

## 4. Informes municipales de la aprobación inicial y cumplimiento de los mismos

Previamente a la segunda aprobación inicial del documento de Modificación Puntual del PGOU de Coslada en el Pleno municipal del 13 de julio de 2018 se recibieron sendos informes municipales, jurídico y técnico, que a continuación se detallan:

### 4.1. Informe del Servicio Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de Coslada

Con fecha de firma 2 de Julio de 2018 la Jefa del Servicio Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de Coslada emite informe a la presente Modificación Puntual, donde, en sus conclusiones, se indican una serie de consideraciones:

- La iniciativa de la Modificación Puntual ha de ser asumida por el Ayuntamiento de Coslada.  
Respecto a este aspecto, la Modificación Puntual se presenta a instancias de la Comisión Gestora del “Barrio de El Jarama” para que la asuma y haga suya el Ayuntamiento de Coslada.
- El procedimiento de evaluación ambiental estratégica es mediante trámite ordinario.  
Respecto a este aspecto, la Modificación Puntual se ha tramitado conforme se establece en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental para el trámite ordinario, tal y como ha indicado el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid.
- La documentación debe completarse con la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.  
Respecto a este aspecto, se incluye como Anexo VII del *Documento I – Memoria*, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.
- Debe completarse el documento con una motivación expresa y con los estudios específicos que justifiquen la pérdida de valores ambientales de los terrenos ordenados.  
Respecto a este aspecto, se incluye en el punto 3.2.1. *Incorporación del antiguo UNP.4.04 “Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada”* la justificación de la no afección ambiental por pérdida de los valores ambientales del ámbito AA-“Barrio de El Jarama”. Por otro lado, se incorpora dentro del *Anexo IV. Estudio Ambiental Estratégico* el informe realizado por D. Alfonso San Miguel Ayanz, Catedrático y Director del Departamento de Silvopascicultura de la Universidad Politécnica de Madrid, que justifica todo ello.
- La valoración del Estudio Ambiental Estratégico debe hacerse por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.  
Respecto a este aspecto, cabe indicar que se cuenta con Declaración Ambiental Estratégica favorable a la presente Modificación Puntual, emitida Con fecha de firma 28 de Marzo de 2020 por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.
- Las obligaciones de obtención y urbanización de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) deben cumplirse por los propietarios del AA-“Barrio de El Jarama” como una carga más de urbanización, para lo que estos ámbitos se deberían adscribir o formar parte del ámbito dentro del Sistema de Compensación.  
Respecto a este aspecto, cabe señalar que todos los costes de obtención de los suelos, redacción de los instrumentos necesarios para ello y urbanización de los mismos se encuentran imputados íntegramente al AA-“Barrio de El Jarama” como gastos de urbanización, tal y como viene reflejado en su ficha urbanística y en el punto 4.4.2. *A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3* de la Memoria de la Modificación Puntual.

Por otro lado, para poder incluir dentro del Ámbito de Actuación los suelos de las Actuaciones Aisladas, éstos deberían tener la misma clasificación y categoría (Suelo Urbano No Consolidado) que el AA-“Barrio de El Jarama”, cosa que no puede ser, dado que la categorización del Suelo Urbano Consolidado es reglada, de acuerdo a lo establecido en el art. 14 de la LSCM; los suelos de las Actuaciones Aisladas, de acuerdo a lo justificado en la presente Modificación, tienen la consideración legal de Suelo Urbano Consolidado al estar completamente urbanizados, pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que dan frente y cuentan con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas, por lo que incluirlos dentro del AA-“Barrio de El Jarama” implicaría su desconsolidación y asunción de las cargas urbanísticas de este ámbito, con el consiguiente perjuicio de los propietarios afectados y contraviniendo lo determinado en el artículo de la LSCM antes mencionado.

- Deben fijarse los plazos para la obtención y ejecución de las tres conexiones y determinar que serán los propietarios del AA-“Barrio de El Jarama” quienes se hagan cargo de ellas, debiéndose ejecutar previamente a la ocupación residencial del AA-“Barrio de El Jarama”.

En el punto 4.4.2. *A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3* de la Memoria de la Modificación Puntual se establece que la incoación de las expropiaciones dirigidas a la obtención de los terrenos que conforman estos ámbitos de Actuación Aislada deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde que se produzca la publicación en el BOCM del acuerdo relativo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Por otro lado, en este mismo punto 4.4.2. se establece que el ejercicio de los derechos de realojo de los ocupantes legales de inmuebles ubicados en estos tres ámbitos “A.Ais-1”, “A.Ais-2” y “A.Ais-3” debe realizarse con carácter previo a la ejecución de las obras de estas conexiones viarias.

Por último, indicar que el supeditar la ocupación residencial de las futuras parcelas del AA-“Barrio de El Jarama” a la ejecución de estas conexiones implicaría que los posibles realojos de los residentes en estas Actuaciones Aisladas serían inviables dentro del propio AA-“Barrio de El Jarama”.

- Debe adscribirse al AA-“Barrio de El Jarama” el Sistema General al Sur del SUNP-R “La Barrancosa”.

Esta parte del Sistema General Viario definido en el vigente PGOU de Coslada, actualmente se encuentra dentro del Sector SUNP-R “La Barrancosa” cuyo planeamiento se encuentra en tramitación. Por tanto, este Sector deberá ser quien ejecute y obtenga, dentro de su gestión y urbanización, estos suelos. Cosa distinta es el Sistema General Viario definido por el PGOU de Coslada entre el Sector SUNP-R “La Barrancosa” y la glorieta de conexión con la M-45, que se compone por suelos de titularidad municipal, que la presente Modificación propone que se ejecute por el AA-“Barrio de El Jarama” y por el Sector SUNP-R “La Barrancosa” proporcionalmente a sus aprovechamientos.

Se incluye a continuación el informe del Servicio Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de Coslada.

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



## INFORME JURIDICO- PROPUESTA

**ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COSLADA DEL BARRIO DE EL JARAMA ( UNP-4.04 DEL PGOU DE MADRID), PRESENTADO POR D. CARLOS CONDE DUQUE, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN GESTORA DEL BARRIO DEL JARAMA, CON FECHA 17 DE MAYO DE 2018 RE: 9001**

### ANTECEDENTES.

I. Con fecha 11/06/2004, se suscribió un convenio urbanístico de planeamiento con los propietarios de suelo del Barrio del Jarama, que fue aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha 5 de julio de 2004.

Dicho convenio tenía por objeto, viabilizar el futuro desarrollo del Barrio de El Jarama y en concreto, se convino cambiar la categoría del suelo del antiguo UNP.4.04 de **"Urbanizable no Programado"** a **"Urbanizable sectorizado"**.

Por otro lado, se fijaban los parámetros urbanísticos con el diseño pormenorizado del Sector a incluir en el marco de la Revisión-adaptación del PGOU, que en esos momentos se estaba elaborando por el Ayuntamiento.

II. El Ayuntamiento de Coslada, aprobó el Avance de la Revisión, del Plan General con fecha 2 de junio de 2005, exponiéndose al público en el BOCM nº 134 de 7 de junio de 2005. El citado Avance incluía el diseño pormenorizado del Barrio del Jarama, Asimismo, se incluía el Plan Parcial correspondiente. Dicha revisión del Plan por distintos motivos no ha seguido la tramitación, encontrándose en suspenso.

III. D. Carlos Conde Duque, actuando en calidad de Presidente de la Comisión Gestora del Barrio del Jarama, presentó con fecha 3/10/2014 (RE: 201400021620), propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Coslada y ordenación pormenorizada del Barrio del Jarama *para que por el Ayuntamiento se hiciera como propia, y se procediera a su tramitación* en los términos recogidos en la propuesta. El Proyecto Técnico que se acompañaba, es del Arquitecto Leopoldo Arñáiz Eguren, ARNAIZ Arquitectos, S.L.P.

El citado expediente fue elevado al Pleno de la Corporación el 16 de febrero de 2015, no resultando aprobado.

IV. Con fecha 18/03/2015 (RE:201500006471) el Arquitecto Leopoldo Arñáiz Eguren, ARNAIZ Arquitectos, S.L.P., presentó nueva documentación de la Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Coslada-Barrio del Jarama (Coslada-Madrid) suprimiendo documento III, denominado "Ordenación

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



Pormenorizada del Ámbito de Actuación Barrio del Jarama" y mantiene el resto del documento.

Con fecha 25 de marzo de 2015 registro de entrada nº 201500007035, D. Carlos Conde Duque, en calidad de Presidente de la Comisión Gestora del Barrio del Jarama solicitó que se iniciara el procedimiento de modificación del PGOU, en los términos recogidos en el documento presentado el 18 de marzo de 2015, denominado "Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Coslada "Barrio del Jarama"

V. Con fecha 20 de abril de 2015, fue aprobado inicialmente por el Pleno municipal, dicha Modificación Puntual. Asimismo en dicha sesión, entre otros aspectos, se acordó someter a información pública el expediente por periodo de 1 mes con la finalidad de que éste pudiese ser examinado y, en su caso, se formularan las alegaciones que se estimasen pertinentes.

La publicación de dicho acuerdo tuvo lugar mediante inserción de anuncio en el BOCM nº 101 de 30 de abril de 2015.

Durante el periodo de información pública, se presentaron las siguientes alegaciones:

-D. Ignacio de la Cal Lanza, actuando en nombre y representación de la Junta de Compensación del APR 19.02 "Sur de San Fernando", el 18/05/2015 RE nº 201500011614.

. D. Cándido Martín Pérez-Cerezuela, en representación de D<sup>a</sup> Justa Cabrera Cuchillero, el 29/05/2015 RE nº 201500012702.

-D. Cándido Martín Pérez- Cerezuela, en representación de D. Jesús Bugallo Zamora, D. Pedro Llorente García, D. Vicente Vega Montoro, D. Andrés Romero Carreño, D. Máximo Carrasco Mata. D. José Molina Raya y D. Eufemio Arenas Lasema. El 29/05/2015 RE nº 201500012703.

-D. Cándido Martín Pérez-Cerezuela, en representación de D. Tomás Fernández Porras, D. Antonio Fernández Vaquero, D. Luis Melchor Llana Ibáñez, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Carmen Sánchez Núñez, Asociación de vecinos Barrio de Santiago, D<sup>a</sup> Antonia Chamizo Fernández, D<sup>a</sup> Simona Vivar Nuño, D<sup>a</sup> Inocencia Osorio Vivar, D. Silverio Gomaz Orellana, D<sup>a</sup> Belén Ortega Prados, D<sup>a</sup> Carmen Gómez Medina, D<sup>a</sup> Antonia Domínguez Luque, D. Ángel Ferrón Ramírez, D. Luis Encinas Gómez, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Plaza Bustos, D. Ángel Muñoz Martínez, D. Fernando Castellano Muela, D. Jesús Bugallo Zamora, D. Juan de la Banda Jiménez, D. German Gutiérrez Muelas, D. Ramón Córdoba García Consuegra, D<sup>a</sup> Esther López Meselo, D<sup>a</sup> Marcelina Montaña Pachón, D. Rafael López Salvador, D<sup>a</sup> Antonia Domínguez García, D. Manuel Aúñon Henares, D. Pedro Llorente García, D<sup>a</sup> Justa Cabrera Cuchillero, D. Vicente Vega Montoro, D. Ángel Castilla Montaña, D- Andrés Romero Carreño, D<sup>a</sup> Mari Glor Molina Basilio, D. Heriberto Muñoz Fernández, D. Damián Muñoz Molina, D. Antonio Martín Molina, D. Máximo Carrasco Mata, D. José Molina Raya, y D. Eufemio Arenas Lasema, El 29/05/2015, RE nº 201500012704.

-D. José Manuel Sánchez Amaya, el 1/06/2015, RE nº 201500012839.



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



VI. Con fecha 4/05/2016, y número 8258 de registro de entrada en el Ayuntamiento, se recibe **Informe Ambiental Estratégico**, de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, que determina que la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada en el ámbito del Barrio del Jarama, debe someterse **al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria**. Asimismo incluye el **documento de Alcance** de fecha 26/04/2016, previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013.

VII. Con fecha 23/12/2016 registro de entrada nº 22413 D. Carlos Conde Duque, como Presidente de la Comisión Gestora del Barrio del Jarama, **presenta nuevo documento de Modificación Puntual del PGOU de Coslada y Ordenación Pormenorizada del Barrio de "El Jarama", que sustituye al anterior.**

VIII. El documento anterior, es **sustituido por otro presentado, el 20/06/2017 registro de entrada nº 11251**

A la vista del nuevo documento, antes de su tramitación, por la concejalía delegada de Urbanismo, de fecha 13/07/2017, Registro de salida el 18/07/2017 nº: 8076, dirige consulta a la Dirección General de Medio Ambiente, preguntando ante la nueva propuesta de Modificación puntual, sobre la validez del **documento de Alcance** y de las consultas previas realizadas por la Comunidad de Madrid, o si procedía iniciar nuevamente el procedimiento ambiental. Asimismo se solicitaba ampliación del plazo para elaborar el Estudio Ambiental.

La Comunidad de Madrid en escrito de fecha 3/08/2017, contesta, diciendo que mantiene la validez del documento de Alcance emitido el 26/04/2016 y que no es necesario comenzar de nuevo la evaluación ambiental estratégica del expediente, concediendo la ampliación del plazo previsto en el artículo 17.3 de la Ley 21/2013, que es de 15 meses desde el la notificación del documento de Alcance, para que se elaborare el Estudio Ambiental y se realicen las consultas previas previstas en los artículos 20 a 23 de la citada Ley.

IX. Con fecha 19/10/2017, registro de entrada en este Ayuntamiento con el nº 17392, se recibe informe de la Dirección General de Medio Ambiente, Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, Espacios Protegidos, en el que se indica que se han identificado la presencia de hábitats de interés comunitario, proponiendo que la zona verde coincida con el área en el que se identifican los hábitats para su preservación.

X. Con fecha 4/12/2017 registro de entrada nº 19761, D. Carlos Conde Duque, como Presidente de la Comisión Gestora del Barrio del Jarama, **presenta nuevo documento que sustituye al presentado el 20/06/2017**

XI. Finalmente con fecha 17/05/2018 registro de entrada número 9001, D. Carlos Conde Duque, como Presidente de la Comisión Gestora del Barrio del Jarama, y D. Miguel Angulo Peláez, como Secretario de la citada Comisión **presenta una nueva propuesta de la Modificación Puntual del PGOU de Coslada y**

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



***Ordenación Pormenorizada del Barrio de "El Jarama", que anula y sustituye a la presentada el 4/12/2017 y que es objeto del presente informe.***

## **PLANEAMIENTO VIGENTE**

-La Revisión del P.G.O.U, vigente, fue aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su sesión de 11/05/95. El citado acuerdo se publicó en el BOCM nº 182 de fecha 02/08/95, así como modificación aprobada el 31 de octubre de 1996 y publicada en el BOCM de 8 de enero de 1997.

-El Plan Especial aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2006 (BOCM 7/01/06) y Proyecto de Urbanización para la implantación de los accesos al Hospital del Henares, dentro del UNP.4.04 aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Coslada con fecha 1/02/2007 (BOCM 13/03/2007). Modificados posteriormente por acuerdos de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de 25/06/2009 BOCM 21/08/2009), así como el Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Coslada con fecha 15 de diciembre de 2011 (BOCM nº 52 de 1 de marzo de 2012).

-El PGOU de Madrid, de 1997, el cual fue objeto de impugnación y anulación por las Sentencias del TSJ de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del TS de fechas 3 de julio de 2007, Recurso de Casación 3865/2003, y 28 de septiembre de 2012, recobrando vigencia el PGOU de 1985 de Madrid. La anulación afecta al ámbito UNP.4.04 "Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada" según consta en la parte dispositiva de las sentencias. Recobrando vigencia el PGOU de Madrid de 1985, en parte del citado ámbito que estaba calificado como no urbanizable de especial protección.

## **LEGISLACIÓN APLICABLE**

Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la función, contenido sustantivo y documentación del Planeamiento Urbanístico General.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real Decreto 22159/1978 de 23 de junio.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Disposición Transitoria Primera, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid.

Los artículos 22.2 c) y 47.2 II) y 70 Ter. 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



Le Ley 2/2011, de 15 de marzo de La Cañada Real Galiana.

El Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 11 de mayo de 1.995, (BOCM de 2/08/95).

El Plan General de Madrid, de 17 de abril de 1997, y PGOU de Madrid de 1985. Decreto 179/2002, de 5 de diciembre de alteración de términos municipales de Madrid y Coslada.

El Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito con los propietarios del ámbito del UNP.4.04 y aprobado por el Pleno municipal en sesión de fecha 5/07/04.

