correspondiente transformación.

6.4.2. Tipo de usos residenciales.

6.4.2.1. Tipo 1 – Residencial Unifamiliar: RU

Corresponde a los usos residenciales que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente o en una parcela privativa dentro de un conjunto integrado con parte proporcional de zonas comunes, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia permanente por una persona o una familia como vivienda habitual.

- **Subtipos de uso residencial unifamiliar.**

Subtipo 1.1.- Vivienda Unifamiliar Doble.

Corresponde a aquella vivienda unifamiliar que se puede ocupar de forma singular por dos familias, siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones.

La parcela debe permanecer como finca indivisible unifamiliar y la edificación se podrá organizar jurídicamente mediante una división horizontal o conjunto inmobiliario, que requerirá, para su inscripción, la preceptiva licencia municipal que haga expresa mención a la indivisibilidad de la parcela.

Las parcelas con este uso permanecerán como parcelas independientes con una única acometida para cada servicio desde el exterior, y por tanto con un único titular a los efectos de

abonar los gastos de servicios y comunidad, en su caso distribuyéndose interiormente dentro de la copropiedad

- **Dotación de aparcamiento (suelo urbano consolidado).**

Se exigirán dos plazas de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar. En caso de viviendas dobles deberá dotarse con cuatro plazas de aparcamiento.

6.4.2.2. Tipo 2 – Residencial Multifamiliar: RM.

Corresponde a usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso al exterior del edificio, comunes a los diferentes pisos que se utilizan de forma permanente por varias familias.

- **Dotación de aparcamiento (suelo urbano consolidado).**

Se exigirá 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.

6.4.2.3. Tipo 3 – Residencias Especiales: RE.

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales donde residen diferentes personas de forma permanente o temporal, sin vínculos familiares, pero con vinculaciones o circunstancias específicas.

- **Subtipos.**

Subtipo 3.1.- Residencias de la Tercera EdadRE-TE

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamiento estable de personas válidas o asistidas, que no constituyen núcleos familiares, pero que concurre la circunstancia de que por su edad requieren una atención social diferenciada.

Subtipo 3.2.- Centros de acogidaRE-CA

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamientos temporales de colectivos que no constituyen núcleos familiares, y que presentan problemas sociales con desplazamiento de su entorno habitual tales como albergues, centros de mujeres, centros de menores, etc.

Subtipo 3.3.- Centros residenciales de atención social.

Corresponden a aquellos usos residenciales ubicados en edificios, locales y pisos destinados al alojamiento temporal de colectivos diferentes al de la tercera edad, que se consideran sectores de atención social, tales como viviendas comunitarias, pisos tutelados u otros centros.

Subtipo 3.4.- Conventos, residencias religiosas y casas de ejerciciosRC-CR

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen vínculos de carácter religioso.

Subtipo 3.5.- Residencias de EstudiantesRE-RD

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen circunstancias de carácter docente.

Subtipo 3.6.- HosteleríaRE-HO

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento temporal de colectivos y personas sin ningún vínculo pero de forma exclusivamente temporal.

- **Categorías.**

Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales para cada uno de estos subtipos, se establecen urbanísticamente las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Pequeñas residencias. Cuando el número de plazas de residentes sea inferior o igual a 20 unidades.
- Categoría 2ª.- Medianas residencias. Cuando el número de plazas residentes sea inferior a 100 plazas y superior a 20 unidades.
- Categoría 3ª.- Grandes residencias. Cuando el número de plazas de residentes sea superior a 100 unidades.

- **Condiciones específicas.**

Los usos de residencia especial de alojamiento permanente o temporal, incluidos los campings y campamentos turísticos, cumplirán todas las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Madrid, y además cuando exista una regulación específica para el uso concreto se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.

Todos los usos de residencia especial están incluidos simultáneamente en los subtipos de los servicios de equipamiento dotacional y equipamiento comercial que se pormenorizan en este Capítulo, y quedan regulados por su legislación específica, con las condiciones que se señalen para cada uno de ellos en el apartado de los equipamientos.

Todos los subtipos de usos de residencia especial, en las categorías 1a y 2a, son compatibles en cualquier situación cuando se permitan usos residenciales multifamiliares, y en categoría 1a cuando se permitan usos unifamiliares.

En la categoría 3a será exigible que se permitan expresamente, salvo que se trate de zonas de servicios de equipamiento dotacional o equipamiento comercial de bienestar social.

- **Dotación de aparcamiento (en suelo urbano consolidado).**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificable.

6.4.2.4. Tipo 4 – Camping y Áreas de Acampada: RE-AC.

Corresponden a usos residenciales ubicados en espacios con instalaciones de carácter provisional para alojamiento temporal de colectivos que no constituyen núcleos familiares ni les une vínculo alguno.

- **Categoría.**

Son las que establece la regulación sectorial vigente.

- **Condiciones específicas.**

Los campings y áreas de acampada cumplirán las condiciones establecidas por la regulación específica de la Comunidad de Madrid que regula en lo referente a su diseño, a sus categorías y autorización.

Sólo se autorizarán los campings y áreas de acampada cuando específicamente se regule en las normas particulares del suelo o en las normas del suelo no urbanizable.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de campista, con las salvedades de la regulación específica.

6.5. GRUPO II – USOS INDUSTRIALES.

6.5.1. Condiciones generales de los usos industriales.

- **Regulación.**

Los usos industriales cumplirán las condiciones específicas que vayan reguladas por sus legislaciones sectoriales respectivas, así como las señaladas en el presente capítulo, las de las ordenanzas que le sean de aplicación y las específicas en el anexo al final del presente capítulo sobre condiciones de los establecimientos destinados a actividades económicas.

- **Condiciones estéticas.**

Cualquier uso industrial situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, las condiciones estéticas de la edificación serán las mismas que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Así mismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

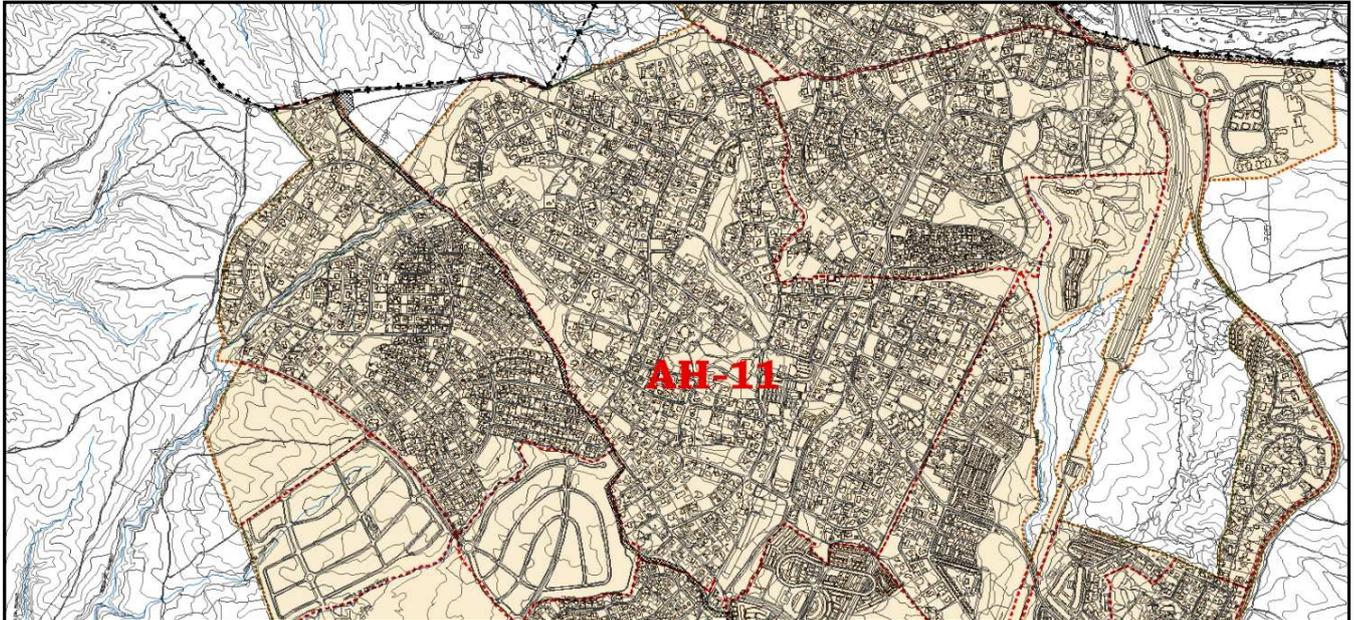
- **Características constructivas.**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Dotación y localización de la carga y descarga.**

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m² edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m² más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 11 "LAS LOMAS"**PLANO DE LOCALIZACIÓN****CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Superficie del Área Homogénea		3.350.966	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Residencial Unifamiliar Extensiva		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado	AD3, AD7	
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar Extensiva		1	
Vivienda Unifamiliar Intensiva		1,14	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,5	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,72	
Terciario Comercial		0,86	
Dotacional Privado		0,5	

**ÁREA HOMOGÉNEA: AH 11 "LAS LOMAS"****DATOS INICIALES**

Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)	-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)	3.350.965,78

Superficie Edificada (m2c)	604.001,25
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)	582.172,37
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)	0,180
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)	0,174

REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	482.721,78
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	42.141,94
	Infraestructura Viaria	309.338,30
	TOTAL RL	834.202,02

REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	36.535,37
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	103.870,84
	TOTAL RG	140.406,21

REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	1.344,35
	TOTAL RS	1.344,35

Total Superficie Redes Locales (m2)	834.202,02
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)	1,381

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)	3.350.965,78
---	---------------------

Superficie Edificada (m2c)	604.159,55
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)	582.874,26
Coefficiente de Edificabilidad (m2c/m2)	0,180
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)	0,174

REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	510.325,02
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	42.141,94
	Infraestructura Viaria	314.629,30
	TOTAL RL	867.096,26

REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	36.535,37
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	103.870,84
	TOTAL RG	140.406,21

REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	1.344,35
	TOTAL RS	1.344,35

Total Superficie Redes Locales (m2)	867.096,26
Coefficiente de Redes Locales (m2/m2c)	1,435

AH11 (UR-10 POLÍGONO DE LAS LOMAS).

CONDICIONES PARTICULARES

En este polígono, se aplicarán, en las zonas residenciales consolidadas, las ordenanzas establecidas en el presente Plan General y se respetará la parcelación existente y por lo tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas siempre y cuando se respete la parcela mínima de 2.000 m².

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las normas urbanísticas.

En este polígono se completará la formalización de las cesiones exigidas por el planeamiento mediante su oportuna tramitación.



Tribunal Superior de Justicia de Madrid
Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Primera

C/ General Castaños, 1 , Planta 2 - 28004

33009730

NIG: 28.079.00.3-2016/0000584



Procedimiento Ordinario 69/2016

Demandante: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN MONTE DE LAS ENCINAS DE BOADILLA DEL MONTE

PROCURADOR D./Dña. RAUL MARTINEZ OSTENERO

Demandado: COMUNIDAD DE MADRID

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE

LETRADO D./Dña. JUAN ORTEGA CIRUGEDA, (Madrid)

SENTENCIA NUMERO 99/2017

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCION PRIMERA

Ilustrísimos señores:

Presidente.

D. Juan Pedro Quintana Carretero

Magistrados:

D. Francisco Javier Canabal Conejos

D. José Arturo Fernández García

D. Fausto Garrido González

D^a María Dolores Galindo Gil

D^a María Pilar García Ruiz

En la Villa de Madrid, a catorce de febrero de dos mil diecisiete.

Vistos por la Sala, constituida por los señores del margen, de este Tribunal Superior de Justicia, los autos del recurso contencioso-administrativo número 69/2016, interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Monte de las Encinas” en Boadilla del Monte, representada por el Procurador de los Tribunales don Raúl Martínez Ostenero y asistida por la

Letrada doña Beatriz del Peso Gilsanz, contra el Acuerdo de fecha 20 de octubre de 2015 del Consejero de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte. Habiendo sido parte la Comunidad de Madrid, representada por sus Servicios Jurídicos; y, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, representado por el Letrado Consistorial don Juan Ortega Cirugeda.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Monte de las Encinas” en Boadilla del Monte se interpuso recurso contencioso administrativo mediante escrito presentado en esta Sala en fecha 15 de enero de 2016 contra el citado Acuerdo siendo admitido y, una vez formalizados los trámites legales preceptivos, fue emplazada para que dedujera demanda, lo que llevó a efecto mediante escrito en el que tras alegar los fundamentos de hecho y de derecho que consideraron pertinentes, terminó suplicando la estimación del recurso y que se anulara y dejara sin efecto el PGOU de Boadilla del Monte:

a. por haberse prescindido del procedimiento legalmente establecido, retrotrayéndose las actuaciones al momento de la aprobación inicial y sometiéndose a un nuevo trámite de información pública;

b. en lo relativo a la creación de una red pública general en suelo urbano consolidado, denominada Espacio de Transición, de cesión obligatoria y gratuita por los propietarios;

c. en lo relativo a la inclusión de las urbanizaciones “Monte de las Encinas” (UR-13) y “Norte Monte las Encinas” (UE-15) en el mismo área homogénea (Área Homogénea 14).

Y, que el Tribunal se pronuncia sobre:

a. la inclusión de los terrenos de la UR-13 en el Área Homogénea 13 “Pino Centinela”.

b. la supresión de la prohibición de llevar a cabo segregaciones de fincas resultantes de agrupaciones previas posteriores al año 2001 aplicable a las urbanizaciones históricas.

SEGUNDO.- La representación procesal de la Comunidad de Madrid y la del Ayuntamiento de Boadilla del Monte contestaron a la demanda mediante sendos escritos en los que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaron aplicables, terminaron pidiendo la desestimación del presente recurso.

