

6. Primera Resolución de la DG de Urbanismo

Tras la aprobación provisional del documento de Modificación Puntual del PGOU de Coslada en el Pleno municipal del Ayuntamiento de Coslada del 20 de enero de 2021 el documento se remitió a la Dirección General de Urbanismo de la CAM.

Con fecha de firma 7 de junio de 2021 la Dirección General de Urbanismo emite una Resolución con un informe técnico-jurídico donde se indican una serie de requerimientos que se relacionan a continuación, así como las subsanaciones realizadas en el documento al objeto de darles respuesta:

6.1. Cumplimiento de los requerimientos del informe técnico urbanístico

En el presente punto se justifica el cumplimiento de cada uno de los requerimientos realizados en el informe técnico urbanístico dentro del epígrafe 13. *Valoración*.

En relación al régimen urbanístico del suelo

En este punto el informe técnico requiere que se unifiquen las justificaciones dispersas a lo largo de la Memoria respecto del cumplimiento de las condiciones que establece el art.14.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) para clasificar el suelo como urbano.

Por otro lado, se requiere igualmente que se amplíe la justificación para establecer el régimen urbanístico del suelo en base al 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 (TRLSRU). La justificación deberá avalar la situación básica de los terrenos conforme a lo determinado en el art.21 del TRLSRU, lo que permitirá relacionarlo con el tipo de transformación urbanística que establece su art.7.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se unifican todas las justificaciones respecto del cumplimiento de las condiciones que establece el art.14.1 de la LSCM para clasificar el suelo como urbano en el nuevo punto 3.8. *Justificación del régimen urbanístico del suelo. Situación básica del suelo, del Documento I. Memoria*.
2. En ese mismo punto 3.8. *Justificación del régimen urbanístico del suelo. Situación básica del suelo* se incluye la justificación del régimen urbanístico del suelo en base al TRLSRU, así como el tipo de transformación urbanística del suelo que establece el art.7 del citado texto legal.

En relación a la justificación de la asignación de la edificabilidad máxima del ámbito

En este punto el informe técnico requiere recoger y justificar en un mismo apartado de la Memoria todos los aspectos justificativos de la edificabilidad del ámbito que aparecen a lo largo del documento, así como justificar la edificabilidad asignada por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, tal y como se establece en el art.39.4.b) de la LSCM.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se unifican todas las justificaciones respecto a la edificabilidad asignada al AA-“Barrio de El Jarama” a lo largo del documento en un único punto del *Documento I. Memoria*, en concreto en el punto 3.13. *Justificación de la asignación de la edificabilidad máxima del ámbito* (antes 3.11).
2. Se complementa este punto 3.13. *Justificación de la asignación de la edificabilidad máxima del ámbito* con un análisis de las edificabilidades de las áreas homogéneas colindantes

En relación a la definición de los coeficientes de ponderación

En este punto el informe técnico requiere que se justifique el cumplimiento del art.42.6.b) de la LSCM que establece “*El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas*”.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se incluye una justificación expresa del art.42.6.b) de la LSCM en el punto 4.1.3.1. *Área Homogénea AH “AA-Barrio de El Jarama”, del Documento I. Memoria.*

En relación a las redes públicas locales de zonas verdes

En este punto el informe técnico indica que las cesiones de redes locales de zona verde se deben dimensionar respecto de cada ámbito de actuación entendiendo las necesidades de la población prevista y de su complementariedad respecto de las redes generales y supramunicipales.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se elimina del documento cualquier alusión a la reserva de 100.000 m² de redes locales para el futuro Plan Especial de La Cañada Real Galiana.

En concreto, se elimina esta referencia del punto 4.1.4. *Definición del Ámbito de Actuación “AA-Barrio de El Jarama”, del Documento I. Memoria, del punto 3. Viabilidad respecto de la obtención de las Redes Públicas, del Anexo I. Estudio de viabilidad, del Documento I. Memoria, la Ficha-Resumen de Ordenación y Gestión del AA-Barrio de El Jarama y el punto 2.3.3. Redes Locales, del del Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”.*

2. Se justifica en el punto 2.3.3. *Redes Locales, del Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”, el exceso de redes locales que se ha establecido en la ordenación pormenorizada del ámbito respecto del estándar legal del art.36.6 de la LSCM.*

En relación a las transferencias de edificabilidad y viviendas entre manzanas y entre parcelas

En este punto el informe técnico indica que la LSCM no prevé expresamente la transferencia de aprovechamiento entre parcelas, por lo que no resultan admisibles determinaciones que posibiliten transferir edificabilidad y viviendas entre manzanas si con ello se está alterando el aprovechamiento de la parcela.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se elimina del punto 2.4.4. *Aprovechamiento, edificabilidad y número de viviendas por manzana, del Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”, el último párrafo donde se hacía mención expresa a la posibilidad de transferir edificabilidad y viviendas entre manzanas.*

Señalar que este párrafo se mantuvo por error, dado que anteriormente también se incluía esta determinación en la parte Normativa, pero en el informe de los servicios técnicos municipales se indicó que se eliminase y así se hizo en la parte Normativa, pero como decimos, por error, se mantuvo este párrafo en la Memoria.

En relación al Informe de la Subdirección General de Planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid

En este punto el informe técnico requiere que se aporte nuevo informe, favorable, vinculante y necesario, al documento técnico de aprobación provisional, tal como indicaba dicho organismo en el punto 5 del informe emitido con fecha 29 de enero de 2019, en base al artículo 22 del Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se ha solicitado con fecha de 25/06/2021 un nuevo informe de este organismo al documento técnico de aprobación provisional, tal como indicaba dicho organismo en el punto 5 del informe emitido con fecha 29 de enero de 2019.
2. Con fecha de registro de entrada 05/08/2021 se ha recibido informe favorable de este organismo al documento técnico de aprobación provisional, que se adjunta en el punto 5.23 del presente Anexo.

6.2. Cumplimiento de los requerimientos del informe jurídico

En el presente punto se justifica el cumplimiento de cada uno de los requerimientos realizados en el informe técnico urbanístico dentro del epígrafe V. *Valoración y consideraciones jurídicas*.

En relación a que el expediente no está completo

En relación al Informe de la Subdirección General de Planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid

En este punto el informe jurídico requiere, al igual que el informe técnico, que se aporte nuevo informe de la Subdirección General de Planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid en base al artículo 22 del Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se ha solicitado con fecha de 25/06/2021 un nuevo informe de este organismo al documento técnico de aprobación provisional, tal como indicaba dicho organismo en el punto 5 del informe emitido con fecha 29 de enero de 2019.
2. Con fecha de registro de entrada 05/08/2021 se ha recibido informe favorable de este organismo al documento técnico de aprobación provisional, que se adjunta en el punto 5.23 del presente Anexo.

En relación a los propietarios o titulares de derechos reales de las Actuaciones Aisladas

En este punto el informe jurídico requiere que se complete el expediente incluyendo los propietarios o titulares de derechos reales de los ámbitos de las Actuaciones Aisladas.

Respecto a este punto cabe indicar que en el propio Documento I de la Memoria de la Modificación Puntual (punto 4.1.5) consta identificada la relación de las parcelas catastrales afectadas en cada- actuación aislada.

Se considera que lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, no resulta aplicable en relación con las actuaciones aisladas 1-2-3, habida cuenta que se incluyen en el marco del ejercicio de la potestad de ordenación plena y no concurre ninguna variación de los parámetros en dicho precepto señalado al estar delimitados y clasificados de igual manera en el vigente PGOU de 1995.

Art. 70.ter. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo.

Este aspecto resulta observado en el informe jurídico emitido por la Oficialía Mayor (Doc. A 76, página 8 y 9 referido a observaciones al procedimiento de aprobación y punto 8 de las conclusiones).

En relación con el art.138.2 a que se alude en el informe, se observa que la expropiación prevista para las actuaciones aisladas es de ejecución asistemática (para suelo urbano consolidado), no resultando aplicable lo referido en el art.138.2 (actuación sistemática).

No obstante, conforme a los datos que constan en el Ayuntamiento de Coslada, se incluye el listado solicitado en un nuevo Anexo VII.- *Identidad de propietarios o titulares de otros derechos reales* en el Documento I. Memoria, junto con los titulares del AA-“Barrio de El Jarama”.

En relación a las consideraciones generales

En relación al tipo de actuación a desarrollar y la situación básica del suelo

En este punto el informe jurídico requiere que se amplíe la justificación para establecer el régimen urbanístico del suelo en base al 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 (TRLSRU). La justificación deberá avalar la situación básica de los terrenos conforme a lo determinado en el art.21 del TRLSRU, lo que permitirá relacionarlo con el tipo de transformación urbanística que establece su art.7.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se unifican todas las justificaciones respecto del cumplimiento de las condiciones que establece el art.14.1 de la LSCM para clasificar el suelo como urbano en el nuevo punto 3.8. *Justificación del régimen urbanístico del suelo. Situación básica del suelo, del Documento I. Memoria.*
2. En ese mismo punto 3.8. *Justificación del régimen urbanístico del suelo. Situación básica del suelo* se incluye la justificación del régimen urbanístico del suelo en base al TRLSRU, así como el tipo de transformación urbanística del suelo que establece el art.7 del citado texto legal.

En relación a los suelos del Hospital Universitario del Henares

En este punto el informe jurídico reconoce que la mitad Norte del AA-“Barrio de El Jarama” se encuentra totalmente urbanizada y requiere que se justifiquen los motivos por los que se pretende incluirlos en la delimitación del nuevo ámbito.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para incluir una justificación de los motivos para definir un único Ámbito de Actuación:

1. En el nuevo punto 3.8. *Justificación del régimen urbanístico del suelo. Situación básica del suelo, del Documento I. Memoria*, se incluye la justificación de los motivos para definir un único Ámbito de Actuación.

En este punto se indica y justifica que los suelos donde se implanta actualmente el Hospital del Henares que, como se indica a lo largo del propio documento de Memoria, se trata de suelos previamente cedidos por los propietarios del ámbito y cuyos costes de urbanización han sido sufragados también por ellos, aun contando con todos los servicios urbanísticos para su correcta funcionalidad, no se han satisfecho ni la recepción de la urbanización, ni el cumplimiento completo de las conexiones, urbanización y cesiones de suelo para redes públicas y del aprovechamiento en favor del Ayuntamiento.

Por otro lado, como se indica en el punto 3.3. *Estudio Económico-Financiero. Viabilidad económica, del Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”*, los costes ya incurridos por los propietarios para la urbanización de los suelos donde se implanta actualmente el Hospital del Henares y de su entorno, se deben tener en cuenta en la evaluación económica global del ámbito puesto que:

- a. Todo el suelo debe contemplarse como una unidad integrada (Área Homogénea).
- b. Se trata de gastos de urbanización ya incurridos por los propietarios para el desarrollo del Ámbito de Actuación y que, por tanto, deben tenerse en cuenta en la equidistribución de beneficios y cargas del mismo.

En relación al convenio de cesión de terrenos

En este punto el informe jurídico indica que los convenios de planeamiento carecen de carácter vinculante y que no puede aceptarse como motivación de la Modificación Puntual.

Respecto a este punto cabe indicar que la referencia al Convenio que se realiza única y exclusivamente en el punto 2.2.2.4. *Convenio de cesión de terrenos en el UNP.4.04. para la implantación del Hospital (julio de 2004)* y en el punto siguiente 2.2.2.5. *Plan Especial y Proyecto de Urbanización para la implantación del Hospital dentro del antiguo ámbito UNP.4.04*, ambos dentro del punto 2.2.2. *Antecedentes urbanísticos*, a los meros efectos de enunciar (tal y como reza el título) los antecedentes urbanísticos (y el Convenio lo es) que se han producido a lo largo de los años en el ámbito.

Por tanto, en ningún momento la Modificación Puntual basa su argumentación o la justificación de cualquiera de sus puntos en el citado Convenio, nombrado en la Memoria de la Modificación a los meros efectos de antecedente.