Asimismo es aplicable la legislación sectorial, entre otras, las siguientes:

-En materia de **carreteras**, en caso de afectar a carreteras estatales, de conformidad con el art. 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, informe previo a la aprobación inicial.

-En el ámbito autonómico, en caso de afectar a carreteras de la Comunidad de Madrid, se deberá estar a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de **Carreteras de la Comunidad de Madrid** y su interrelación con el planeamiento urbanístico, cuando afecte a carreteras de la Comunidad de Madrid (art 22.2) y previo al igual que el anterior en cuanto su emisión.

-En materia de **Servidumbres aeronáuticas**, en caso de afectar a estas, se debe estar a lo dispuesto en el art. 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas y Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, modificados por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril previo igual que los anteriores en cuanto a su emisión.

-**Patrimonio Cultural**: art. 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Patrimonio de las Administraciones Públicas.

-**Integración Social de Discapacitados**: art.34 del Texto Refundido de la Ley General de las personas discapacitadas y de su inclusión social, aprobado por RDL 1/2003, de 29 de noviembre; en la Comunidad de Madrid: artículos 4 a 12 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

- **Protección Jurídica del menor**, Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, sobre impacto en la infancia y en la adolescencia.

- **Identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación**, Ley 2/2016, de 26 de marzo.

- **Sobre igualdad hombre mujer**, Ley 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. Art. 21.2 dispone: 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.

-**Aguas**: artículos 20.1.d), 25.4y 40.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.



- Ruido:** Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; Real Decreto 1513/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, Real Decreto 1267/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones de calidad.
- **En materia de Medio Ambiente** la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental estatal y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid, sobre el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental.
- En el sector de **Hidrocarburos**, el art. 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre.
- En materia del **Sector Eléctrico**, el artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre.
- En el ámbito de **telecomunicaciones**, se debe tener en cuenta el artículo la Ley 9/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones.
- En materia de **abastecimiento y saneamiento de aguas**, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, se tendrá en cuenta la Ley 17/1984 de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid.
- En materia de **Vías Pecuarias**, debe estarse a lo establecido en la Ley de Patrimonio de Madrid de 2001 (Ley 3/2001, de 21 de junio); Ley Reguladora de Cañadas reales y demás vías pecuarias de Madrid, así como lo establecido en la Ley 2/2011, de 15 de marzo de la Cañada Real Galiana.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO: PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

#### **Propuesta de iniciativa privada para la Modificación Puntual del Plan General.**

Teniendo en cuenta que la propuesta de modificación puntual del PGOU de Coslada, ha sido presentada por los propietarios del futuro barrio del Jarama, se indica cuanto sigue:

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 56, dice: *“El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras”*.

Asimismo, artículo 5.4 de la citada Ley, señala, que los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante:

- a) *La formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente ley.*



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



**b) (..) La formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.**

De acuerdo con lo anterior, los particulares, no estarían legitimados para redactar propuestas de Planes Generales, ni tampoco modificaciones de Planeamiento General. Estaría reservado a la iniciativa pública la formulación del planeamiento general. El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones es un procedimiento que se inicia de oficio y la solicitud o iniciativa particular, no atribuye al promotor la condición de interesado.

El Ayuntamiento, para tramitar el documento presentado por el Presidente de la Comisión Gestora de los propietarios de suelo, ha de valorar las razones de oportunidad y conveniencia, basándose exclusivamente en el interés público y no el del particular proponente y en su caso, ser asumido por el Ayuntamiento y suscrito por los Técnicos Municipales.

#### **En cuanto a la justificación de la no necesidad de Avance.**

El artículo 56.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que cuando la superficie afectada por una modificación puntual sea inferior al 10% de la superficie del Plan General no se requiere Avance de Planeamiento. Los redactores de la Modificación, indican que la Modificación afecta a una superficie 765.294 m<sup>2</sup>, lo que supone un 6,38% de la superficie del término municipal, inferior al porcentaje indicado, ya que la superficie del término municipal es de 12.000.893 m<sup>2</sup>s, según consta en la pág. 280 de la Memoria del PGOU de Coslada.

En ese caso no sería preceptivo el Avance

#### **El procedimiento de tramitación de la propuesta de Modificación Puntual.**

Si bien con fecha, 20 de abril de 2015, fue aprobado inicialmente por el Pleno municipal, la Modificación Puntual del PGOU del Barrio de El Jarama, y fue sometida a información pública, dicha Modificación ha sido objeto de cambios sustanciales, derivados, por una parte, de la Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente el 27/04/2016, publicada en el BOCM el 18/05/2016 indicando, que el documento de Modificación Puntual del PGOU, está sometido al procedimiento de evaluación estratégica ordinaria, cambios introducidos por los particulares proponentes, en cuanto al ámbito afectado, se incluye la ordenación pormenorizada, se incrementan las edificabilidades, y las alturas, las dotaciones, asimismo, se cambia la ordenación como consecuencia del informe emitido el 12/09/2017 por la Dirección del Parques Regionales de la Comunidad de Madrid ( recibido en el Ayuntamiento el 19/10/2017 RE: 17392). Lo que ha llevado a elaborar 4 nuevos documentos de la Modificación Puntual, que han ido

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



sustituyendo unos a otros. Cambios que requieren que se inicie de nuevo el procedimiento de tramitación, por estimarse de carácter sustancial, las modificaciones introducidas, lo que lleva a nueva aprobación inicial e información pública del documento presentado el 17/05/2018, registro de entrada nº 9001.

Las alegaciones presentadas en la fase de información pública del expediente de modificación puntual aprobado inicialmente por el Pleno, el 20/04/2015, en la medida que hay un nuevo documento, que anula y sustituye al que fue aprobado y que el nuevo ha de ser sometido, en caso de aprobación, a información pública, la resolución de las citadas alegaciones habría perdido su objeto.

El procedimiento de tramitación de la propuesta de Modificación Puntual, en fase municipal, sin perjuicio de la competencia de la Comunidad de Madrid para la aprobación definitiva de este expediente, sería el siguiente:

a).- La aprobación inicial, de la Modificación puntual del PGOU de Coslada "Barrio del Jarama", corresponde al Pleno de la Corporación Municipal de conformidad con lo preceptuado en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

b).-Una vez aprobado inicialmente se procederá a la apertura del trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma. Durante dicho periodo quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

c) Asimismo, de conformidad con el art. 70.TER de la Ley 7/1985 RBRL en su apartado segundo establece que "Las Administraciones públicas, con competencia en la materia, publicarán por medios telemáticos, el anuncio del sometimiento a información pública y cualesquiera actos de tramitación sea sean relevantes para su aprobación o alteración". En el mismo sentido el artículo 56 bis en su apartado tercero, indica que "Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública".

d) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, y artículo 25.3 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración, y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



e) El acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual, determinará la suspensión de la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y ejecución de actividades para aquellas áreas del ámbito objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

El periodo de vigencia total, continúa o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año, cuando dentro de aquel se hubiere completado el periodo de información pública. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurran cinco años, contados a partir del término de la suspensión

f).-De forma simultánea a la información pública, se realizarán los trámites de solicitud de informes que sean preceptivos conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y conforme a la normativa sectorial y no sean exigibles con carácter previo a la aprobación inicial y que deberán ser emitidos en el mismo plazo que la información pública, es decir mínimo de un mes.

g) Transcurridos los preceptivos plazos, se podrá continuar la tramitación del procedimiento, salvo previsión expresa en contrario.

h) Recibidos los correspondientes informes, el Pleno 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.

i) Una vez concluidos los trámites de información pública y solicitud de informes y a la vista de su resultado, se remitirá el documento técnico de la Modificación Puntual a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, a los efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

**J) Quórum de aprobación:** Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial requerirá, la mayoría absoluta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.2 II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local, que establece:

*(..) 2. . Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:*

*II) Los acuerdos que corresponda adoptar a la Corporación en la tramitación de los instrumentos de Planeamiento General previstos en la legislación urbanística.*

k) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta en la tramitación anterior, la legislación ambiental de acuerdo con lo siguiente:

El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y Rehabilitación Urbana establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con la legislación de evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La legislación de evaluación ambiental es la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid, sobre el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental.

La Modificación Puntual que se tramita está incluida en el artículo 6.1 a) de la Ley 21/2013.

Los Planes incluidos en el artículo 6.1 serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Al documento, de Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Barrio de Jarama, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el 20/04/2015, se emitió por la Dirección General de Evaluación Ambiental, de la Comunidad de Madrid **informe Ambiental Estratégico, el 27/04/2016, indicando que el procedimiento ambiental a seguir es el de evaluación estratégica ordinaria.**

El procedimiento ambiental indicado, esta previsto en la Ley 21/2013 en sus artículos 17 y siguientes en relación con DTª de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas. Ello supone, que, **Antes de la aprobación inicial del Plan**, debe:

-Remitirse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, una solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria acompañada del borrador del Plan y de un documento inicial estratégico con el contenido de los documentos previstos en el artº 18 de la Ley 21/2013.

-El órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciaran en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

-Recibidas las contestaciones a las consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al promotor y al órgano sustantivo (Ayuntamiento), **el documento de Alcance del estudio ambiental estratégico**, junto con las contestaciones recibidas a las consultas efectuadas.



-Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elabora el Estudio Ambiental Estratégico. Este documento se considerará parte integrante del Plan.

Una vez realizado lo anterior, el Ayuntamiento aprobaría inicialmente el Plan y someterá la versión inicial del Plan acompañado del Estudio Ambiental estratégico a información pública previo anuncio **en el BOE o diario oficial correspondiente** y, en su caso, en **sede electrónica**. La información pública será como mínimo de **45 días hábiles**, continuando los trámites conforme establecen los artículos 20 y ss de la Ley 21/2013.

Teniendo en cuenta el procedimiento indicado, y con la finalidad de ganar tiempo, para la aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan, con fecha 13 de julio de 2017, ( registro de salida el 18/07/2017 nº 8076) se hizo una consulta a la Dirección General de Medio Ambiente, respecto de si el documento de Alcance contenido en el informe Ambiental de 27/04/2016. Así como las consultas previas realizadas, por la Comunidad de Madrid, mantenían su validez para el documento de modificación puntual presentado el 20/06/2017, o si procede iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental. Asimismo se solicitaba ampliación del plazo para efectuar las consultas y el Estudio Ambiental Estratégico previsto en el artículo 17.3 de la Ley 21/2013, de EA.

Con fecha 7/08/2017, se remite por la Secretaria General del Ayuntamiento de Coslada al Departamento de Urbanismo, nota adjuntando notificación telemática de contestación por la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, a la citada consulta, que dice:

(...) **"Esta Dirección General entiende que se mantiene la validez del documento de alcance emitido con fecha 28 de abril de 2016 y que no es necesario comenzar de nuevo la evaluación ambiental estratégica del expediente. No obstante, hay que señalar que los cambios introducidos se verán en el Estudio Ambiental Estratégico que se elabore.**

4. *Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, las actuaciones que deberá realizar el órgano promotor serán las recogidas en el punto 5.1 del citado documento de alcance.*

5. *Respecto a la solicitud de ampliación del plazo previsto en el artículo 17.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se concede ampliación del mismo, según lo recogido en la 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común."*

Según lo dispuesto en el apartado 5.1 del Informe de evaluación ambiental y conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental procedería la siguiente tramitación:

- **Anuncio de información pública del estudio ambiental estratégico junto con el resto de la documentación urbanística, en el boletín**

**oficial de la Comunidad de Madrid, otorgando un plazo mínimo de 45 días hábiles para examinar ambos documentos y realizar alegaciones y observaciones.**

- **Consulta individual a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, sobre el estudio ambiental estratégico junto con el resto de la documentación, dando un plazo mínimo de respuesta de 45 días.** A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señalará en el anuncio de la información pública. A estos efectos, en aplicación del artículo 22 de la Ley 21/2013, se considerarán Administraciones Públicas afectadas y público interesado al menos aquellos consultados en la fase previa (epígrafe 1.2 del informe ambiental de la Comunidad de Madrid de 27/04/2017).
- Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de la Modificación Puntual.
- El Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:
  - a) Propuesta final de la Modificación Puntual
  - b) El estudio ambiental estratégico
  - c) El resultado de la información pública y de las consultas así como su consideración. ( copia de los escritos recibidos)
  - d) Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

Siguiendo la contestación dada por la DG de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid de 7/08/2017, hay que introducir, el procedimiento indicado por la citada Dirección General, dentro del previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La información pública será de 45 días y además de los informes sectoriales a que alude la citada Ley del Suelo, habrán de solicitarse informes a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado, que se señalan en el Informe Ambiental Estratégico de 27/04/2016 y seguir el procedimiento en el indicado.

No obstante, se manifiesta que no se ha efectuado nueva consulta escrita a la Comunidad de Madrid, como se hizo el año anterior, respecto de la validez del documento de Alcance, con el nuevo documento de modificación del PGOU presentado el 17/05/2018. En caso de aprobarse inicialmente la presente Modificación Puntual, si el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, estimara que el documento de Alcance emitido el 27/04/2016, no es válido, o que ha transcurrido el plazo previsto en el artículo 17.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, para la elaboración del estudio ambiental estratégico, se retrotraería de nuevo el expediente de Modificación Puntual al momento de la aprobación inicial para iniciar el procedimiento ambiental en los términos previstos en los artículos 17 y siguientes de la citada Ley 21/2013.

## SEGUNDO: DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN

El artículo 43 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica que los Planes Generales formalizarán su contenido con los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones y en función de la complejidad urbanística del territorio y que *en todo caso*, entre los documentos necesarios se contarán al menos los siguientes: *Memoria, Estudio de viabilidad, Informe de análisis ambiental, Planos, Normas urbanísticas y Catálogo de bienes y espacios protegidos*.

Asimismo, el artículo 22.4 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece, que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, deberán incluir *un informe o memoria de sostenibilidad económica*, en la que se ponderará en particular, el impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Asimismo en el apartado 5 del citado artículo, exige un memoria que asegure la *viabilidad económica*.

A la vista del documento, se han presentado:

Memoria

Estudio de viabilidad, con justificación de las sostenibilidad del modelo.

Resumen ejecutivo

Estudio de evaluación y sostenibilidad económica

Estudio Ambiental Estratégico.

Documento de ordenación pormenorizada

Normas Urbanísticas Particulares

Fichas urbanísticas de los ámbitos de nueva creación

Planos de información y ordenación.

Planos de modificación de los documentos del PGOU de Coslada y propuestos.

Documento de la Ordenación Pormenorizada del AA Barrio de El Jarama. Que incluye a su vez, Memoria, Normativa y Planos

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



Estudio de movilidad y tráfico  
Informe de prospección arqueológica y resolución de 9/04/2018.

El documento presentado contiene - **a salvo del Catálogo de bienes y espacios protegidos.**- la documentación exigida conforme a los artículos 43 y 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la exigida por el artículo 22 del RDL 7/2015, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y, con carácter supletorio, los artículos del Reglamento de Planeamiento de 1978 que no son contradictorios con la Ley 9/2001.

***Debe completarse la documentación con el Catálogo de bienes y espacios protegido***

***Por otro lado, el artículo 70 ter apartado 3. de la ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y Disposición Adicional novena del RDL 7/2015, de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, exige que en el expediente conste la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.***

**Debe completarse esta información en los términos legales expuestos.**

**TERCERO: RESUMEN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.**

***Ámbito de la Modificación:***

La modificación incluye parte de los suelos ordenados por el PGOU de Madrid de 1.997, que posteriormente fueron incorporados al término municipal de Coslada tras la alteración efectuada entre ambos términos municipales, aprobada por el Decreto 179/2002, de 5 de diciembre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 296 de 13 de diciembre de 2002), correspondientes al UNP 4.04 denominado "Desarrollo del Este- Ensanche de Coslada".

Incluye asimismo, tres pequeñas zonas de conexión de este nuevo ámbito con la estructura urbana de Coslada, que actualmente están incluidas en parte en el antiguo AUC.19.03 del PGOU de 1997, antiguo UNP-4.04 y en suelo no urbanizable del PGOU de Coslada correspondientes con el ámbito denominado SNU "Suelo ocupado por la Cañada real Galiana en el último tramo" y en suelo urbano de Coslada barrio de Santiago.

***El objeto, y Justificación de la modificación:***

Incorporar al PGOU de Coslada el suelo anteriormente perteneciente Madrid y ordenados por el PGOU de 1.997, del antiguo ámbito denominado UNP4.04 "Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada" y establecer en parte de este, el



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



régimen jurídico y urbanístico, creando un nuevo ámbito de actuación AA "Barrio del Jarama", con la clasificación de "Suelo Urbano no Consolidado" a ejecutar por el sistema de actuación por compensación.