TERCERO.- No habiéndose recibido el pleito a prueba, se tuvo por reproducido el expediente administrativo y la documental aportada, tras el trámite de conclusiones con fecha 26 de enero de 2017 se celebró el acto de votación y fallo de este recurso, quedando el mismo concluso para Sentencia.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Francisco Javier Canabal Conejos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- A través del presente recurso jurisdiccional la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Monte de las Encinas” en Boadilla del Monte impugna el Acuerdo de fecha 20 de octubre de 2015 del Consejero de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

La defensa de la parte recurrente impugna en esta jurisdicción contencioso-administrativa el mencionado Acuerdo en relación con la creación del Área Homogénea 14 “Monte Encinas” con infracción del artículo 37 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), ya que engloba terrenos que carecen de la necesaria homogeneidad tipológica y funcional; y con la creación de una franja lineal colindante con la carretera M-516, denominada Espacio de Transición (ET) calificada como red pública general, de cesión obligatoria y gratuita por los propietarios del Área Homogénea 14 “Monte Encinas” y en base a los motivos que de manera sintética pasan a exponerse:

a.- Nulidad del PGOU por vulnerar el procedimiento legalmente establecido para su aprobación al haberse prescindido de un segundo trámite de información pública. Alega la infracción del artículo 57.c de la LSCM, en relación con el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento, ya que la franja denominada Espacio de Transición de cesión obligatoria y gratuita se ha creado “ex novo” en el PGOU aprobado provisionalmente sin que los propietarios afectados hayan tenido la oportunidad de alegar y sin una mínima motivación, desconociéndose las causas que pudieran, en su caso, justificar la creación de un espacio de cesión obligatoria y gratuita en un suelo urbano consolidado.

b.- La cesión obligatoria y gratuita del espacio de transición ha de reputarse ilegal. Aduce que vulnera los artículos 17 y 90-95 de la LSCM, al imponer a propietarios de suelo urbano consolidado la carga de ceder de forma obligatoria y gratuita suelos destinados a redes públicas

c.- Los terrenos incluidos en el Área Homogénea 14 no cumplen los criterios de homogeneidad exigidos legalmente. Señala que se crea el Área Homogénea 14 “Monte Encinas” en la que se integran las denominadas “UR-13, Polígono Monte de las Encinas” y “UE-15, Norte Monte las Encinas”, cuyos parámetros de ordenación son sustancialmente diferentes con infracción de los artículos 37.1 de la LSCM, 20.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, ya que la UR-13 y la UE-15 no se han urbanizado ni edificado con criterios homogéneos, ni muestran características tipológicas similares. Opone que la urbanización “El Monte de las Encinas” (UR-13) y la urbanización “Norte Monte de las Encinas” (UE-15) son urbanizaciones distintas que conforman “barrios” muy diferenciados, pues aunque el uso es el mismo, residencial en ambos casos, la Ordenanza es distinta, la superficie de las parcelas y la edificabilidad es radicalmente diferente, y la tipología edificatoria es igualmente dispar. Así, las parcelas de la UR-13 tienen grandes dimensiones acogiendo en ellas viviendas unifamiliares frente a las parcelas del UE-15 que son de dimensiones reducidas con predominio de edificación adosada y pareada.

d.- Inclusión de los terrenos del UR-13 en el Área Homogénea 13 “Pino Centinela”. Señala que el UR-13 y el UR-12 comparten un origen similar configurándose ambos como urbanizaciones históricas integradas por parcelas de grandes dimensiones en las que se han edificado viviendas unifamiliares. Es decir, las características tipológicas de ambos ámbitos son muy similares y difieren completamente de las del UE-15 en el que las parcelas son de dimensiones reducidas con predominio de edificación adosada y pareada. Es por ello que considera que los terrenos del UR-13 deberían de incluirse en el Área Homogénea 13 “Pino Centinela” conformada por los terrenos del UR-12 con los que guarda una similitud tipológica y de origen, aplicándosele por ello la misma ordenanza. Añade que no resulta conforme con el principio de igualdad que a urbanizaciones como son “Monte de las Encinas” -UR-13- y “Pino Centinela” -UE-15- con características tipológicas de facto idénticas y orígenes similares, se les apliquen ordenanzas radicalmente diferentes, con parámetros urbanísticos como son la parcela mínima, tipología edificatoria y coeficiente de edificabilidad muy diferentes.

e.- La condición especial aplicable a efectos de segregaciones a las urbanizaciones históricas no es ajustada a derecho ya que abocaría a las mismas a recibir un trato desigual respecto de las que no revisten de tal carácter sin ningún tipo de justificación que motive tal desigualdad. Indica que tal prohibición podría llegar a dejar inaplicable en algunos casos la parcela mínima de 2.000 m² prevista en la ordenanza RU-1 aplicable al Área Homogénea 14,

piénsese por ejemplo en un propietario de dos parcelas de 3.000 m² que quisiera agruparlas para posteriormente segregarlas en 3 parcelas de 2.000 m². Con tal previsión estaría impedido de llevar a cabo dicha operación, a pesar, de que la ordenanza le permita que sus parcelas tengan 2.000 m². A su juicio la mera calificación de “histórica” no justifica la excepción a la norma aplicable, esto es, la ordenanza RU-1 que prevé una parcela mínima de 2.000 m².

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Boadilla del Monte, tras reseñar los antecedentes históricos de la Urbanización “Monte de Las Encinas”, se opuso al recurso señalando que pese a las determinaciones de la ley del Suelo de 1956, vigente a la fecha de aprobación del Plan Parcial de la Urbanización nunca se cumplió en su totalidad la obligación legal de entregar al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita lo que se incorpora en el Plan impugnado que se limita a modificar la denominación pasando a denominarse ESPACIO LIBRE DE TRANSICIÓN (RED PUBLICA GENERAL), mientras que en el plan del año 1966, se denominada ZONA VERDE Y DE EXPANSIÓN DE CARRETERAS, pero siempre manteniendo su carácter de dotación general o red pública general, en la denominación legal.

Opone que el recurrente califica las variaciones observadas entre la aprobación inicial y la provisional de “sustanciales“ y “que afectan a elementos estructurales del Plan“ pero que ninguno de estos cambios son reales y menos aun sustanciales o significativos como para exigir un nuevo trámite de información pública pues no lo son ni la supuesta creación de una franja lineal de cesión obligatoria y gratuita, ni la alteración de los datos de superficies y coeficientes del Área Homogénea 14 que refiere. Opone que la franja lineal colindante con la carretera M-516 denominada Espacio de Transición calificada como Red Pública General no se ha creado *ex novo* sino que ya existía en el expediente y en toda la documentación anterior, incluido el Avance de Plan General y que por un error material exclusivamente en el documento gráfico no formó parte de la documentación gráfica de la aprobación inicial, pero sin embargo sí figuraba en la Normativa del PGOU (concretamente en las “Condiciones particulares del Polígono AH 14 Monte de las Encinas” de mayor rango que la documentación gráfica, tal como se establece con carácter general en las normas de interpretación de los planes generales. Opone, igualmente, que las superficies de los parámetros de las áreas homogéneas se corrigen mínimamente en el documento de aprobación provisional respecto del aprobado inicialmente y se derivan únicamente de

algunos errores materiales detectados de medición o grafismo, en el documento inicial no afectando al modelo territorial ni a las determinaciones estructurantes del plan general ni siquiera mínimamente, por lo que en ningún caso pueden considerarse modificaciones sustanciales.

Opone que la obligación de ceder gratuitamente las parcelas incluidas en ese espacio definido ahora por el PGOU como "de transición", tiene su origen en el "Plan Parcial de la urbanización Monte de las Encinas en Boadilla del Monte", promovido por la "Urbanizadora el Monte", propietaria de la referida urbanización histórica, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid de 21 de junio de 1967, indicando que ese Plan pretendía la ordenación y urbanización de la Finca a fin de crear en la misma, un núcleo residencial de viviendas unifamiliares, denominado "El Monte de las Encinas". Se incluía entre sus determinaciones, la cesión obligatoria y gratuita al municipio de una zona (ZONA 7) con destino a zona verde y de expansión de carretera lo que no llegó a cumplirse y que las sucesivas legislaciones han venido a recoger dicha obligación de cesión gratuita y obligatoria de los suelos con destino a dotaciones públicas, ya sean sistema o red local o general.

Opone que la delimitación del Área Homogénea AH-14 "Monte Encinas" debe señalarse que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 37.1 de la Ley 9/2001, ya que se trata de un recinto de suelo urbano sobre el que se han señalado las condiciones de la ordenación estructurante siguientes: criterios y condiciones básicas de ordenación; uso global; coeficiente de edificabilidad; coeficiente de ponderación u homogeneización; y, usos pormenorizados admisibles o posibles. Se opone a la inclusión de los terrenos de la antigua UR-13 "Monte Encinas" en la AH-13 "Pino Centinela" dado el carácter revisor de esta jurisdicción sin perjuicio de la coherencia de la establecida.

La Comunidad de Madrid se opuso a la demanda en base a la legalidad del plan aportado sobre la base de la doctrina e la función pública de la potestad urbanística. Opone que se está ante un nuevo Plan, tramitado con cumplimiento de la normativa e inclusión de todos los informes legalmente previstos, debidamente justificado y negando la sustancialidad de las modificaciones a las que alude la recurrente. Niega que no exista homogeneidad habida cuenta que toda la edificación es residencial unifamiliar en dos grados y no deja de ser homogénea porque parte de ella comprende suelo urbano no consolidado. Opone que las cesiones derivan del planeamiento anterior sin que en la ficha se hayan alterado la superficie de suelo destinado a redes generales.

TERCERO.- En relación con el primero de los motivos debe recordarse que el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, establece que "El Organismo o Corporación que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, de la audiencia a que se refiere el artículo anterior y de los informes emitidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública y audiencia a las Corporaciones por los mismos plazos".

En igual sentido se pronuncia el artículo 57 c) de la LSCM al indicar que "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".

Como señala el Tribunal Supremo en su Sentencia de 25 de septiembre de 2013 (recurso 6557/2011) "La información pública en ese tipo de planeamiento no es un mero trámite en el procedimiento de su elaboración, sino un trámite esencial por la especial incidencia que tienen los planes urbanísticos en la vida de los ciudadanos, máxime cuando se produce, como aquí sucede, la aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Se vulnera, por ello, el derecho a la participación pública en el planeamiento urbanístico, que resulta del mencionado artículo 6.1 LRSV ---y que, obviamente ha de ser efectiva---, si se aprueba el instrumento de planeamiento sin el correspondiente trámite de información pública, y también cuando se han introducido, sin ese trámite, modificaciones sustanciales en el planeamiento aprobado.».

A este respecto, como señaló en su Sentencia de 9 de diciembre de 2008 (casación 7459/2004), "la obligación de garantizar la participación de los ciudadanos en la tramitación de los planes urbanísticos, reiterando la fase de información pública si fuera necesario, se deriva no sólo de lo dispuesto al efecto en dicho precepto reglamentario, y en la normativa urbanística autonómica aplicable, sino también en otras normas de Derecho estatal como son el artículo 105.a) de la Constitución y el artículo 6.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones , en los que se consagra, respectivamente, el derecho de participación de los ciudadanos en los asuntos públicos en general y en los procedimientos

de planeamiento y gestión urbanística en particular. Dicho principio se reproduce actualmente en los artículos 11.1 y 4.e) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el último de los cuales se insiste en que todos los ciudadanos tiene derecho a: "Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada (...)".

Como reconoce la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2015 (casación 3716/2012) para que resulte exigible la información pública se requiere, según nuestra doctrina: a) Que las modificaciones introducidas en la aprobación definitiva supongan una alteración del modelo de planeamiento elegido que lo hagan aparecer como distinto o diferente en tal grado que pueda estimarse como un nuevo planeamiento; b) Además, dicha expresión ha de ser interpretada restrictivamente por economía procedimental; c) Las modificaciones sustanciales tienen que ser acreditadas mediante la prueba pertinente; d) No bastan alteraciones puntuales, aunque éstas sean numerosas; y e) No se puede confundir la modificación esencial del planeamiento, de sus criterios básicos, con la trascendencia que las modificaciones introducidas tengan para los interesados.

Como indica la Sentencia de dicho Tribunal de 11 de septiembre de 2009 (casación 2873/2005) “el concepto de modificación "sustancial" es un concepto jurídico indeterminado, como viene declarando reiteradamente esta Sala, que ha de acotarse en cada supuesto concreto. Debiendo entender por variación sustancial del planeamiento "aquella que implica una modificación sustancial del modelo territorial concebido por el Plan. La modificación "sustancial" ha de contemplarse, desde la perspectiva que suministra examinar el Plan en su conjunto. Ello comporta, por regla general, que las modificaciones concretas y específicas del planeamiento, por muy importantes y "sustanciales" que resulten para los propietarios de los terrenos afectados, son irrelevantes desde la perspectiva del Plan, considerado en su conjunto " (STS 12 de febrero de 1996 recurso de casación nº 5736/1991)”.

Señala la recurrente que “a la vista del documento de PGOU aprobado provisionalmente resulta que se han producido importantes variaciones entre éste y el documento de PGOU aprobado inicialmente y sometido a información pública, las cuales se resumen a continuación: (i) creación de una franja lineal colindante con la carretera M-516,

denominada Espacio de Transición, de cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de parcelas colindantes con dicha carretera y, que afecta, por tanto, a la propiedad de mis representados en tanto en cuanto algunas de las parcelas del Área Homogénea 14 “Monte Encinas” son colindantes con carretera M-516; y (ii) alteración de los datos de superficies y coeficientes del Área Homogénea 14 “Monte Encinas”.

A la vista de la doctrina referida y el contenido de las modificaciones apreciadas por la recurrente resulta evidente la falta de sustancialidad de las mismas para entender quebrada la norma en relación con la obligación reseñada en la misma y ello en función del carácter estrictamente sectorial de la discusión en relación con una determinación que tan solo afectaría a dichos titulares lo que aleja el debate del alcance del modelo territorial y, con ello, de la existencia de la infracción alegada.

CUARTO.- En el siguiente de los motivos se alega que la cesión obligatoria y gratuita del espacio de transición ha de reputarse ilegal al vulnerar los artículos 17 y 90-95 de la LSCM, dado que se impone a propietarios de suelo urbano consolidado la carga de ceder de forma obligatoria y gratuita suelos destinados a redes públicas.

Para un correcto análisis de este motivo de impugnación conviene dejar precisada la ficha de los suelos incluidos en el Área Homogénea 14 en al que se ha incluido la Urbanización “Monte Encinas”.

Según la ficha, se trata de una Urbanización histórica con una delimitación coincidente con la urbanización Monte Las Encinas y Norte Monte Las Encinas (antigua UE-15) con predominio de edificaciones residenciales en tipología unifamiliar extensiva. El Área comprende suelos urbanos consolidados y no consolidados, tiene una superficie de 300.235,00 m² de los cuales 23.720,50 m² se corresponden con redes locales, 19.710,43 m² con redes generales y 6.454,59 m² con redes supramunicipales.

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones. Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de ordenanza (2.000 m²). La cesión de la zona verde del Plan Parcial aprobado se ha sustituido por el suelo situado entre la banda lineal de carretera y las parcelas nº 49 y 50. También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas

construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas. En las parcelas con superficies mayores de 3.500 m², se aplicarán como condiciones de aprovechamiento una ocupación máxima del 20% y una edificabilidad máxima del 0,20 m²/m².

Es cierto que, según sentencias del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2008 (casación 4731/04), 26 de marzo de 2010 (recurso 1382/06), 21 de julio de 2011 (recurso 201/08), 15 de junio de 2012 (recurso 2130/09) y 14 de noviembre de 2016 (casación 3914/20159), el suelo consolidado por la urbanización no puede degradarse a suelo no consolidado por la realización de obras de transformación urbanística.