En relación a las Actuaciones Aisladas A.Ais-1, A.Ais-2, A.Ais-3

En este punto el informe jurídico requiere:

1. Que se motiven las razones que han llevado a optar por la expropiación como modo de obtención de estos suelos.
2. Que se incluya en la Memoria la justificación de la atribución como red general de estas Actuaciones Aisladas.
3. Que se justifique en la Memoria con qué red general de servicio se pretenden conectar. *(Cabe indicar en este punto que la imagen del plano 3. Sistemas Generales del vigente PGOU que se refleja en el informe jurídico se corresponde con una versión anterior del PGOU y no con la definitiva de Modificación y subsanación de deficiencias, aprobada definitivamente el 31 de octubre de 1996 y publicada en el BOCM de 8 de enero de 1997).*
4. Que quede acreditado en el documento qué finalidad se persigue con la delimitación de las Actuaciones Aisladas.
5. Que se aclare si actualmente se trata de viarios públicos calificados en el PGOU de Coslada y su incidencia en la Viabilidad Económica.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se incluye una justificación de la creación, definición y gestión de las Actuaciones Aisladas en el nuevo punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas, del Documento I. Memoria.*

Por otro lado, se ajusta la redacción de los párrafos de los puntos 3.2.1 y 3.2.2 del *Documento I. Memoria* para que no existan incoherencias con el epígrafe 4 del punto 4.4.2. *Condiciones de coordinación para la ejecución de la urbanización y edificación de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) vinculadas al AA-Barrio de El Jarama, del Documento I. Memoria*, así como el epígrafe 4 del punto 4.20.2. *Condiciones de coordinación para la ejecución de la urbanización y edificación de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) vinculadas al AA-Barrio de El Jarama, del Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "Barrio de El Jarama".*

2. Se justifica en este mismo punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas, del Documento I. Memoria* su atribución como red general.
3. Se justifica en este mismo punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas, del Documento I. Memoria* la conectividad con los Sistemas (Redes) Generales y Supramunicipales del municipio y alrededores.
4. En este mismo punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas, del Documento I. Memoria* queda acreditada la finalidad que se persigue con las Actuaciones Aisladas.
5. En el punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas, del Documento I. Memoria* se aclara y determina que la A.Ais-1 y A.Ais-2 están calificadas parcialmente (en la parte del PGOU de Coslada) como viarios públicos.

Su consideración como viarios públicos ya se había tenido en cuenta a la hora de determinar los costes de obtención de estos suelos en la A.Ais-1, pero no así en la A.Ais-2 donde, por error, no se había descontado la parcela calificada como viario, cosa que se corrige y se eliminan los costes de obtención de la parcela 41433/17 de la A.Ais-2.

En base a esto, se corrige el punto 4. *Justificación de las posibilidades económico-financieras, públicas y privadas, para el desarrollo de la Modificación, del Anexo I. Estudio de viabilidad, del Documento I. Memoria*, así como el punto 3.3. *Estudio Económico-Financiero. Viabilidad económica, del Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "Barrio de El Jarama".*

Por otro lado, al objeto de recoger correctamente las superficies de las A.Ais-1 y A.Ais-2 calificadas como red viaria que se corresponden al PGOU de Coslada y la parte de estas A.Ais incluidas en el AUC.19.03 del PGOU de Madrid al objeto de no dar lugar a la confusión que señala el informe respecto de diferentes cuadros, se corrigen los cuadros de los puntos 2.2.3. *Clasificación actual de los suelos objeto de la presente Modificación*, 3.4. *Comparativa del planeamiento vigente y de la Modificación*, 3.11.1. *Alternativa 1 (conocida como Alternativa cero): Mantenimiento de la situación actual*, 4.1.3.2. *Cuadro resumen de las Áreas Homogéneas y comparativa con el planeamiento vigente*, 3. *Alcance de la modificación de la ordenación vigente*, del Anexo II. *Resumen ejecutivo* y 2.3. *Alternativas*, del Anexo V. *memoria de Análisis de Impacto Normativo*, del Documento I. *Memoria*.

En relación a las consideraciones particulares

En relación al cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU

En este punto el informe jurídico indica que no se ha justificado en el punto 1.5 del *Documento I. Memoria* el cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se incluye una justificación expresa del cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU en los puntos 1.5. *Tramitación de la Modificación* y 3.7. *Justificación de que la presente Modificación no supone una Revisión del PGOU de Coslada*, del Documento I. *Memoria*.

En relación a las alternativas

En este punto el informe jurídico indica que, dada la trascendencia económica que comporta la ejecución de las Actuaciones Aisladas, deberían valorarse alternativas sobre su ejecución.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se incluye una justificación de la valoración de alternativas respecto de las Actuaciones Aisladas en el nuevo punto 3.11.5. *Alternativas respecto de las A.Ais*, del Documento I. *Memoria*.

En relación a la justificación de las necesidades residenciales

En este punto el informe jurídico indica que se deberían actualizar algunos de los datos incorporados.

Por otro lado, también indica que se debería revisar la argumentación sobre la necesidad de vivienda en el municipio para acoger la necesidad que existirá al acometer actuaciones de regeneración en el tejido urbano.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se actualizan, en la medida que es posible (últimos datos oficiales), los datos incorporados en el punto 3.10. *Justificación de la necesidad de viviendas en Coslada*, del Documento I. *Memoria*.
2. Se añade en el punto 3.10.3. *Antigüedad del parque de viviendas de Coslada*, del punto 3.10. *Justificación de la necesidad de viviendas en Coslada*, del Documento I. *Memoria*, que ese punto es meramente informativo para poner de manifiesto la antigüedad del parque de viviendas de Coslada y que no se ha tenido en cuenta a la hora del cálculo de las viviendas necesarias en el municipio.

En relación a la imputación de cargas de las redes generales

En este punto el informe jurídico indica que debe motivarse la imputación de la carga de ejecución de las Actuaciones Aisladas, así como las cargas de urbanización impuestas.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se incluye una justificación de la imputación como costes de urbanización de las Actuaciones Aisladas, así como del resto de imputaciones para el ámbito en el nuevo punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas*, del Documento I. *Memoria*.

2. Se elimina la expresión “en caso de que resulte necesario” para posibilitar acudir a la ocupación directa o la expropiación forzosa para la denominada “Prolongación de la Avda. Vicálvaro”, en la ficha resumen del AA-“Barrio de El Jarama”.
3. Por último, respecto a las consideraciones del informe jurídico sobre la conexión Noreste del AA-“Barrio de El Jarama” con la denominada carretera de Mejorada indicar que se ha incluido con toda la intención la palabra “preferiblemente”, pues técnicamente sería la solución óptima, pero se es consciente de que para la ejecución de esta conexión mediante una glorieta se debe actuar parcialmente en suelos del término municipal vecino de San Fernando de Henares para lo que se deberían obtener los informes y permisos correspondientes.

En relación al informe de viabilidad económica

En este punto el informe jurídico requiere:

1. Indicar de manera expresa la superficie y los parámetros concretos utilizados para computar los gastos detallados.
2. En el cuadro del punto 4.1 del Anexo I del *Documento I. Memoria* se establecen como costes de “conexiones exteriores y otros” 16.045.000 €:
 - a. Aclarar a qué corresponden estos 16.045.000 €.
 - b. Aclarar por qué no coincide este importe con el denominado “conexiones exteriores y otros” del punto 3.3.2.2 del *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”*.
3. Deben incluirse de forma concreta los gastos de urbanización de las cargas que se indican en la ficha resumen del AA-“Barrio de El Jarama”.
4. Deben incluirse como gasto el importe por la conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se incorporan las superficies y ratios que solicita el informe jurídico en el punto 4.1. *Estimación de los costes de desarrollo de la Modificación. Viabilidad económica*, del Anexo I. *Estudio de viabilidad*, del Documento I. Memoria, y en el punto 3.3. Estudio Económico-Financiero. Viabilidad económica, *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”*.
2. Se desglosa y explica en mayor detalle los costes de conexiones exteriores y otros, así como el de las Actuaciones Aisladas, en el punto 3.3.2.2 del *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”*.
Así mismo, se corrige el cuadro del punto 4.1 del Anexo I del *Documento I. Memoria* para hacer coincidente todos los costes.
3. Se incluyen los gastos de urbanización de las cargas y conexiones establecidas en la ficha resumen del AA-“Barrio de El Jarama”. Se desglosa cada uno de ellos en el punto 3.3.2.2 del *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama”*.
4. Se incluye como gasto de urbanización el importe de conservación de las obras de urbanización hasta su recepción.

En relación a la ejecución de los equipamientos de la red general y local

En este punto el informe jurídico indica que debería contemplarse de forma expresa en la ficha del ámbito que la ejecución de los equipamientos de la red general y local será a cargo del Ayuntamiento.

Respecto a este punto cabe indicar que la inclusión de los costes de ejecución por el Ayuntamiento de los equipamientos se realiza exclusivamente en la Memoria de Sostenibilidad Económica, como uno de los requerimientos de esta Memoria, al requerirse en ella la justificación de que el Ayuntamiento tendrá recursos para ejecutar los equipamientos del ámbito (bien por medios propios, bien por gestión indirecta o concesión, bien por subvenciones de otras Administraciones).

En esta Memoria de Sostenibilidad Económica queda suficientemente clara esta finalidad, así como que la ejecución de estos equipamientos es a cargo del Ayuntamiento, por lo que se entiende que no es necesario indicarlo expresamente en la ficha urbanística del ámbito, dado que legalmente los promotores del ámbito no tienen la obligación de ejecutarlos.

En relación a la remisión incorrecta al punto 2.4. Cuadro resumen de la ordenación en varios puntos del documento

En este punto el informe jurídico indica que existen varias remisiones incorrectas al punto 2.4., en vez de al 2.5.

El documento de la Modificación Puntual se subsana para dar cumplimiento a este requerimiento de la siguiente manera:

1. Se subsanan las remisiones incorrectas en los puntos 3.1.2. *Cesiones obligatorias* y 4.21. *Normas particulares de las zonas de ordenanza*, del Documento III. *Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "Barrio de El Jarama"*.

Se incluye a continuación la citada Resolución.

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 1 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Ref: 10/280255.9/21



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Nº REGISTRO: 10/062868.9/21
REUR: 97697
ENTRADA: 11/02/2021
REMITENTE: Ayuntamiento de Coslada

ASUNTO: Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada Barrio del Jarama con ordenación pormenorizada.

Con fecha 11 de febrero de 2021 y referencia 10/062868.9/21, se presenta en el Registro General de esta Consejería, escrito de remisión firmado por el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Coslada, relativo expediente municipal de la Modificación del PGOU 95 de Coslada Barrio del Jarama con ordenación pormenorizada, remitido para su aprobación definitiva por el órgano autonómico, en base al artículo 62) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La documentación del expediente administrativo de la instrucción en fase municipal de la Modificación del PGOU 95 de Coslada Barrio del Jarama con Ordenación Pormenorizada, con los ficheros que forman parte del expediente digital, se envía a través de la aplicación ALMACEN, con el siguiente contenido:

Expediente administrativo: Documentación administrativa, índice diligenciado e índice electrónico, así como los documentos administrativos que lo integran y que están formados por 79 ficheros.
Expediente técnico: Documentación técnica aprobada provisionalmente con fecha 20 de enero de 2021, índice diligenciado e índice electrónico, así como los documentos técnicos que lo integran y que están formados por 64 ficheros.

A los efectos de la solicitud municipal se emite el siguiente informe técnico del documento de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada con Ordenación Pormenorizada del Barrio del Jarama.

INFORME TÉCNICO URBANISTICO

1. ANTECEDENTES

Con fecha 13 de diciembre de 2002 se aprueba 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), de regularización de los términos municipales de Madrid y Coslada.

Con fecha 5 de julio de 2004, se aprobó por el Pleno Municipal de Coslada el Convenio a suscribir entre este Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos del ámbito UNP.4.04 Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada, para implantar un nuevo Hospital y desarrollar el ámbito. En este Convenio se estipulaban una serie de condiciones entre las dos partes:

- Los propietarios se comprometían a la cesión anticipada a favor del Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la implantación del nuevo Hospital que la Consejería de Sanidad de la Comunidad

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 217129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EBCC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 2 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

de Madrid tenía planificado implantar en este ámbito, reservándose el derecho del aprovechamiento urbanístico de esos terrenos.