Creación de 3 Actuaciones Aisladas, para conectar el nuevo ámbito de actuación con el barrio de Santiago de Coslada y con la Barrancosa.

Para la obtención del suelo de estas 3 Actuaciones Aislada, se incrementa la edificabilidad del ámbito. A gestionar por el sistema de expropiación convenida.

Se cambia la clasificación del suelo del nuevo ámbito del Jarama, pasando de Urbanizable No Programado y No urbanizable Especialmente Protegido, a suelo urbano no consolidado.

Se cambia la clasificación y calificación del suelo de las Actuaciones Aisladas, a Urbano Consolidado.

La justificación que motivada la propuesta, es la incorporación de estos suelos al PGOU de Coslada de acuerdo con la realidad urbanística actual, y la adaptación a la legislación urbanística de la CAM01 y TRLSRU, 7/2015.

#### ***Clasificación y categorización del suelo:***

Con carácter de determinación estructurante, clasifica la totalidad de los suelos incluidos en la misma, como **suelos urbanos**, según consta en los planos de clasificación y ordenación,

Y de forma específica, se establece las siguientes **categorías**:

#### **Suelo Urbano Consolidado:**

- Los terrenos correspondientes a las Actuaciones Aisladas (Ais-1 y Ais-2) parte ya tenían la clasificación de urbanos en el PGOU de Madrid, incluidos en el AUC-19.03, como suelo urbano común y otra parte incluidos en el PGOU de Coslada con Ordenanza de suelo urbano ZU-R5 (regula la edificación en el Barrio de Santiago y Colonia Los Rosales).
- Los terrenos correspondientes a la Actuación Aislada (Ais-3) parte, clasificados actualmente como "No Urbanizables" en el PGOU de Coslada" y parte clasificados en por el PGOU de Madrid como "No Urbanizables de Protección Ecológica".

#### **Suelo Urbano No Consolidado:**

-Los terrenos correspondientes al nuevo ámbito de actuación denominado, AA barrio del Jarama, que forman parte del antiguo UNP.4.04 del PGOU de 1997 de Madrid y No Urbanizables de Protección Ecológica conforme al PGOU de Madrid de 1985.

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



### **Redes públicas estructurantes:**

Para completar la estructura urbana vigente, del PGOU de Coslada, la propuesta de Modificación establece los elementos estructurantes de las redes públicas, de comunicación en el AA. Barrio de El Jarama, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 y 36 de la Ley 9/2001 del 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid.

Como redes generales, se incluyen el viario estructurante del barrio de El Jarama RG-RV.4 y tres viarios de conexión con el barrio de Santiago denominados RG-RV.1 (A.Ais-1); RG-RV.2 (A.Ais-2) y RG-RV.3 (A.Ais-3)

Igualmente se recoge la red de equipamientos sociales, como es el hospital existente RG-EQ.1 y equipamientos generales RG-EQ.2 pertenecientes al barrio del Jarama (todo ello se recoge en el Plano de determinaciones estructurantes).

Se refiere al sistema general de conexión con el Barrio del Jarama, en el apartado 2.1.5.1.1 de la Memoria "Red viaria y conexiones rodadas", indicando "La parte Suroeste, en azul, es compartida con el Sector "La Barrancosa" del PGOU de Coslada.

### **División del suelo en un Área Homogénea, Ámbito de actuación A.A. Barrio de El Jarama y Actuaciones Aisladas (AIS-1,2 y 3) :**

Divide el suelo urbano, en una única área homogénea, el AH "AA Barrio de El Jarama" con una superficie de 765.294 m<sup>2</sup>s.

A su vez dentro, de este Área Homogénea, y atendiendo a lo dispuesto en el art. 37.4, se establece, entre otras determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, el cálculo de los coeficientes de edificabilidad, y la superficie de estándares de Redes Públicas, (Redes Generales de infraestructuras RG-RV.1 a RG-RV.4, Red General de Equipamientos Sociales RG-EQ.1 y RG-EQ.2 y estándares de Redes Locales) en la cuantía prevista en el artículo 36 de la LSCM.

Y dentro del área homogénea delimita:

- **El ámbito de actuación en el suelo urbano denominado, "AA-Barrio de El Jarama",** (art. 37.1 de la LSCM) superficie 758.152 m<sup>2</sup>.

En este ámbito, **se cambia la clasificación del suelo, pasando de suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable especialmente protegido,** (según las sentencias que anulan el PGOU de Madrid de 1997, TSJ de Madrid de 27/02/2003 y del TS de 03/07/2007, y 28/09/2012) a **suelo urbano no consolidado.**

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



Se establecen las determinaciones de redes públicas estructurantes de comunicación, y las existentes tras la aprobación de los Planes Especiales para la implantación del Hospital.

Se identifican dos equipamientos sociales, el hospital y otro equipamiento al sur del ámbito.

Se fijan las redes públicas generales y locales, mínimas previstas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El uso global, marca el residencial.

La edificabilidad máxima, total del Área es de 458.000 m<sup>2</sup>c  
El coeficiente de edificabilidad bruto, 0,6041 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
Aprovechamiento máximo total, 288.098 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (uso multifamiliar libre)  
Número de viviendas 4.400

Para permitir posteriormente a la aprobación definitiva de la presente modificación puntual, los correspondientes actos de gestión y ejecución material, se incluye como documento III la Ordenación Pormenorizada del AA-Barrio del Jarama.

#### **- Tres Actuaciones Aisladas**

Dentro del Área Homogénea se distinguen 3 actuaciones:

Actuación Aislada A.Ais-1 ( conexión con la Av. de Frankfurt)  
Actuación Aislada A.Ais-2( conexión con Av. Vicalvaro)  
Actuación aislada A.Ais-3 ( conexión con la circunvalación de la Barrancosa)

A obtener por **expropiación convenida** y su ejecución con cargo al ámbito AA "Barrio del Jarama".

**Para obtener recursos para su obtención y ejecución, se incrementa la edificabilidad del AA. Barrio de El Jarama.**

Por otra parte, en las fichas de cada Actuación Aislada 1,2 y 3, se indica que:

***"La obtención y ejecución de estas conexiones correrá a cargo del Ámbito de Actuación AA "Barrio del Jarama" como parte de sus costes de urbanización.***

En cuanto a la clasificación del suelo de estas Actuaciones al proceder en parte, de suelos pertenecientes al término municipal de Madrid por la alteración de términos municipales (Decreto 179/2002) tienen una clasificación distinta respecto de la porción afectada en el término de Coslada, así:

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



Ais-1 y 2, están clasificados en parte como suelo urbano común, según el PGOU de 1997 de Madrid, y como urbanos en la parte afectada del término municipal de Coslada.

La Actuación Ais-3, integrada parte por suelo ocupado por la Cañada Real Galiana en el último tramo” del PGOU de Coslada, clasificado como “**Suelo no Urbanizable**”, y parte por superficie procedente del UNP.4.04, clasificada como “**no urbanizable especialmente protegido**” según PGOU de Madrid de 1.985.

La propuesta presentada de Modificación Puntual, clasifica los suelos de las tres Actuaciones Aisladas como urbano consolidado, y lo justifica por encontrarse actualmente colmatados con edificaciones y contar con todos los servicios de infraestructuras: acceso rodado de viario, saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público y red eléctrica.

*La propuesta presentada indica que, en caso de no ser viable el incremento de la edificabilidad, los costes de obtención del suelo, las indemnizaciones correspondientes, así como costes de urbanización de estas conexiones, NO serán sufragadas por el AA-Barrio de El Jarama, por lo que deberá convenirse con el Ayuntamiento de Coslada la gestión, obtención y ejecución de estas conexiones. Cuyo valor se ha estimado en 9.830.172€*

#### **CUARTO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La modificación puntual, contiene como ya se ha indicado la Ordenación Pormenorizada del AA. Barrio de El Jarama.

Forma parte del contenido sustantivo de la Modificación, para su tramitación conjunta.

Se plantea en desarrollo y cumplimiento del conjunto de las determinaciones estructurantes, previstas en la Modificación, por lo que no será necesario posteriormente tramitar un Plan Parcial.

#### **QUINTO: ANALISIS URBANISTICO Y OBSERVACIONES**

##### **A.A-Barrio de el Jarama**

Se hacen las siguientes *observaciones*:

1.- La delimitación del ámbito del futuro Barrio del Jarama, (antiguo UNP. 4.04),



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



Se modifica, respecto de la contenida en el convenio urbanístico de 2004 que era de (820.000 m2) y la establecida en la ficha del PGOU de Madrid.

Se excluye la zona Suroeste ocupada con edificaciones ilegales, y lo remite a la futura figura de planeamiento que se redacte, al efecto de establecer el modelo urbanístico de los suelos ocupados de la antigua Cañada real y sus zonas limítrofes.

También se excluye del ámbito inicial, parte del suelo que ahora es definido como Ais-3 de conexión del futuro barrio del Jarama con el Sector de la Barrancosa.

***Es decir la propuesta excluye todas las zonas ocupadas con edificaciones, del resto del suelo del antiguo UNP. 4.04, para hacer más fácil la actuación sin acometer la solución a los problemas derivados de las ocupaciones, ni la ordenación de estos espacios, sin dar una ordenación concreta.***

## **2.- Clasificación como suelo urbano del ámbito AA "Barrio de el Jarama".**

El cambio de clasificación de suelo, se hace al amparo en lo dispuesto en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001 donde se señala la posibilidad de que los planes generales puedan modificarse en cualquier momento y variar tanto la clase como la categoría de suelo.

Ahora bien, en cuanto a la clasificación del suelo como "**urbano**" se indica que esta, es *reglada, es decir el planificador no tiene discrecionalidad para clasificarlos como tal*, (entre otras las STS, de 9 de diciembre de 1988 (RJ 1988/9770) y STS de 23 de septiembre de 1992 (RJ 1992/6982)

El documento presentado justifica esta clasificación amparándose en el estado actual de los terrenos, tras la urbanización ejecutada con motivo de la implantación del Hospital Universitario del Henares.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, para que un suelo sea "urbano" no basta que cuente con los elementos de urbanización legalmente requeridos, ni que la edificación esté consolidada en una determinada superficie.

El presupuesto para la clasificación de un suelo como "urbano", es en primer lugar:

La pertenencia a "**una trama urbana**"(artículo 14.1 de la LSCM), concepto que supone "*la existencia de una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua, energía eléctrica y saneamiento que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no*

estén completamente desligados del entramado urbanístico existente" (STS de 14 de diciembre de 2001).

En segundo lugar, supuesta la integración en la malla urbana, la clasificación como urbano, debe aplicarse a los siguientes terrenos:

- a) Los solares, que cumplan los requisitos del artículo 14.1.a) de la LSCM
- b) Los que sin tener todavía la condición de solar, cuenten con la urbanización idónea para la edificación y construcción a que deban servir de soporte.
- c) Los ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para ello
- d) Los urbanizados en ejecución del planeamiento y conforme a sus determinaciones.

En cualquier caso para tener esta clasificación, los terrenos han de cumplir los citados requisitos legales. En caso de ser ello así no plantearía problemas de legalidad, no obstante me remito al Informe Técnico, para valorar si los terrenos objeto de la modificación reúnen los requisitos legales que han quedado reseñados, para que el suelo se clasifique como urbano.

### **3.- Clasificación del suelo y afección de las Sentencias recaídas, al ámbito del antiguo UNP- 404:**

- Las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo, de fecha 3 de julio de 2007, han anulado el Plan de 1997 en el ámbito del UNP.404, afectando a la clasificación del suelo de parte del ámbito AA Barrio de El Jarama .

El motivo de la anulación es porque tratándose parte del ámbito, como un suelo protegido en el Plan de 1985, no se justificó adecuadamente en la Revisión de 1997, la desaparición de los valores ambientales que motivaron su protección para que estos suelos, cambiaran su clasificación, y pasaran de no urbanizable especialmente protegido a Urbanizable No Programado. Lo que ha supuesto retrotraer la situación urbanística a la establecida en el PGOU de 1985, de Madrid.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007, recurso de casación núm. 3865/2003, **es esclarecedora en el deber de motivación que ha de tener la Memoria de la Modificación del Plan** cuando se pretende reclasificar un suelo que anteriormente era no urbanizable especialmente protegido y entre otros Fundamentos de Derecho, en el UNDÉCIMO en sus dos primeros apartados, textualmente dice:

***"..En un caso como el que nos ocupa, de reclasificación e inclusión en el proceso urbanizador de suelos antes clasificados como no urbanizables protegidos, exigir que de la Memoria, de sus líneas***

***maestras, fluyan aquellas circunstancias o razones mínimas, esa justificación, está en plena sintonía con lo que dispone el artículo 38 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico ( RCL 1978, 1965) , pues en él se pide, entre otros múltiples aspectos, que la Memoria se refiera a la información urbanística y que ésta, a través de sus ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS NECESARIOS considere todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, y en todo caso los relativos a sus características naturales, a los aprovechamientos de que sea susceptible desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros, a la diferente aptitud para su utilización urbana, al señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, etc. ..."***

El Ayuntamiento de Madrid ha tramitado una Revisión Parcial del Plan de 1985 y de 1997, incluyendo **unos estudios específicos** para justificar la reclasificación de los ámbitos afectados por la Sentencia, ***cumpliendo las consideraciones realizadas por el Tribunal Supremo, en el Fundamento de Derecho DECIMOSEPTIMO de la STS de 3/07/2007***, que dice:

***"...En otras palabras, el argumento era insuficiente porque, además de no incluir referencia alguna a la documentación del Plan en donde obrara esa reconsideración y a los estudios o informes en que se sustentara, dejó de ofrecer las razones, respetuosas con esas normas, que hubieran llevado a desproteger suelos antes protegidos. Si antes existían suelos protegidos que ahora se desprotegen, no es razón bastante decir, como en definitiva se dice en el argumento que analizamos, que sólo se consideran como suelos dotados de especiales valores merecedores de una especial protección los que se citan; no lo es si no se acompaña la referencia a estudios e informes que avalen esa restricción "***

En el ***Informe de Evaluación Ambiental Estratégica*** de la Comunidad de Madrid, de fecha 27/04/2016, indica que ***el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir información relativa a la justificación detallada del cambio de clasificación del suelo. La pérdida de los valores ambientales teniendo en cuenta los criterios por los que los suelos del ámbito están clasificados como no urbanizables en el planeamiento vigente.***

A este respecto, si bien la Propuesta de Modificación puntual que se presenta, indica que los estudios específicos que ha encargado Madrid para la revisión parcial del PGOU de 1985, incluyen el ámbito UNP-404 afectado por las Sentencias del Tribunal Supremo, ***no se justifica, ya que no aparece en la documentación aportada dicho estudio.*** Si incluye un informe específico en



respuesta al informe de fecha 11 de octubre de 2017 de la Subdirección General de espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid, sobre la existencia de habitats dentro de los límites del ámbito. Lo que ha dado lugar a modificar la ordenación anteriormente establecida.

**Como se ha indicado, debe quedar expresamente documentado con los informes específicos, que los suelos clasificados como no urbanizables protegidos del antiguo UNP.4.04, deben recibir ahora otra clasificación, y que han de recibirla, precisamente, porque los valores antes tomados en consideración, o no existían realmente, o son ya inexistentes, o no pueden seguir siendo protegidos.**

Ello, sin perjuicio de la valoración que el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid efectúe, en cuanto a la valoración del Estudio Ambiental Estratégico, en el sentido de si justifica de forma suficiente la pérdida de los valores ambientales de los terrenos objeto de la presente modificación, para dar fundamento a la propuesta de cambio de clasificación como urbano no consolidado, de los suelo afectados por las Sentencias y en consecuencia a la viabilidad a su transformación urbanística

#### **4.-Sistema de Actuación.**

En cuanto al *Sistema de Actuación* que se ha establecido para el ámbito AA "Barrio de el Jarama" el de *Compensación*. Sistema de gestión privado, en el que los propietarios tienen a su cargo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación.

#### **5.-Cumplimiento de estándares para redes públicas.**

5.1.- En cuanto a los **estándares de cesión de redes públicas**, para éste ámbito, el documento indica que se respetan las mínimas previstas la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5.2.-En relación con el **estándar de servicios, destinados a viviendas de protección pública**, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.1b) del Real Decreto Legislativo de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, se ha previsto el 30% de la edificabilidad, a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

#### **6.- Actuaciones Aisladas como conexiones con el exterior del ámbito "Barrio de El Jarama"**

a) **Clasificación del suelo.**- El documento de la Modificación Puntual del PGOU, clasifica el suelo de las Actuaciones Aisladas Ais-1 2 y 3, como "Urbanos".