Así, la sentencia de 31 de mayo de 2011 analiza un supuesto en que con base en la Ley catalana 2/2002 se produce esa reclasificación. Considera la sentencia, que tal degradación en la categorización del terreno por la sola alteración del planeamiento produciría consecuencias difícilmente compatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento pues los propietarios de los terrenos, cuya consideración como urbanos había sido hasta entonces indubitada según el planeamiento anterior, lo que permite suponer que ya en su día habían cumplido con los deberes necesarios para que el suelo alcanzase esa condición, quedarían nuevamente sujetos, por virtud del cambio de planeamiento, al régimen de deberes y cesiones previsto en el artículo 14 de la Ley 6/98 para los titulares de suelo urbano no consolidado. Y, la sentencia de 26 de marzo de 2010 dice que "no podemos considerar que cuándo los terrenos ya tienen la consideración de solar, porque se hicieron las cesiones correspondientes y se costeó la urbanización, el suelo urbano pueda ser considerado no consolidado. La solución contraria determinaría que el proceso de urbanización nunca se entendería cerrado ni concluido, estaríamos ante una situación de permanente interinidad, en la que periódicamente, y sin duda para mejorar y adaptar las ciudades a las nuevas demandas y circunstancias cambiantes, se precisarían de reformas o mejoras integrales que someterían a los propietarios, una y otra vez sin atisbar el final, a una sucesión de deberes ya cumplidos pero nuevamente reproducidos al ritmo que marquen este tipo de reformas. Cuanto acabamos de señalar no significa, obviamente, que tales operaciones integrales no puedan ser realizadas, que pueden y deben acometerse cuando así lo demande el interés público, significa sólo que concurren los límites expuestos a una aplicación sucesiva e interminable de los deberes establecidos en el artículo 14.2 de la Ley 6/1998".

En el caso de autos, pese a los denodados esfuerzos dialécticos del Ayuntamiento, la cuestión no pasa por la correlación temporal normativa en relación con la obligación de ceder sino en si dicha obligación fue o no llevada a cabo en su momento.

La Urbanización Monte de la Encinas, tiene su origen en el “Plan Parcial de la urbanización Monte de las Encinas en Boadilla del Monte”, promovido por la "Urbanizadora el Monte", propietaria de la referida urbanización histórica, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid de 21 de junio de 1966. Se incluía entre sus determinaciones, la cesión obligatoria y gratuita al municipio de una zona (ZONA 7) con destino a zona verde y de expansión de carretera. Para el Ayuntamiento esa superficie se corresponde con la incorporada en el PGOU impugnado como Espacio Libre de Transición lo que es negado por la recurrente expresando que en el año 1969 se aprobó el proyecto de parcelación en el que se consignaron y efectuaron las cesiones de las zonas correspondientes a viales, calles, aparcamientos y zonas verdes interiores y la zona verde cedida discurría por lo que ahora se denomina Zona 7.

Lo que aporta la recurrente con su escrito de conclusiones es una escritura pública de cesión gratuita unilateral otorgada por la Comunidad de propietarios de la urbanización en fecha 21 de julio de 1999 en la que consta al cesión de la parcela 53 destinada a vía de penetración, plaza circular, calles, aparcamientos y zonas verdes interiores, así como las instalaciones o acometidas generales; la parcela 51 correspondiente al terreno comprendido entre el antiguo camino-carretera de Majadahonda a Boadilla del Monte y la valla actual que delimita la urbanización del Monte de las Encinas, a lo largo de dicha carretera con una superficie total de 10.600 m²; la parcela 52, zona verde, correspondiente al terreno comprendido entre el antiguo camino-carretera de Majadahonda a Boadilla del Monte y la valla actual que delimita la urbanización del Monte de las Encinas, a lo largo de dicha carretera con una superficie total de 16.000 m².

Con la demanda aportó la ficha-resumen de ordenación y gestión de la UR-13 del Plan de 2001, declarado nulo, correspondiente al Polígono “Monte las Encinas” en la que consta que el suelo se clasificaba como urbano consolidado finalista. Su superficie total era de 270.422 m² de los cuales 21.589 m² eran de red viaria, 4.493 m² de áreas ajardinadas, 10.683 m² de deportivo especial y 1.279 m² de servicios e infraestructuras. No se fijaban cesiones de suelo y en las condiciones particulares se establecía que “a efectos de gestión, se formalizará la cesión de la zona verde del Plan Parcial aprobado, permitiéndose una

compensación de suelo sustituyéndose entre la banda lineal de carretera y por las parcelas nº 44 y 50 que se graffian como verde público en el Plano de Calificación”.

La Memoria del Plan Parcial y el proyecto de parcelación fueron aportados por el Ayuntamiento con el escrito de contestación a la demanda. De los mismos se extraen los siguientes datos: afecta a una superficie de 273.731 m²; el uso se clasifica por zonas correspondiendo la Zona 7 a zona verde y de expansión de la carretera.

En el régimen de la Ley del Suelo de 1956 se concebía el sistema de cooperación como preferente para el caso de sectores de nueva urbanización, debiendo notarse que las parcelaciones exigían la existencia de plan parcial (ver art. 79.1 de la Ley del Suelo de 1956). Igualmente, es de significar que la cesión de terrenos destinados viales, a parques y jardines públicos tenía un límite máximo igual a la décima parte de la superficie edificable del sector para cuyo servicio se establezca. En efecto, el artículo 67.3, a) de la Ley del Suelo de 1956 señalaba que los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán: ceder los terrenos viales y de parques y jardines y costear la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el artículo 114. Este artículo 114 reenviaba a la regulación establecida para cada sistema de ejecución de los planes, señalando a tal fin que los propietarios de fincas emplazadas en sectores que fuesen objeto de urbanización deberán subvenir a la misma, en justa compensación a los beneficios que su ejecución habrá de reportarles, mediante la cesión de terrenos libres de gravámenes y costeamiento de las obras, del modo y en la proporción establecida al regular cada sistema de ejecución de los planes.

Tanto en el sistema de cooperación como en el de cesión de viales, que eran los preferentes en la Ley de 1956, los propietarios tenían obligación de ceder a la Administración la superficie vial y, además, determinadas superficies de terrenos destinados a espacios libres públicos (vid. art. 116 para la cooperación y 129 para la cesión de viales). El apartado 1 del artículo 116 de la Ley del Suelo de 1.956, donde se regulaban las cesiones, establecía el régimen de cesiones para viales.

Es cierto que durante la vigencia de la Ley del Suelo de 1956, se planteó el problema de si la cesión obligatoria operaba ex lege por la aprobación definitiva del Plan Parcial o si era necesario un acto expreso de cesión, y se llegó a la conclusión de que, fuera de los supuestos de régimen especial de Madrid y Barcelona, la transmisión no operaba ex lege. Algún autor apuntó que lo ideal hubiera sido que tal cesión se efectuara por la mera aprobación del Plan. Sin embargo, esta solución, adoptada por la legislación de Madrid y

Barcelona para los planes de iniciativa particular, no podía colegirse fácilmente de la redacción de la Ley del Suelo de 1956.

Esta afirmación, sin embargo, debe ser matizada en los casos de propietario único, en los que no se requería de un procedimiento separado de reparto de cargas y beneficios a través de los cuatro sistemas de actuación entonces vigentes (compensación, cooperación, expropiación y cesión de viales).

En fin, como quiera que sea, lo incontestable es que se produjo la parcelación de los terrenos de la urbanización, con el resultado de fincas edificables siendo consecuencia lógica que el reconocimiento de la edificabilidad en las parcelas de resultado, implicaba la obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a viales y zonas verdes.

La forma de operar en estos casos de propietario único promotor del plan parcial, era requerir la formalización de la cesión. Lo que es evidente es que la obligación de cesión de las vías públicas y zonas verdes en parcelaciones conforme al régimen de la Ley de 1956, era mera consecuencia obligada de la aplicación de la regulación general de que la cesión de terrenos viales es una prestación generalizada de la Ley del Suelo, alcanzando, además, de a la apertura de las vías públicas, al ensanchamiento de calles ya abiertas, etc. (con limitaciones en orden al quantum, pero que aquí ni siquiera se invocan), con el propósito explícito de que la cesión constituya una real compensación de los beneficios, esto es, de las parcelas edificables resultantes.

Conforme a ello, teniendo en cuenta que la superficie era de 206.184 m² y el volumen previsto de 102.147 m³ el promotor estaba obligado a ceder el 10% lo que se cuantificó en su momento en 26.600 m² y que se corresponde, prácticamente, con los metros cuadrados fijados en la ficha del UR-13, 26.082 m².

El Área Homogénea 14 se constituye con la integración de las denominadas “UR-13, Polígono Monte de las Encinas” y “UE-15, Norte Monte las Encinas” teniendo esta última una superficie de 27.759 m² de los cuales 25.236 m² se corresponden con el uso residencial y 2.523 m² con la ZV-3, “Parque Lineal” que deben ser objeto de cesión. La suma de redes locales de ambas fichas suponen un total de 28.605 m². Si acudimos a la ficha del Área la superficie destinada a redes locales, espacios libres, infraestructura viaria y zonas verdes, asciende a 29.702,05 m². En suma, en las redes locales el incremento se deriva de la cesión recogida en la UR-15.

No obstante dónde sitúa la recurrente la cesión ilegal es en relación con la franja lineal colindante con la carretera M-516, denominada Espacio de Transición (ET), calificada como red pública general de 19.710,43 m².

A falta de una prueba pericial, una simple comparativa entre el Plan Parcial, la ficha de la UR-13 y la de la AH-14 se puede establecer que dicha red es creada ex novo y se carga al AH en contra de lo establecido en el punto 7.7.2 de la Memoria de ordenación que define las redes generales como aquellas al servicio de los residentes en el municipio prohibiendo su adscripción a un ámbito, Barrio o Área Homogénea concreta.

La Memoria del Plan General recoge el Suelo no Urbanizable de Especial Protección en su capítulo 8.3 y en su apartado b) aparecen aquellos suelos que obtienen dicha clasificación por mor del planeamiento general por no poderse encuadrar en legislaciones sectoriales específicas pero que cuentan con valores ambientales, afecciones o condiciones específicas que los hace inadecuados para el desarrollo urbano en las mismas condiciones que los suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

Entre ellos se encuentran los “Espacios de transición” en los que encuadra a aquellos suelos “referidos a entornos próximos a vías de comunicación, espacios protegidos, municipios colindantes, etc” y que, en relación con esta Área, el Plan hurta de un suelo urbano consolidado, definido y ejecutado estableciendo una cesión que excede de la derivada de aquel Plan Parcial y en beneficio de todos los ciudadanos lo que determina que ese sistema general se costee por quien no está obligado lo que supone una quiebra del principio arriba aludido y, por ello, la estimación de este motivo.

QUINTO.- En el siguiente de los motivos se alega que los terrenos incluidos en el Área Homogénea 14 no cumplen los criterios de homogeneidad exigidos legalmente. Señala que se crea el Área Homogénea 14 “Monte Encinas” en la que se integran las denominadas “UR-13, Polígono Monte de las Encinas” y “UE-15, Norte Monte las Encinas”, cuyos parámetros de ordenación son sustancialmente diferentes con infracción de los artículos 37.1 de la LSCM, 20.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, ya que la UR-13 y la UE-15 no se han urbanizado ni edificado con criterios homogéneos, ni muestran características tipológicas similares

Conforme a la Ley Autonómica 9/2001 la totalidad del suelo urbano ha de ser dividido por el planeamiento general en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las

áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Sobre estas divisiones de suelo se aplican las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas (véase el art. 37 de la Ley 9/2001). Y dentro de las áreas homogéneas se delimitan los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que procedan, pudiendo constituir todo el área homogénea un único ámbito (art. 37.1, inciso segundo). Tanto las áreas homogéneas como los ámbitos de actuación (también los sectores en que se divide el urbanizable) son delimitaciones de suelo respecto de los que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante e igualmente espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada (art. 37.3). Dentro de los ámbitos de actuación se delimitan las unidades de ejecución, cuya finalidad es llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada (ver art. 98.1) y la intensidad edificatoria (coeficiente de edificabilidad) que va a servir de base a la equidistribución se refiere, en primer lugar, al área homogénea y el coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado ha de ser igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre (vid art. 39).

Así las cosas, nada impide que un área homogénea comprenda varios ámbitos de actuación y que cada ámbito se haga coincidir con una unidad de ejecución. Además, deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística.

El Anexo III de la Memoria de ordenación se refiere a las áreas homogéneas en relación a sus parámetros básicos remitiéndose a los suelos urbanos ya establecidos como consolidados en el PG2001, correspondiente a los ámbitos denominados "UR", que engloba gran parte de los suelos de Boadilla del Monte: el casco antiguo y su ensanche, Las Eras, los polígonos y 4, el polígono B, Viñas Viejas, Prado del Espino, todas las urbanizaciones históricas y otros ámbitos singulares como el club Las Encinas, Polideportivo municipal Fundación Once y gasolineras M-513 y M-511 y en los que los parámetros aplicados son los derivados de las figuras de planeamiento y ejecución que en su día se aprobaron estas zonas y que el PG2001 recogió en sus determinaciones normativas particulares. También, en términos generales, expresa que se han delimitado como áreas homogéneas independientes la

mayoría de ámbitos de cierta entidad, ya que los mismos se han urbanizado y edificado en la mayoría de los casos con criterios homogéneos, respondiendo a la fecha en que fueron desarrollados; o, bien, se han agrupado varios ámbitos de desarrollo, allí donde se han apreciado características tipológicas similares; o, se han delimitado ámbitos que constituyen su propia área homogénea, considerando que su tipología, diferida en el tiempo, va a ser muy distinta de las de las tramas urbanas que las rodean.

Señala la recurrente que a las parcelas residenciales que integran el antiguo UR-13 se les aplica la ordenanza RU-1, con una parcela mínima de 2.000 m² y un coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²/m², mientras que a las parcelas que integran la antigua UE-15 se le aplica la ordenanza RU-3, con una parcela mínima de 400 m², es decir, 5 veces menor que la prevista para las parcelas del UR-13, y con un coeficiente de edificabilidad de 0,46 m²/m², esto es, de casi el doble que el de las parcelas del UR-13, permitiéndose además en la UE-15 tipología residencial pareada frente a la aislada que se permite en la UR-13.

Frente a ello el Ayuntamiento opone que se cumple el criterio de homogeneidad tipológica, conformada por vivienda unifamiliar, perteneciente a la misma ordenanza “RU” (Residencial Unifamiliar) de tipo extensiva y se incluyen zonas con ordenanzas de zona verde, espacios de transición, servicios urbanos y equipamiento deportivo privado. Tiene razón el Ayuntamiento pues se cumple el criterio de delimitación atendiendo a criterios de homogeneidad funcional en sí misma y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal al estar insertada en la trama urbana de forma similar, “apoyado en la carretera M-516, por donde tiene su acceso y por medio de la cual se relaciona con el núcleo urbano. A nivel del territorio, todo el AH está incluido en el mismo espacio territorial, en concreto en el entorno del Monte de Los Fresnos, espacio de protección regional”. También se cumple la condición de que los límites del AH son elementos estructurantes de la ordenación urbanística, siendo dichos límites la citada carretera M-614 por el este, la urbanización Pino Centinela en una pequeña franja por el sur y la línea divisoria entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable de protección por el resto de lindero. En suma, el motivo se desestima.