- El Ayuntamiento se comprometía a proponer en la Revisión del Plan General de Coslada que en ese momento se encontraba tramitando, el desarrollo del ámbito como un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado incluyendo su ordenación pormenorizada, con los siguientes parámetros urbanístico:

- Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado
- Superficie del ámbito 820.000 m2
- Uso característico Residencial
- Aprovechamiento unitario 0,55 m2/m2
- Aprovechamiento total 451.000 m2
- Edificabilidad máxima 451.000 m2
- Número de viviendas 4.400 uds.
- Viviendas libres 2.420 viv. 216.400 m2c
- VPP módulo alto 430 viv. 48.295 m2c
- VPP módulo bajo 1.550 viv. 136.305 m2c
- Uso terciario 50.000 m2c
- Cesiones de redes públicas conforme a la Ley 9/2001 LSCM.
- Cesiones al Ayuntamiento de 1.550 viviendas VPP módulo bajo con superficie construida de 136.305 m2c.

Con fecha 2 de junio de 2005 se aprobó inicialmente el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada 2005, y que incluía la Ordenación Pormenorizada y Plan Parcial del "Barrio del Jarama", con exposición al público en el BOCM nº 174 de 7 de junio de 2005. Este documento no ha seguido su tramitación, encontrándose en suspenso.

Ley 2/2011, 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana, que establece el régimen jurídico aplicable a la Cañada real Galiana a su paso por los términos municipales de Coslada, Madrid y Rivas Vaciamadrid.

Con fecha 20 de abril de 2015 se aprueba inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coslada la Modificación Puntual 2015 del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada con Ordenación Pormenorizada del "Barrio del Jarama".

Con fecha 13 de julio de 2018 se aprueba inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coslada la Modificación Puntual 2018 del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada con Ordenación Pormenorizada del "Barrio del Jarama". Este nuevo documento contempla el ámbito del Barrio del Jarama y tres zonas de conexión denominadas Actuaciones Aisladas, parcialmente incluidas en el vigente PGOU de Coslada como Suelo Urbano, como Suelo No Urbanizable afectado por la vía pecuaria Cañada Real Galiana, y como Suelo Urbano AUC.19.03 del PGOU97 de Madrid.

Con fecha 28 de marzo de 2020 la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emite la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) favorable en relación con la Modificación de Plan General que se tramita.

Con fecha 20 de enero de 2021 el Pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente la Modificación del PGOU 95 de Coslada Barrio del Jarama con ordenación pormenorizada.

2. DOCUMENTACION

2.1 Documentación técnica presentada

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 217129.0TKOB-2JUYT-E13FP 819FB52982AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090880953413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 3 de 36	FIRMAS	



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

DOCUMENTO I

MEMORIA

- 1 Introducción
- 2 Información del ámbito
- 3 Justificación de la Modificación Puntual
- 4 Determinaciones de Ordenación
- 5 Documentos que se modifican. Anexos
 - Anexo I. Estudio de viabilidad
 - Anexo II. Resumen ejecutivo
 - Anexo III. Planos
 - Anexo IV. Estudio Ambiental Estratégico. (requerido en informes sectoriales)
 - Anexo V. Memoria del Análisis de Impacto Normativo.
 - 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 DEL JARAMA.

- 1 Memoria informativa.
- 2 Memoria justificativa
- 3 Organización y gestión de la ejecución
- 4 Normativa
- 5 Planos
 - Planos de información
 - Planos de Ordenación
- 6 Anexos
 - Anexo I. Estudio de movilidad y tráfico
 - Anexo II. Estudio de mercado
 - Anexo III. Identidad de propietarios o titulares de derechos

DOCUMENTO IV.

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

- Anexos
- Anexo 1. Tramitación arqueológica
 - Anexo 2. Informe de prospección arqueológica

2.2 Documentos del Plan General modificados propuestos

El documento técnico presentado modifica el vigente PGOU de Coslada en los siguientes documentos:

1. Tomo IV. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución. Se incluyen las fichas urbanísticas de los ámbitos de nueva creación:

- Actuación Aislada 1 (AAis-1)
- Actuación Aislada 2 (AAis-2)
- Actuación Aislada 3 (AAis-3)
- Ámbito de Actuación Barrio de El Jarama (AA- Barrio de El Jarama)

2. Documentos de Planos del PGOU de Coslada vigentes que se han modificado:

- Plano nº 2. Clasificación del Suelo
- Plano nº 3. Sistemas Generales
- Plano nº 4. Usos Globales



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 217129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EBCC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 4 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE8FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- Plano nº 5.1.12. Usos Pormenorizados y Ordenanzas. Usos No Dotacionales
- Plano nº 5.1.15. Usos Pormenorizados y Ordenanzas. Usos No Dotacionales
- Plano nº 5.2.15. Usos Pormenorizados Ordenanzas. Dotaciones Comunicaciones e Infraestructuras
- Plano nº 9. Áreas de Reparto
- Plano nº 10. Sectores y Unidades de Ejecución

El contenido documental de la Modificación del PGOU 95 de Coslada del Barrio del Jarama con Ordenación Pormenorizada, se ajusta a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 9/2001 (LSCM) y 22.4 del RDL 7/2015 (TRLRSU 15).

3. DELIMITACIÓN DEL AMBITO

En el punto 1.3 de la Memoria se establece que el ámbito de la Modificación se corresponde con parte de los suelos incorporados al término municipal de Coslada a partir del año 2002, anteriormente pertenecientes al PGOU de Madrid de 1997 y denominados como UNP.4.04 Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada, 758.152 m², así como tres pequeñas zonas para la conexión de este nuevo ámbito con la estructura urbana de Coslada, de 7.142 m² de superficie, que actualmente están incluidas en el antiguo ámbito de suelo urbano consolidado del PGOU 97 AUC.19.03 y en Suelo No Urbanizable del PGOU de Coslada, correspondientes con el ámbito SNU ocupado por la Cañada Real Galiana en el último tramo.

Los límites del ámbito de la Modificación son los siguientes:

- Norte el ámbito APR.19.02 Sur de San Fernando de Coslada ya desarrollado, y el límite del término con el Suelo Urbano Consolidado de San Fernando de Henares.
- Este, con el límite del término de Madrid, colindante con los ámbitos del PGOU 97 de Madrid UNS.4.05 Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando de Henares y UZPp.2.02 Desarrollo del Este-Los Cerros.
- Sur, con el límite del término de Madrid y carretera M-45.
- Oeste, con el ámbito de Suelo Urbano AUC.19.03 del PGOU 97 de Madrid, con Suelo Urbano Consolidado con Ordenanza ZU-R5 del Barrio de Santiago del PGOU de Coslada, y con Suelo No Urbanizable afectado por la vía pecuaria Cañada Real Galiana del PGOU de Coslada y desafectados por la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.



*Delimitación del ámbito sobre Google Maps y sobre ortofoto
Imágenes obtenidas de la Memoria*

La zona norte, donde se implantó el Hospital Universitario del Henares, está habilitada para el tráfico rodado y peatonal y es una parte más de la ciudad consolidada. Existe una estación de Metro en el



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 5 de 36	FIRMAS	



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

interior del ámbito (Hospital del Henares) perteneciente a la Línea 7 del Metro de Madrid ubicada en la Av. de Marie Curie, frente al Hospital Universitario del Henares.

Así mismo, se encuentra ejecutada la urbanización de la rotonda de conexión Norte y los viarios alrededor del Hospital Universitarios del Henares, denominadas Av. de José Hierro, Av. de Marie Curie, Av. de Aleu y Riera y Av. de Mary Montagu. La urbanización de la parte Suroeste, se comparte con el Sector La Barrancosa, del PGOU de Coslada.

El ámbito afectado por la modificación tiene una extensión de 765.294 m²s, equivalente a un 6,38%, superficie inferior al 10% de la superficie total del término municipal de Coslada, con superficie total 12.000.893 m², por lo que de acuerdo al artículo 56 de la Ley 9/2001 LSCM no se precisa la tramitación de un documento de Avance de Planeamiento ni llevar a cabo una revisión del Plan General.

Según diferentes apartados de la Memoria y tal como se resume en el informe técnico municipal las afecciones sectoriales que presenta el ámbito son las siguientes:

- Colindancia con la Cañada Real Galiana
- Proximidad del Cerro de la Herradura, con un Plan Especial de Protección aprobado con fecha 30 de noviembre de 2010.
- Existencia de hábitats de conservación prioritaria, ya que se encuentra parte del mismo en la tesela de Hábitats Naturales de Interés Comunitario HIC nº 140322, en la que se identifican los Hábitats de interés Comunitario HIC 1520*, HIC 5330 e HIC 6220*.
- 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.
- Modificación del Plan Especial para la Ordenación de la Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales en el Barrio del Jarama de Coslada y Proyecto de Urbanización del mismo.
- Trazado de la M-45 y su Zona de protección de anchura 50 m.
- Líneas eléctricas de media tensión que atraviesan el ámbito.
- Línea 7 de Metro de Madrid, ejecutada y en servicio, con estación final de línea Hospital del Henares.
- Condiciones urbanísticas de borde, con suelo urbano de La Burbuja y suelo urbano de San Fernando de Henares, futuros desarrollos urbanísticos del PGOU 97 de Madrid, el trazado de la M-45, las edificaciones de Ciudad 70 y barrio de Santiago y la zona desafectada por la Ley 2/2011 de la Cañada Real Galiana.
- Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez.

4. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Según se establece en el punto 1.2 de la Memoria, la Modificación del PGOU de Coslada tiene un doble objetivo:

- Incorporar al documento del PGOU de Coslada los suelos anteriormente pertenecientes al término municipal de Madrid, y que pertenecen a fecha de hoy al término municipal de Coslada, tras aprobarse la alteración de términos municipales efectuada entre Coslada y Madrid, por 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).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DA8DA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- 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 de 28 de septiembre de 2012, sentencias que hacen recobrar la vigencia al planeamiento previo PGOU 85. La anulación afecta al ámbito UNP 4.04 Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada de suelo urbanizable no programado, recobrando vigencia el PGOU de Madrid de 1985, donde se retoma la clasificación de No Urbanizable de Especial Protección.

Para la implantación del Hospital dentro de este ámbito UNP.4.04 Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada del PGM 97 afectado por la sentencia, se han tramitado los siguientes planeamientos de desarrollo (que resultan nulos tras 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 de 28 de septiembre de 2012)

- Plan Especial Barrio del Jarama de Coslada, Construcción de nuevo Hospital aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid con fecha 29 de noviembre de 2005, resolución publicada en el BOCM de 07 de enero de 2006.
- Modificación del Plan Especial Nuevo Hospital de Coslada, Barrio del Jarama de Coslada, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid con fecha 25 de junio de 2009, resolución publicada en el BOCM número 198, de 21 de agosto de 2009.
- Proyecto de Urbanización de la Modificación del Plan Especial para la Ordenación de la Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales en el Barrio del Jarama de Coslada, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayto. de Coslada en su sesión de 15 de diciembre de 2011, y publicado en el BOCM número 52, de 1 de marzo de 2012.

5.2 Clasificación del suelo según el planeamiento vigente

A la vista de la situación urbanística y los planeamientos vigentes en el ámbito de la Modificación en los municipios de Coslada y Madrid, según se establece en los puntos 2.1.4 y 2.2 de la Memoria, el ámbito de la Modificación del PGOU 95 de Coslada, incluye cuatro zonas con diferentes clasificaciones urbanísticas, siendo dos de ellas ya establecidas en el vigente PGOU 95 de Coslada, y otras dos procedentes de Madrid por la alteración de términos municipales según Decreto 179/2002, de 5 de diciembre.