En cuanto a la Ais-3, lo justifica, en base a haber perdido la consideración de vía pecuaria, en virtud de la Ley 2/2011 de 15 de marzo de "La cañada Real



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



Galiana", en relación con el art. 25 de la Ley 8/1998, que obligaba a las vías pecuarias a clasificarse como suelo no urbanizable

Y por otro lado argumentando la "*fuerza normativa de lo fáctico*" al encontrarse ya **colmatados por la edificación, y contar con todos los servicios de infraestructuras.**

A este respecto, se reitera lo manifestado en el apartado 1.2, del análisis de la propuesta y además se indica que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en estos casos exige que los servicios sean adecuados y que procedan de la ejecución de un plan.

Por ello se niega al reconocimiento del carácter de suelo urbano a terrenos que dispongan de esos servicios "*por la fuerza de los hechos*" en contra o al margen de las previsiones del Plan, (**STS 11 de julio de 1989, (RJ 1989/5739); 6 de mayo de 1997 (RJ 1997/4051); y mas recientes, la STS de 2 de octubre de 2013 (RC 3970/2010) declaran que,**

***.. aún en el caso de existencia de los servicios urbanísticos, que denotan la pertenencia al suelo urbano, cuando estos, proceden de ejecuciones irregulares, esto es al margen del planeamiento, no se impone su clasificación como urbanos, ya que se llegaría al resultado jurídico inadmisibles de que las ilegalidades urbanísticas se impondrían por la "fuerza de los hechos".***

Aún cuando la regularización de estas edificaciones ilegales se realice, en virtud de la potestad de Planeamiento ( ius variandi), no significa que sea obligado, que la clasificación de este suelo, sea la de urbano, ni siquiera cuando por la "*vía de hecho*" se hubieren alcanzado los servicios urbanísticos básicos, como indica el Tribunal Supremo en su consolidada doctrina jurisprudencial.

**b) Categorización.-** Por otro lado, en cuanto a la categoría de suelo como "**consolidado**", se señala que **sólo los solares y los terrenos con urbanización idónea, se incluyen en la categoría primaria de suelo urbano consolidado** (artículo 14.2.b de la LSCM), de no cumplirse estos requisitos, no procedería esta categorización.

Por tanto, me remito a la justificación que por los Técnicos municipales se efectúe sobre el cumplimiento de los requisitos legales de estos suelos, para obtener el cambio de clasificación y categoría a suelo a **urbanos consolidados.**

### **c).Obtención por expropiación de las conexiones viarias Ais 1,2 y 3:**

A estos efectos, se pone de manifiesto que entre las obligaciones de los propietarios de suelo clasificado como urbano no consolidado, (AA Barrio de El Jarama) el artículo 18.2.d) de la LSCM, señala, **la de costear y ejecutar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales de infraestructuras,**

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



*equipamientos y servicios. Lo que lleva aparejado la adquisición del suelo correspondiente.*

*Asimismo el artículo 91.2 de la LSCM, dice que: Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidad de ejecución en que se puedan dividir el suelo urbano debe contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo.*

*El art. 18 c) del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, referido a los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a actuaciones edificatorias señala como deberes legales, *las de costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas...garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que sea preciso desalojar dentro del área de actuación, indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas para realizar la transformación urbanística pertinente.**

*Sin embargo, la propuesta de modificación puntual, carga sobre el Ayuntamiento su obtención. Y además la propuesta dice que, **en caso de que no sea viable el incremento de la edificabilidad, que incluye la propuesta los costes de obtención del suelo, las indemnizaciones correspondientes, así como costes de urbanización de estas conexiones, dice que NO serán sufragadas por el AA-Barrio de El Jarama, y que deberá convenirse con el Ayuntamiento de Coslada la gestión, obtención y ejecución de estas conexiones. Cuyo valor se ha estimado en 9.830.172€***

*A estos efectos, se indica que, la expropiación forzosa, es una de las formas de adquisición de los terrenos destinados a sistemas generales, por la Administración, cuando no deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita o cuando exista necesidad urgente de anticipar su obtención, según establece el art. 138.1 a) de la LSCM. No siendo este el caso que nos ocupa.*

***Por tanto, no resulta adecuado el procedimiento de adquisición de los terrenos por sistema de actuación de expropiación teniendo en cuenta las obligaciones legales de los propietarios del ámbito AA "Barrio del Jarama", previstas en los artículos 18.2.d) y 91.2 de la Ley 9/20017, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículo 18 c) del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. El suelo correspondiente a las citadas conexiones, debería adscribirse o formar parte del ámbito del AA. "Barrio del Jarama" y obtenerse dentro del proceso de desarrollo, de este, para ser cedidos gratuitamente y urbanizados al Ayuntamiento, en el Proyecto de equidistribución y dentro del sistema de compensación, conforme***

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



**establece el artículo 90 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

**d) Plazos de ejecución de las conexiones viarias (Ais-1, Ais-2 y Ais-3) y sistema general a compartir con el SUNP-R "La Barrancosa":**

**No se determina temporalmente el momento en que será obtenido el suelo de estas conexiones ni cuando serán urbanizadas.**

**Tampoco se dice quien redactara y sufragará los gastos de redacción del Plan Especial que se prevé para determinar los costos de adquisición y urbanización.**

**Teniendo en cuenta, que son obligaciones de los propietarios del AA "Barrio del Jarama", tanto su obtención como su urbanización, deberán ejecutarse de forma coordinada con la urbanización y recepción de este ámbito (AA. "Barrio del Jarama"), lo que deberá establecerse como condiciones específicas de la ordenación del ámbito y en la Ficha - Resumen de Ordenación y Gestión del AA "Barrio del Jarama", así como en el plan de etapas.**

**e) Circunvalación.** En la Memoria del documento apartado 2.1.5.1.1, sobre *Infraestructuras, Red viaria y conexiones rodadas*, se hace referencia al **viario situado en la parte suroeste, compartida con el sector de la Barrancosa:**

Tratándose los suelos correspondientes a la circunvalación indicada como una Red General, que sirve tanto al ámbito de la Barrancosa, y al AA. "Barrio del Jarama", **deberá incorporarse en la Modificación Puntual propuesta la parte de este Sistema General (circunvalación de Coslada) que es necesario adscribir al ámbito del AA "Barrio del Jarama", ya que podrían verse afectados los parámetros del reparto de beneficios y cargas. Asimismo indicar el momento de obtención y urbanización, para su posterior cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizado.**

**6.- Deberá especificarse en el cuadro de cesiones, los suelos correspondientes a las redes de sistemas generales de conexión con el exterior y el Sistema General, de conexión con "La Barrancosa".**

**SEXTO.- Relación de propietarios.**

En virtud de lo señalado en el artículo 70 ter apartado 3. de la ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el expediente **debe constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación**, se observa que si bien el documento contiene un listado de propietarios del AA. "Barrio del Jarama", **sin embargo no figura tal relación, por lo que debe completarse esta información en los términos legales expuestos.**

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



## CONCLUSIONES:

A la vista de cuanto antecede se hacen las siguientes observaciones y consideraciones a tener en cuenta por el promotor:

**1º.- Iniciativa.** La propuesta de Modificación Puntual ha sido presentada por D. Carlos Conde Duque, como Presidente de la Comisión Gestora del Barrio del Jarama, el 17 de mayo de 2018, RE nº 9001, que sustituye a las anteriores.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 56.1 dice: "El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras". El Ayuntamiento, ha de valorar las razones de su oportunidad y conveniencia del documento presentado, basándose exclusivamente en el interés público y no el del particular proponente y por otro lado, el documento presentado por la Comisión Gestora del Barrio de El Jarama, ha de ser asumido, en su caso, por el Ayuntamiento y suscrito por los Técnicos Municipales.

**2º.-Procedimiento.** Según Informe Ambiental Estratégico, de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, de fecha 27/04/2016, determina que la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada en el ámbito del Barrio del Jarama, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. Por tanto le sería aplicable el procedimiento previsto en el artículo 18 y ss de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

No obstante, la citada Dirección General, en contestación recibida el 7/08/2017, a la consulta formulada por el Ayuntamiento, indica que se mantiene la validez del documento de alcance emitido con fecha 27 de abril de 2016 y que no es necesario comenzar de nuevo la evaluación ambiental estratégica del expediente. Por lo que tal como dice el citado escrito de contestación, los cambios introducidos se valoraran en el Estudio Ambiental Estratégico que se incorpora a la actual modificación puntual.

El procedimiento a seguir sería el previsto en el fundamento de derecho primero del presente informe.

**3º.- Documentación.** El expediente aportado contiene la documentación exigida conforme a los artículos 43 y 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la exigida por el artículo 22 del RDL 7/2015, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y, con carácter supletorio, los artículos del Reglamento de Planeamiento de 1978 que no son contradictorios con la Ley 9/2001.



No obstante, en cumplimiento del artículo 70 ter apartado 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y de la Disposición adicional novena del RDL 7/2015, de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, **debe completarse el expediente en el sentido de que conste la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.**

#### 4º.- A.A-Barrio de El Jarama.

4.1. Respecto al cambio de clasificación como urbano y categoría de los suelos como consolidados, que se incluyen en la presente Modificación, indicar que su valoración material, es técnica, teniendo en cuenta los parámetros legales y jurisprudenciales que se han expresado en este informe.

4.2- El Informe de Evaluación Ambiental Estratégica de la Comunidad de Madrid, de fecha 27/04/2016, indica que el Estudio Ambiental Estratégico que se incorpore al Plan, deberá incluir información relativa a la justificación detallada del cambio de clasificación del suelo. La pérdida de los valores ambientales teniendo en cuenta los criterios por los que los suelos del ámbito están clasificados como no urbanizables en el planeamiento vigente.

Tanto la Memoria de la Modificación Puntual como es Estudio Ambiental Estratégico documentan la situación de los terrenos. En la Memoria de la presente Modificación, se indica que los estudios específicos que ha encargado Madrid, para justificar la pérdida de los valores ambientales de los terrenos que se han ordenado mediante una Revisión del Plan, incluyen también el ámbito del UNP-404, actualmente en Coslada y afectados por las sentencias del Tribunal Supremo, lo que no se justifica. **Deberá completarse el documento con una motivación expresa y con los estudios extras específicos, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo, que anuló el Plan de Madrid de 1997, el 3/7/2007, recurso de casación 3865/2007, en su FD decimoséptimo, para justificar el cambio de clasificación de suelo.**

4.3.- Sin perjuicio de lo anterior, la valoración del Estudio Ambiental Estratégico, habrá de hacerse por el Departamento competente en materia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, en relación sobre si se justifica de forma suficiente la pérdida de los valores ambientales de los terrenos objeto de la presente modificación, para dar fundamento a la propuesta de cambio de clasificación como urbano no consolidado, en cumplimiento de las Sentencias de nulidad del PGOU de Madrid y en consecuencia a la viabilidad a su transformación urbanística.

4.4.- En cuanto a los estándares de cesión de redes públicas, tanto generales como locales previstas en el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el documento se remite a las previstas en el citado precepto legal, y respeta los mínimos exigidos.

4.6.- En relación con el estándar de servicios, destinado a viviendas de protección pública, la Ficha-Resumen de Ordenación y Gestión del AA. Barrio de El Jarama, recoge esta reserva (30% de la edificabilidad residencial) para vivienda protegida, por lo que cumple con lo previsto en el art. 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### **5.- Conexiones viarias A.Ais 1, 2 y 3 con el exterior.**

En cuanto a las conexiones con el exterior. La forma de gestión para obtener el suelo de las tres conexiones de unión del futuro barrio, con la ciudad, (Ais-1,2 y 3), se fija por ***expropiación convenida, dada la complejidad en la gestión de estos ámbitos por la cantidad de propietarios existentes en los mismos.***

Ello supone, -ya que no dice nada el documento-, que el pago sería especie, con el incremento de la edificabilidad, que el propio Ayuntamiento dentro de su potestad de planeamiento otorga al propio ámbito. Edificabilidad que se localizaría en terrenos situados en el AA Barrio de el Jarama, que habrán de ser cedidos por la Junta de propietarios, al Ayuntamiento en el Proyecto de Compensación y que servirían para entregar en pago del justiprecio a los propietarios previamente expropiados.

Por tanto, si bien, la Propuesta indica que la forma de obtención y ejecución, de las citadas Actuaciones Aisladas, así como las obras de ampliación o refuerzo de las infraestructuras, ***será a cargo del ámbito del barrio del Jarama y que para ello, se redactará un Plan Especial. Y que los gastos de expropiación, urbanización e infraestructuras a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento de Coslada serán nulos. Sin embargo, la financiación de los costes de la obtención y urbanización de estas conexiones, se obtiene incrementando la edificabilidad del AA Barrio de el Jarama.***

Además, la expropiación implica que es el propio Ayuntamiento el que obtiene el suelo, para lo cual previamente, llevaría a cabo ***el proceso de investigación de las titularidades y derechos existentes en los suelos afectados, la redacción y tramitación del oportuno proyecto de expropiación, la posterior ejecución de los procedimientos expropiatorios con cada uno de los titulares de bienes y derechos, pagos de los justiprecios, indemnizaciones y gestión de los realojos asociados.***

***El Ayuntamiento, asumiría íntegramente, la gestión de la adquisición de los suelos de las tres Actuaciones Aisladas, el pago de los justiprecios e indemnizaciones, así como los realojos que procedieran, por encontrarse totalmente ocupados con edificaciones en su interior.***

***Por tanto ni la gestión, ni el coste de adquisición de estos suelos, es como dice el documento presentado, con cargo al ámbito, del AA Barrio de El Jarama y si supondrá unos costes para el Ayuntamiento.***

***En definitiva, estimo que se incumplen las obligaciones que la Ley atribuye a los propietarios privados del AA Barrio de el Jarama, y se carga al Ayuntamiento el proceso de adquisición.***

***Estas obligaciones, deben cumplirse por los propietarios del AA Barrio de el Jarama, dentro de la propia actuación como una carga más de urbanización, propia del ámbito. Para ello el suelo de las conexiones, de cesión obligatoria y gratuita, deberían adscribirse o formar parte del ámbito del AA. "Barrio del Jarama" y obtenerse dentro del proceso de desarrollo, de este, para ser cedidos gratuitamente y urbanizados al Ayuntamiento, en el Proyecto de equidistribución y dentro del sistema de compensación, conforme establece el artículo 90 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid***

#### **6.- Plazos de ejecución**

***Deberán fijarse plazos para la obtención y ejecución de las tres conexiones del futuro barrio del Jarama, con el exterior, así como determinar, que serán los propietarios del ámbito AA Barrio de El Jarama, los que redacten y elaboren el Plan Especial previsto, para su desarrollo. Lo que deberá recogerse como condiciones específicas de la ordenación, en las Fichas-Resumen de Ordenación y Gestión del AA "Barrio del Jarama". Debiendo coordinarse los plazos de ejecución de la urbanización y de recepción, con las del AA "Barrio del Jarama". En todo caso deberían estar ejecutadas previamente a la ocupación residencial del Barrio de El Jarama***

#### **7.-Circunvalación**

***Deberá incorporarse en la Modificación Puntual propuesta la parte del Sistema General situado al sur del SUNP-R "La Barrancosa" (circunvalación de Coslada) que es necesario adscribir al ámbito del AA "Barrio del Jarama. Debiendo definirse tanto la superficie que se adscribe a este ámbito, (AA "Barrio del Jarama") como su forma y momento de obtención y urbanización, para su posterior cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizada.***

En los términos que anteceden es cuanto se informa, y se somete a la consideración de la Comisión Informativa de Servicios a la Ciudad, ***para que en su caso, y con sujeción a las observaciones y demás consideraciones manifestadas en el presente informe, se eleve al Pleno de la Corporación propuesta de aprobación inicial, si así lo considera. En caso de que se aprobara inicialmente, las citadas observaciones habrían de ser justificadas y/o subsanadas previamente a la aprobación provisional.*** Haciéndose la salvedad de que si supusieran cambios sustantivos en la ordenación, conllevará repetir el trámite de la información pública.