SÉXTO.- El siguiente de los motivos debe decaer directamente toda vez que el Plan General goza de la naturaleza de disposición general y por ello la pretensión que se suscita entra en contradicción con lo dispuesto en el artículo 71.2 de la Ley de ésta Jurisdicción, en cuanto impide a los órganos jurisdiccionales determinar la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que anularen.

No obstante ello, debe significarse que no puede sostenerse la ilegalidad de la AH-14 por unir dos UR que no se han urbanizado ni edificado con criterios homogéneos, ni muestran características tipológicas similares y pretender la configuración de la AH en relación con la UR-12 con parámetros también distintos. De hecho el motivo se sustenta sobre la base de una posible vulneración del principio de igualdad ya que, según razona, los propietarios de parcelas residenciales de la UR-13 se encuentra en una posición de inferioridad de derechos respecto de los propietarios de terrenos situados en la urbanización Pino Centinela colindante por el Sur, en tanto que la Administración, de una forma totalmente arbitraria e injustificada ha decidido aplicarles ordenanzas diferentes con parámetros urbanísticos diferentes.

La sustentación del motivo hubiera exigido un análisis histórico del desarrollo normativo de las dos urbanizaciones habida cuenta que ambas están totalmente desarrolladas y de lo que adolece la demanda por lo que la Sala no puede determinar sin dicho estudio si la discrecionalidad del modelo se ha transformado en arbitrariedad a la hora de configurar las dos Áreas Homogéneas. El motivo se desestima.

SEPTIMO.- En relación con el último de los motivos alegados, el artículo 8.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU impugnado establece unas condiciones de parcelación especiales aplicables únicamente a las denominadas por el Plan como urbanizaciones históricas.

En concreto se establece que “En las Urbanizaciones Históricas existentes se respetará la parcelación actual, con las condiciones para efectuar segregaciones que se indican a continuación, salvo que tengan por finalidad restituir la parcelación originaria del Plan Parcial primitivo. Tampoco se autorizarán segregaciones de fincas resultantes de agrupaciones previas posteriores al año 2001”.

En la Memoria se indica, respecto de estos suelos, que los parámetros aplicados son los derivados de las figuras de planeamiento y ejecución que en su día se aprobaron para estas zonas. El propio capítulo de las NNUU establece las ordenanzas particulares de algunos ámbitos concretos siendo lo que no prohíbe la norma la parcelación sino la segregación de agrupaciones ya producidas no las que se puedan producir desde la aprobación del Plan. No obstante el motivo adolece de la concreta singularización y comparación que haga suponer que las limitaciones de la parcelación pueda perjudicar o beneficiar a unos u otros propietarios ya que, según la propia norma y entre las diferentes

urbanizaciones, ni las tipologías de las edificaciones son iguales, ni las parcelas tienen el mismo mínimo y, además, no se tiene en cuenta que también se permite la creación de conjuntos integrados. El motivo se desestima.

OCTAVO.- Establece el art. 139.1 de la Ley de la Jurisdicción que en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En el caso de autos no procede la condena en costas habida cuenta la estimación parcial de las pretensiones de la recurrente.

VISTOS.- los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que ESTIMAMOS parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Monte de las Encinas” en Boadilla del Monte contra el Acuerdo de fecha 20 de octubre de 2015 del Consejero de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte que anulamos en relación con la cesión obligatoria y gratuita del espacio de transición establecida como carga del Área Homogénea 14. Sin costas.

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 casacional objetivo que presente. 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 2414-0000-93-0069-16 (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 2414-0000-93-0069-16 en el campo “Observaciones” o “Concepto de la transferencia” y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

En su momento, devuélvase el expediente administrativo al departamento de su procedencia, con certificación de esta resolución.

Así, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



Tribunal Superior de Justicia de Madrid
Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Primera

C/ General Castaños, 1, Planta 2 - 28004
33009730

NIG: 28.079.00.3-2015/0026082



Procedimiento Ordinario 1882/2015

Demandante: D./Dña. FLORENTINO MARTINEZ ORTEGA
PROCURADOR D./Dña. ALEJANDRO GONZALEZ SALINAS

Demandado: COMUNIDAD DE MADRID
LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
LETRADO D./Dña. JUAN ORTEGA CIRUGEDA, (Madrid)

SENTENCIA Nº 322/2017

Presidente:

D. Juan Pedro Quintana Carretero

Magistrados/as:

D. Francisco Javier Canabal Conejos

D. José Arturo Fernández García

D. Fausto Garrido González

D^a María Dolores Galindo Gil

D^a María del Pilar García Ruiz

En Madrid, a diecinueve de abril de dos mil diecisiete.

Vistos por la Sala, constituida por los Sres./as. Magistrados/as relacionados al margen, los autos del presente recurso contencioso-administrativo número 1882/2015, interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Alejandro González Salinas, en nombre y representación de D. Florentino Martínez Ortega, contra el Acuerdo de 20 de octubre de 2015, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

Ha sido parte demandada la Comunidad de Madrid, representada y dirigida por el Letrado de sus Servicios Jurídicos.

Ha sido parte codemandada el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, representado por el Letrado de sus Servicios Jurídicos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el presente recurso y previos los oportunos trámites, se confirió traslado a la parte actora por plazo de veinte días para formalizar la demanda, lo que verificó por escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, suplica que se dicte sentencia por la que se estimen sus pretensiones.

SEGUNDO.- Tanto la representación procesal de la demandada como de la codemandada se opusieron a la demanda solicitando ambas el dictado de una sentencia por la que se desestime íntegramente el recurso.

TERCERO.- No habiéndose considerado necesario el recibimiento a prueba a la vista de las propuestas por las partes (documental adjunta a la demanda y expediente administrativo, al producir los mismos los efectos que le son propios), no siendo por ello necesario tampoco el trámite de vista o formulación de conclusiones escritas, se declaró el pleito concluso para sentencia señalándose para el acto de votación y fallo el día 8 de marzo de 2017, en cuya fecha tuvo lugar.

Siendo Ponente la Magistrada Ilma. Sra. D^a María del Pilar García Ruiz, quien expresa el parecer de la Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en el presente recurso Acuerdo de 20 de octubre de 2015, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

SEGUNDO.- La parte demandante interesa se dicte una Sentencia estimatoria con la declaración de no ser conforme a Derecho la actuación administrativa impugnada, al tiempo que ejercita una pretensión anulatoria de aquélla.

En concreto, solicitó en su demanda que se declare la nulidad del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en virtud del Acuerdo aquí impugnado y, en especial, de la Ficha de la Unidad de Actuación AD7, en lo que se refiere a la imposición de cesiones de aprovechamiento lucrativo, cargas singulares de urbanización y establecimiento de zonas verdes sin compensación alguna a los titulares de las parcelas de suelo urbano consolidado que soportan la correspondiente pérdida de aprovechamiento para constituir dichas zonas verdes. En esencia, la parte actora formula, según explica en la demanda, dos tipos de objeciones al Plan General impugnado: la dos primeras que afectan a la totalidad del instrumento de ordenación, y que sintetiza en la omisión de informes preceptivos y en la idea de que el PGOU aprobado en 2015 tiene como punto de partida un Plan anterior (el de 2001), anulado por esta Sala y confirmado por la Sala Tercera del Tribunal Supremo; la segunda, relativa tan sólo a la Ficha de la AD7 del PGOU de 2015 (dentro de la cual se incluyen algunos terrenos de los que el actor es propietario aún), por entender que la

ordenación establecida supone una expropiación de facto y sin compensación de una parte del aprovechamiento que los terrenos afectados habían consolidado con arreglo a la ordenación vigente con anterioridad al PGOU de 2001 anulado. En desarrollo de tales consideraciones básicas, expone la parte actora los antecedentes jurisdiccionales que entiende de interés, en particular, los pronunciamientos de esta Sala en Sentencia de 13 de julio de 2012 (PO 789/2010) y los de las Sentencias de 2 y 3 de marzo de 2015, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, que decidieron la anulación del PGOU de Boadilla del Monte aprobado definitivamente en 2001. Reproduce también la demanda algunos de los párrafos de la Memoria Justificativa del PGOU de 2015 que ahora impugna para concluir que en el mismo se asumen gran parte de los presupuestos y justificaciones del anteriormente vigente de 2001, que fue anulado, entre otras, dice la parte recurrente, por las Sentencias citadas. Sobre tales bases articula del demandante actora tres motivos de impugnación en su demanda: el primero, para razonar la “nulidad generalizada” del PGOU que impugna al tomar como presupuesto jurídico inmediato un Plan anterior, el de 2001, que fue declarado nulo de pleno Derecho por resoluciones judiciales que devinieron firmes antes de la aprobación del nuevo planeamiento; un presupuesto de partida que resulta, dice, ilegal y que sólo puede llevar a la conclusión de que el instrumento aprobado también lo es. El segundo motivo impugnatorio propugna igualmente la nulidad de pleno derecho del PGOU de 2015 por cuanto se habría aprobado sin la previa emisión de informe alguno sobre impacto de género, siendo el mismo preceptivo al tratarse, la aprobada, de una disposición de carácter general. El tercer y último motivo impugnatorio es el que dedica el recurrente a justificar que las determinaciones que le afectan, contenidas en la Ficha de la AD7 del PGOU de 2015 que aquí recurre, son nulas al adoptar como presupuesto de validez las previsiones de la Ficha de la antigua UE16-B “Las Lomas”, del PGOU de 2001, y porque representan una privación de derechos de compensación. En relación con este último motivo, explica la demanda que el PGOU aprobado debe tomar como punto de partida, no las determinaciones del anulado PGOU de 2001 sino las que, en sustitución del mismo debían haberse considerado plenamente vigentes, esto es, las previstas por el Plan Parcial de “Las Lomas”, aprobado el 4 de octubre de 1966. A partir de tal explicación, el recurrente afirma que en la antigua UE16 (coincidente con la AD7 del PGOU de 2015 impugnado) existían dos parcelas que, como las restantes de la Unidad de Ejecución, estaban clasificadas como suelo urbano consolidado de mejora y que las operaciones previstas eran aisladas. Dichas operaciones, sigue diciendo, implicaban la expropiación de gran parte de estos terrenos pues eran (y aún lo son, añade) suelo finalista en el que sus titulares tenían ya adquirido el aprovechamiento urbanístico resultante, según el Plan Parcial de 1966. El demandante dice que aún es titular de las antiguas parcelas 55.1 y “antiguo CC-2” de la antigua UE16 y que, respecto de ellas, el PGOU de 2001 habría establecido lo siguiente: (1) que, con cargo a la parcela 55.1 se obtendría por expropiación una zona verde de 10.000 m² y que, como compensación a la pérdida, se permitiría la división del resto de la parcela (26.650 m²) en 8 distintas para vivienda unifamiliar, con una superficie mínima de parcela de 2.000 m². (2) Que en la parcela “antiguo CC-2”, en la que el padre del recurrente habría cedido 4.856,30 m² para edificar una iglesia, el resto de la superficie tendría un aprovechamiento cívico-comercial, si bien en el año 1986 se habría segregado de dicha parcela la CC-2-A, enajenada en el año 1987 para la construcción del Colegio que allí existe ahora, siendo en la superficie restante (21.560,59 m²) la que en la Ficha de la antigua UE16 tenía prevista la implantación de una zona verde a obtener mediante expropiación. Por el contrario, sostiene la demanda que, según el Plan Parcial de 1966 cuya consideración reclama, se habría establecido que la edificabilidad de la parcela 55-1 (de 36.650 m²) sería de 9.162,5 m² y que la edificabilidad de la parcela “antiguo CC-

2” (con una extensión de 21.560,59 m2) sería de 26.134,04 m2. Las consecuencias que extrae la parte actora de lo anterior y respecto de las dos parcelas mencionadas son las que expresa así:

(a) En cuanto a la antigua parcela 55-1, sostiene la parte actora que su edificabilidad era de 9.162,5 m2 mientras que en la AD7 del PGOU de 2011, se redujo a 8.162 m2, convirtiendo 4.000 m2 de dicha superficie en zona verde pública; una dotación que no existía en el Plan Parcial de 1966 y que habría hecho que se redujese la edificabilidad correspondiente a estos 4.000 m2 fijándola en 1.000 m2c en el PGOU de 2015. Se habría producido por ello, dice la demanda, una disminución del aprovechamiento lucrativo de la parcela para la que no se ha previsto compensación alguna.

(b) En cuanto a la edificabilidad de la parcela “antiguo CC-2”, conforme al Plan Parcial de 1966 era de 26.134,04 m2, de uso cívico-comercial y la Ficha de la AD7 habría convertido toda la parcela, excepto la parte ocupada por el colegio y la iglesia así como el aparcamiento, en zona verde. La nueva Ficha, dice el recurrente, establece como uno de sus objetivos la obtención de suelo para infraestructura viaria (aparcamiento y acceso al colegio) y da a entender que es, por ello, una cesión pendiente que además debe entregarse ya ejecutada. En la demanda se rechaza tal consideración pues no sería una infraestructura contemplada por el Plan Parcial de 1966 y afirma, por ello, que, siendo una actuación aislada de reciente configuración, exige la expropiación de los terrenos tanto para zona verde como para infraestructura viaria, por lo que no puede imponerse al titular la carga de cederlos sin compensación.