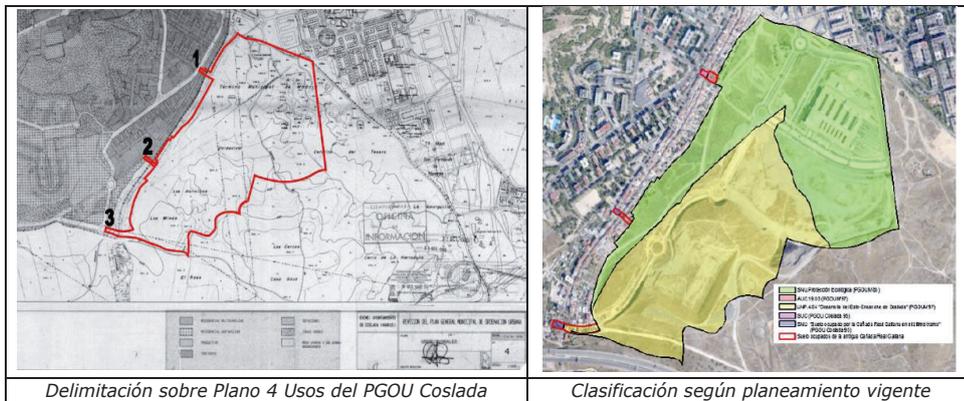


Imagen obtenida de la Memoria



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB5298A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sjto-coslada.es/portal/verificar Documentos.do



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Plan General de aplicación	Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Edificabilidad máxima
PGOU85 Madrid	SNU-PE	444.874 m ² s	Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica	-	-
PGOU97 Madrid	AUC.19.03	1.926 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	NZ-8 grado 5°	0,80 m ² c/m ² s
	UNP.4.04	316.576 m ² s	Suelo Urbanizable No Programado / No Sectorizado	-	0,40 m ² c/m ² s
PGOU95 Coslada	Barrio de Santiago	537 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	Red Vial	-
	SNU-Suelo ocupado por la Cañada Real	1.381 m ² s	Suelo No Urbanizable Remitido a Plan Especial	-	A definir por Plan Especial
TOTAL		765.294 m²s			

Tabla obtenida del punto 2.2.3 de la Memoria. Clasificación vigente del suelo.

Con la Modificación, se crean un nuevo ámbito de actuación y tres actuaciones aisladas que se corresponden con la siguiente situación urbanística actual de los suelos:

Ámbito de Actuación A.A. Barrio del Jarama (758.152 m2 de superficie) incluye los suelos incluidos en el Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada Barrio del Jarama, antiguo UNP-4.04 del PGOUM 97, clasificado parcialmente como Suelo Urbanizable No Programado o No Sectorizado para uso característico residencial multifamiliar y edificabilidad de 0,40 m2c/m2s, y parcialmente como Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica conforme al PGOUM 85.

Esta última clasificación del PGOU 85 se corresponde con la parte afectada por las Sentencias del TSJ de 27/02/2003, casada parcialmente por TS de 3/7/2007, por las que fueron anuladas por falta de justificación ciertas determinaciones establecidas en el PGOUM de 1997 que suponían la desclasificación de terrenos clasificados por el PGOM de 1985 como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1 de agosto de 2013 se aprobó, en ejecución de sentencia, el expediente de la Revisión Parcial del PGOU de 1985 y Modificación del PGOU de 1997, si bien éste ya no contenía el ámbito incluido en la Modificación que se tramita, al encontrarse, por aplicación del Decreto 179/2002 de alteración de términos municipales, en término municipal de Coslada.

Tres Actuaciones Aisladas, A.Ais.1, 2 y 3 (7.142 m2 de superficie) presentan parcialmente la clasificación como Suelo Urbano Común de la AUC.19.03 proveniente del PGOUM 97, con uso característico residencial unifamiliar y edificabilidad de 0,80 m2c/m2s, y parcialmente también la clasificación como Suelo Urbano con Ordenanza residencial ZU-R5 del PGOU de Coslada, con uso característico residencial multifamiliar, si bien calificadas como red viaria con la definición de las alineaciones oficiales.

La Actuación Aislada A.Ais.3, clasificada parcialmente como Suelo Urbanizable No Programado del antiguo UNP-4.04 del PGOU 97 de Madrid, y parcialmente como Suelo No Urbanizable afectado por la vía pecuaria Cañada Real Galiana en su último tramo, del PGOU de Coslada, y que se remitía a la formulación de un Plan Especial para delimitar las zonas, desafectar y clasificar el suelo.

5.3 Situación actual del ámbito

Tras el desarrollo de las obras de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización del Plan Especial para implantar el Hospital, en la actualidad, el ámbito se encuentra en su zona norte totalmente urbanizado y conectado con la trama urbana de la ciudad consolidada de Coslada, a través de la gran glorieta de conexión del barrio de La Burbuja. El resto de la zona sur del ámbito se



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 9 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

encuentra semiurbanizada, cuenta con la explanación de los viarios y las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica entubadas, estando su urbanización ejecutada en un 50%.

En los puntos 2.1.4.1 y 2.1.5.1 de la Memoria se describe el estado actual de los terrenos, así como de las diferentes redes de infraestructuras que disponen, estableciéndose en base al grado de desarrollo de la urbanización que se trata de suelo clasificado Suelo Urbano.

Así mismo el Ayuntamiento concreta que, dado que todavía faltan obligaciones de cesión pendientes de formalizar a favor del Ayuntamiento, tanto de redes públicas como de aprovechamiento en concepto de plusvalías generadas por la acción urbanística, y dado que tampoco se ha culminado el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento, se trata de un Suelo Urbano No Consolidado, en base a lo establecido en los artículos 10,11,12 y 14 de la LSCM.

Las obras de urbanización llevadas a cabo para la ejecución del Hospital del Henares se han realizado en base al Plan Especial del Barrio del Jarama, construcción de nuevo Hospital de 2005 y su Modificación posterior 2009, y su Proyecto de Obras de Urbanización de 2011, y son redes públicas ejecutadas como anticipo del desarrollo del ámbito del Barrio del Jarama, en base al convenio urbanístico firmado en 2004 entre Ayuntamiento y Comunidad de Madrid para la ejecución de un Hospital y para el desarrollo del ámbito del barrio del Jarama en que se encuentra.

El Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada 2005, aprobado inicialmente con fecha 2 de junio de 2005, que incluía la Ordenación Pormenorizada y Plan Parcial del "Barrio del Jarama", no continuó su tramitación encontrándose actualmente suspendido.

El ámbito se encuentra, por tanto, pendiente de aprobar la ordenación estructurante y pormenorizada que incorpore las redes públicas del Plan Especial del Hospital y su modificación, cuyas obras se han ejecutado anticipadamente al desarrollo del ámbito, y cuyos planeamientos resultan nulos tras 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 de 28 de septiembre de 2012

Con la Modificación de Plan General que se tramita se incorporan el ámbito al PGOU Coslada, y se regularizan en el planeamiento general con ordenación pormenorizada, de conformidad con las necesidades actuales y la legislación urbanística vigente, los acuerdos entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento en base a los cuales se ha podido llevar a cabo la ejecución de la red supramunicipal del nuevo Hospital Universitario del Henares y de sus conexiones viarias y servicios de infraestructuras, con anterioridad al desarrollo del ámbito del Barrio del Jarama.

6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

La Modificación incorpora al Plan General de Coslada el ámbito del antiguo UNP.4.04 "Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada" afectado por las sentencias que anularon diversos ámbitos del PGOU 97 y una pequeña porción del AUC.19.03, que fueron agregados al término municipal de Coslada tras la alteración efectuada entre ambos términos municipales, ordenándolos en base al grado de desarrollo de su planeamiento, a su realidad urbanística actual y a las necesidades actuales del planeamiento de Coslada.

Se define una única Área Homogénea, el AH "AA-Barrio de El Jarama", que incluye las tres Actuaciones Aisladas de conexión y el nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado, dado el grado de ejecución de la urbanización, realizada en desarrollo del Plan Especial y su posterior Modificación,



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 10 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

que se aprobaron y ejecutaron para la implantación del Hospital y de sus conexiones viarias y servicios de infraestructuras.

El uso global del Área Homogénea que se define será el residencial, con tipología edificatoria de vivienda multifamiliar.

El Documento incorpora al PGOU 95 de Coslada Fichas Resumen, tanto del ámbito de actuación del Barrio del Jarama como de cada una de las actuaciones aisladas, con las determinaciones de ordenación y gestión, así como las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica.

6.1 Propuesta de Clasificación para el ámbito.

Según se establece en los puntos 3.1 y 3.2 de la Memoria, en relación a la clasificación y categorización propuesta por la Modificación, la clasificación que se propone para los suelos incluidos en el ámbito es de Suelos Urbanos con las siguientes categorías:

- El Ámbito de Actuación A.A. Barrio del Jarama (758.152 m2 de superficie) de uso global residencial, se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, ya que restan obligaciones pendientes de cesión de redes públicas y aprovechamiento a favor del Ayto., y tampoco se ha culminado el reparto de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.
- Las Tres Actuaciones Aisladas, A.Ais.1, 2 y 3 (1.656 + 1.208 + 4.278 m2 de superficie) quedan categorizadas como Suelos Urbanos Consolidados para uso de Red Viaria, las dos primeras para conectar en nuevo barrio con el barrio de Ciudad 70 y Avda. de Vicalvaro y calle Santiago, y la tercera para conectar el nuevo barrio con el sector de Suelo Urbanizable No Programado SUNP-R La Barrancosa y con la M-45.

En relación a la justificación del cambio de clasificación, se indica lo siguiente:

El cambio de clasificación de suelo se realiza al amparo de lo dispuesto en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001 LSCM donde se señala la posibilidad de que los Planes Generales puedan modificar y variar tanto la clase de suelo como su categoría, y al cumplimiento del artículo 14.1 de la LSCM que establece para la clasificación como suelo urbano la pertenencia a una trama urbana y el cumplimiento de alguna de las condiciones que establece.

- Ámbito de Actuación A.A. Barrio del Jarama (758.152 m2 de superficie)

Según se establece en el punto 3.2.1 de la Memoria, se justifica el cambio de clasificación del suelo, pasando de suelo urbanizable no programado del antiguo UNP-4.04 del PGOU 97 y suelo no urbanizable de protección ecológica del PGOU 1985, a la nueva clasificación como suelo urbano no consolidado, por el grado de desarrollo con el que cuenta en la actualidad fruto de la ejecución del plan especial y su posterior modificación, que estableció su ordenación detallada, y que se ejecutaron para permitir la implantación del Hospital Universitario del Henares, incluyendo la ejecución de sus accesos rodados e infraestructuras a través de un proyecto de urbanización y su posterior modificación.

Respecto al suelo clasificado como no urbanizable de protección ecológica en el PGOU 85, el Estudio Ambiental Estratégico concluye que la zona no conserva, o conserva muy parcialmente, los valores ambientales que motivaron su protección en el planeamiento previo del PGOU 85, considerado el análisis geológico, geomorfológico, paisajístico y de las comunidades vegetales existentes en el ámbito con un estado de conservación desfavorable-malo y viabilidad futura prácticamente nula, y



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129_0TKOB-2JUYT-E13FP 819FB529A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.ayto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 11 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 217129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DADA884E8FAE11EBCC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

consideradas las transformaciones que se han producido en el mismo por la actuación del Hospital, red viaria de acceso al mismo y red de Metro, se justifica el cambio de clasificación.

Una vez identificados tres hábitats de interés comunitario mediante informe de 11 de octubre de 2017 del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Subdirección General de Espacios Protegidos, se indica que estas zonas de ubicación de los hábitats deben ser preservadas proponiendo que las zonas verdes coincidan con estas áreas de conservación prioritaria para preservar la vegetación existente.

- Actuaciones Aisladas, A.Ais.1, 2 y 3 (7.142 m2 de superficie)

Se indica en la Memoria que, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana, los terrenos ocupados han sido desafectados, no siendo aplicable el art. 25 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid a los efectos de la imposición de clasificar estos suelos como suelo no urbanizable de protección. Por tanto, al tratarse de suelos edificados que cuentan con servicios de infraestructuras (acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público y red de telecomunicaciones), y además por aplicación del criterio de la fuerza normativa de lo fáctico, estos suelos adquieren la clasificación de suelo urbano consolidado.

Los cambios de clasificación se justifican como consecuencia de la necesidad de adecuar la documentación del PGOU 95 de Coslada a la nueva delimitación de su término municipal, así como la de recoger formalmente la clasificación, categorización y ordenación de estos suelos adaptándola a su actual realidad física y jurídico-urbanística, fruto de la ejecución de la ordenación del Plan Especial y su posterior modificación, que permitió la implantación del Hospital Universitario del Henares.

6.2 Régimen urbanístico del suelo

Según se establece en los puntos 3.1 y 3.2 de la Memoria, la Modificación propone el cambio de clasificación del ámbito de actuación Barrio del Jarama de suelo urbanizable a suelo urbano, al amparo de lo dispuesto en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001 LSCM, donde se señala la posibilidad de que los Planes Generales puedan modificar y variar tanto la clase de suelo como su categoría.