Todo ello, sin perjuicio de cualquier otra opinión mejor fundada en derecho y de lo dispuesto en el Real Decreto 1174/1987, de Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional, que en su artículo 3 b), atribuye a la Secretaría General entre las funciones de asesoramiento legal preceptivo: ***"La emisión de informe previo siempre que se trate de asuntos para cuya aprobación se exija mayoría especial. En estos***

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



*casos, si hubieran informado los demás jefes de servicio o dependencia y otros asesores jurídicos, bastará consignar nota de conformidad o disconformidad, razonando esta última, asumiendo en este último caso el firmante de la nota la responsabilidad del informe" y en el mismo sentido artículos 54.1.b) del TRRL y 173.1 b) del ROF.*

Coslada a 2 de julio de 2018  
LA JEFA DEL SERVICIO JURIDICO DE URBANISMO

Fdo: M<sup>a</sup> Ángeles Santa Cecilia García



## 4.2. Informe de los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Coslada

Con fecha de firma 3 de Julio de 2018 el Jefe de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Coslada emite informe a la presente Modificación Puntual, donde, en sus conclusiones, se indican una serie de consideraciones:

- La resolución de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) deberían incorporarse a la gestión del AA-“Barrio de El Jarama”.

Respecto a este aspecto, cabe señalar que todos los costes de obtención de los suelos, redacción de los instrumentos necesarios para ello y urbanización de los mismos se encuentran imputados íntegramente al AA-“Barrio de El Jarama” como gastos de urbanización, tal y como viene reflejado en su ficha urbanística y en el punto 4.4.2. A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3 de la Memoria de la Modificación Puntual.

Por otro lado, para poder incluir dentro del Ámbito de Actuación los suelos de las Actuaciones Aisladas, éstos deberían tener la misma clasificación y categoría (Suelo Urbano No Consolidado) que el AA-“Barrio de El Jarama”, cosa que no puede ser, dado que la categorización del Suelo Urbano Consolidado es reglada, de acuerdo a lo establecido en el art. 14 de la LSCM; los suelos de las Actuaciones Aisladas, de acuerdo a lo justificado en la presente Modificación, tienen la consideración legal de Suelo Urbano Consolidado al estar completamente urbanizados, pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que dan frente y cuentan con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas, por lo que incluirlos dentro del AA-“Barrio de El Jarama” implicaría su desconsolidación y asunción de las cargas urbanísticas de este ámbito, con el consiguiente perjuicio de los propietarios afectados y contraviniendo lo determinado en el artículo de la LSCM antes mencionado.

- Se debería contemplar la incorporación al AA-“Barrio de El Jarama” del Sistema General al Sur del SUNP-R “La Barrancosa” y su adscripción conjunta a ambos desarrollos.

Respecto a este aspecto, hay que indicar que esta parte del Sistema General Viario definido en el vigente PGOU de Coslada, actualmente se encuentra dentro del Sector SUNP-R “La Barrancosa” cuyo planeamiento se encuentra en tramitación. Por tanto, este Sector deberá ser quien ejecute y obtenga, dentro de su gestión y urbanización, estos suelos. Cosa distinta es el Sistema General Viario definido por el PGOU de Coslada entre el Sector SUNP-R “La Barrancosa” y la glorieta de conexión con la M-45, que se compone por suelos de titularidad municipal, que la presente Modificación propone que se ejecute por el AA-“Barrio de El Jarama” y por el Sector SUNP-R “La Barrancosa” proporcionalmente a sus aprovechamientos.

- Se debe corregir el coeficiente de ponderación del uso comercial para ajustarlo al vigente PGOU y al Catastro de Coslada.

Respecto a este punto, cabe señalar que los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados previstos en el AA-“Barrio de El Jarama” establecen el valor que se atribuye a cada uso en relación con el uso mayoritario del ámbito (Residencial Multifamiliar Libre) en función de la relación de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos determinados por el método residual estático definido en el artículo 22.1, 2 y 3 del Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Para ello se parte de valores de mercado en la actualidad en el municipio de Coslada para los diferentes usos; el estudio de mercado realizado se incluye como Anexo II dentro del *Documento III – Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”*.

Por tanto, los coeficientes de ponderación se encuentran totalmente justificados en el punto 2.4.2. *Coefficientes de ponderación del Documento III – Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”*.

- Deberán modificarse las ordenanzas en los siguientes términos:
  - o Los áticos retranqueados y el retranqueo de la fachada del edificio en relación con la planta baja no son recomendables en Coslada.

Respecto a este punto, cabe señalar que técnicamente es viable la incorporación de ambas determinaciones en la ordenanza multifamiliar, por lo que no se ve inconveniente en su mantenimiento.

- La superficie mínima de las parcelas residenciales debería elevarse a 2.500 m<sup>2</sup>s.  
Respecto a este punto, se aumenta la superficie mínima de las parcelas residenciales en la ordenanza multifamiliar de 2.000 m<sup>2</sup>s a 2.500 m<sup>2</sup>s.
  - Las calles con plantas bajas comerciales deberían potenciar el adosamiento entre edificaciones para la consecución de un frente continuo comercial.  
Respecto a este punto, se considera que la obligación del adosamiento puede resultar perjudicial para la estética de la ciudad, al crear frentes de edificación continua con demasiada potencia. No obstante, se deja permitida la posibilidad de adosamiento entre parcelas, con acuerdo previo entre propietarios inscrito en el Registro.
  - La transferencia de aprovechamiento entre parcelas, ajena al Proyecto de Compensación, complica la gestión.  
Respecto a este punto, se elimina de las ordenanzas la posibilidad de transferir aprovechamiento entre parcelas de la misma ordenanza.
  - La posibilidad de conversión de edificabilidad terciaria en residencial es de difícil práctica, una vez ejecutada la urbanización.  
Respecto a este punto, hay que indicar que la actual redacción de la LSCM permite, a través de la figura del Plan Especial, la renovación urbana para su mejora de cualquier zona, por lo que incluir esta potestad en la Modificación es perfectamente viable. Indudablemente una vez urbanizado el ámbito, habrá que justificar la existencia de infraestructuras suficientes para poder realizar este cambio, y siempre respetando las determinaciones de ordenación estructurantes, así como las determinaciones impuestas en la presente Modificación.
- Se debe incluir un documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos al existir el yacimiento arqueológico y paleontológico "Carretera de Mejorada" (CM/00791353).  
Respecto a este punto, se incluye en la Modificación Puntual el *Documento IV.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos* para dar cumplimiento a este requerido.

Se incluye a continuación el informe de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Coslada.

## INFORME

### Asunto.

Modificación Puntual Plan General de Coslada - "Barrio del Jarama"

**FASE:** Aprobación Inicial.

### 1. ANTECEDENTES.

#### 1.1. Presentación.

El 17 de mayo de 2018 (R.E. 9.001) D. Miguel Angulo Pérez, en calidad de secretario de la Comisión Gestora del "Barrio del Jarama", presenta en el Ayuntamiento, certificado del acuerdo de la reunión de la Comisión Gestora de 14 de marzo, en el que solicita *"la presentación de una nueva propuesta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada y Ordenación pormenorizada del Barrio de "El Jarama" conforme al documento adjunto de la citada Modificación.*

Este documento trae causa en el escrito recibido en el Ayuntamiento de fecha 19 de octubre de 2017 (R.E. 17.392), remitido por Dña. Pilar Lara Zabía, Jefa de Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, en el que se da traslado del informe emitido por el conservador del Parque Regional del Sureste, el Director de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid y el Subdirector General de Espacios Protegidos, relativo al desarrollo del Sector Barrio de "El Jarama" durante el periodo de consultas previas sobre modificación puntual del PGOU.

Anteriormente en el mismo ámbito se han tramitado los siguientes expedientes: Modificación Puntual Plan General de Coslada con Ordenación Pormenorizada del "Barrio del Jarama" presentado por la Comisión Gestora del "Barrio del Jarama", el 3 Octubre 2014 (R.E. 201400021620), este expediente se elevó al Pleno del Ayuntamiento de Coslada, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2015, no resultando aprobado.

Modificación Puntual Plan General de Coslada, presentado el 25 de febrero de 2015 (RE. 4.327) por D. Carlos Conde Duque, en calidad de presidente de la Comisión Gestora del "Barrio del Jarama", este expediente se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 20 de abril de 2015, sometido a información pública por el periodo de un mes desde su publicación en el BOCM (30/04/2015)

El documento se sometió a consultas a las Administraciones públicas afectadas, recibándose respuesta de la mayoría de ellas. El 4 de mayo de 2016 tiene entrada en el registro del Ayuntamiento escrito remitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en el mismo se solicita la modificación del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, y la remisión a la Consejería, a los efectos de la declaración ambiental estratégica de la documentación siguiente: propuesta de la Modificación Puntual; estudio ambiental estratégico; Resultado de la información pública y de las consultas; documento resumen de la integración de la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales.

### **1.2. Equipo redactor.**

La Modificación Puntual Plan General de Coslada - Barrio del Jarama, la redacta el estudio Arnaiz Arquitectos SLP, el documento lo firma el arquitecto D. Leopoldo Arnaiz Eguren, colegiado COAM Nº 3.208.

### **1.3. Documentación.**

La modificación que se presenta para ser sometida a la aprobación inicial, comprende la siguiente documentación:

#### **Documento I.-**

##### **Memoria**

- o Justificación de la Modificación Puntual
- o Determinaciones de Ordenación
- o Documentos que se modifican

##### **Anexos.**

- o Anexo I.- Estudio de viabilidad



- o Anexo II.- Resumen ejecutivo
- o Anexo III.- Planos
- o Anexo IV.- Estudio Ambiental Estratégico
- o Anexo V.- Memoria del Análisis de Impacto Normativo
- o Anexo VI. Alegaciones, informes sectoriales y cumplimiento de los mismos

#### **Documento II.-**

Modificación de los documentos del PGOU de Coslada

- 1. Documentos vigentes que se modifican
- 2. Documentos modificados propuestos
- Tomo IV. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución
- Planos

#### **Documento III.-**

Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "Barrio de El Jarama"

1. Memoria informativa

2. Memoria justificativa

- o Cumplimiento de la legislación en materia social.
- o Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.
- o Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor
- o Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- o Ley 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.

3. Organización y gestión de la ejecución

4. Normativa

5. Planos

5.1. Planos de Información

5.2. Planos de Ordenación

Anexos

- o Anexo I.- Estudio de movilidad y tráfico
- o Anexo II.- Informe de prospección arqueológica y resolución

La documentación de la Modificación Puntual se ajusta a lo establecido en los artículos 43 y 67 de la LSCM.

El documento no incorpora el Catálogo de bienes y espacios protegidos. El planeamiento propuesto no incluye ni bienes, ni espacios con protección. Deberá incluir el Bien del Patrimonio Histórico denominado "Carretera de Mejorada" incluido en el catálogo de la Comunidad de Madrid.

Se ha incorporado al expediente el Informe de Prospección arqueológica para el Proyecto Modificación puntual del PGOU "Barrio Jarama" de Coslada (Madrid). Expte DGPC. INF/0086/2015\_B, que propone Medidas preventivas y correctoras que deberán ser ratificadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

#### **1.4. Documentos urbanísticos tramitados en el ámbito con anterioridad.**

##### **1.4.1. Convenio urbanístico 2004.**

El 11 de junio de 2004, el Ayuntamiento firmó un convenio urbanístico con distintos propietarios del ámbito del "Barrio del Jarama", que representaban a más del 85% de la superficie total. Ese convenio fue aprobado por el Pleno de la Corporación el 5 de julio de 2004. El objeto del convenio era la obtención, por cesión anticipada, de los terrenos para la implantación del futuro Hospital del Henares y a su vez la concreción de las condiciones urbanísticas del sector, para su posterior desarrollo.

Las condiciones establecidas en el Convenio son las siguientes:

- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Superficie 820.000 m<sup>2</sup>
- Uso. Residencial
- Aprovechamiento Unitario. 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento total. 451.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima. 451.000 m<sup>2</sup>
- Nº viviendas. 4.400

VM libres.	2.420 Viv.	216.400 m <sup>2</sup> c
VPP/ Módulo Alto	430 Viv.	48.295 m <sup>2</sup> c
VPP/ Módulo bajo	1.550 Viv.	136.305 m <sup>2</sup> c
Terciario		50.000 m <sup>2</sup> c
Total		451.000 m <sup>2</sup> c

Cesiones de redes públicas. Conforme a LSCM

Cesiones al Ayuntamiento. El convenio fijaba la cesión al Ayuntamiento de 1.550 viviendas VPP/ Módulo bajo, con una superficie de 136.305 m<sup>2</sup>c.

El Convenio además está condicionado a que *"cualquier variación tendrá un efecto proporcional en los pactos y obligaciones asumidos por las partes"*.

#### 1.4.2. Avance de la Revisión del Plan General de Coslada para el barrio del "Jarama".

La zona quedaba ordenada en el Avance de la Revisión del Plan General, aprobado por el Pleno Municipal el 2 de junio de 2005, de la siguiente manera:

Desarrollo Este-Ensanche de Coslada. Barrio del "Jarama".

Suelo Urbano No Consolidado.

Superficie 757.288 m<sup>2</sup>

Uso. Residencial

Aprovechamiento Unitario. 0,533354703 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Aprovechamiento total. 404.049 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima. 404.049 m<sup>2</sup>

El documento también precisaba los porcentajes de los usos y los coeficientes de homogenización.

Usos

RML 69.23% (Residencial Multifamiliar Libre)

VPPB 30.76% (Viviendas Protección Pública Básica)

Coefficientes de homogenización

RML 1

VPPB 0.25

#### 1.4.3. Modificación de Plan General aprobada inicialmente en abril de 2015.



#### "Barrio del Jarama" (Antiguo UNP.4.04)

Suelo Urbano No Consolidado.

Superficie 757.288 m<sup>2</sup>

Uso. Residencial

Aprovechamiento Unitario. 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima. 0.5841 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (aumento desde 0.40, actual Plan)

Superficie edificable. 442.332 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo total. 416.508 m<sup>2</sup>

Densidad máxima. Se puede incrementar hasta en un 5% para la obtención y ejecución de A.Ais-1, 2 y 3. Mediante Plan Especial.

Número de viviendas. 3.900

El documento aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, el 20 de abril de 2015, carecía de ordenación pormenorizada, por lo que exclusivamente incluía las redes generales, no las locales, motivo por el que no se han incluido en el cuadro los datos relativos a zonas verdes equipamientos y viario, por la carencia de dimensión de las redes locales.

La superficie de las redes generales coincide con el documento que se presenta para la aprobación:

Infraestructura de comunicación 147.255

Equipamiento sanitario 75.231

Equipamiento social 53.359

#### 1.4.4. Variaciones del documento actual y el aprobado inicialmente en 2015.

Documento actual presentado en mayo de 2018 que se somete a aprobación inicial presenta variaciones con relación al aprobado inicialmente por el Pleno en abril 2015 y remitido a la Comunidad de Madrid para su evaluación.

Las características entre ambos documentos se indican en el apartado correspondiente a la ordenación estructurante de la propuesta.

Comparativa de Revisión PGOU 2005 / Propuesta de mayo 2018. Se indican en el apartado correspondiente a redes y ordenación pormenorizada.



### **1.5. Urbanización ejecutada.**

La urbanización de la zona Norte del Barrio del "Jarama", está ejecutada al amparo del Plan Especial para la Ordenación de la Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales en el Barrio del Jarama de Coslada y de su desarrollo mediante el Proyecto de Urbanización del mismo ámbito. En la actualidad están ejecutadas gran parte de las Redes Generales definidas en la Modificación del Plan General.

### **1.6. Estado actual de los terrenos.**

La zona está afectada por la Sentencia del TS de 3 de julio de 2007, en Recurso de Casación 3865/2003. El equipo redactor, en la Memoria de la Modificación, adjunta justificación en cuanto a la protección de los terrenos. El Ayuntamiento de Coslada es conocedor de la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Madrid, por la Comunidad de Madrid, en ámbitos afectados por la misma sentencia.

### **1.7. Ordenación urbanística vigente.**

El ámbito que se somete a modificación del Plan General incluye cuatro zonas con diferentes calificaciones urbanísticas, dos procedentes de Madrid, en la alteración de Términos Municipales y otras dos de Coslada. La Ordenación vigente es la establecida en el Plan General de Coslada y de Madrid, respectivamente.

- Suelo Urbano. En Ais-1 y Ais-2, ordenanza de aplicación ZU-R5
- Suelo No Urbanizable. Tramo final de la Cañada Real Galiana. Ais-3
- Desarrollo Este- Ensanche de Coslada. Barrio del "Jarama". (UNP.4.04)
- Suelo Urbano. En Ais-1 y Ais-2, Ordenanza de aplicación 8.5 (Zona de alteración)

### **1.8. Respuesta de las administraciones públicas y organizaciones consultadas, durante el periodo de información pública, al documento aprobado inicialmente en 2015.**

Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Emite el informe previsto en el Art. 35.2 de la Ley 9.2014 de 9 de mayo, General de telecomunicaciones en relación con la Modificación Puntual Plan General de Coslada en el "Barrio del Jarama". En el cual además de incorporar una serie de consideraciones de carácter general, En las conclusiones el informe es favorable.