Por su parte, la Administración autonómica demandada, oponiéndose a la demanda, solicita la desestimación del recurso interpuesto por entender que la actuación impugnada es plenamente ajustada a Derecho. En apoyo de tales pretensiones, la Letrada de la Comunidad de Madrid recuerda, con base en lo que expresa la Memoria del PGOU impugnado, que su aprobación responde a dos objetivos básicos: reforzar la protección del medio natural y redactar un nuevo documento adaptado a la legislación ambiental y urbanística actualmente vigentes. Recuerda también dicha representación procesal que el PGOU que aquí se recurre está tramitado y aprobado en ejercicio de la potestad urbanística que propiamente es una función pública informada por el principio de discrecionalidad. Por ello, añade, la Administración goza de un “ius variandi” en materia de ordenación urbanística que está tan sólo limitado por la congruencia de las soluciones concretas elegidas con las líneas directrices que diseñan el planeamiento respecto a los estándares legales acogidos en el mismo. Expone que en este caso se han delimitado actuaciones de dotación al amparo de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 para la obtención de redes públicas, lo que también resulta posible bajo los postulados de la normativa autonómica en materia urbanística. También recuerda la Letrada de la Comunidad de Madrid el carácter estatutario de la propiedad privada en el ámbito urbanístico por lo que, sostiene, el control jurisdiccional ejercido ante la impugnación de un instrumento de planeamiento debería recaer sobre el propio ejercicio de la potestad de planeamiento. En relación con el motivo impugnatorio que en la demanda se basa en la ausencia de informe de impacto de género, la representación procesal de la Administración autonómica niega que el mismo sea un documento necesario en la tramitación de un instrumento de planeamiento pues, dice, se trata de una disposición general pero no de un reglamento propiamente dicho. Por otra parte, en cuanto a lo aducido en el escrito rector sobre el área AD7 que afecta directamente a la propiedad del recurrente, recuerda la Administración autonómica de nuevo el carácter

estatutario de la propiedad de modo que los derechos y deberes de la finca propiedad del actor se contienen en la Ley 9/2001, en el nuevo PGOU y en los instrumentos que lo desarrollen no pudiendo mantenerse determinaciones de un Plan Parcial tan antiguo como el de 1996 puesto que la realidad tanto física como urbanística (ésta última a partir, especialmente, del PGOU de 2001, que dice fue anulado meramente por razones procedimentales) del municipio ha variado sustancialmente desde aquella antigua fecha. Expone cómo es una determinación propia del PGOU recurrido que todo el suelo urbano se divida en áreas homogéneas, atendidos los criterios de tipología y funcionalidad de tales áreas respecto al conjunto del núcleo urbano, por lo que resulta aplicable el artículo 37 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid. Añade que en el PGOU están suficientemente justificados tanto el grado de transformación y consolidación como el planeamiento de desarrollo asumido, procedentes de distintos sectores y ámbitos previstos en el PGOU de 2001 y desarrollados durante el tiempo en que estuvo vigente, lo que, de nuevo apunta, crea una realidad que no es posible desconocer. Sostiene, por último, la Administración autonómica demandada que el nuevo PGOU delimita 42 Áreas Homogéneas para las que se señalan usos globales, coeficiente de edificabilidad homogeneizada, superficie construida para cada uno, usos pormenorizados y coeficientes de ponderación, y se señalan las redes públicas y el coeficiente de redes locales, afirmando además que todas esas Áreas Homogéneas cumplen los estándares de cesión previstos en el artículo 36 de la Ley 9/2001, lo que ha permitido definir ámbitos de dotación o urbanización con incrementos de edificabilidad respecto de las condiciones del Plan de 2001 y, en contrapartida, fijar las cesiones suficientes para cubrir tales incrementos edificabilidad, densidad o cambios de uso para lograr que, en definitiva, se superen los estándares finales de redes locales respecto de los iniciales. En cuanto a la cuestión relativa a la edificabilidad y al aprovechamiento a los que se refiere la demanda, la Comunidad de Madrid sostiene que los cambios introducidos están debidamente justificados, conforme a lo exigido en el artículo 67 de la Ley del Suelo autonómica, y también compensados al mantener la cantidad y la calidad de los suelos públicos desafectados. En particular, mantiene que la Actuación de Dotación AD7 se delimita dentro del Área Homogénea 11 y sobre la antigua UE16-B “Las Lomas Sur” lo que implica, dice, que ya en el Plan de 2001 se delimitó una unidad de ejecución sobre esta pieza porque no estaba edificada, constituyendo así un enclave de oportunidad para la nueva necesidad de dotaciones locales. Al no tratarse, dice la Letrada de la Comunidad de Madrid, de una modificación sino de una revisión del planeamiento no es preciso partir de otra cosa que de la realidad actual y de las necesidades, pudiendo ejercerse la potestad de planeamiento de modo íntegro, incluso alterando el modelo anteriormente vigente (en este caso, el diseñado en el PGOU de 1965) y sujetándose a la normativa actual que, en este caso, insiste, permite las actuaciones de nueva dotación en suelos urbanos consolidados que, por virtud de la nueva ordenación, pasan de nuevo a ser suelos urbanos no consolidados, como en este caso, en que los derechos de aprovechamiento que otorgaba el Plan Parcial de 1966 no fueron consolidados ya que no se culminó en los terrenos el proceso edificatorio al que estaban obligados; todo ello, añade, considerando el tiempo transcurrido desde entonces, que permite, de forma motivada, que cedan las determinaciones anteriores y se pueda disponer una nueva ordenación.

Por su parte, la representación procesal del Ayuntamiento de Boadilla del Monte se opuso también a la demanda solicitando en su escrito de contestación la íntegra desestimación del recurso con imposición de costas a la parte demandante. En esencia, sus argumentos de oposición a los de impugnación vertidos en la demanda se basan en la invocación del “ius variandi” que le asiste para modificar el planeamiento vigente y en el

recuerdo de la doctrina jurisprudencial que distingue entre revisión y modificación del planeamiento. Al igual que la Administración autonómica, la Entidad Local codemandada resalta los objetivos a los que, conforme a la Memoria del PGOU impugnado, se vincula la aprobación de este nuevo instrumento de ordenación. En cuanto a las cuestiones formales, el Letrado Consistorial repasa en detalle la tramitación del PGOU recurrido. Como antecedente fáctico de interés, relata el Letrado Consistorial que los terrenos de propiedad del ahora recurrente (Urbanización “Las Lomas”) fueron objeto de ordenación por medio del Plan Parcial de 1966, promovido en su día por D. Florentino Martínez García -padre del aquí demandante- al ser el propietario único del ámbito de actuación. Añade que, entre las determinaciones previstas por dicho instrumento de desarrollo se incluían las relativas a los terrenos que debían ser cedidos obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento por la Junta de Compensación de Las Lomas para ser destinados a viales, parques y jardines. Tales determinaciones, sin embargo, no se habrían cumplido hasta la fecha a pesar de los múltiples intentos del Ayuntamiento para garantizar su materialización efectiva. De hecho, manifiesta el Letrado Consistorial que algunos de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita a lo largo de estos muchos años se han ido enajenando por lo que se han ido también incoando por el Ayuntamiento los oportunos expedientes de recuperación, habiéndose, incluso, inscrito por el Registrador de la propiedad, en junio de 1996, la titularidad sobre parte de las parcelas que eran objeto de obligada y gratuita cesión, destinada a zonas verdes, parque urbano y viales, no las de las restantes. Estos incumplimientos de cesión obligatoria dieron lugar, dice la Entidad Local demandada, a que en el Plan General aprobado definitivamente en 2003, a la hora de delimitar polígonos, y en particular, el de “Las Lomas”, se estableciese dentro del mismo una Unidad de Ejecución, la UE16, con la finalidad de lograr que se completase la formalización de las cesiones exigidas por el planeamiento anterior y así se declaró en la Ficha de Ordenación correspondiente. Recuerda que la Junta de Compensación de este ámbito llegó a formular una petición al Jurado Territorial de Expropiación (proponiendo un “justiprecio” por los terrenos objeto de cesión obligatoria, de 54.864.945,07 euros) que dicho órgano, por Acuerdo del Pleno de fecha 29 de enero de 2013, rechazó al considerar que no se estaba en presencia del instituto expropiatorio en este caso sino ante una obligación legal de cesión obligatoria y gratuita a cumplir por la repetida Junta de Compensación. Una decisión administrativa que, recurrida en sede jurisdiccional, quedó confirmada por la Sentencia desestimatoria dictada el 22 de julio de 2015, por la Sección Cuarta del TSJ de Madrid, en el PO 236/2013. A partir de lo anterior, termina diciendo el Letrado Consistorial, se habría dictado una orden de ejecución ordenando a la Junta de Compensación la formalización de sus obligaciones legales de cesión mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de las zonas de dominio y uso público de la UE16 “Las Lomas” de modo que, no procediéndose así por la Junta de Compensación, podría llegar a producirse la ejecución subsidiaria de la orden de inscripción, dando lugar a la inmatriculación de las fincas con base en la certificación administrativa prevista en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Termina exponiendo que, tras su recurso en sede jurisdiccional, la Sentencia 66/2016, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 18 de Madrid, desestimó el interpuesto, confirmando la repetida orden de ejecución.

Junto a lo anterior, en relación con las determinaciones que afectan a los terrenos a los que se refiere este recurso, afirma la Entidad Local codemandada que los mismos están insertos en el Área Homogénea 11, con la nueva delimitación del PGOU aprobado, y que se ha hecho para la misma una previsión de 867.096,26 m², lo que supera con creces la ratio legal exigible (la superficie edificada es de 604.159,55 m² que se traduce en un mínimo de 181.247,86 suelo para redes). No se discute, dice, que se trate de suelo urbano consolidado

pero la Ley (en concreto, el artículo 7.1.b) del Texto Refundido 7/2015, de 30 de octubre) permite la realización ex novo de actuaciones de dotación, cumpliéndose los requisitos del artículo 42.6.c) de la Ley 9/2001. Recuerda también el Ayuntamiento codemandado la ausencia de consolidación de los derechos de aprovechamiento que el Plan Parcial de 1966 otorgaba al propietario del ámbito, dado que no culminó el proceso edificatorio al que estaba obligado, considerando además el tiempo transcurrido desde entonces que haría posible el establecimiento de nuevas determinaciones para responder a las nuevas necesidades del municipio.

Afirma igualmente la representación procesal del Ayuntamiento de Boadilla del Monte que es justificado que el nuevo instrumento de ordenación contenga referencias a determinaciones del PGOU de 2001 anulado puesto que, en ejecución del mismo y durante su vigencia, se habría transformado la realidad del municipio de tal modo que ahora debe recogerse en el nuevo Plan General. Añade que no puede escudarse el recurrente en la titularidad inscrita de unos bienes que, aunque formalmente aparecen a su nombre en el Registro de la Propiedad, no son suyos en realidad al estar destinados a cumplir con las cesiones obligatorias y gratuitas previstas desde hace muchos años. Niega, por el contrario, el Ayuntamiento codemandado que el PGOU impugnado haya incurrido en infracción alguna al no haber sido aprobado contando previamente con un informe sobre “impacto de género”, puesto que el mismo no sería preciso al tratarse en este caso de una disposición general y no propiamente de un reglamento.

En cuanto al último motivo impugnatorio de la demanda, la Entidad Local codemandada niega cualquier arbitrariedad en la ordenación de la parcela CC-2 como zona verde cuando su calificación era de uso comercial. Y ello sobre la base, de nuevo, del ius variandi antes invocado y del carácter estatutario de la propiedad del suelo, negando en todo caso la procedencia de indemnización alguna. Además, recuerda que de la Sentencia de 23 de julio de 2015, de la Sección Cuarta de esta Sala, ya se desprende que los terrenos del ámbito estaban vinculados al cumplimiento de la obligación de cesión, pendiente de materializar. Respecto a la solicitud de mayor edificabilidad del ámbito, la Entidad Local demandada, con base en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, mantiene que se trata de una determinación propia del PGOU que todo el suelo urbano se divida en áreas homogéneas atendiendo a criterios de tipología y funcionalidad y concluye que la consideración de la idoneidad de los valores de edificabilidad en su estado inicial y final, señalados en la Ficha de la Actuación de Dotación AD7, y, por tanto, de la plusvalía en su caso generada en la ejecución de la actuación de transformación urbanística considerada en este recurso, deberá determinarse en el momento de la tramitación del oportuno instrumento de ejecución por tratarse de una determinación de ejecución y no de planeamiento, tal como se deriva del artículo 18.2.a) del Texto Refundido 7/2015, de 30 de octubre.

TERCERO.- La cuestión de fondo sobre la que ha girado el presente debate procesal se centra en la conformidad o no a Derecho del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte. El Acuerdo en cuestión fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 256, de 28 de octubre de 2015.

Para una mejor comprensión de los razonamientos que se expondrán a continuación a fin de decidir sobre los motivos impugnatorios vertidos en la demanda, dado que se articulan

allí, además de pretensiones relativas a la nulidad de pleno derecho del PGOU impugnado que le afectarían en su conjunto, otras relativas a la nulidad de las determinaciones previstas en relación con las Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado denominadas AD7 “Antigua UE 16B Las Lomas Sur”, será también útil que dejemos ahora expuestos los datos más relevantes, en relación con el objeto de este recurso, de entre los contenidos en la nueva ordenación:

1.- Objetivos:

- Regularización de parte de la antigua UE16B de Las Lomas, cuyo proceso de desarrollo no se ha culminado.
- Obtención de suelos para espacios libres e infraestructura viaria (aparcamiento y acceso colegio).

2.- Datos Generales y del Área Homogénea:

- Superficie de la Actuación de Dotación: 64.744 m2
- Total Superficie: 64.744 m2
- Área Homogénea en que se ubica: AH11

3.- Parámetros Urbanísticos:

A.- ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m2c	Nº VIVIENDAS
RU-1	26.730	0,25	6.682	8
ZV-2 (no obtenido)	10.000	-	-	-
ZV-2 (no obtenido)	25.184	-	-	-
Red viaria Aparcamiento (no obtenido)	2.830	-	-	-
TOTAL	64.744		6.682	8

B.- NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m2c	Nº VIVIENDAS
RU-1	32.730	0,25	8.182	16
ZV-2 (*)	4.000	-	-	-
ZV-2 (*)	22.723	-	-	-
Red viaria (*) Aparcamiento (no obtenido)	5.291	-	-	-
TOTAL	64.744		8.182	16
INCREMENTOS			2.182	8
(*)Redes públicas locales				

4.- Cargas Urbanísticas:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del Plan General.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y 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 o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Valenoso.

5.- Condiciones de Desarrollo

- El ámbito se desarrollará mediante Estudio de Detalle, que podrá ser único o individualizado para cada manzana.
- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.- Condiciones de Gestión:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del anexo en el que éstas se contienen.

CUARTO.- Expuesto lo anterior, procede que entremos ya a examinar y decidir sobre los motivos impugnatorios vertidos en la demanda, comenzando por aquél en el que la parte actora apoya su pretensión de “nulidad generalizada” del PGOU recurrido puesto que, tomando como punto de partida un instrumento de ordenación declarado nulo de pleno derecho por resoluciones judiciales que devinieron firmes antes de la aprobación del nuevo planeamiento, se reproducen determinaciones y se parte de situaciones que fueron declaradas ilegales.

En relación con ello será preciso recordar que, en efecto, el planeamiento municipal anteriormente vigente, el Plan General de Ordenación Urbana de 2001, fue declarado nulo por el Tribunal Supremo en Sentencia de 12 de noviembre de 2010 (Rec. Cas. 5515/2006). Y lo fue porque, como explica el Alto Tribunal, por Sentencia de 5 de febrero de 2003 de esta misma Sala (Sección Novena), dictada en el recurso 619/2001, seguido por el procedimiento

especial de protección de los derechos fundamentales y confirmada después por STS de 2 de julio de 2007 (Rec. Cas. 4338/2003), se había declarado la nulidad de pleno derecho del Acuerdo de aprobación provisional del citado instrumento de ordenación al haberse producido una vulneración del artículo 23 de la Constitución por cuanto se sustrajo a determinados concejales el acceso a una documentación que era relevante, lo que les impidió el normal ejercicio de su labor de control y fiscalización de la actividad municipal. De igual modo, en la Sentencia de 2 de marzo de 2015 (Rec. Cas. 3160/2013) el Tribunal Supremo confirmó la de esta Sala y Sección de fecha 22 de julio de 2013 (PO 1552/2012) que había declarado la nulidad del Acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de Boadilla del Monte de 2001, tampoco entró a examinar las determinaciones establecidas en aquel instrumento de ordenación.