En base al artículo 14.1 y 14.2.b de la LSCM, en la Memoria se establece para el ámbito la clase y categoría de suelo urbano no consolidado teniendo en cuenta los siguientes tres motivos:

- La zona no conserva, o conserva muy parcialmente, los valores ambientales que motivaron su protección en el planeamiento previo del PGOUM 85.
- El grado de desarrollo que presenta el ámbito fruto de la ejecución del Plan Especial y su posterior modificación, redactados para permitir la implantación del Hospital Universitario del Henares.
- Quedan todavía pendientes obligaciones de cesión pendientes de formalizar a favor del Ayuntamiento, tanto de redes públicas como de aprovechamiento, y dado que tampoco se ha culminado el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.

Según establece el documento los suelos quedarían vinculados al régimen jurídico legalmente aplicable a la clase y categoría del suelo urbano no consolidado.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Uno de los objetivos que justifican la Modificación es adecuar el régimen jurídico-urbanístico de estos suelos a su realidad física y urbanística actual, adaptándolo a la legislación vigente en materia de urbanismo, puesto que el planeamiento general que les era de aplicación, el PGOU 97 o PGOU 85 de Madrid y el PGOU 95 de Coslada, no se encontraban ni se encuentran actualmente, adaptados en base a la Ley 9/2001 del suelo de Madrid y al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Sin embargo, el documento presentado propone la clasificación de los suelos afectados que forman parte del ámbito de actuación Barrio del Jarama como suelo urbano no consolidado, sin justificar su adecuación a la legislación urbanística vigente.

Es necesario justificar el régimen urbanístico del suelo en base a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Cabe indicar que la Memoria contiene justificaciones dispersas sin quedar reflejada una justificación específica sobre el cumplimiento de las condiciones que establece el artículo 14 de la LSCM. En concreto no queda justificado que el ámbito delimitado forme parte de una trama urbana, ni cual o cuales de los apartados del artículo 14.1 son los que permiten atribuir a los suelos la clasificación de suelos urbanos.

En relación al artículo 14.2.b), la asignación de la categoría de suelo urbano no consolidado no justifica el exceso de cargas asignadas al ámbito y en especial las cargas derivadas de la obtención de las actuaciones aisladas que no forman parte del ámbito de actuación, y que superan las establecidas en la LSM para esta categoría de suelo, teniendo en cuenta la DT 4ª de la LSM de aplicación a los suelos urbanos en planeamientos no adaptados.

Así mismo, es necesario justificar en la Memoria el régimen urbanístico del suelo en base al TRLSRU 15. Para la clasificación del suelo se deberá aportar justificación que avale la situación básica del ámbito de actuación conforme a lo determinado en el artículo 21 del TRLSRU 15, y en relación al tipo de actuación de transformación urbanística que se propone de entre las establecidas en el artículo 7 del TRLSRU 15.

En concreto, en relación a la propuesta de clasificación para el ámbito como suelo urbano no consolidado, no queda justificado que el suelo se encuentre en la situación básica de suelo urbanizado establecida en el artículo 21.3 del TRLSRU 15 es decir que, estando legalmente integrado en una malla urbana, conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento del que forme parte, cumpla con alguna de las condiciones establecidas en el artículo para esta situación del suelo. Tampoco se justifica que el tipo de actuación de urbanización que se propone se ajuste a las establecidas en el artículo 7.1.a) 2), que tengan por objeto reformar y renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

6.3 Comparativa del planeamiento vigente y de la Modificación propuesta

Las siguientes imágenes extraídas de la Memoria recogen una comparativa del planeamiento vigente en los ámbitos objeto de Modificación que se tramita, PGOUM 85 y PGOUM 97 de Madrid y por el PGOU 95 de Coslada, y la propuesta de modificación del mismo que se propone.

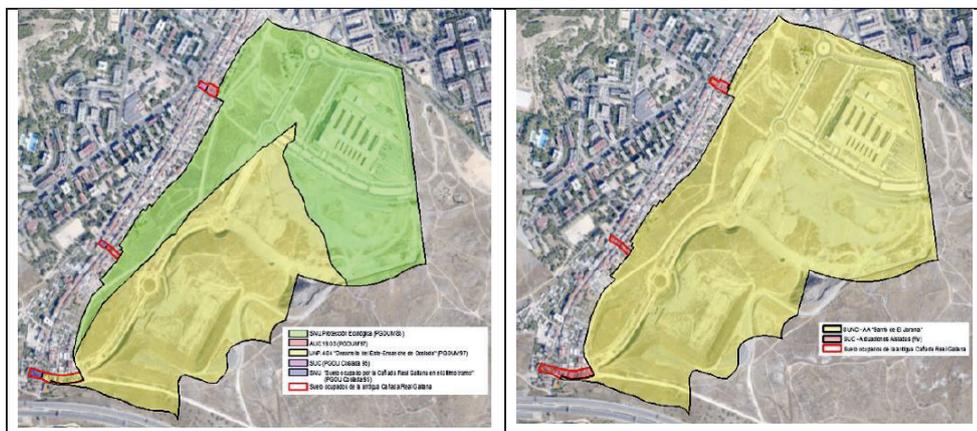
Clasificación del suelo según planeamiento vigente y propuesto sobre ortofoto 2014.	
PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO PROPUESTO



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD



Imágenes obtenidas de la Memoria

Plan General de aplicación	PLANEAMIENTO VIGENTE					MODIFICACIÓN PUNTUAL					Plan General de aplicación
	Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Edificabilidad máxima	Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Edificabilidad máxima	
PGOU'95 Coslada	Barrio de Santiago	537 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	Red Varia	-	A-As-1	1.656 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	Red varia	-	PGOU'95 Coslada
PGOU'97 Madrid	AUC.19.03	1.119 m ² s 807 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	NZ-8 grado 5º	0,80 m ² c/m ² s			Suelo Urbano Consolidado (Actuación Aislada)			
PGOU'95 Coslada	SNU-Suelo ocupado por la Cañada Real	401 m ² s	Suelo No Urbanizable	Remitido a Plan Especial	A definir por Plan Especial	A-As-2	1.208 m ² s	Suelo Urbano Consolidado (Actuación Aislada)	Red varia	-	
		980 m ² s					A-As-3	4.278 m ² s	Suelo Urbano Consolidado (Actuación Aislada)	Red varia	
PGOU'97 Madrid	UNP.4.04	3.298 m ² s 313.278 m ² s	Suelo Urbanizable No Programado / No Sectorizado	-	0,40 m ² c/m ² s						
PGOU'85 Madrid	SNU-PE	444.874 m ² s	Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica	-	-	AA-Barrio de El Jarama	758.152 m ² s	Suelo Urbano No Consolidado (Ámbito de Actuación)	Según Ordenación Pormenorizada	0,6041 m ² c/m ² s	
TOTAL		765.294 m²s					765.294 m²s				

Los parámetros de referencia son los establecidos por el PGOUM 85 y PGOUM 97 de Madrid y por el PGOU 95 de Coslada, para cada uno de los ámbitos.

La edificabilidad máxima resultante de los planeamientos vigentes en el ámbito, es de 128.171 m2e.

La edificabilidad del ámbito urbanístico denominado UNP-4.04 del PGM 97 en el que se encontraba el ámbito con antelación a 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 de 28 de septiembre de 2012, que anularon diversos ámbitos del PGOUM 97, era de 303.261 m2c.

La edificabilidad establecida en los acuerdos del Convenio de 2004 para la cesión de terrenos para Hospital del Henares y desarrollo del ámbito urbanístico denominado UNP-4.04 del PGM 97, era de 451.000 m2e.

La edificabilidad máxima resultante de la propuesta de Modificación del PGOU 95 de Coslada que se propone es de 458.000 m2e.



DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 14 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 819FB529A2AB7A350EA9DABDA884FE8FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.syto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

6.4 Justificación de la necesidad de viviendas

En el punto 3.10 de la Memoria se justifica la necesidad de viviendas en Coslada. El documento analiza la evolución del parque residencial en los últimos 10 años en Coslada, dónde se ha construido solo el 4% del parque actual de viviendas, frente al 13 % del ámbito supramunicipal del entorno. También pone de manifiesto que las viviendas con antigüedad superior a 45 años suponen más del 68% del parque residencial, lo que supone la necesidad de renovación del mismo y un esponjamiento para creación de espacios libres en suelos ya saturados, y que supondría aproximadamente en torno a 945 viviendas.

Se tiene en cuenta también el aumento de población esperado para los próximos 20 años, estimado en casi 10.000 nuevos habitantes. Considerados el número de habitantes por vivienda y las viviendas ocupadas como primera residencia, el escenario de crecimiento considerado estima la necesidad de un parque de viviendas nuevas en torno a 5.127 viviendas, que se suman a las 945 previstas para renovación o esponjamiento de áreas colmatadas, con un total previsto de 6.072 viviendas a ejecutar en actuaciones aisladas de edificación en todo el municipio y que se concentrarán en alguna actuación aislada en el casco, la actuación de La Barrancosa, con aproximadamente 490 viviendas, y el Barrio del Jarama con 4.400 viviendas, ajustándose el incremento previsto a las necesidades estimadas.

Según se recoge en la Memoria y Ficha resumen del ámbito de actuación, la densidad de viviendas será de 58,04 viv./ha y el número de viviendas de 4.400. La edificabilidad residencial destinada a tipología de viviendas con algún régimen de protección pública será superior al 30% de la edificabilidad residencial total, dando cumplimiento al artículo 38.2 de la LSCM y al artículo 20 del TRLSRU 15.

6.5 Justificación del incremento de edificabilidad

En el punto 3.11 de la Memoria se justifica el establecimiento de la edificabilidad máxima del nuevo ámbito en función de la densidad, el número de viviendas previsto, y la superficie terciaria necesaria. Se estima una superficie media de vivienda tipo de 100 m²c/vivienda, con una estimación adicional de 18.000 m²c destinados a usos complementarios del residencial como el terciario oficinas o comercio.

En base a estos parámetros, se establece una edificabilidad máxima de 458.000 m²c con un coeficiente de edificabilidad bruta del Área Homogénea de 0,5985 m²c/m².
(4.400 viviendas x 100 m²c/viv) + 18.000 m²c TC = 458.000 m²c de edificabilidad máxima.

Así mismo, se ha incrementado la edificabilidad global del Ámbito de Actuación Barrio del Jarama establecida en la aprobación inicial del documento, desde los 0,5841 m²c/m²s hasta 0,6041 m²c/m²s, con el objetivo de poder obtener recursos que hagan viable la obtención y ejecución de las Actuaciones Aisladas.

Con independencia de establecer la edificabilidad del ámbito discrecionalmente en función de la necesidad de viviendas y de superficie de terciario, deberá justificarse también por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, tal como establece el artículo 39.4.b de la LSCM.

Así como recoger otros aspectos que se han tenido en cuenta a lo largo de la tramitación de los diferentes documentos, como es la necesidad de responder al objetivo de poder obtener recursos que hagan viable la obtención y ejecución de las Actuaciones Aisladas, lo que ha justificado el



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 15 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

incrementado la edificabilidad global del Ámbito de Actuación Barrio del Jarama, desde la establecida en el documento aprobado inicialmente con fecha 20 de abril de 2015, de 0,5841 m²c/m²s hasta 0,6041 m²c/m²s del documento aprobado inicialmente con fecha 13 de julio de 2018.