#### Dirección General de Política Energética y Minas, Mº de Industria, Energía y Turismo.

El informe de la Dirección General de Política Energética y Minas, con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de Coslada 3 de junio de 2015, es FAVORABLE, dado que por el ámbito no discurre ninguna infraestructura gasística o petrolífera de su competencia.

#### Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

El Informe Ambiental Estratégico de esta Dirección General, con entrada en el Ayuntamiento de Coslada el 4 de mayo de 2016, indica que la Modificación Puntual debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El documento actual de la Modificación incorpora los informes requeridos por la Dirección General de Medio Ambiente.

Justifica la clasificación vigente de parte de los terrenos (SNUEP en base a la anulación de parte del PGOU'97), así como el cambio de clasificación que pretende la Modificación.

Incorpora un Informe de Prospección Arqueológica, debido a la existencia del Bien de Patrimonio Histórico de la CAM denominado "Carretera de Mejorada" (yacimientos arqueológico o paleontológico documentado).

Tras la prospección realizada, se ajusta la Ordenación del AA-"Barrio de El Jarama" para que los puntos donde se han encontrado restos coincidan con Espacios Libres de la Red Local para que no se vean afectados.

#### Subdirección General de Espacios Protegidos

El 11 de octubre de 2017, fuera de cualquier plazo, se recibió informe de esta Subdirección General en respuesta a la solicitud por el área de Análisis Ambiental de Planes y Programas al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, en el que, tras un análisis in situ en el ámbito, se identificaron la presencia varios hábitats de interés comunitario. Además, se indicaba que las zonas donde se ubican los hábitats de conservación prioritaria deberían ser preservadas.

Por ello la ordenación del AA- "Barrio de El Jarama" se ajusta en gran medida a la delimitación de estos hábitats de conservación prioritaria, de manera que la mayoría de ellos queden integrados en la Red Local de Espacios Libres y Zonas Verdes.

#### Área de Planificación y Gestión de Residuos.

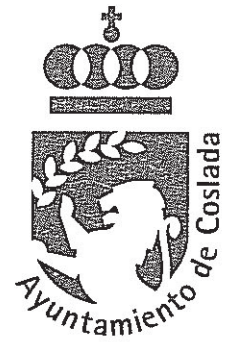
Solicita un Estudio de Caracterización de la Calidad de los suelos para determinar la viabilidad de los usos previstos.

En el documento ahora presentado se aporta el Estudio de Caracterización de la Calidad de los suelos.

Ámbitos en los que se prevé un cambio desde uso industrial a otros usos. Los terrenos del ámbito no han acogido ninguna actividad de tipo industrial.

Como resultado del presente estudio se desprende que no es necesaria la realización de estudios de mayor alcance tanto en el presente documento como en documentos posteriores, ya que no está previsto que en los terrenos del sector se desarrolle ninguno de los siguientes usos:





Nuevos desarrollos industriales: La ordenación del sector promueve exclusivamente usos de tipo residencial.

Ámbitos en los que se prevé un cambio desde uso industrial a otros usos. Los terrenos del ámbito no han acogido ninguna actividad de tipo industrial.

#### Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

##### Consideraciones:

Invasión de competencias en infraestructuras de saneamiento.

Afección a la depuradora de Casaquemada.

La red de Pluviales discurre por el Término de San Fernando de Henares.

Hay zonas de matorral gipsófilo que está previsto transformar en zona verde, se pide aclaración sobre las actuaciones.

#### Ayuntamiento de Madrid.

Relativa al Cerro de la Herradura, espacio que sigue estando protegido por su alto valor ecológico y paisajístico y dispone de un Plan Especial que tiene por objeto su protección.

El Plan Parcial de desarrollo del ámbito debería analizar la interacción del planeamiento propuesto con los ámbitos colindantes del municipio de Madrid en lo relativo a tráfico y movilidad.

No consta ningún acuerdo con el Ayuntamiento de Madrid en sus Desarrollos del Este para la realización de un futuro colector que vierta al río Jarama.

#### Área de Vías Pecuarías.

Señala que mediante la Ley de la Cañada Real Galiana, los terrenos a su paso por el término municipal de Coslada han dejado de ser dominio público.

#### Área de Evaluación Ambiental.

Se remite a la DIA del Hospital de Coslada y del vertido de aguas pluviales a cauce, deberá ser objeto de autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### Canal de Isabel II.

Realiza diversos requerimientos con respecto a la red de abastecimiento de agua para consumo humano, relativas al punto de conexión, material y diámetro y requiere dejar preparada la conducción para la conexión futura del Sector de "La Barrancosa".

Respecto al riego de las zonas verdes públicas, hace referencia al convenio firmado entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento, para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, lo que le obliga a proponer una red de riego de agua regenerada para las zonas verdes de uso público. Obliga a la introducción en la ficha urbanística de la Modificación puntual del siguiente texto "..., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en el Canal de Isabel II Gestión".

Respecto a la red de saneamiento. Además del recordatorio de la obligatoriedad de la construcción de una red separativa de saneamiento, indica que los nuevos vertidos de aguas residuales se incorporarán a los emisarios A-4, A-5 y A-7, que discurren por el término municipal de San Fernando de Henares, debiéndose aumentar su capacidad de estos tres emisarios.

Comunica las medidas de protección con respecto a las afecciones a las instalaciones del Canal de Isabel II.

Respecto a los costes de las infraestructuras, se remite a la Adenda del Convenio de Gestión integral entre el Ayuntamiento de Coslada y el canal de Isabel II, en el que se fijaban las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos de desarrollo urbanístico.

#### Red Eléctrica de España.

El informe de REE es favorable, e incluye recomendaciones por la existencia de LAAT en el ámbito. La ficha urbanística del AA-"Barrio de El Jarama", en su punto 3, indica que deberán soterrarse las líneas eléctricas de media tensión incluidas dentro del Ámbito de Actuación, así como las líneas eléctricas de alta tensión de la zona Sur. En caso de inviabilidad técnica de estas últimas, deberá reservarse un pasillo eléctrico libre de edificaciones de 70 metros de anchura.

#### Metro de Madrid.

Manifiesta que el terreno en superficie y colindante con la línea 7 va a verse afectado por la modificación puntual, por ello señala que:

Tendrá en cuenta la normativa ambiental vigente para futuras edificaciones, en materia de ruidos y vibraciones.

Existe un tramo de 160m. de longitud no reflejado en la fotografía aérea entre la estación Hospital del Henares y la C. Marie Curie.

Debería tenerse en cuenta la legislación de transportes y ferrocarriles en lo que atañe a las zonas de dominio público, servidumbre y afección de la traza de la línea 7.

#### Ecologistas en Acción.

Supone un incremento del 11.95% del suelo urbano actual, que implicaría la tramitación del documento de Avance.

No se propone itinerario alternativo al tramo de la antigua Cañada Real Galiana.

Se produce un incremento considerable de la edificabilidad.

La documentación asume erróneamente la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Madrid en 1985 y la Modificación de 1997, ámbitos afectados por la sentencia del TS de 28 de septiembre de 2012. En el PGOUM de 1985 calificaba gran parte de estos suelos no urbanizable de especial protección.

Oportunidad para redefinir el ámbito, trazar un itinerario alternativo a la Cañada Real, reducir la edificabilidad y dejar el sector, al menos la zona Sur del Hospital, como espacio de suelo no urbanizable, teniendo en cuenta que se trata de una zona de relevante valor ambiental y paisajístico y que podría ser recuperado, a pesar del deterioro sufrido por las actuaciones ejecutadas.

#### Confederación Hidrográfica del Tajo.

Hace consideraciones sobre las posibles afecciones al dominio público hidráulico y sus limitaciones sobre zonas de servidumbre y de policía de cauces zonas inundables, red de colectores e instalaciones de depuración. Recomendaciones relativas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.

#### Dirección General de Carreteras.





Informa que se plantean nuevos accesos a la M-45, que en su momento requerirán informes y autorizaciones pertinentes de acuerdo con la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Servicio de Sanidad Ambiental.

Se ponen condiciones relativas al suministro de agua, el periodo de obras de urbanización, las plantaciones en las zonas verdes y la utilización de agua regenerada, que deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de urbanización.

Dirección General del Patrimonio Cultural.

Indica que dentro del ámbito se encuentra el Bien del Patrimonio Histórico denominado "Carretera de Mejorada" incluido en el catálogo de la Comunidad de Madrid, señalando una serie de prescripciones.

## **2. Propuesta de Modificación del Plan General.**

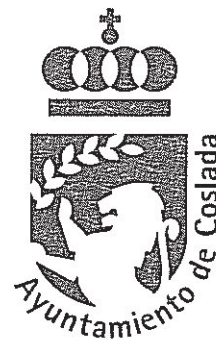
La ordenación estructurante coincide con la propuesta en la Modificación aprobada por el Pleno de abril de 2015, por tanto las observaciones sobre la misma, coinciden con las expuestas en el informe de fecha 29 de enero de 2015, emitido por mí e incorporado al expediente para su aprobación inicial.

### **2.1. Ámbito.**

La modificación afecta a una extensión de 765.294 m<sup>2</sup>, siendo la superficie del término municipal de Coslada (12.000.893 m<sup>2</sup>), por tanto es inferior al 10%, y de acuerdo con el Art. 56 de la LSCM, no se precisa la tramitación de un documento de Avance.

Se reduce el ámbito de la anterior modificación, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en 2015, la modificación actual incluye los terrenos denominados UNP.4.04, "Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada" en el Plan General de Madrid que pasaron al término municipal de Coslada, por la alteración de términos municipales en el año 2002, decreto 179/2002, Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y excluyen los terrenos de "La Burbuja" y la parte oriental del Barrio de Santiago y Cañada Real. También incluye tres pequeñas zonas para la conexión de este ámbito con el resto de la ciudad, actualmente incluidas en el PGOU de Coslada y en el PGOUM'97, como Suelo Urbano y No Urbanizable y como AUC.19.03 respectivamente.

Del primitivo ámbito del suelo UNP 4.04 del Plan General de Madrid, se segrega una porción de terreno ocupada por construcciones ilegales, colindantes con la Cañada



Real, que se encomiendan al Acuerdo Marco sobre la Cañada Real entre la Comunidad de Madrid, y los Ayuntamientos afectados Madrid, Coslada y Rivas Vaciamadrid, al objeto de establecer el modelo urbanístico de los suelos ocupados de la antigua Cañada Real Galiana y sus zonas limítrofes.

## **2.2. Justificación.**

La modificación se justifica en el documento recurriendo a dos motivos siguientes: La incorporación de los terrenos provenientes de la alteración de términos municipales al Plan General de Coslada; y la adecuación de los terrenos a la realidad actual ya que han transcurrido 15 años desde la alteración, para lo que se crea un nuevo Ámbito de Actuación "AA-Barrio de El Jarama" de Suelo Urbano No Consolidado y tres Actuaciones Aisladas "A.Ais.1", "A.Ais.2" y "A.Ais.3" en Suelo Urbano Consolidado, para conectar el nuevo Ámbito de Actuación con el barrio de Santiago de Coslada.

## **2.3. Clasificación del suelo.**

El documento justifica la nueva clasificación de Suelo Urbano en *"el grado de desarrollo urbanístico con el que cuenta en la actualidad, fruto de la ejecución del Plan Especial que estableció su ordenación detallada, así como su posterior Modificación, y que se ejecutaron para permitir la implantación del Hospital Universitario del Henares, incluyendo la ejecución de sus accesos rodados y la necesaria conexión a las infraestructuras, a través de un Proyecto de Urbanización, y su posterior Modificación.*

*Se trata de un Suelo Urbano No Consolidado, porque todavía quedan pendientes obligaciones de cesión pendientes de formalizar a favor del Ayuntamiento, tanto de redes públicas como de aprovechamiento, y tampoco se ha culminado el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento."*

Esta modificación de la clasificación del suelo, que se somete a aprobación inicial, cambia desde el urbanizable no programado UNP. 4.04, actual, al suelo urbano no consolidado, no podrá ser utilizada para eludir las obligaciones derivadas del tipo de suelo precedente, sobretodo aquellas relativas a las conexiones exteriores del ámbito, de viario, saneamiento etc.



#### **2.4. Sistema de actuación.**

El sistema de actuación previsto, para el Barrio del Jarama, es por compensación, aunque para las Actuaciones Aisladas A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3, que se incluyen en la misma Modificación, y están íntimamente relacionadas con el Barrio de "El Jarama", porque son las conexiones del Barrio con el resto del municipio, el sistema elegido es por expropiación, incorporando al Ayuntamiento en la gestión del Barrio del Jarama.

La forma urbanística adoptada por la Modificación del Plan General para la gestión de la conexión del Barrio del Jarama con el resto de la ciudad, mediante las calles de nuevo trazado, es mediante las tres actuaciones aisladas, A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3, que deben atravesar el Barrio de Santiago, por los tres puntos previstos, el sistema elegido es el de expropiación.

La mezcla de los dos sistemas diferentes, compensación y expropiación, en la misma actuación, supone la vinculación del Ayuntamiento en la gestión y la resolución de las imprescindibles conexiones del Barrio del Jarama con el resto de la ciudad. La gestión del Barrio debe ser exclusivamente particular, es decir por compensación, incorporación del Ayuntamiento a la misma, es la coartada perfecta para el traspaso de las responsabilidades por la ejecución del planeamiento, máxime cuando las zonas donde se requiere la intervención municipal, son imprescindibles para la conexión del Barrio con el resto de la ciudad y están ocupadas legal e ilegalmente con construcciones y actividades. La experiencia municipal, en zonas similares y próximas del municipio, indica que la resolución es muy compleja y dilatada.

#### **Actuaciones aisladas y estimación de costes.**

El documento, en el apartado de costes, estima que la ejecución de la AA Barrio de "El Jarama" asciende a 42.069.800€ y la de las Actuaciones aisladas a 9.830.172€, esto es el 23,36%.

La ejecución de las actuaciones aisladas es el elemento sine qua non, para el funcionamiento del barrio, porque sin su ejecución el barrio carece de las conexiones necesarias con el resto de la ciudad.

La complejidad de la gestión, porque se añaden ocupantes, edificaciones y actividades existentes, a los trabajos propios de la urbanización de cualquier actuación urbanística. Además de todos los aspectos relacionados con la gestión del sistema de expropiación, que deberá fijar, entre otros extremos, la forma de gestión de éste.

Un apartado fundamental en el sistema, es el económico, en el documento que se somete a aprobación inicial, los costes se estiman en 9.830.172€. Para asumir estos costes se destina el 5% del aprovechamiento del ámbito. El 5% de 458.000 m<sup>2</sup>, es 22.900 m<sup>2</sup> de edificabilidad, esto es 429 €/m<sup>2</sup>, es aventurado hacer un pronóstico a priori, pero esta cifra puede ser insuficiente para cubrir los gastos de toda la operación.

## **2.5. Ordenación estructurante.**

El documento que se presenta para su tramitación y aprobación, prevé una clasificación del suelo similar al aprobado en abril de 2015, Suelo Urbano no consolidado, la modificación actual introduce además la ordenación pormenorizada.

Las redes públicas estructurantes son similares, a las del documento aprobado inicialmente en 2015, en dimensión y trazado.

El documento de 2015 presentaba tres Áreas homogéneas, el actual prescinde de dos por la reducción del ámbito, actualmente se ordena en exclusiva el Barrio del Jarama, creando un Ámbito de Actuación y prescindiendo de La Burbuja y del Barrio de Santiago. El uso predominante sigue siendo el residencial. La edificabilidad máxima pasa de 0.5841m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0.6041 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En la tabla siguiente se indican las condiciones estructurantes del documento que se presenta para su aprobación inicial, comparadas con el aprobado por el Pleno municipal en 2015.

Se delimita una nueva área homogénea con las siguientes características:

<b>Documento</b>	<b>A.I. Pleno 20/04/2015</b>	<b>Nuevo, junio 2017</b>
Clasificación	S. Urbano no Consolidado	S. Urbano no Consolidado con ordenación pormenor.