Quiere decir lo anterior, que, aun cuando la nulidad de pleno derecho era y es indiscutible (pues, como sostiene el Tribunal Supremo en la ya citada STS de 12 de noviembre de 2010, *"No es posible una invalidez más grave que aquella que vulnera un derecho fundamental"* aunque ésta se produjese en la fase de aprobación provisional del planeamiento), habiéndose además declarado con posterioridad la nulidad de la aprobación definitiva del PGOU de 2011, lo cierto es que no se realizó nunca pronunciamiento jurisdiccional alguno en cuanto a las concretas determinaciones establecidas en aquel instrumento por el planificador, expresadas en general para todo el municipio o para el concreto ámbito que ahora nos ocupa. El Plan General de 2001 no obstante, es nulo de pleno derecho.

En cualquier caso, y por si el argumento de la parte actora se quisiera indirectamente apoyar en un posible intento de burlar el contenido de las sentencias anulatorias dictadas anteriormente, lo que también podría deducirse con una lectura amplia de su argumento impugnatorio y de los defensa vertidos por las Administraciones demandadas, debe recordarse que, ante tal indicación, esta Sala y Sección ya tuvo ocasión de pronunciarse en la anterior Sentencia de 9 de diciembre de 2016 (PO 1859/2015) para descartarlo con razonamientos que aquí han de reiterarse. Y es que, como dijimos en aquella sentencia y mantenemos ahora, la fijación del modelo territorial propuesto en el instrumento de 2001 como punto de partida del documento de revisión del Plan General, es una decisión que por sí sola no revela la voluntad de no ejecutar una sentencia que declaró la nulidad del mismo ni constituye tampoco una ilegalidad en sí misma, si los defectos que dieron entonces lugar a la nulidad no concurrieran nuevamente; algo que no sería posible concluir sin examinar los motivos concretos vertidos en la demanda dirigidos a la impugnación de algunas de las determinaciones del nuevo Plan General.

El motivo examinado deberá, por lo expuesto, desestimarse.

QUINTO.- Avanzando en el examen de los argumentos impugnatorios vertidos en la demanda, deberemos resolver ahora aquél que funda otra pretensión de nulidad de pleno derecho por motivos formales: el relativo a la omisión, en el procedimiento de aprobación del PGOU impugnado, de un informe sobre impacto de género.

Al plantearse con este motivo de impugnación una cuestión novedosa y de carácter general, sobre la que esta Sala no ha tenido hasta el momento ocasión de pronunciarse, el

examen del mismo ha requerido una previa indagación por nuestra parte sobre el estado en que la misma se halla desde un punto de vista tanto jurisprudencial como doctrinal.

Desde esta segunda perspectiva y por no remontarnos a tiempos más lejanos, hemos partido de las formulaciones primarias, ya clásicas, del denominado por Henri Lefevre “derecho a la ciudad”, formulado en sus bases a finales la década de los sesenta del siglo pasado; un derecho que, desde el contexto social en que se elaboró, y aun interpretado como el antecedente inmediato del derecho a la vida urbana y desde la perspectiva de género que en este asunto nos concierne por el mandato de igualdad que contiene la Constitución Española, se limitaba a mostrar a las mujeres habitantes de los suburbios como meras figuras “somnolientas” que esperaban allí a los hombres que marchaban a trabajar a zonas alejadas y regresaban “destrozados”.

Tal punto de partida nos situó más adelante, en las décadas siguientes (años setenta y ochenta), ante diversos estudios doctrinales publicados en Reino Unido, críticos con la situación de desventaja en que las mujeres se encontraban en una ciudad concebida por y para hombres, llegando en la década de los noventa a publicarse numerosos estudios sobre diseño urbano y minusvalías, entorno, vivienda, comercio, ocio, tecnología y transportes, que reflejaban la necesidad de considerar la perspectiva de género dentro de programas estructurales, previendo para las mujeres, en particular, espacios concretos de participación y una mejora en la gestión de la organización espacio-temporal que sirviera a optimizar las actividades de la vida cotidiana y las tendentes a procurar otras formas de integración social y laboral.

Tienen lugar también esta década, en 1994, diversas Conferencias internacionales en Örnköldsvik (Suecia), Driebergen (Holanda) y París (Francia) de las que resultan estudios y declaraciones que constituyen pasos importantes en la senda de la igualdad marcada ya en cuanto a la planificación urbana y urbanística, reclamándose, en particular, el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social (desplazadas por conflictos armados, inmigrantes, víctimas de cualquier tipo de violencia) y la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado ha sido y sigue siendo mayoritariamente responsabilidad de las mujeres. Todo ello acompañado de la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a hombres como mujeres, persiguiendo objetivos no sólo de tipo represivo sino, más aún, preventivo de la violencia característicamente ejercida sobre la población femenina.

También como antecedente considerado por esta Sala, y como muestra de la sensibilización de las Instituciones Comunitarias, patrocinada por la Comisión Europea (Unidad de Igualdad de Oportunidades) se elaboró en 1996 como proyecto de investigación de un Grupo de Trabajo internacional (Bélgica, Francia, Alemania, Grecia y Países Bajos) la denominada “Carta Europea de la Mujer en la Ciudad”. Parte el Proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, y centra sus esfuerzos indagatorios en el estado de la cuestión al tiempo que propone un catálogo de mejoras prácticas en cinco aspectos esenciales (planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, y, finalmente, estrategias), creando, pro futuro, una red informática internacional

capaz de recibir conclusiones en estos ámbitos, enfocadas siempre en la perspectiva de género.

Como se ve a partir de lo expuesto, y se corrobora con lo que añadiremos más adelante en este mismo Fundamento, el estudio del impacto de género en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística, ni es moderno ni es exorbitante respecto de la ciencia urbanística. Y ello debido a los esfuerzos de distintos grupos sociales y también a concienzudos estudios doctrinales, muy numerosos, que, esta Sala ha consultado detenidamente y que, sin duda, han provocado que tanto el legislador como los órganos autores de la normativa sectorial de rango inferior a la ley, hayan ido avanzando en este terreno, aunque dicho avance, hay que reconocerlo, se haya ido produciendo ciertamente de modo más lento que en la doctrina científica.

Dicho lo anterior y acometiendo ahora, desde la segunda perspectiva considerada (la normativa y jurisprudencial), el examen del motivo impugnatorio que nos ocupa, hay que recordar que, en directa relación con la oposición formulada en sus respectivos escritos de contestación, ambas Administraciones demandadas se limitaron meramente a manifestar [aun cuando también es cierto que el demandante no expone con claridad en su escrito rector cuáles serían las incidencias del nuevo instrumento de ordenación en el régimen de la igualdad entre hombres y mujeres, pero contemplando esta Sala que, según la STS de 27 de octubre de 2016 (Rec. Cas. 929/2014), *“impacto de género” se considera cuando no existiendo desigualdades de partida en relación a la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, no se prevea modificación alguna de esta situación*] que el informe en cuestión no sería preciso al estarse aquí en presencia de una disposición general y no de un reglamento; un argumento que, de principio, no podemos sino rechazar a la vista de lo razonado por el Tribunal Supremo en su también reciente STS de 4 de julio de 2016 (Rec. Cas. 1479/2015) y que ahora reproducimos:

“La referencia a los reglamentos que se hace en las citadas normas lo es, dado el preámbulo de las mismas, en el sentido amplio de disposiciones administrativas, emanadas del Consejo de Gobierno, que conforman el ordenamiento jurídico, según se ha definido por la doctrina jurisprudencial al diferenciarlo de los actos administrativos, de modo que en la ya remota sentencia de fecha 1 de diciembre de 1986 (recurso de apelación R.J. 415 de 1987), seguida por otras hasta llegar a las de fechas 19 de diciembre de 2007 (recurso de casación 4508/2005), 11 de mayo de 2011 (recurso de casación 1789/2007) y 31 de marzo de 2014 (recurso de casación 4647/2011), se declaró que «Es, pues, el procedimiento un importante límite al ejercicio de la potestad reglamentaria -de planeamiento, en lo que ahora importa- establecido precisamente para asegurar "la legalidad, acierto y oportunidad" de las disposiciones generales - artículo 129 de la Ley de Procedimiento Administrativo-. Esta intensificación de la importancia del requisito procedimental se justifica porque los Reglamentos -aquí los Planes- se integran en el Ordenamiento jurídico, con virtualidad por tanto para determinar una conformación general de la convivencia mediante la pluralidad de sus aplicaciones»”.

En la ya citada STS de 4 de julio de 2016, el Alto Tribunal estima un recurso de casación interpuesto contra la sentencia de instancia que desestimó, a su vez, el recurso contencioso administrativo interpuesto contra un Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía que aprobó definitivamente un Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol. Lo hizo basándose en que en su anterior STS de 6 de octubre de 2015 (Rec.

Cas. 2676/2012) ya se había declarado la nulidad del citado instrumento al no contar el mismo con un informe sobre impacto de género. Los razonamientos vertidos a tal efecto deben reproducirse ahora para mayor claridad de nuestros propios fundamentos jurídicos:

"Esto último es tan evidente como la inexistencia del informe de impacto de género, ahora bien lo que hemos de examinar es si tal informe era o no preceptivo como trámite exigible en la elaboración y aprobación del Plan de Ordenación del Territorio impugnado, entre cuyos objetivos está, según propia confesión de la Administración autora del Plan, la distribución de equipamientos y servicios de carácter supramunicipal, la ordenación y compatibilización de usos, entre otros.

Hemos de partir del hecho de que la aprobación del Plan de Ordenación en cuestión por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 142/2006, de 18 de julio, tuvo lugar cuando la Ley del Parlamento de Andalucía 18/2003, de 29 de diciembre, había establecido, en su artículo 139.1, que todos los proyectos de ley y reglamentos que apruebe el Consejo de Gobierno deberán tener en cuenta de forma efectiva el objeto de igualdad por razón de género, y, a tal fin, en la tramitación de las citadas disposiciones, deberá emitirse un informe de evaluación del impacto por razón de género del contenido de las mismas, precepto desarrollado por el Decreto del propio Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 93/2004, de 9 de marzo, cuyo artículo 2 establece que el cumplimiento de lo dispuesto en la presente norma afectará a todos los proyectos de ley y reglamentos cuya aprobación corresponda al Consejo de Gobierno, regulándose seguidamente, en sus artículos 3 y 4, el órgano competente para emitirlo y su contenido, disposición que entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 12 de marzo de 2004, con lo que, cuando se tramita y aprueba el Plan de Ordenación del Territorio que nos ocupa, resultaba de obligado cumplimiento.

Además, la Ley 30/2003, de 13 de octubre, modificó el artículo 24 de la Ley del Gobierno 50/1997 para introducir en su apartado 1.b) la exigencia de informe de impacto por razón de género en el procedimiento de elaboración de reglamentos, y, si bien la Ley 6/1983, de 21 de julio, del Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no contiene un precepto equivalente, en su Disposición Transitoria 2 establece que es de aplicación la legislación del Estado, supletoria o analógicamente, para el régimen jurídico procesal, de modo que tanto por remisión de esta Ley autonómica a la legislación del Estado cuanto por expresa disposición legal y reglamentaria propias del ordenamiento jurídico autonómico, cuando el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprueba el Plan de Ordenación del Territorio, objeto del pleito seguido en la instancia, en el procedimiento para su elaboración debería haberse emitido un informe de evaluación del impacto por razón de género.

En el procedimiento de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación del Territorio cuestionado, la propia Administración autonómica que lo aprueba admite que es en cumplimiento de una norma con rango de ley y declara, una y otra vez, que lo actuado se ajusta a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con lo que viene a reconocer el carácter reglamentario de procedimientos establecidas para su aprobación, entre otras, la emisión del informe de evaluación de impacto de género requerido por las disposiciones legales y reglamentarias a que nos hemos referido.

(...) Esa equiparación de los planes de ordenación a los reglamentos en cuanto al procedimiento para su aprobación y concretamente respecto a la emisión de un informe de

evaluación del impacto de género viene hoy expresamente reconocida en la Ley del Parlamento de Andalucía 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía, en cuyo artículo 6 se dispone la obligatoriedad de que se incorpore de forma efectiva el objetivo de la igualdad por razón de género en todos los proyectos de ley, reglamentos y planes que apruebe el Consejo de Gobierno, y, a tal fin, establece que en el procedimiento para la aprobación de esas disposiciones deberá emitirse un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas.

Se podría argüir que, como la Ley vigente al aprobarse el Plan de Ordenación del Territorio cuestionado era la Ley andaluza 18/2003, de 29 de diciembre, cuyo artículo 139.1 se refería exclusivamente a los proyectos de ley y reglamentos que apruebe el Consejo de Gobierno, no resultaba exigible el informe de evaluación del impacto de género para los planes aprobados por dicho Consejo de Gobierno, interpretación que, desde un sistema de principios, no podemos aceptar dada la naturaleza de disposiciones reglamentarias o de carácter general que tienen éstos, según hemos expuesto también anteriormente.

*Por esta razón el vigente Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, establece, al regular de elaboración de las leyes y disposiciones reglamentarias de la Comunidad Autónoma se tendrá en cuenta el impacto por razón de género del contenido de las mismas», precepto desarrollado por la indicada Ley andaluza 12/2007, de 26 de noviembre, incluyendo los planes, y lo mismo el Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación de Impacto de Género, en cuya exposición de motivos o preámbulo se declara que el artículo 114 del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece la necesidad de atender al impacto que las principales disposiciones generales emanadas de los poderes públicos de Andalucía tienen en la igualdad entre mujeres y hombres, atendiendo al principio de transversalidad de género, principio dirigido a integrar la perspectiva de género en todas las políticas y programas generales de la Comunidad Autónoma, criterio idéntico al que inspiró la promulgación del artículo 139 de la Ley andaluza, ya citada, 18/2003, de 29 de diciembre, y el Decreto, también citado, 93/2004, de 9 de marzo, ambos vigentes cuando se tramitó y aprobó el Plan de Ordenación del Territorio cuestionado.
(...)”.*

Partía en aquel asunto el Tribunal Supremo de lo previsto en el artículo 114 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, (que prevé la necesidad de atender al impacto que las principales disposiciones generales emanadas de los poderes públicos de Andalucía tienen en la igualdad entre mujeres y hombres, atendiendo al principio de transversalidad de la igualdad de género) y en toda la normativa legal y reglamentaria que lo desarrolla. Concluimos, pues, de lo anterior, que, pese a la escasa argumentación de fondo ofrecida al respecto por la parte actora en este proceso, pero tratándose de la aplicación de la normativa vigente, es ineludible examinar la que rige en la Comunidad de Madrid para determinar si, en efecto, el instrumento de ordenación aquí impugnado debió o no haberse aprobado con la previa y preceptiva emisión de un informe de la naturaleza como el que ahora nos ocupa.