6.6 Determinaciones de la ordenación del ámbito

En el apartado 4.1 de la Memoria, se establece para la Modificación una única Área Homogénea Barrio del Jarama, constituida por el Ámbito de Actuación Barrio del Jarama y las Actuaciones Aisladas de red general viaria, con las siguientes determinaciones estructurantes:

Condiciones básicas de ordenación del Área Homogénea:

Superficie total del AH (AA+AAis)	765.294 m ² s
Uso global:	Residencial
Edificabilidad máxima total:	458.000 m ² c
Coefficiente de edificabilidad bruto del AH:	0,5985 m ² c/m ² .
Estándar mínimo de Redes Locales:	30 m ² s/100 m ² c (mínimo LSCM)
Redes Públicas Generales	186.493 m ² s
Redes públicas Supramunicipales existentes	75.231 m ² s

Condiciones básicas del Ámbito de Actuación:

Superficie total del AA Barrio del Jarama	758.152 m ²
Uso global	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda multifamiliar
Clasificación y categorización del suelo AA:	Suelo Urbano No Consolidado
Actuación aislada A.Ais.1	1.656 m ²
Actuación aislada A.Ais.2	1.208 m ²
Actuación aislada A.Ais.3	4.278 m ²
Clasificación y categorización A.Ais.:	Suelo Urbano Consolidado
Aprovechamiento total máximo	288.098 m ² cuc (uso residencial multifamiliar libre)
Coefficiente de edificabilidad bruto del AA	0,6041m ² c/m ² s
Edificabilidad máxima total del AH y AA	458.000 m ² c
Número máximo de viviendas	4.400 viviendas
Viviendas protegidas	(>30% edificabilidad residencial)
%Cesión aprovechamiento al Ayto.	10%, equivalente a 28.810 m ² cuc

Así mismo, se establecen para el ámbito de actuación Barrio del Jarama las siguientes condiciones de ordenación y desarrollo:

Condiciones de ordenación del ámbito de actuación:

- La zona Sur del ámbito, coincidente con las zonas de mayor incidencia visual e interés geomorfológico, colindantes con el "Cerro de la Herradura" deben reservarse para usos de zonas verdes y equipamientos de baja carga de edificación.
En esta zona debe implantarse un tratamiento vegetal natural que conserve y potencie las comunidades gipsícolas.
- La ordenación pormenorizada deberá preservar los hábitats de conservación prioritaria 1520* Vegetación gipsícola mediterránea (Gypsophiletalia) y 6220* Zonas subestépcias de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea, para lo que se deberán localizar sobre ellos parte de las Redes Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes, preservándose la vegetación existente, de acuerdo a lo indicado en el plano 05.- Determinaciones Pormenorizadas.
- Se deberán coordinar las conexiones con el planeamiento de desarrollo de Los Cerros al Sur, y el UNS.4.05 del PGOUM 97.



DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 16 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- El Ámbito deberá obtener y ejecutar a su cargo las conexiones de las Actuaciones Aisladas A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3.
Al objeto de costear la obtención y ejecución de estas Actuaciones Aisladas se ha realizado una valoración estimativa y no vinculante de las mismas, sin perjuicio de una ulterior valoración en el momento de la redacción y tramitación de los correspondientes proyectos de expropiación. Para obtener recursos para la obtención y ejecución de estas conexiones, se ha incrementado ligeramente la edificabilidad del AA-Barrio de El Jarama, desde los 0,5841 m²c/m²s iniciales, a los actuales 0,6041 m²c/m²s.
- El Ámbito deberá reservar un excedente de, al menos, 100.000 m²s de Red Local de Espacios Libres respecto al legalmente establecido por la LSCM, al objeto de permitir un colchón de reserva de Redes Públicas Locales que puedan ser de utilizado para la posible compensación de Redes Locales que pudiera necesitar en su día el planeamiento especial del ámbito de la Cañada Real.

Condiciones de desarrollo:

- El AA Barrio de El Jarama y el SUNP-R La Barrancosa deberán ejecutar a su costa las obras de conexión de los ámbitos con la glorieta de acceso a la M-45 que se localiza al Oeste de los mismos, en los términos y condiciones previstos en sus correspondientes instrumentos de ordenación.
- Al objeto de coordinar debidamente la futura ejecución de estas obras de conexión con la glorieta de acceso a la M-45, se propiciará la adopción de soluciones consensuadas, a formalizar entre los dos ámbitos y bajo la tutela de la administración actuante, de modo que ello permita viabilizar la obtención y urbanización de los suelos que resulten necesarios para llevar a cabo la referida conexión, incluido el tramo de Sistema General correspondiente a la Prolongación de la Avda. Vicálvaro, de modo que se establezca su adecuada programación.
- En todo caso, los costes de urbanización del tramo viario de la Prolongación de la Avda. Vicálvaro, cuya superficie viene definida como Sistema General viario en el vigente PGOU de Coslada, se imputarán a los dos ámbitos en proporción a sus respectivos aprovechamientos, considerando la posibilidad de acudir a fórmulas tales como la ocupación directa o la expropiación forzosa, en caso de que resulte necesario.
- El AA Barrio de El Jarama deberá ejecutar a su costa una conexión en su zona Noreste, desde la Av. de José Hierro a la carretera de Mejorada, preferiblemente mediante una glorieta que se ubicará en suelos públicos del término municipal de San Fernando de Henares.

Las determinaciones de ordenación para el nuevo Ámbito de Actuación se recogen en una Ficha resumen del nuevo Ámbito de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado (AA-Barrio del Jarama), que establece las determinaciones y condiciones básicas de ordenación, afecciones, condiciones de desarrollo, así como determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica.

Así mismo se incorporan Fichas resumen las tres Actuaciones Aisladas en el Suelo Urbano Consolidado (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3), cuya obtención y ejecución será a cargo del Ámbito de Actuación AA-Barrio de El Jarama, estableciendo igualmente los diferentes tipos de determinaciones de ordenación y desarrollo.

6.7 Determinaciones estructurantes de Redes Públicas.

La Modificación establece para el ámbito las siguientes redes públicas estructurantes, supramunicipales y generales:

Redes Supramunicipales:

RED DE EQUIPAMIENTO SOCIALES
Red Supramunicipal de equipamientos, Hospital Universitario del Henares
RS-EQ.1 Hospital Universitario 75.231 m2



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 17 de 36	FIRMAS	



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Redes Generales:

- RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES
Red General para equipamientos educativos, culturales, asistenciales, deportivos, etc.
RG-EQ.2 Equipamiento general 47.029 m2
- RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN
Sistema viario estructurante previsto para la funcionalidad íntegra y conectividad del ámbito
 - RG-RV.1 Red viaria A.Ais.1 1.656 m2
 - RG-RV.2 Red viaria A.Ais.2 1.208 m2
 - RG-RV.3 Red viaria A.Ais.3 4.728 m2
 - RG-RV.4 Red viaria Viario A.A. 139.464 m2

Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas Generales.

- Cumplimiento de los estándares de la LSCM, para la edificabilidad máxima prevista de 458.000 m2c.
- Superficie Red Supramunicipal RS 75.231 m2s
Estándar previsto Red Supra RS 16,43 m2s/100 m2c
- Superficie de Redes Generales RG 186.493 m2s (139.464 m2 RG-RV.4 + 47.029 m2 RG-EQ.2)
Estándar previsto de Red General RG 40,72 m2s/100 m2c
Estándar mínimo Redes Generales establecido por el art.36.5 LSCM:
20 m2s/100 m2c (91.600 m2) < 40,72 m2s/100 m2c (186.493 m2)

En relación a las determinaciones estructurantes de las redes públicas, la Modificación recoge la Red Supramunicipal de equipamientos existente en el ámbito, correspondiente al Hospital Universitario del Henares, y justifica que la ratio de reserva de Redes Públicas Generales que resulta de la MPG cumple con el estándar mínimo establecido en el artículo 36.5 de la LSCM.

La ubicación estructurante de las Redes Públicas Supramunicipales y Generales que establece la Modificación del PGOU de Coslada, localiza el Hospital ya ejecutado (Red Supramunicipal), al Norte del ámbito, y otros dos equipamientos, uno general y otro local, al Sur.

La ubicación de las zonas verdes y espacios libres en la zona más elevada del ámbito, de manera que se produzca un mínimo impacto en las visuales desde el entorno inmediato y en especial al Cerro de La Herradura, de acuerdo con las condiciones establecidas en base al estudio ambiental y paisajístico realizado para el Barrio de El Jarama.

6.8 Sistemas de actuación y condiciones de gestión

Según se establece en el punto 4.1.5 y 3.2 de la Memoria, la MPG prevé los siguientes sistemas de actuación para el desarrollo del ámbito del Barrio del Jarama:

Ámbito de Actuación A.A. Barrio del Jarama

Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, a ejecutar por el sistema de actuación de Compensación, como 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.

Actuaciones Aisladas A.Ais.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 18 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DA8DA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Las actuaciones aisladas A.Ais.1 y A.Ais.2 para la conexión del nuevo barrio con la estructura urbana de Coslada como continuación de las calles Frankfurt, Avda. de Vicálvaro y calle Santiago, y la A.Ais.3 para la conexión del nuevo barrio atravesando la Cañada Real, con el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado "La Barrancosa" y con la carretera M-45, a gestionar por el sistema de expropiación forzosa y beneficiaria de la misma la Junta de Compensación del Barrio del Jarama con cargo al desarrollo del nuevo ámbito, para cuya viabilidad económica se incrementa la edificabilidad del ámbito prevista inicialmente de 451.000 m2e hasta una edificabilidad máxima de 458.000m2e.

Estas Actuaciones Aisladas, destinadas exclusivamente a red viaria, resultan imprescindibles para la conexión y comunicación del Barrio del Jarama, como zona limítrofe, con el resto de la ciudad existente y con la carretera M-45 de conexión con una red viaria perimetral interurbana y supramunicipal.

Determinaciones de coordinación, gestión y ejecución

En el punto 4.4 de la memoria se establecen determinaciones de coordinación, gestión y ejecución para el adecuado desarrollo del AA-Barrio del Jarama, que constituyen obligaciones resultantes del planeamiento y vinculantes para la Junta de Compensación que se constituya en el citado ámbito, de conformidad con lo previsto en el art. 183 Reglamento de Gestión Urbanística.

Estas determinaciones incluyen condiciones de coordinación para la ejecución de la urbanización y edificación del AA-Barrio de El Jarama y de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) y condiciones para la ejecución de la circunvalación de conexión del AA-Barrio del Jarama con la M-45.

En relación a esta conexión del ámbito con la rotonda de conexión con la M-45 atravesando el ámbito de La Barrancosa, la obtención, ejecución y urbanización de la carretera del Sistema General Viario se realizará por el Ayuntamiento, y en los suelos de titularidad privada, mediante el sistema expropiación forzosa.

El coste correspondiente a la expropiación y las obras de urbanización del Sistema General Viario de la circunvalación hasta la M-45 se repercutirá proporcionalmente, en función de sus aprovechamientos, a favor de los propietarios de los ámbitos de La Barrancosa y Barrio del Jarama, o las Juntas de Compensación constituidas en cada ámbito, considerados como propietarios especialmente beneficiados por las obras.

Esta Dirección General, en su informe de 18 de junio de 2013, con motivo de la propuesta de Modificación del PGOU en el ámbito próximo del SUNP-R "La Barrancosa", indicó la necesidad de adscripción del Sistema General de forma conjunta en ambos ámbitos.

7. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL AMBITO DE ACTUACIÓN BARRIO DEL JARAMA

7.1 Contenido documental

El Documento III contiene la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación Barrio del Jarama, formando parte del contenido sustantivo de la MPG del PGOU de Coslada que se tramita, no siendo necesaria la formulación posterior de instrumento de planeamiento de desarrollo para este Ámbito de Actuación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 19 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar Documentos.do



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

En la Memoria justificativa del Documento III se describe la ordenación pormenorizada establecida y se justifica su adecuación a las determinaciones estructurantes del Plan General, cumpliendo el artículo 49.a) de la LSCM.

Se aportan los planos de ordenación pormenorizada que establece el artículo 49.c) de la LSCM.

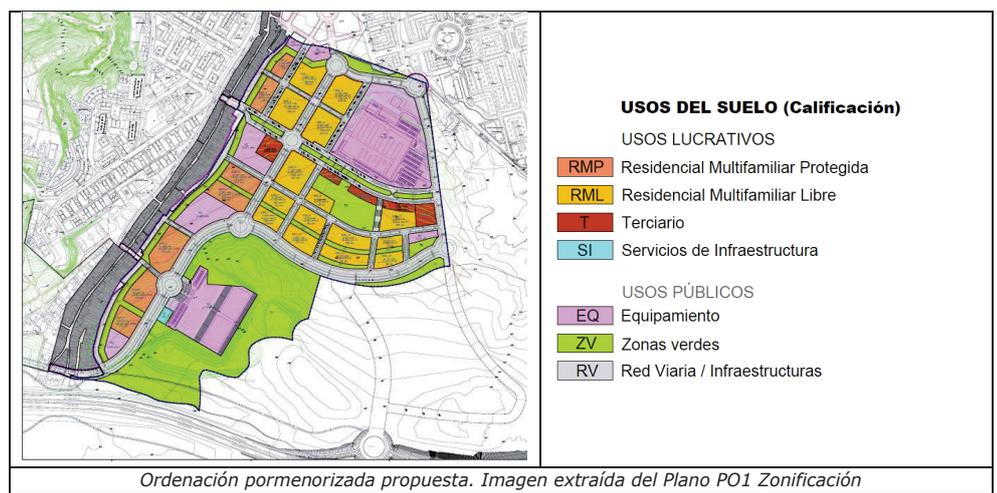
El apartado 3 de la Memoria, se describe la Organización y Gestión de la Ejecución, aportando el Estudio Económico-Financiero, programa de actuación con un plan de etapas, Memoria de Sostenibilidad económica y se establece el Sistema de Ejecución, cumpliéndose lo establecido en el apartado 49.d) de la LSCM.