Superficie	757.288 m <sup>2</sup>	758.152 m <sup>2</sup>
Uso	Residencial	Residencial
Aprovechamiento Unitario	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento total		288.098 uas.
Edificabilidad máxima	0.5841 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.6041 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie edificable	442.332 m <sup>2</sup>	458.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo total	416.508 m <sup>2</sup>	
Densidad		58.04 viv/ha.
Densidad máxima	Se incrementa un 5% para ejecución de A.Ais-1, 2 y 3. P.E.	
Número de viviendas	3.900	4.400

## 2.6. Redes.

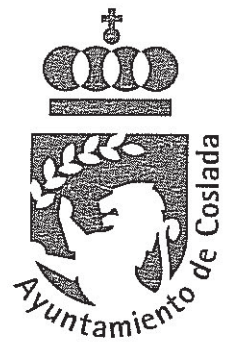
### 2.6.1. Redes públicas estructurantes.

Red general de infraestructuras de comunicación.

Superficie Redes Generales El Jarama	186.493 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	442.837 m <sup>2</sup>
Estándar	40.72 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c
Mínimo LSCM	20 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c
Viario estructurante	139.464
A-Ais-1	1.656 m <sup>2</sup>
A-Ais-2	1.208 m <sup>2</sup>
A-Ais-3	4.278 m <sup>2</sup>
Red Supramunicipal de equipamientos	75.231 m <sup>2</sup>
Red General de equipamientos	47.029 m <sup>2</sup>

### 2.6.2. Red de Saneamiento.

Las redes de saneamiento del ámbito se definieron en el Proyecto de Urbanización del Plan Especial para la Ordenación de la Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales



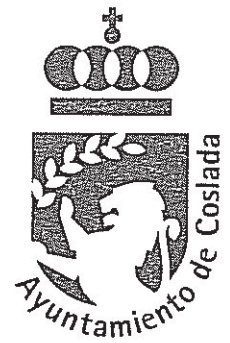
en el Barrio del Jarama de Coslada, y fueron calculadas y ejecutadas para evacuar las aguas residuales y pluviales de forma independiente. Generadas por el Hospital, por los viarios ejecutados para el acceso al mismo, y además por la edificabilidad prevista con el desarrollo urbanístico de todo el ámbito y por el resto de los viarios propuestos.

El Estudio de la Red de Saneamiento, incorporado al documento de la Revisión del PGOU de Coslada de 2010, incluía el ámbito objeto de la presente Modificación y preveía en el avance del Proyecto de Urbanización redes separativas de saneamiento de aguas residuales y pluviales. Incluye además la conexión desde el Barrio de "El Jarama" hasta el río Jarama y hasta la depuradora de Casaquemada. Por tanto, esta es la solución vigente en el Ayuntamiento, para el Barrio de "El Jarama".

Aunque gran parte del saneamiento interior del ámbito está ejecutado, como parte de las obras de urbanización del Plan Especial para la Ordenación de la Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales en el Barrio del Jarama de Coslada. Es imprescindible garantizar la ejecución de la conexión exterior al ámbito, de las redes de saneamiento, tanto la de pluviales, prevista en el proyecto de urbanización de accesos al Hospital, como la de fecales de todo el ámbito, antes de la construcción del Barrio de El Jarama.

No es admisible ninguna solución de la red de saneamiento de aguas residuales que se vincule con los desarrollos del Este de Madrid ni podrá realizarse la conexión de las aguas residuales al colector existente en la Av. de la Cañada, como indica el documento que se somete a su aprobación, porque el Ayuntamiento mantiene las previsiones del Estudio de la Red de Saneamiento, citado, y deberá garantizarse la ejecución de las conexiones exteriores del saneamiento, hasta el punto admisible.

Este suelo en su clasificación actual es urbanizable no programado o "no sectorizado" según la denominación de la LSCM y los propietarios están obligados "*a ejecutar y ceder a las Administraciones públicas que corresponda las obras exteriores al sector necesarias para la debida conexión de éste con las redes supramunicipales de infraestructuras*". Art. 22 D, LSCM.



El coste económico de estas obras deberá ser asumido por los propietarios de la actuación y contar con la conformidad del Canal de Isabel II Gestión y del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, en su caso, por atravesar el trazado este municipio.

Para favorecer la gestión y ejecución de estos colectores por la AA Barrio del Jarama, el Ayuntamiento de Coslada, está negociando con el Ayuntamiento de San Fernando de Henares un convenio de colaboración, en el que ambos ayuntamientos se comprometen a facilitar la gestión para la ejecución de las obras de la AA Barrio del Jarama que atraviesan el municipio de San Fernando de Henares, convenio que es previsible que esté firmado antes de la tramitación de la aprobación definitiva de la modificación del Plan General, que actualmente se somete a aprobación inicial.

### **2.6.3. Red viaria y conexiones rodadas con el resto del término municipal.**

Los viarios estructurantes del ámbito han sido ejecutados total o parcialmente, al amparo de las obras de urbanización del Plan Especial de accesos al Hospital del Henares.

Obras de la red viaria exteriores al ámbito.

La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid, en su informe emitido de 18 de junio de 2013, con motivo de la propuesta de Modificación del Plan General en el ámbito del SUNP-R, incide en la necesidad de adscripción del Sistema General de forma conjunta en ambos ámbitos.

Por tanto, la actual Modificación del Plan General deberá contemplar la incorporación de este Sistema General viario y su adscripción conjunta a los desarrollos SUNP-R "La Barrancosa", y a la AA Barrio de "El Jarama", porque su ejecución es imprescindible para la correcta conexión del ámbito que se ordena, con el resto del término municipal y con la M-45. No es admisible, la finalización de la A-Ais 3, en el antiguo límite sin garantizar la conexión con el resto de la ciudad.

### **2.6.4. Ejecución de las Redes Generales.**

**Red de viviendas públicas o de integración social.**



Las viviendas previstas del tipo Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB), en el conjunto del ámbito son 1.550, que sobre el total de viviendas 4.400, suponen el 35,23%.

Las viviendas previstas del tipo Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) son 430, que sobre el total de viviendas, suponen el 9.77%.

El conjunto de viviendas con algún tipo de régimen de protección suponen el 45% del total de viviendas previstas.

### 2.6.5. Dimensionamiento.

El dimensionamiento de los distintos tipos de redes supramunicipales, generales y locales, arrojan los datos siguientes:

Uso	Superficie m <sup>2</sup>
<b>Red Supramunicipal</b>	<b>75.231</b>
Equipamiento sanitario	75.231
<b>Red General</b>	<b>186.493</b>
Equipamiento	47.029
Viario	139.464
<b>Red local</b>	<b>237.400</b>
Zonas verdes	227.516
Equipamiento	36.667
Viario	63.905
<b>Total</b>	<b>589.812</b>

### 2.6.6. Coordinación con el resto del municipio.

### 2.7. Cañada Real Galiana

La Cañada Real Galiana fue desafectada por la Ley 2/2011, en un tramo de 14,2 kilómetros que discurre por los términos municipales de Coslada, Rivas-Vaciamadrid y Madrid, el tramo está situado al Oeste del ámbito, en la actualidad, no afecta al ámbito de la presente Modificación.



El documento justifica la exclusión de la zona colindante y ocupada, con la Cañada Real apoyándose en el Acuerdo Marco Social, firmado el 30 de abril, por El Ayuntamiento de Coslada conjuntamente con la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos de Madrid y Rivas Vaciamadrid, en el que en la cláusula Tercera apartado e) en el que se dice que *"sería deseable la creación de una entidad u órgano que integre a todas las Administraciones implicadas, con todas las competencias necesarias para acometer la actuación en su conjunto desde el proyecto de urbanización"* y en el apartado f) *"La entidad u órgano que pueda ser creada llevaría a cabo, con carácter previo, el planeamiento adecuado de toda la Cañada Real que dé cobertura jurídica al desarrollo urbanístico y a la ejecución de las obras de urbanización que sean necesarias. En dicho planeamiento se clasificará el suelo, se establecerán los usos, las intensidades edificatorias y el diseño de la estructura general de la trama urbana"*.

En este aspecto caben tres cuestiones la primera que la creación de ese organismo prevista en el Acuerdo Marco es deseable pero no obligatoria. Segundo, que hay zonas que afectan a la Cañada Real como son las A-Ais que se ordenan y se establece la gestión. Tercero, el que las zonas colindantes con la Cañada se vayan a tratar conjuntamente con la misma, no implica dejarlo sin ordenar siendo colindante con una actuación de 4.400 viviendas, el suelo actualmente es urbanizable no programado (sectorizado)

*Por último, en el límite Oeste hay que tener en cuenta todas las edificaciones situadas en el Barrio de Santiago y en la antigua Cañada Real Galiana y las conexiones con la Avda. de Vicálvaro, el ámbito de La Barrancosa, la calle Frankfurt y la calle Berlín (Barrio de Ciudad 70), que la Revisión del PGOU de Coslada consideraban fundamentales para que dichas edificaciones no constituyan una barrera infranqueable que divida el municipio.*

## **2.8. Patrimonio histórico.**

Dentro del ámbito de la Modificación se encuentra el Yacimiento Arqueológico o Paleontológico denominado CARRETERA DE MEJORADA (CM/00791353), incluido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. En concreto, este bien se localiza entre las actuales parcelas catastrales 66 y 16 del polígono 6 de Coslada.

El futuro desarrollo Urbanístico deberá realizar las actuaciones de control y seguimiento arqueo-paleontológico de los movimientos de tierras ocasionados por las obras.

El Documento de Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "Barrio de El Jarama", incluye el Informe de Prospección Arqueológica, en el que estudia la incidencia de la ordenación sobre el Patrimonio Histórico.

### **Propuesta de medidas preventivas y correctoras.**

Se ha modificado la Ordenación del Ámbito de actuación Barrio del Jarama y las áreas con restos arqueológicos se planifican como zonas verdes, para paliar el impacto que pudiera producirse sobre restos arqueológicos encontrados y que pudieran verse afectados por las futuras obras construcción. Se proponen las medidas correctoras siguientes:

Proteger esas zonas con manta geotextil y arenas limpias, siempre que sea posible.

Durante toda la fase de construcción y para el resto del ámbito será necesario llevar a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierra.

La propuesta de medidas correctoras incluida en el planeamiento deberá ser ratificada por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

## **2.9. Zona de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.**

### **Cerro de la Herradura**

El "Cerro de la Herradura" se encuentra en el término municipal de Madrid incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos-Espacios Naturales y Conjuntos de Interés del PGOUM'97 y con Plan Especial de protección, aprobado el 30 de noviembre de 2010 (BOCM nº 15 de 19 de enero de 2011)

Los trazados de las diferentes infraestructuras construidas en la zona M-45, la M-50, el AVE y la R-3 han supuesto un impacto importantísimo que, sin embargo, no ha destruido totalmente el valor de cierre lejano del Parque Regional de la pequeña cadena de cerros.

El ámbito de la Modificación ocupa la vertiente Noroeste del Cerro, el impacto paisajístico de la Modificación ha estudiado y valorado, dentro del Estudio Ambiental Estratégico.

### **Hábitats**

Hábitats de la cartografía oficial. La zona de estudio se encuentra situada fuera de Espacios Protegidos Natura 2000.

Hábitat prioritario (Cod. UE 1520\* y Cod. Hábitat 152021)

La implantación del Hospital del Henares y la construcción del mismo en la zona Norte del ámbito, coincidente con la mancha del hábitat, ha degradado totalmente la zona. El resto de los hábitats han quedado relegados a zonas de majadales y de cultivo abandonados en el pasado, por la antropización de la zona causada por la ejecución de numerosas vías de comunicación supramunicipal las carreteras M-45, M-50 y R-3.

El estudio elaborado por D. Alfonso San Miguel Ayanz, Catedrático y Director del Departamento de Silvopascicultura de la Universidad Politécnica de Madrid, e incorporado al expediente de la Revisión del PGOU de Madrid de 1985 y Modificación del PGOU de Madrid de 1997, sobre las potenciales afecciones a hábitats de la Directiva 92/43/CEE, el acuerdo de Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU de Madrid fue publicado en el BOCM nº 182, de 2 de febrero de 2013, ratifica las clasificaciones urbanísticas y por tanto el estudio incorporado.

Hábitats informados por la Dirección General de Medio Ambiente

La consulta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, de la Subdirección General de Espacios Protegidos, ha identificado la presencia de los hábitats de interés comunitario siguientes:

- 1520\*, hábitat de conservación prioritaria que ocupa una extensión de 5,42 hectáreas, localizada en la parte central de la parcela.
- 5330, ocupa una extensión estimada 24,62 hectáreas, distribuidas fundamentalmente al sur, este y suroeste de la parcela.



- 6220\*, hábitat de conservación prioritaria que ocupa una extensión estimada de 0,04 hectáreas, localizada de manera muy puntual al noreste de la parcela.

Este informe indica que las zonas donde se ubican los hábitats de conservación prioritaria deberán ser preservadas. Este organismo propone que las zonas verdes coincidan con el área identificada con los hábitats de conservación prioritaria, preservándose así la vegetación existente, característica de las formaciones vegetales establecidas en la Directiva 92/43/CEE.

Informe sobre los Hábitats existentes redactado por D. Alfonso San Miguel Ayanz.

A la vista de lo indicado en las cartografías oficiales y en el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos, se solicitó a D. Alfonso San Miguel Ayanz, la elaboración de un informe para determinar la existencia y estado de los Hábitats Naturales de Interés Comunitario (HIC) en el ámbito de la Modificación Puntual.

El estudio se incorpora dentro del *Anexo IV. Estudio Ambiental Estratégico*, y en él se concluye lo siguiente:

La presencia de los Hábitats de Interés Comunitario 1520\* y 6220\* en el ámbito "Barrio del Jarama", y la ausencia del Hábitat 5330.

La superficie del HIC 1520\* en la zona de estudio se estima en alrededor de 3,2 ha. La del HIC 6220\* en 0,04 ha. En ambos casos, con un estado de conservación Desfavorable-Malo. Su viabilidad futura en ambos casos es prácticamente nula.

Las manifestaciones de los HIC 1520\* y 6220\* del ámbito "Barrio del Jarama" están fuera de la Red Natura 2000.

La pérdida de esas teselas no supondría una afección significativa al Estado de Conservación de ambos HIC a escala de Región Biogeográfica ni a otras más detalladas que hemos considerado: Red Natura 2000, Comunidad de Madrid y Red Natura 2000 en la Comunidad de Madrid.

La zona más septentrional localiza un área de hábitat comunitario según la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (Cod. UE 5330 y Cod. 433524). El Estudio ambiental estratégico incluido dentro de la documentación de la Modificación del Plan General concluye que *"la zona no conserva o conserva muy parcialmente los valores ambientales que motivaron su protección en el planeamiento vigente"*.



## Coordinación con otros planeamientos.

### 3. Ordenación pormenorizada.

#### 3.1. Cumplimiento de estándares de la LSCM.

Las cesiones mínimas previstas por la LSCM, para redes tanto generales, como locales, en concepto de Infraestructuras, equipamientos y servicios; zonas verdes y equipamientos e infraestructuras locales, asciende en total a 60m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c. El estándar de la ordenación propuesta para el conjunto de las redes asciende a los 128,78 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>c, superando en más del doble la obligación legal. El desglose de los diferentes tipos de redes, y la superficie de suelo se indica a continuación, en la tabla.

Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Estándares mínimos m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c	Propuesta Modificación. m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c
<b>Red Supramunicipal</b>	<b>75.231</b>		<b>16.43</b>
Equip. sanitario	75.231		
<b>Red General</b>	<b>186.493</b>	<b>20</b>	<b>40.72</b>
Equipamiento	47.029		
Viario	139.464		
<b>Red local</b>	<b>237.400</b>	<b>30</b>	<b>71.63</b>
Zonas verdes	227.516	15	
Equipamiento	36.667	15	
Viario	63.905		
<b>Total</b>	<b>589.812</b>	<b>50</b>	<b>128.78</b>

#### 3.2. Edificabilidad y aprovechamiento del ámbito.

Los parámetros de edificabilidad, número de viviendas, equipamientos, zonas verdes, viario, conexiones con el resto del municipio, se indican en la tabla posterior:

Características	Mayo 2018
Edificabilidad	458.000
Sup. suelos Lucrativos	168.340
Equipamientos	158.927
Zonas Verdes	227.516
Viario(General y local)	203.369
Nº Viviendas	4.400
Conexiones Municipio	3

En la tabla posterior se indican la distribución del uso residencial en sus diferentes tipos en el documento que ahora se somete a aprobación inicial, y en el convenio de 2004.

Usos	Convenio 2004	Nº Viv.	Mayo 2018	Nº Viv.
/Edificabilidad				
Edificabilidad			0.6041	
Res. Mult. Libre	216.400	2.420	231.548	2.420
Res. Mult. VPPB	136.305	1.555	145.846	1.550
Res. Mult. VPPL	48.295	430	51.676	430
Comercial	50.000		28.930	
Edificabilidad total	451.000	4.400	458.000	4.400

RML. Residencial multifamiliar libre.