Y así, esta Sala ha repasado detenidamente los preceptos del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, y sus posteriores modificaciones, y ha comprobado que no existe en dicho texto legal una disposición de idéntico tenor a la del Estatuto de Autonomía para Andalucía considerada por el Tribunal Supremo en la Sentencia

referida. De modo similar, sin embargo, el Estatuto de autonomía madrileño sí contiene, en materia de igualdad, el mandato del artículo 7.4 (que, en consonancia con el artículo 9.2 de la Constitución, atribuye a los poderes públicos autonómicos, en el ámbito de su competencia, promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas, remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social) y la atribución a la Comunidad Autónoma (en el artículo 26.1.25) de la competencia exclusiva en materia de promoción de la igualdad respecto a la mujer, que garantice su participación libre y eficaz en el desarrollo político, social, económico y cultural. Unos preceptos que deben ponerse directamente en relación con los objetivos tanto generales como específicos que, conforme al Acuerdo aquí impugnado, persigue el instrumento de ordenación que aprueba; en particular, el relativo a la redacción de un documento a partir de la experiencia acumulada y la problemática surgida en el desarrollo del planeamiento anterior que fue anulado y *“priorizando la iniciativa privada y la participación ciudadana en su tramitación”*.

En desarrollo de las citadas disposiciones estatutarias, la Asamblea de la Comunidad de Madrid promulgó la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 45 se pronuncia con el siguiente tenor literal:

“Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género”.

En el mismo sentido se pronuncia la Ley autonómica 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 21.2 dispone lo siguiente:

“Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine”.

Cierto es que, cuando el nuevo instrumento de ordenación urbanística aquí recurrido se aprobó definitivamente, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de octubre de 2015, aún no estaban en vigor los preceptos legales que se acaban de reproducir. Sin embargo, hemos de seguir el razonamiento del Tribunal Supremo expresado en las SSTS de 6 de octubre de 2015 y 4 de julio de 2016 ya expuestos y considerar que el artículo Segundo de la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, había ya modificado el artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, para introducir en su apartado 1.b) la exigencia de informe de impacto por razón de género en el procedimiento de elaboración de reglamentos. Todo ello, hay que aclararlo también, sin que resulte de aplicación en este caso, por puras razones temporales, la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público -cuya Disposición Final Tercera modificó, entre otros, el precepto citado de la Ley del Gobierno e introdujo el nuevo artículo 26 de la misma en el que se exige, dentro de la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, la preceptiva

emisión de un Informe de Impacto por razón de género- por haber entrado dicha norma legal en vigor al año de su publicación en el BOE el 2 de octubre de 2015.

Tenemos, pues, que aunque las citadas Leyes autonómicas madrileñas de 2016 no fueran aplicables en este caso por razones temporales, siguiendo el razonamiento del Tribunal Supremo que venimos aplicando en este caso “... *por remisión de esta Ley autonómica a la legislación del Estado*”, sí debía haberse observado lo dispuesto en el entonces vigente artículo 24 de la Ley 50/1997, modificado por la Ley 30/2003, pues, a la postre, en ausencia de normativa específica autonómica, el artículo 33 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid prevé el carácter, en todo caso, supletorio del Derecho del Estado respecto del propio de la Comunidad Autónoma.

Junto a lo hasta aquí expuesto, no puede obviar tampoco esta Sala los postulados de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, basados en el derecho a la igualdad y la prohibición de discriminación (artículo 14 de la Constitución), que parten de la consideración de la igualdad entre mujeres y hombres como un principio jurídico universal reconocido en diversos textos internacionales sobre derechos humanos (en particular, la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas en diciembre de 1979 y ratificada por España en 1983) y como principio fundamental de la Unión Europea. Es sin duda por ello por lo que el texto legal al que ahora nos referimos contempla en su artículo 15 el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres con carácter transversal, debiendo informar dicho principio la actuación de los Poderes Públicos, para lo cual las Administraciones Públicas, dice el citado precepto, “lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades”.

En este punto, junto a la puramente jurídica de la que estamos tratando, y dado que debe examinarse también el obligado cumplimiento, de manera “activa”, del mandato de igualdad y no discriminación entre mujeres y hombres en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística, una perspectiva práctica de la cuestión -que encuentra además su base en los antecedentes ya referidos al inicio de este Fundamento de Derecho- conduce a esta Sala a concluir que no sólo es preceptivo sino, más aún, necesario el informe de impacto del que carece el instrumento de ordenación que aquí nos ocupa. Y es que, aunque, por el momento, los pronunciamientos jurisdiccionales hayan sido muy escasos al respecto, lo cierto es que la ciencia urbanística y la doctrina científica se están encargando cada vez más de poner en concreto valor, de modo activo y práctico, lo que la normativa legal ya avanza aunque sea sólo de modo genérico. Asume por ello esta Sala que no carece precisamente de relevancia sino todo lo contrario que el planificador, con base en los oportunos estudios demográficos, deba considerar el impacto de género que los instrumentos de ordenación pueden causar al regular cuestiones tales como, por ejemplo y entre otras, la ubicación y características de los viales y conexión de redes generales y locales en conexión con centros docentes, equipamientos necesarios, transportes y movilidad, una u otra tipología edificatoria (en directa relación con la seguridad pública y para la prevención de agresiones característicamente dirigidas contra la mujer) o la ubicación, proximidad y accesibilidad de zonas verdes y parques públicos. Todo ello considerando una realidad social, en deseable pero lento cambio y evolución, que en no pocas ocasiones aún muestra que, en determinadas zonas urbanas, es la población femenina la que sigue mayoritariamente asumiendo el cuidado y atención de menores, ancianos y personas discapacitadas, la que conduce para

llevar a los hijos al colegio, la que accede mayoritariamente a los centros comerciales y/o grandes superficies para garantizar el suministro y atención de las necesidades básicas de la familia, o, incluso, la que acude prácticamente a diario con menores (propios o entregados a su cuidado, como una de las tareas que, contractualmente, desempeña al servicio del hogar familiar) a parques infantiles cuya proximidad y accesibilidad se revela necesaria para poder conciliar el resto de los quehaceres domésticos, que, también mayoritariamente, sigue todavía teniendo la mujer que atender en solitario.

Sin duda, interpreta esta Sala, es a estas consideraciones -y otras quizás similares que no hemos recogido por no ser exhaustivos pero que podrían perfectamente encuadrar a la promoción de la igualdad en el acceso y desempeño de nuevos puestos de trabajo- a las que también la misma Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, responde cuando en su artículo 31.1.párrafo segundo, regulando las “Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda”, establece expresamente que “Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”. Un precepto, éste al que acabamos de hacer referencia, que, junto a los que también cita la Disposición Final Primera (“Fundamento Constitucional) de la propia Ley Orgánica 3/2007, constituye “regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, de acuerdo con el artículo 149.1.1ª de la Constitución”.

Junto a lo expuesto, el detenido examen de la Memoria del PGOU impugnado en estos autos nos hace poner énfasis en la necesidad de que el instrumento aprobado hubiese contado con el informe de impacto de género del que carece y por lo que, ya se puede fácilmente concluir, será declarado nulo en esta Sentencia.

La Memoria de Información Urbanística contiene las referencias necesarias a la situación geográfica del término municipal y la identificación de la población, que sitúa aproximadamente en “unos 47.000 habitantes”, concretando que el territorio, dada su cercanía a Madrid y su privilegiado entorno natural, alberga la residencia (anteriormente temporal y en la actualidad permanente) “*de capas sociales de mayor renta*”, (lo que induce a considerar la más que probable existencia de una población femenina desplazándose y desarrollando trabajos al servicio del hogar familiar, en el que también puede convivir), contando con una gran cantidad de equipamientos y espacios libres y zonas verdes. En cuanto a la Evolución demográfica, extrae el planificador de la fuente que cita (Instituto Nacional de Estadística) una mera cita de la población empadronada desde 1985 a 2013, sin distinción por grupos de edad y tampoco desde la perspectiva de género que nos ocupa. Ello ciertamente indica que la ordenación territorial que contiene el instrumento en cuestión no contempla, ni siquiera bajo este prisma, la relevancia de las determinaciones introducidas para los distintos sectores de población, menos aún su afectación o impacto en el grupo poblacional del que ahora nos ocupamos.

Junto a ello, la misma Memoria al no consignar los grupos de población por razón de género, desarrolla una exposición neutra (tradicionalmente unida al género masculino y, por tanto, a las implicaciones que más arriba se expusieron en cuanto a los roles sociales asumidos por uno y otro género) para referirse a la red viaria y transporte público, así como a la previsión de una red de bicicletas (en fase de ejecución). Además, dentro de la estructura

urbana, muestra la distribución, en distintas zonas, del tejido urbano haciendo referencias, de nuevo neutras (“conjunto de la población”), al poner en valor las previsiones, por ejemplo, de los Ensanches (donde predominan las edificaciones residenciales organizadas en “conjuntos integrados” con viviendas unifamiliares y multifamiliares); de la Zona 3, Polígonos A y B, como extensión del centro urbano y “*donde se localiza la mayor densidad de población y actividad del municipio*”, incluyendo zonas verdes “*para el conjunto de la población*”; de la Zona 4, Urbanizaciones Históricas, donde se enclavan las urbanizaciones residenciales de vivienda unifamiliar extensiva, que permiten inferir la necesidad de contar con redes de conexión a equipamientos comerciales y de ocio para, entre otros aspectos, servir al suministro de lo necesario para la manutención y esparcimiento de la familia (general y tradicionalmente, al cuidado de la mujer, como ya más arriba razonamos).

En cuanto a los Equipamientos en concreto, se limita la Memoria a afirmar que Boadilla cuenta con una gran diversidad y número, tanto públicos como privados, “*que confieren gran calidad de vida a la población*”; una población de nuevo identificada unitariamente en la Memoria, a la que no se incorporó el preceptivo estudio de impacto de género que habría sin duda servido a concretar de qué modo se habrían planificado tales equipamientos para satisfacer en la ordenación del territorio el mandato constitucional de igualdad y no discriminación.

Por su parte, la Memoria de Ordenación recoge cómo el documento elaborado como Avance del Planeamiento fue sometido a información pública y remitido a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid para la emisión de los Informes previos de Análisis Ambiental y de Impacto Territorial, incorporando ya el Plan General desde su fase de aprobación inicial las determinaciones y condiciones contenidas en los dos Informes citados. Ningún informe refiere, menos aún incorpora, la Memoria del PGOU impugnado en materia de impacto de género; un informe que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.1.b) del Decreto 197/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, debía haber emitido con carácter previo la Dirección General de la Mujer pues a este Centro Directivo es al que corresponde, según citado precepto, “El impulso de la incorporación de la perspectiva de género en todas las normas, políticas, actuaciones, planes y estrategias de las instituciones de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las competencias de la Viceconsejería, así como informar sobre el impacto de género de estas actuaciones cuando así esté previsto en la normativa vigente”.

La omisión, por último, del preceptivo Informe del que aquí venimos tratando no carece tampoco de relevancia si consideramos, como expone el planificador en la propia Memoria de Ordenación, en el apartado “El Sistema de Objetivos”, que el documento aprobado pretende, entre otros, el “*Establecimiento de un régimen de usos, que favorezca el dinamismo de la economía y la generación de puestos de trabajo, flexibilizando la tolerancia de usos evitando, no obstante, incompatibilidades y conflictos con los usos residenciales*”; un enfoque que no encontraría objeción alguna por parte de esta Sala si no fuese porque nada incorpora ni justifica, como es forzoso para cumplir -de nuevo hay que traerlo a colación- el mandato constitucional de igualdad, que dicha generación de empleo se ha contemplado en la actividad planificadora de modo equitativo y sin discriminación alguna, entre mujeres y hombres, garantizando que, del mismo modo, puedan contribuir los potenciales trabajadores de ambos géneros a la dinamización económica local programada.

En definitiva, y para cerrar nuestros argumentos, entiende esta Sala que la justificación de la sostenibilidad del modelo territorial que se pretende implantar en el Ayuntamiento aquí demandado no es completa si no se contempla en el instrumento que la plasma, a la vez que los principios rectores y fines de la ordenación urbanística, y el impacto ambiental y accesibilidad, el impacto que dicha planificación producirá en materia de género, y, en consecuencia, la posibilidad de comprobar si el mismo es o no ajustado al principio de igualdad que, también como valor y derecho fundamental, consagra la Constitución Española.

La conclusión que a partir de lo anterior extraemos es que el motivo impugnatorio examinado habrá de ser acogido ya que, habiéndose debido emitir un informe por razón de impacto de género antes de dictarse el Acuerdo de 20 de octubre de 2015, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, aprobando definitivamente el PGOU de Boadilla del Monte, ello no se hizo. Así hay que afirmarlo puesto que no consta en autos y porque, además de lo ya expuesto, su necesidad ha sido radicalmente negada por las Administraciones demandadas. Todo lo cual, en definitiva y acogiendo la pretensión principal ejercitada en el escrito de demanda, debe conducir a la declaración de nulidad de los repetidos Acuerdo e instrumento de ordenación.

SEXTO.- No obstante lo anterior -que, de por sí, conlleva ya la estimación del presente recurso- a fin de no dejar sin resolver ninguno de los argumentos impugnatorios vertidos en el escrito rector entraremos a continuación a examinar y a dar respuesta al tercero y último de la parte actora en el que sostiene, en esencia, que las determinaciones contenidas en la Ficha AD7 son nulas al haber adoptado como presupuesto de validez las previsiones de la Ficha de Ordenación del anulado PGOU de 2011 -debiendo, dice, haber partido el planificador de lo establecido en el Plan Parcial de 1996- y porque, respecto de éste último, implican una privación de derechos de compensación.

Sobre el primer apartado del referido motivo impugnatorio ya dejamos dicho más arriba, y reiteramos ahora, que el hecho de que el planificador se haya fijado como punto de partida el modelo territorial propuesto en el anulado PGOU de 2001 no constituye, por sí solo, una ilegalidad.

Dicho lo anterior, y dado que la parte demandada defiende que en este caso la aprobación definitiva del PGOU impugnado obedece al ejercicio de la potestad de planificación urbanística, habrá que recordar que el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se encarga de establecer cuál es la distinción entre la revisión y la modificación del planeamiento: la primera, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. En los demás casos, la alteración de las determinaciones del Plan supondrá la modificación del mismo aunque dichas alteraciones conlleven cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

La distinción hecha no carece de relevancia teniendo en cuenta que el Acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, el del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 20 de octubre de 2015, hace referencia explícita a los informes técnico y jurídico de fecha, ambos, de 8 de mayo de 2015, de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, diciendo el repetido Acuerdo que fueron emitidos “*respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta*”. Ello, desde luego, debería dar lugar a la determinación precisa de cuál es el planeamiento que, en su caso, se estuviese modificando y, en consecuencia, de cuál, en concreto, estaría partiendo el planificador para introducir las alteraciones de las que, en definitiva, trata el motivo impugnatorio que ahora examinamos.