Asimismo, se cumple la exigencia del art.49.e) de la Ley 9/2001 relativa a que el documento debe contener normas urbanísticas. Están recogidas en el apartado 4 de la Memoria de ordenación pormenorizada y definen las diferentes zonas de ordenanza establecidas y las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material, así como las condiciones precisas sobre la edificación y los usos admisibles a desarrollar.

El Documento IV contiene Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos e incluye como anexo con el informe de prospección arqueológica de tramitación arqueológica y anexo de tramitación arqueológica, cumpliéndose lo establecido en el apartado 49.f) de la LSCM.

El contenido documental del Documento III de Ordenación Pormenorizada de la Modificación del PGOU 95 de Coslada del Barrio del Jarama, se ajusta a lo establecido en los diferentes apartados del artículo 49 de la Ley 9/2001 (LSCM).

7.2 Ordenación propuesta



Ordenación pormenorizada propuesta. Imagen extraída del Plano PO1 Zonificación

La ordenación pormenorizada, según se establece en el apartado 2.2 del Documento III, partiendo de los viarios estructurantes y de las conexiones con San Fernando de Henares, el Barrio de Santiago y el Barrio de la Burbuja, se define una malla de viario de tráfico rodado principal que conecta la rotonda de acceso al ámbito, en la parte Norte, con una rotonda de distribución, situada en el centro del ámbito y que se incardina en el viario que encapsula la parte lucrativa de viviendas en la zona Norte y Oeste.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 20 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Estos viarios estructurantes, ya ejecutados como desarrollo del Plan Especial que implantó el Hospital en el ámbito, sirven de apoyo y referencia a un viario secundario que se adapta a la topografía existente en la actualidad, fruto de los movimientos de tierras y taludes generados para la ejecución de los viarios de acceso al Hospital.

En este sentido, se genera una calle prolongación de la existente que sirve de acceso de servicio al Hospital y que une la Av. de Marie Curie con la vía de circunvalación que rodea el ámbito. De esta calle parte otra nueva calle, paralela a la Av. de Marie Curie, que tiene por objeto crear varias manzanas independientes, de manera que la más cercana al Hospital pueda albergar, en su fachada este, usos terciarios/comerciales.

Se proponen zonas verdes y equipamientos de baja edificación la zona sur del ámbito, por su colindancia con el Cerro de La Herradura y su valor paisajístico. Se preservan los hábitats de interés comunitario HIC y conservación prioritaria, de acuerdo al informe de fecha 11 de octubre de 2017 emitido por el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Subdirección General de Espacios Protegidos, localizados en las zonas verdes del ámbito, en las que se deberá preservar la vegetación existente.

Se costea la obtención y ejecución a cargo del ámbito de las tres actuaciones aisladas que se proponen para mejora de la conectividad del ámbito.

Se establece la ordenación pormenorizada de las parcelas finales destinadas a residencial multifamiliar libre, residencial multifamiliar protegida, uso terciario, servicios de infraestructuras (subestación eléctrica) y los usos no lucrativos de las redes públicas.

7.3 Usos lucrativos y coeficientes de ponderación

En relación a los usos lucrativos, se establecen los usos pormenorizados, y se justifica el cálculo de los coeficientes de pormenorización entre usos lucrativos.

Usos lucrativos

Se proponen los siguientes usos lucrativos distribuidos según el Plano de Zonificación PO1 de la imagen anterior:

- Zona Residencial Multifamiliar Libre (RML):
- Zona Residencial Multifamiliar Protegida (RMP)
- Zona Terciaria (T)
- Zona Servicios de Infraestructura (SI)

Coefficientes de ponderación

En el apartado 2.4 del Documento III Ordenación Pormenorizada, el documento justifica el cálculo de los coeficientes de ponderación. Se calculan los coeficientes de ponderación por el método residual estático definido en el Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, a partir de valores actualizados de mercado en el municipio, con los siguientes valores medios de venta por uso:

- RM Libre 2.568,62 €/m2
- RM Protegido VPPB 1.313,87 €/m2
- RM Protegido VPPL 1.642,33 €/m2



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 819FB5298A2AB7A884884E8FAE11EBC0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sjto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- Terciario 1.526,22 €/m2

Mediante la fórmula del método residual estático, obtenidos los valores de repercusión de cada uso en relación con el valor de repercusión del uso mayoritario del ámbito, el Residencial Multifamiliar Libre, obteniéndose los siguientes coeficientes de ponderación:

- RML Residencial multifamiliar libre 1,00000 m2cuc/m2c
- VPPB Residencial protección pública básica 0,19754 m2cuc/m2c
- VPPL Residencial protección pública precio limitado 0,24693 m2cuc/m2c
- Terciario (comercial u oficinas) 0,51780 m2cuc/m2s

En relación a la definición de los coeficientes de ponderación que el Ayuntamiento propone en la ordenación pormenorizada, se debe justificar el cumplimiento del artículo 42.6.b) de la LSM que establece: "El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas".

7.4 Justificación de la suficiencia de redes públicas

El apartado 2.6 de la Memoria del documento de ordenación pormenorizada analiza las necesidades de equipamientos teniendo en consideración tres parámetros; número de viviendas, población vinculada a las viviendas, y la superficie de las redes públicas de equipamientos establecida en la ordenación pormenorizada del ámbito para redes generales y redes locales de equipamientos, excluida la superficie de la red supramunicipal existente de equipamiento Hospital.

En el siguiente cuadro resumen de las redes públicas del ámbito se justifica el cumplimiento de los estándares de redes públicas para una superficie edificable lucrativa propuesta de 458.000 m2c:

Redes Públicas del Ámbito de actuación Barrio del Jarama				
	Zona Ordenanza	Superficie (m2s)	Ratio MPG y OP (m2s/100m2c)	Estándar LSCM (m2s/100m2c)
Red Supramunicipal		75.231	16,43	
Equipamiento sanitario	RS-EQ.1	75.231	16,43	
Red General		186.493	40,72	20
Equipamiento genérico	RS-EQ.1	47,029	10,27	
Red viaria	RG-RV.4	139.464	30,45	
Red Local		328.088	71,63	30
Equipamiento genérico	RL-EQ.3 a 8	36.667	8,00	15/2
Red viaria	RL-RV	63.905	13,95	15/2
Zonas Verdes	RL-ZV	*227.516	49,68	15
Total redes públicas		589.812	128,78	50

(*) Existe un excedente de 100.000 m2s sobre el mínimo establecido por la LSCM como reserva de redes públicas locales de zonas verdes para posible compensación de redes locales que se precisen en el planeamiento del ámbito de la Cañada Real, resultando 100.000 m2 + 127.516 m2 > 68.700 m2 de superficie mínima de red local de zona verde exigida.

El desglose de las diferentes redes públicas locales propuestas por la MPG es el siguiente:

Redes públicas locales

RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES

Red local para equipamientos educativos, culturales, asistenciales, deportivos, administrativos, de seguridad, o similares. RL-EQ Eq. Genérico TOTAL=36.667 m2
RL-EQ.3 Eq. genérico 1.490 m2



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 22 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- RL-EQ.4 Eq. genérico 3.279 m2
- RL-EQ.5 Eq. genérico 2.514 m2
- RL-EQ.6 Eq. genérico 10.971 m2
- RL-EQ.7 Eq. genérico 13.862 m2
- RL-EQ.8 Eq. genérico 4.550 m2

RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

Se trata del sistema viario previsto para la funcionalidad íntegra del ámbito.

- RL-RV Red viaria 63.905 m2

RED LOCAL DE EQUIPAMIENTO DE ZONAS VERDES

- RL-ZV Espacio libre 227.516 m2

Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas Locales

El punto 2.3.3 de la Memoria justifica el estándar mínimo de Redes Locales fijado por el art. 36.6 LSCM y la reserva de redes públicas locales de zonas verdes para posible compensación de redes locales que se precisen en el planeamiento del ámbito de la Cañada Real que se contempla en las condiciones de ordenación del ámbito, resultan 30 m2s/100 m2c + 100.000 m2 de reserva de espacios libres.

Redes locales equipamiento/infraestructuras	100.572 m2s (36.667 m2s RL-EQ + 63.905 m2s RL-RV)
Estándar previsto de Red Local	21,96 m2s/100 m2c
Estándar mínimo RL de equipamientos e infraestructuras fijado por el art. 36.6 LSCM:	
15 m2s/100 m2c (68.700 m2s)	< 21,96 m2s m2s/100 m2c (100.572 m2 RL-EQ y RL-RV)
Superficie de Red Local de Zonas Verdes	227.516 m2s (127.516 m2s RL-ZV + 100.000 m2s *reserva)
Estándar previsto RL-ZV	49,67 m2s/100 m2c
Estándar mínimo de Red Local de Zonas Verdes fijado por el art. 36.6 LSCM:	
15 m2s/100 m2c (68.700 m2s)	< 49,67 m2s/100 m2c (127.516 m2s+100.000 m2s *reserva)

En relación a los usos dotacionales, se recoge la superficie de la red supramunicipal existente de equipamiento Hospital de 75.231 m2s. y las cesiones previstas en la ordenación propuesta para redes generales con 186.493 m2s y de redes locales con 328.088 m2s, superan las cesiones mínimas obligatorias previstas en los estándares del artículo 36 de la LSCM para una superficie edificable lucrativa propuesta de 458.000 m2c.

En relación a las redes públicas locales de zonas verdes, se propone una reserva de 227.516 m2 de suelo, que incluye la *reserva de un excedente* de 100.000 m2s sobre el mínimo establecido en el artículo 36.6 de la LSCM, para posible compensación de redes locales que se precisen en el planeamiento del ámbito de la Cañada Real Galiana.

El artículo 36.6 de la LSM, establece que la superficie total que se califique como red local de zona verde se debe dimensionar, *respecto a cada ámbito de actuación atendiendo las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales*. La red local de espacios libres se calificará en base a una estimación justificada de la población prevista total que lo va a utilizar, teniendo en cuenta que el ámbito de la Cañada Real carece de redes públicas locales de zonas verdes, y con criterios medioambientales.

Este concepto de compensar el estándar dotacional de la Cañada Real se debería recoger también en el objetivo y justificación de la modificación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Así mismo, la Modificación debe regular sobre esta superficie de 100.000, la compatibilidad de esta red local de zonas verdes con la posible implantación posterior de equipamientos que se pudieran precisar en el planeamiento del ámbito de la Cañada Real Galiana.

7.5 Edificabilidad lucrativa y aprovechamiento

El coeficiente de edificabilidad expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico (residencial multifamiliar libre) por metro cuadrado de suelo, establecido por la Modificación del PGOU de Coslada como determinación estructurante, es de 0,3800 m²cuc/m²s. En aplicación de este coeficiente, la edificabilidad máxima homogeneizada resultante en el ámbito es:
0,3800 m²cuc/m²s x 758.152 m²s = 288.098 m²cuc.

La edificabilidad máxima que fija la Modificación del PGOU de Coslada para el ámbito es de 458.000 m²c, lo que supone un Coeficiente de Edificabilidad Bruto de 0,6041 m²c/m²s.