VPPB. Viviendas protección pública básica.

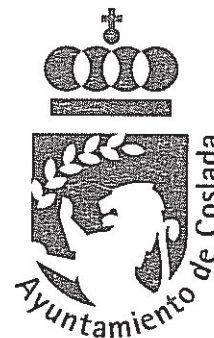
VPPL. Viviendas protección pública precio limitado.

La edificabilidad máxima 458.000 m<sup>2</sup>c, dando un coeficiente de edificabilidad bruto de 0.6041 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

El aprovechamiento unitario 0.3800 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s.

### 3.3. Coeficientes de ponderación.

Los coeficientes de ponderación utilizados en el ámbito son los siguientes:



RML. Residencial multifamiliar libre.	1
VPPB. Viviendas protección pública básica.	0.19754
VPPL. Viviendas protección pública precio limitado.	0.24693
Terciario.	0.51780

Los coeficientes de ponderación, utilizados en el documento de Modificación del Plan General para el ámbito, entre los distintos tipos de usos residenciales, y entre éstos y el uso comercial, son de nueva creación.

Estos nuevos coeficientes creados por el documento, se calculan a partir de valores de mercado fijados en el propio instrumento, dándose la paradoja que el utilizado para el uso comercial, contradice los que figuran en el Plan General vigente, en todos los ámbitos. Asimismo, el Catastro de Coslada fija valoraciones comerciales y residenciales en las distintas zonas del municipio, que están bastante próximas a lo establecido en el Plan General, todo ello difiere considerablemente de lo definido en la modificación del Plan, que ahora se presenta para su aprobación.

El actual Plan General en ningún caso prevé para el uso terciario en relación con el residencial libre un coeficiente de 0.5178, que es el que figura en el documento. El coeficiente que utiliza el Plan General siempre es 1 ó 1.2, y nunca está por debajo de la unidad. Por esta razón, el Plan General tampoco diferencia los usos comerciales situados en planta baja, en edificios residenciales, como es el caso que nos ocupa, porque en todos los casos coincide con el residencial en donde está situado.

Por tanto deberá modificarse el coeficiente de ponderación del uso comercial en relación con el residencial multifamiliar libre y ajustarlo a lo que determina el Plan General en el resto del municipio y a lo establecido por el Catastro en la relación entre el uso comercial y residencial multifamiliar libre, en la zona colindante de nueva creación, "La Burbuja".

### **3.4. Ordenanzas.**





Las ordenanzas de las zonas residenciales, tanto la RML, como la RMP (Residencial multifamiliar libre o protegida) incorporan disposiciones, en cuanto a retranqueos en áticos o en la fachada del edificio en relación con la planta baja.

Estas disposiciones introducidas por la ordenanza:

En fachadas:

*"En estas fachadas, las plantas superiores a la baja se retranquearán obligatoriamente cinco metros (5,00 m) de la alineación a viario. Sobre el forjado de techo de la planta baja de uso no residencial, podrán establecerse terrazas vinculadas obligatoriamente al uso de las plantas superiores del edificio".*

En áticos:

*"Sobre esta altura se permitirán áticos con una altura máxima de tres metros (3,00 m) a cara inferior de su forjado de techo, que deberán estar retranqueados un mínimo de tres metros (3,00 m) de las fachadas a espacio público".*

Estas disposiciones no son nuevas en Coslada, y la experiencia que el Ayuntamiento tiene de ellas es que son muy problemáticas, por ello desde el Ayuntamiento se pretende evitar las ordenanzas que generen situaciones conflictivas y por tanto es preferible prescindir de las mismas.

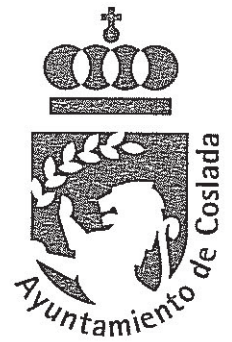
No es deseable en Coslada, la aprobación de ordenanzas que sean un foco de conflictos e irregularidades urbanísticas permanentes.

Aparecen otras disposiciones que complican la gestión más que favorecer la correcta resolución del ámbito.

*La parcela mínima será de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).*

*Se deberá poder inscribir un círculo con un diámetro mínimo de veinte metros (20,00 m).*

La superficie mínima de las parcelas residenciales se fija en 2.000 m<sup>2</sup>. La configuración y superficie de las manzanas, donde existen tres con superficies de entre 10.000 y 11.000 m<sup>2</sup>, las segregaciones en cinco parcelas obligan a una división poco racional. Debería elevarse hasta los 2.500 m<sup>2</sup>, para evitar la excesiva fragmentación de las actuales manzanas y una división más racional. Las calles con plantas bajas comerciales deberían de favorecer la continuidad del comercio, por tanto la ordenanza en estas calles debería potenciar el adosamiento de las edificaciones para la consecución de un frente continuo comercial.



*"Se podrán transferir edificabilidad y viviendas entre parcelas y manzanas, con acuerdo entre las partes, hasta un máximo del 10% del total asignado a cada una de ellas, siempre y cuando no dé lugar al incumplimiento de ninguna determinación de la presente Norma Zonal".*

No parece adecuado la transferencia de aprovechamiento entre parcelas ajena al proyecto de compensación.

*"En el caso de conversión de aprovechamiento terciario en edificabilidad residencial, se permitirá incrementar tanto la edificabilidad máxima como el nº de viviendas asignado a cada manzana, en las cuantías que se determinen".*

La conversión de aprovechamiento terciario en residencial con los coeficientes que el plan fija para estos usos, es complicada una vez ejecutada la urbanización. El número máximo de viviendas está fijado por el planeamiento.

*"Podrán implantarse Centros de transformación en esta Zona de Ordenanza, cuya superficie podrá segregarse de la parcela original, sin necesidad de cumplir los parámetros establecidos en el eplgrafe de parcela mínima".*

### **3.5. Resumen de características de la ordenación.**

Características	Mayo 2018
Edificabilidad	458.000
Sup. suelos Lucrativos	168.340
Equipamientos	158.927
Zonas Verdes	227.516
Viario(General y local)	203.369
Nº Viviendas	4.400
Conexiones Municipio	3

Usos	Mayo	Nº Viv.
/Edificabilidad	2018	
Edificabilidad	0.6041	
Res. Mult. Libre	231.548	2.420
Res. Mult. VPPB	145.846	1.550
Res. Mult. VPPL	51.676	430
Comercial	28.930	
Edificabilidad total	458.000	4.400

RML. Residencial multifamiliar libre.

VPPB. Viviendas protección pública básica.

VPPL. Viviendas protección pública precio limitado.

#### **4. CONCLUSIONES.**

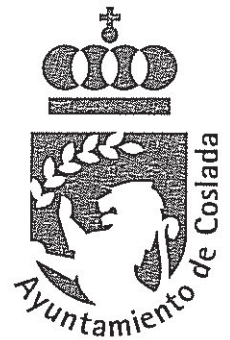
##### **Primera.**

La modificación incluye parte de los terrenos procedentes de Madrid por la Alteración de Términos: el Barrio del Jarama, además incluye tres actuaciones aisladas para la conexión del barrio con el resto de la ciudad, estas actuaciones aislada cruzan la Cañada Real y el barrio de Santiago.

##### **Segunda.**

El saneamiento deberá garantizar la ejecución de las conexiones exteriores del mismo, la solución vigente en el Ayuntamiento, para el Barrio de "El Jarama" de acuerdo con lo indicado en el Estudio de la Red de Saneamiento, incorporado al documento de la Revisión del PGOU de Coslada de 2010, es la construcción de redes separativas de saneamiento de aguas residuales y pluviales y además su conexión desde el Barrio de "El Jarama" hasta el río Jarama y hasta la depuradora de Casaquemada.





El coste económico de estas obras deberá ser asumido por los propietarios de la actuación y contar con la conformidad del Canal de Isabel II Gestión y del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, por atravesar el trazado este municipio.

El Ayuntamiento de Coslada está negociando con el Ayuntamiento de San Fernando de Henares un convenio de colaboración, para favorecer la gestión y ejecución de estos colectores de la AA Barrio del Jarama, en el que se comprometen a facilitar la gestión para la ejecución de las obras de saneamiento procedentes de la AA Barrio del Jarama que atraviesan el municipio de San Fernando de Henares.

#### **Tercera.**

La resolución de estas tres actuaciones aisladas A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3 debería incorporarse a la gestión del Barrio del Jarama, evitando la vinculación del Ayuntamiento en la gestión y la resolución de las imprescindibles conexiones del Barrio del Jarama con el resto de la ciudad. La gestión del Barrio debe recaer exclusivamente en los propietarios privados, por tanto todo el ámbito debe ser por compensación.

La ejecución de las actuaciones aisladas es el elemento imprescindible, para el funcionamiento del barrio, porque sin ellas el barrio carece de las conexiones necesarias con el resto de la ciudad. Por tanto, no cabe el traspaso de las responsabilidades por la ejecución del planeamiento, que se establece con la incorporación del Ayuntamiento a la gestión del mismo, máxime cuando las zonas donde se requiere la intervención municipal, están ocupadas legal e ilegalmente con construcciones y actividades. La experiencia municipal, en zonas similares y próximas del municipio, indica que la resolución es muy compleja y dilatada.

#### **Cuarta.**

La actual Modificación del Plan General deberá contemplar la incorporación del Sistema General viario previsto en el SUNP-R y su adscripción conjunta a los desarrollos SUNP-R "La Barrancosa", y a la AA Barrio de "El Jarama", porque su ejecución es imprescindible para la correcta conexión del ámbito que se ordena, con el resto del término municipal y con la M-45, de conformidad con el informe emitido por la

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid, de  
18 de junio de 2013.

#### **Quinta.**

Deberá corregirse el coeficiente de ponderación del uso comercial, para ajustarlo al vigente Plan General y al Catastro de Coslada, por tanto no será inferior al de la vivienda multifamiliar libre.

#### **Sexta.**

Deberán de modificarse las ordenanzas en los términos apuntados en el informe.

En lo relativo a los áticos retranqueados que no son recomendables en Coslada, porque son un foco de conflictos e irregularidades urbanísticas, y en el retranqueo de la fachada del edificio en relación con la planta baja, por razones similares.

La superficie mínima de las parcelas residenciales debería elevarse desde los 2.000 hasta los 2.500 m<sup>2</sup>, para evitar la excesiva fragmentación de las actuales manzanas y favorecer una división más racional.

Las calles, con plantas bajas comerciales, deberían de favorecer la continuidad del comercio, por tanto la ordenanza en estas calles debería potenciar el adosamiento de las edificaciones para la consecución de un frente continuo comercial.

Otras disposiciones de las ordenanzas complican la gestión más que favorecer la correcta resolución del ámbito.

En esta línea se encuentra, la transferencia de aprovechamiento entre parcelas, ajena al proyecto de compensación.

Asimismo, la conversión de aprovechamiento terciario en residencial con los coeficientes que el documento de Plan fija para estos usos, es de difícil práctica una vez ejecutada la urbanización. El número máximo de viviendas está fijado por el planeamiento.

### **Séptima.**

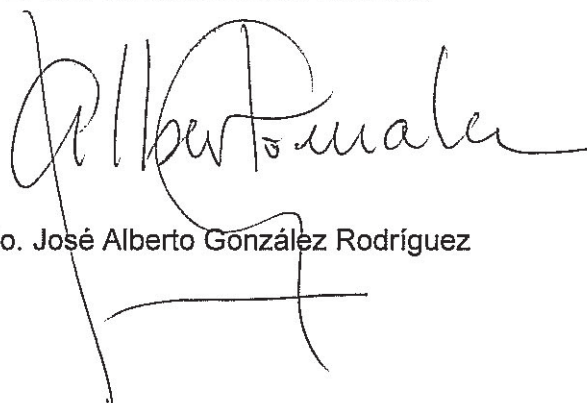
Deberá incluir en el catálogo de bienes y espacios protegidos, el Yacimiento Arqueológico o Paleontológico denominado CARRETERA DE MEJORADA (CM/00791353), incluido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Su identificación y delimitación se incluirá en la documentación gráfica de la Modificación.

### **Propuesta.**

A la vista de este informe, puede aprobarse inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada y Ordenación pormenorizada del Barrio de "El Jarama", con las observaciones en él expresadas, que deberán subsanarse con carácter previo a la aprobación provisional.

Coslada a 3 de julio de 2018

El Jefe de los Servicios Técnicos



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Alberto González Rodríguez', written over a horizontal line.

Fdo. José Alberto González Rodríguez



### **4.3. Informe del Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Coslada**

Con fecha de firma 4 de Julio de 2018 la Jefa del Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Coslada emite informe **FAVORABLE** al trámite de Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual.

Se incluye a continuación el informe del Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Coslada.



## **INFORME TÉCNICO**

Asunto: Aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana "Barrio del Jarama". Tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria

Con fecha 30 de mayo de 2018 se recibe escrito de la Concejala de Urbanismo, Vivienda, Vías y Obras y Medio Ambiente, adjuntando copia de escrito con registro de entrada 9001 del 17/05/2018 y ejemplar en formato digital de una nueva Propuesta de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana y Ordenación Pormenorizada del "Barrio del Jarama" para emisión del correspondiente informe al respecto.

## **ANTECEDENTES**

Con fecha 20/04/2015 el pleno del Ayuntamiento de Coslada aprobó inicialmente la modificación puntual del PGOU de Coslada en el ámbito "Barrio del Jarama".

Con fecha 30/04/2015 el Ayuntamiento remite a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en relación con la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana "Barrio del Jarama". Con fecha 12/06/2015 la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y la realización de las consultas a las Admones. públicas afectadas y personas interesadas.

Con fecha 18/05/2016 se publica en el BOCM Resolución de 28 de abril de 2016 del Director General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, por la que se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana "Barrio del Jarama" del término municipal de Coslada, donde se determina que el plan debe someterse a una evaluación estratégica ordinaria, incorporando el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
medioambiente@ayto-coslada.es  
<http://coslada.es>



Con fecha 20/06/2017 y nº de registro de entrada 11251, la Comisión Gestora del Jarama presenta para su tramitación un nuevo documento propuesta de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana "Barrio del Jarama", que incluye una serie de modificaciones con respecto al que se aprobó inicialmente en el Ayuntamiento.

Con fecha 3/08/2017 el Jefe del Área de análisis ambiental de planes y programas remite contestación a consulta realizada por el Ayuntamiento con motivo de la presentación de un nuevo documento de modificación puntual, en la que indica que se mantiene la validez del documento de alcance emitido, que no es necesario comenzar de nuevo la evaluación ambiental estratégica del expediente y que concede ampliación del plazo previsto en el artículo 17.3 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 16/10/2017 el Jefe del Área de análisis ambiental de planes y programas remite informe del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, en el que se indica que se ha identificado la presencia de hábitats de interés comunitario en la zona objeto de actuación que deberían ser preservadas, proponiendo que las zonas verdes coincidan con el área en el que se identifican los hábitats de interés comunitario, o al menos, los hábitats de conservación prioritaria, preservándose así los hábitats identificados.

Con fecha 04/12/2017 y nº de registro de entrada 19761, la Comisión Gestora del Jarama presenta para su tramitación otro nuevo documento propuesta de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana "Barrio del Jarama", que incluye una serie de modificaciones con respecto al presentado el 20/06/2017.

Por tanto, en lo relativo al procedimiento ambiental;





### INFORMO

Primero. - De acuerdo con la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, los trámites de la evaluación ambiental estratégica que deberán realizarse previamente a la aprobación inicial son:

- Redacción por el promotor del documento inicial estratégico y del borrador del plan
- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica
- Consultas a las administraciones públicas afectadas a las personas interesadas, y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Segundo. - El 03/08/2017 el Jefe de Área de análisis ambiental de planes y programas de la Comunidad de Madrid emite informe en contestación a consulta del Ayuntamiento sobre si procede o no iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental como consecuencia de modificaciones en el proyecto aprobado inicialmente en pleno el 20/04/2015. En dicho informe se indica que no es necesario comenzar de nuevo la evaluación ambiental estratégica del expediente.

### CONCLUSIÓN

Visto lo anterior, no existe inconveniente para la aprobación inicial del Plan del asunto, considerándose que los trámites de la evaluación ambiental previos a la aprobación inicial exigidos por normativa, ya han sido realizados.

Para que así conste, a los efectos oportunos.

LA JEFA DE MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Celia Jiménez Cabello

04/07/2008