Entiende la Sala, no obstante, que tal mención como “Modificación Puntual” se ha de tratar de un error material puesto que el contenido del propio Acuerdo, con base de la Memoria del Nuevo Plan General, recoge una serie de objetivos generales y específicos que apuntan de modo cierto más a una revisión que a una modificación del planeamiento vigente. Entre estos objetivos generales destacaremos los que se propone alcanzar el Plan General para, por una parte, reforzar la protección del medio natural, renunciando incluso a la urbanización de ámbitos colindantes, e integrándolos en el suelo protegido, dada su similitud física, y, por otro lado, “redactar un nuevo documento adaptado, principalmente, a la legislación ambiental y urbanística vigentes”. En el plano de los objetivos específicos, se recogen, entre otros, los siguientes: la mejora de las condiciones medioambientales del municipio mediante la preservación de la urbanización de aquellas áreas con valores objetivamente señalables; la adaptación del nuevo Plan General a las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en cuanto a vivienda protegida, redes supramunicipales, generales y locales, y clasificación del suelo con planeamiento parcial aprobado aunque sin urbanización ejecutada, y su adaptación a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En particular, y en lo que afecta, como veremos a continuación, al objeto de este recurso, pretende en nuevo Plan General analizar las acciones pendientes de ejecución, recogidas, dice la Memoria, en el PGOU de 2001, “desde el punto de vista de su afección ambiental, su sostenibilidad económica y sus implicaciones legales”.

Reseñados, pues, los objetivos generales y específicos que declara la Memoria elaborada en el procedimiento que culmina con la aprobación del PGOU aquí recurrido, será útil también que recordemos, que en el ejercicio de las potestades propias del planificador, en particular, en cuanto a la revisión de los instrumentos de ordenación vigentes, aquél se ve favorecido con la de carácter discrecional que le otorga el ordenamiento jurídico a través del *ius variandi*. Y así, en relación con el mismo convendrá recordar que lo que el Tribunal Supremo tiene dicho, entre otras muchas en STS de 13 de junio de 2011 (RC 4045/2009), sobre su naturaleza y límites:

“El ejercicio de esta potestad discrecional en el ámbito urbanístico se concreta en la libertad de elección que corresponde al planificador, legalmente atribuida, para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística. Discrecionalidad, por tanto, que nace de la ley y resulta amparada por la misma. Y esto es así porque legalmente ni se anticipa ni se determina el contenido de la decisión urbanística, sino que se confía en el planificador para que adopte la decisión que resulte acorde con el interés general.

En el bien entendido que no estamos sólo ante el ejercicio de una potestad sino también ante un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias

del caso, encarnadas por el interés público, así lo demandan. En definitiva, la potestad de Planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, realizando los ajustes necesarios al ritmo que marcan las exigencias cambiantes del interés público.

La doctrina tradicional sobre el ejercicio del "ius variandi" reconoce, por tanto, una amplia libertad de elección al planificador urbanístico entre las diversas opciones igualmente adecuadas y, por supuesto, permitidas por la Ley. Ahora bien, como sucede con la discrecionalidad en general, el ejercicio de tal potestad se encuentra sujeto a una serie de límites, que no pueden ser sobrepasados.

Obvio es que esta autonomía no es absoluta en los ámbitos territoriales a los que hacemos referencia, pues, sabemos que el Estado (artículo 149.1.23 de la CE) cuenta con posibilidades de actuación en los distintos ámbitos sectoriales de sus competencias, pero, fundamentalmente en el ámbito del medio ambiente; ámbito este que, sin duda, ha modulado y matizado todo el complejo mundo del urbanismo.

Igualmente, sabemos, que la Unión Europea, no quiere mantenerse al margen de estos ámbitos de actuación".

SÉPTIMO.- Para el examen del motivo de impugnación que ahora nos ocupa hay que partir, de acuerdo con las correspondientes fichas de ordenación, de la inclusión del Área de Dotación AD7 -clasificada como suelo urbano consolidado- en el Área Homogénea AH-11 "Las Lomas". De esta última, destacaremos los siguientes datos iniciales y finales de acuerdo con la correspondiente Ficha y según el PGOU aprobado en 2015, siendo en todo caso la superficie inicial y final del Área Homogénea la misma: 3.350.965,78 m2.

TABLA I. REDES LOCALES

REDES LOCALES	DATOS INICIALES (m2)	DATOS FINALES (m2)
Esp. Libres y Zonas Verdes	482.721,78	510.325,02
Equipamientos sociales y servicios urbanos	42.141,94	42.141,94
Infraestructura viaria	309.338,30	314.629,30
TOTAL REDES LOCALES	834.202,02	867.096,26

TABLA II. REDES GENERALES

REDES GENERALES	DATOS INICIALES (m2)	DATOS FINALES (m2)
Esp. Libres y Zonas Verdes	36.535,37	36.535,37
Equipamientos sociales y servicios urbanos	---	---
Infraestructura viaria	103.870,84	103.870,84
TOTAL REDES GENERALES	140.406,21	140.406,21

TABLA III. REDES SUPRAMUNICIPALES

REDES SUPRAMUNICIPALES	DATOS INICIALES (m2)	DATOS FINALES (m2)
Esp. Libres y Zonas Verdes	---	---
Equipamientos sociales y servicios urbanos	---	---
Infraestructura viaria	---	---
Vía Pecuaria	1.344,35	1.344,35
TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	1.344,35	140.406,21

TABLA IV. SUPERFICIE EDIFICADA

SUPERFICIE EDIFICADA	DATOS INICIALES	DATOS FINALES
Superficie Edificada (m2c)	604.001,25	604.159,55
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)	582.172,37	582.874,26
Coefficiente edificabilidad (m2c/m2c)	0,180	0,180
Coefficiente de edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)	0,174	0,174

Según dejamos ya expuesto en el Fundamento de Derecho Tercero, el Área de Dotación AD7, inserta en el AH-11 (caracterizada, conforme al artículo 37.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, como “una pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante”, tiene como objetivo la regularización de parte de la “antigua UE 16B de Las Lomas Sur”, cuyo proceso de desarrollo no se habría culminado. A tal fin se prevé, según la Ficha de Ordenación, la obtención de suelos para espacios libres e infraestructura viaria (aparcamiento y acceso colegio), todo ello partiendo de las previsiones que en los cuadros que obran en el repetido Fundamento de Derecho ya dejamos recogidos y ahora se han de tener por reproducidos en cuanto a los datos iniciales y previsiones así como respecto a las cargas urbanísticas previstas para dicho actuación de dotación.

Junto a lo anterior, hay que recordar que es la propia Memoria de Ordenación del PGOU aquí impugnado la que en su punto 8.1 expone lo siguiente respecto al suelo urbano consolidado y referido a las actuaciones de dotación como la AD7 que aquí nos ocupa:

“Además del suelo integrado básicamente por solares, dentro de la categoría primaria de suelo urbano consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 14, 1, b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, diversas actuaciones específicas en suelo urbano consolidado como “Actuaciones de Dotación” (AD), sobre piezas concretas donde no se ha culminado su proceso edificatorio, siendo necesario establecer unas nuevas condiciones que posibiliten, en la mayor medida

posible, la total ejecución urbanística. Son actuaciones, que, si bien en algunos casos conllevan obras accesorias de urbanización, no requieren la reforma o renovación integral de la misma. Estas actuaciones consisten en cambios de uso y/o incrementos de edificabilidad y/o de densidad, recogiendo los objetivos y las características y determinaciones de estos ámbitos en las fichas y tablas resumen del anexo normativo del Plan General”.

Pues bien, una vez expuesto lo anterior, ha de tenerse presente que la antigua urbanización “Las Lomas” sobre la que se asienta la actual Área Homogénea AH-11 se ejecutó conforme a las previsiones del Plan Parcial de 1996 -aprobado bajo la vigencia, pues, de la Ley del Suelo de 1956- y mediante el sistema de compensación previsto ya en los artículos 126 y siguientes del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que conducía al régimen de cesiones regulado en el artículo 128 de la misma norma citada, en relación también con sus artículos 83.3 y 84.3 y los concordantes 46.3.a) y 179.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo así, pues, que el resto de las dotaciones deberían ya obtenerse por expropiación de conformidad con el artículo 65 del mismo Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976. En concreto, respecto al suelo urbanizable programado, el ya mencionado artículo 84.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 imponía en su apartado a) a los propietarios del ámbito que nos ocupa la cesión, obligatoria y gratuita de los terrenos que se destinasen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios. Una transmisión que, fruto de tal cesión obligatoria, tenía ya lugar, como insistía el artículo 128 del mismo Texto Refundido de 1976, por ministerio de la ley. Por ello, sin duda, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 1999 (Rec. Cas. 528/1993), con el antecedente de lo resuelto en la anterior STS de 2 de julio de 1991 respecto al antiguo ámbito CC1, resolvió ya que *“las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento habían sido ofrecidas al Ayuntamiento por la Junta de Compensación del Plan Parcial “Las Lomas”, y fueron aceptadas por dicho Ayuntamiento en sesión plenaria de 20 de mayo de 1988”*.

La ordenación por el Ayuntamiento demandado del AD7 que aquí nos ocupa, se encuadra, por razones temporales, dentro de las previsiones que el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, consagra respecto a las actuaciones de dotación, pues el apartado 2.b) del citado artículo 14 que considera 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”.

Al amparo de este Real Decreto Legislativo 2/2008, resultaba de aplicación, hasta el 28 de junio de 2013, lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda que, regulando los “Deberes de las Actuaciones de Dotación” disponía lo siguiente:

“Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, dicha legislación no

tiene establecidas las reglas precisas para su aplicación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley serán aplicables las siguientes:

a) El instrumento de ordenación delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.

b) Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.

c) Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación”

Modificación introducida, sin embargo, en dicho Texto Refundido por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, lleva a tener que considerar lo dispuesto en el artículo 16.2 del primer texto legal citado, a cuyo tenor, y respecto también a las actuaciones de dotación establece que

“Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 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 17.4, 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”.

Pues bien, con tales bases, valorado el material probatorio obrante en autos, concluye la Sala que, no habiéndose delimitado en absoluto en el PGOU aprobado y, sobre todo, ante la falta de acreditación por parte de las Administraciones demandadas a quien propiamente incumbía ante la explícita negación de la parte actora, no puede afirmarse que las cesiones que todavía están pendientes de materializar sean precisamente coincidentes con las que se identifican en el PGOU aprobado y, más aún, que tal pendencia justifique, de modo equitativo, la obligación impuesta al recurrente de costear la nueva ordenación pormenorizada de la actuación de dotación de la que aquí se trata. Recuérdese que se hace recaer tal deber de modo exclusivo sobre el propietario de los terrenos, y dentro de este

concreto ámbito, cuando la actuación se enmarca dentro de un Área Homogénea consolidada, sin haberse delimitado numéricamente el incremento de edificabilidad que, dice la demandada, tiene lugar con el reajuste de las dos parcelas afectadas (la parcela 55.1 y la “antigua CC-2”). Todo ello considerando, finalmente, (a) que los cálculos realizados por el recurrente tampoco serían correctos dado que, en la determinación de la superficie sobre la que se aplica la ordenanza, habría obviado la edificabilidad resultante tras la materialización de las cesiones aún debidas; materialización que es lo único que, producida, permitiría la configuración real de ambas parcelas-; y (b) que tampoco la demandada habría realizado la debida compensación por la ejecución de una dotación, impuesta como carga a un solo propietario.

A la vista de lo expuesto, el motivo impugnatorio tratado también habría podido ser estimado, aunque, como ya se advirtió, todos los anteriores razonamientos se ha expresado tan sólo por la decisión de la Sala de no dejar sin examinar ninguno de los argumentos vertidos en la demanda, y pese de que se acogerá el segundo de ellos según ya se ha razonado, dando lugar a la nulidad del Plan; una conclusión que se expresará a continuación con la previa estimación del presente recurso.

OCTAVO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 139.1 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, procede imponer las costas causadas en este proceso a la parte que ha visto rechazadas todas sus pretensiones, al no apreciarse que el caso presentara serias dudas de hecho o de derecho.

No obstante, a tenor del apartado tercero de dicho artículo 139, la imposición de las costas podrá ser “*a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima*” y la Sala considera procedente, atendida la índole del litigio y la concreta actividad desplegada por las partes, limitar la cantidad que, por los conceptos de honorarios de Abogado y derechos de Procurador, han de satisfacer a la parte contraria las condenadas al pago de las costas, hasta una cifra máxima total de tres mil euros, más la cantidad que en concepto de IVA corresponda a la cuantía reclamada.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

1.- ESTIMAR el recurso contencioso-administrativo número 1882/2015, interpuesto por la representación procesal de D. Florentino Martínez Ortega, contra el Acuerdo de 20 de octubre de 2015, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

2.- DECLARAR LA NULIDAD del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, aprobado definitivamente por Acuerdo de 20 de octubre de 2015, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, así como del indicado Acuerdo.

3.- Con imposición a las Administraciones demandadas de las costas causadas en el presente recurso, en los términos expresados en el Fundamento de Derecho correlativo de esta Sentencia.

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 casacional 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 2414-0000-93-1882-15 (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 2414-0000-93-1882-15 en el campo “Observaciones” o “Concepto de la transferencia” y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

Por esta nuestra Sentencia, de la que se extenderá testimonio para su unión a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

58**BOADILLA DEL MONTE**

URBANISMO

De conformidad con el acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de diciembre de 2017, sobre “el sometimiento a información pública y remisión a Organismos Sectoriales del Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte”, procede su publicación en los siguientes términos:

«Primero.—Someter el documento denominado “Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico”, del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, a información pública por un período de cuarenta y cinco días hábiles, al objeto de que durante el referido plazo puedan presentarse sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de ordenación (artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

El acuerdo anterior deberá ser publicado mediante anuncio integrado en el tablón edictal del Ayuntamiento, web municipal, Portal de Transparencia, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad.

Segundo.—Acordar la remisión del referido documento a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio (Dirección General de Urbanismo), para la emisión simultánea del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, y del Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio; todo ello, de conformidad con el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Tercero.—Facultar al segundo teniente de alcalde, delegado de Urbanismo para dictar las resoluciones y otorgar los documentos necesarios para el cumplimiento de este acuerdo, incluido los que correspondan al impulso de la tramitación del procedimiento».

Lo que se hace público para general conocimiento, encontrándose de manifiesto el expediente en los Servicios Técnicos Municipales, calle José Antonio, número 42, cuarta planta, en Boadilla del Monte, así como en el Portal de Transparencia y web municipal, para que pueda ser examinado por cualquier persona interesada, durante el período establecido al efecto, y formular por escrito cuantas sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de ordenación que estimen pertinentes, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que habrán de presentar en el Registro Auxiliar de Urbanismo (calle José Antonio, número 42, cuarta planta) o, en su caso, en el Registro General de la Corporación (calle José Antonio, número 42, planta baja), o a través de la sede electrónica habilitado en la página web del Ayuntamiento: www.ayuntamientoboadilladelmonte.org

En Boadilla del Monte, a 11 de diciembre de 2017.—El concejal de Urbanismo, Vivienda, Infraestructuras y Patrimonio, Raimundo Herraiz Romero.

(03/41.182/17)