En el siguiente cuadro extraído del punto 2.4.2 se establecen las edificabilidades y aprovechamientos de los distintos usos y tipologías propuestos:

USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (m ² cuc)
Residencial Multifamiliar Libre	231.548	1,00000	231.548
Residencial Multifamiliar Protegida VPPB	145.846	0,19754	28.810
Residencial Multifamiliar Protegida VPPL	51.676	0,24693	12.760
Terciario	28.930	0,51780	14.980
TOTAL DEL ÁMBITO	458.000		288.098

En el cuadro del apartado 2.4.4 de la ordenación pormenorizada se identifican las manzanas lucrativas, su superficie, ordenanza de aplicación, uso pormenorizado, edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas.

Al objeto de obtener recursos asociados para la obtención del suelo y la ejecución de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) cuya adscripción, por la Modificación del PGOU, se imputa como gasto de urbanización al ámbito, se destinan 0,02 m²c/m²s de la edificabilidad residencial multifamiliar libre para sufragar a este fin.

Así mismo, según establece la Memoria, se posibilita transferir edificabilidad y viviendas entre manzanas, hasta un máximo del 10% del total asignado a cada una de ellas, siempre y cuando sean manzanas de la misma ordenanza y no dé lugar al incumplimiento de ninguna determinación de la Norma Zonal de aplicación.

En relación a las transferencias de edificabilidad y viviendas entre manzanas, se considera que la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid no prevé expresamente la transferencia de aprovechamiento entre parcelas. Por tanto, no resultan admisibles determinaciones para el suelo edificable que posibiliten transferir edificabilidad y viviendas entre manzanas si con ello se está alterando el aprovechamiento de las parcelas. El artículo 48.1.c de la LSCM establece que las condiciones sobre la edificación y la admisibilidad de usos que se establezcan para el suelo edificable deben ser suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela.

Por otra parte, la transformación máxima de edificabilidad terciaria del ámbito en edificabilidad residencial, en parcelas residenciales del ámbito que disponen de superficie terciaria, no justifica poder alcanzar la limitación máxima que se propone en la Memoria que establece que: *el incremento*





Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

de la edificabilidad residencial llevará asociado un incremento en el número de viviendas máximo del 5% de la densidad.

7.6 Viviendas propuestas y densidad

En el siguiente cuadro extraído de la Memoria de ordenación pormenorizada se observa el desglose de la edificabilidad residencial y número de viviendas.

USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
Residencial Multifamiliar Libre	231.548	2.420
Residencial Multifamiliar Protegida VPPB	145.846	1.550
Residencial Multifamiliar Protegida VPPL	51.676	430
TOTAL DEL ÁMBITO	429.070	4.400

La ordenación pormenorizada prevé una densidad máxima de 58,04 viviendas / Ha, con un número de viviendas de 4.400 viviendas para el ámbito, repartidas en las siguientes tipologías:

- Residencial Multifamiliar Libre RML: 2.420 viviendas
- Residencial Multifamiliar Protegida VPPB 1.550 viviendas
- Residencial Multifamiliar Protegida VPPL 430 viviendas

La edificabilidad residencial destinada a tipología de viviendas con algún régimen de protección pública resultante equivale al 43% de la edificabilidad residencial total, superior al 30% de la edificabilidad residencial, dando cumplimiento al artículo 38.2 de la LSCM y al artículo 20 del TRLSRU 15.

Así mismo, según se establece en el apartado 2.4.3 de la Memoria de ordenación pormenorizada, se posibilita la transformación de edificabilidad terciaria del ámbito en edificabilidad residencial, mediante la redacción de un Plan Especial, con las siguientes limitaciones: exclusivamente en las parcelas residenciales que disponen de superficie terciaria, utilizando los coeficientes de ponderación de cada uso pormenorizado, y con la limitación de que el incremento de la edificabilidad residencial llevará asociado un incremento en el número de viviendas, con un máximo del 5% de la densidad.

Como consecuencia, la densidad de 58,04 viviendas/Ha. y el número de viviendas máximo establecido de 4.400 podría variar con un máximo del 5% de la densidad, posibilitándose un incremento de esta densidad hasta 60,94 viviendas/Ha. y del número de viviendas hasta aproximadamente 4.620 viviendas.

Sin embargo, la transformación máxima de edificabilidad terciaria del ámbito en edificabilidad residencial que se posibilita, en las parcelas residenciales que disponen de superficie terciaria, no justifica que ese incremento de la edificabilidad residencial pueda llegar a suponer un incremento en el número de viviendas del 5% de la densidad, sin que se produzca alteración del aprovechamiento de las parcelas.

7.7 Cumplimiento de las determinaciones de ordenación estructurante



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 25 de 36	FIRMAS	



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

La ordenación pormenorizada propuesta mantiene con carácter general las determinaciones estructurantes de: uso global residencial y el coeficiente de edificabilidad homogeneizada del ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado. Así mismo, recoge las determinaciones estructurantes de redes públicas supramunicipales existentes y generales propuestas por la MPG, y contiene la definición de los coeficientes de ponderación de usos.

7.8 Justificación del cumplimiento de la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías

Tal y como establece el artículo 96 de la Ley 9/2001, el documento de la MPG incorpora en la Memoria y Ficha la obligación de ceder al Ayuntamiento libre y gratuitamente, terrenos urbanizados con la superficie suficiente para que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, es decir, para albergar el 10% del producto del aprovechamiento unitario del sector por su superficie, equivalente a 28.810 m²cuc.

7.9 Movilidad y plazas de aparcamiento

El anexo I del documento de ordenación pormenoriza contiene el Estudio de movilidad y tráfico, donde se analiza el transporte público existente de metro y autobuses interurbanos, la tipología de los viarios y de su capacidad, el cálculo de la demanda generada por la actuación, el estudio de plazas de aparcamiento en parcelas y viarios y la movilidad no motorizada. Concluye que tanto el viario afectado como los sistemas de transporte públicos del ámbito funcionaran bajo unos niveles de servicio adecuados.

En el apartado 1.7 del Estudio de Movilidad y Tráfico se estima una dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de parcela de 7.451 plazas. Con esta cifra se cumple el estándar mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a edificar, por cada 100 m²e de cualquier uso, que establece la LSM, y que para una edificabilidad de 458.000 m²c resulta un mínimo de 6.870 plazas.

7.10 Ordenanzas

Según el apartado 4.20 del documento de ordenación pormenorizada las Ordenanzas contempladas en el documento de MPG son las siguientes:

- Ordenanza RV de red viaria y que se remite a la aplicación de la norma urbanística del PGOU 95 de Coslada.
- Ordenanza ZV de zonas verdes en las que se incluyen las zonas de hábitats de interés comunitario HIC y que se remite a la aplicación de la norma urbanística del PGOU 95 de Coslada.
- Ordenanza EQ de equipamientos, que fija de manera específica la norma aplicable a la parcela del Hospital, derivada del Plan Especial para la Ordenación de la Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales en el Barrio del Jarama de Coslada. La Ordenanza EQ admite que en las parcelas de equipamiento se admita como uso predominante el Residencial Multifamiliar en régimen de protección pública, como edificaciones de carácter social, y titularidad pública.
- Ordenanza SI de Servicios e Infraestructuras, correspondiente a una infraestructura eléctrica.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 217129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- Ordenanza T de usos terciarios, comercial y oficinas, que define la edificabilidad máxima en las parcelas exclusivas terciarias T1 a T5.
- Ordenanzas residenciales RML y RMP, residencial multifamiliar libre y residencial multifamiliar protegida. Las ordenanzas residenciales especifican las condiciones de ordenación, diseño y aprovechamiento de las parcelas residenciales definidas en la ordenación pormenorizada, en base al cuadro de parcelas del apartado 2.2.4 del documento de ordenación pormenorizada.

7.11 Cuadros resumen de la ordenación Ámbito de Actuación Barrio del Jarama

Se incorporan los siguientes Cuadros resumen extraídos del apartado 2.5 de la Memoria.

Uso global	Residencial
Superficie total del ámbito (m ² s)	758.152
Coefficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s)	0,6041
Edificabilidad máxima (m ² c)	458.000
Aprovechamiento unitario (m ² cuc/m ² s)	0,3800
Aprovechamiento máximo total (m ² c uso residencial multifamiliar libre)	288.098

Condiciones de ordenación del ámbito de actuación Barrio del Jarama

REDES PÚBLICAS	ESTÁNDARES MÍNIMOS LSCM			MP PGOU COSLADA			ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
	m ² s/100 m ² c	Reserva mínima (m ² s)	Subtotal (m ² s)	m ² s/100 m ² c	Reserva mínima (m ² s)	Subtotal (m ² s)	Uso pormenorizado	Zona de Ordenanza	Superficie (m ² s)	m ² s/100 m ² c	% Suelo	
Red Supramunicipal	-	-	-	16,43	75.231	75.231	Equipamiento sanitario	Equipamiento (EQ)	75.231	75.231	16,43	9,92%
Red General	20,00	91.600	91.600	40,72	186.493	186.493	Equipamiento genérico	Equipamiento (EQ)	47.029	186.493	40,72	6,20%
							Comunicación viario	Red Viaria (RV)	139.464			18,40%
Red Local	Zonas Verdes / Espacios Libres	15,00	68.700	137.400	36,83	168.700	Zonas Verdes	Zona Verde (ZV)	227.516	328.088	71,63	30,01%
	Infraestructuras / Equipamientos /	15,00	68.700		15,00	68.700	Equipamiento genérico	Equipamiento (EQ)	36.667			4,84%
							Comunicación viario	Red Viaria (RV)	63.905 *			8,43%
TOTAL REDES	50,00	229.000	108,98	499,124					589.812	128,78	77,80%	

* No computables a efectos del estándar del art. 36.6 de la LSCM

Justificación del cumplimiento de los estándares de redes públicas del ámbito

SUELOS LUCRATIVOS							
Zona de Ordenanza	Uso pormenorizado	Superficie de suelo (m ² s)	% Suelo	Edificabilidad máxima (m ² c)	Coef. Ponderación (m ² cuc/m ² c)	UAs (m ² cuc)	Nº máximo de viviendas
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	Residencial Libre	101.916	13,44%	231.548	1,00000	231.548	2.420
	Terciano (bajo com.)			9.853	0,51780	5.101	
Residencial Multifamiliar Protegida (RMP)	Residencial VPPB	33.135	4,37%	145.846	0,19754	28.810	1.550
	Terciano (bajo com.)			870	0,51780	451	
	Residencial VPPL			15.676	2,07%	51.676	
	Terciano (bajo com.)			725	0,51780	376	430
Terciano (T)	Terciano 1	4.500	0,59%	2.475	0,51780	1.282	-
	Terciano 2	1.787	0,24%	3.217	0,51780	1.666	-
	Terciano 3	2.518	0,33%	4.532	0,51780	2.346	-
	Terciano 4	2.657	0,35%	4.783	0,51780	2.476	-
	Terciano 5	4.500	0,59%	2.475	0,51780	1.282	-
Servicios de Infraestructura (SI)	Infraestructura eléctrica	1.651	0,22%	-	-	-	-
TOTAL SUELOS LUCRATIVOS		168.340	22,20%	458.000	-	288.098	4.400



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Condiciones de ordenación por usos pormenorizados de las parcelas lucrativas

MANZANA LUCRATIVA	SUPERFICIE (m ² s)	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD (m ² c)	Coef. Ponderación (m ² cuc/m ² c)	APROVECH. (m ² cuc)	Nº VIVIENDAS
RML.1	7.824	RML	Residencial Multifamiliar Libre	19.026	17.776	1.00000	17.776
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.250	0,51780	647
RML.2	10.017	RML	Residencial Multifamiliar Libre	24.458	22.758	1,00000	22.758
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.700	0,51780	880
RML.3	10.061	RML	Residencial Multifamiliar Libre	24.558	22.858	1,00000	22.858
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.700	0,51780	880
RML.4	9.697	RML	Residencial Multifamiliar Libre	23.731	22.031	1,00000	22.031
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.700	0,51780	880
RML.5	11.251	RML	Residencial Multifamiliar Libre	27.165	25.562	1,00000	25.562
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.603	0,51780	830
RML.6	5.186	RML	Residencial Multifamiliar Libre	12.732	11.782	1,00000	11.782
			Otros (terciario, comercial, etc)		950	0,51780	492
RML.7	4.540	RML	Residencial Multifamiliar Libre	11.265	10.315	1,00000	10.315
			Otros (terciario, comercial, etc)		950	0,51780	492
RML.8	4.109	RML	Residencial Multifamiliar Libre	9.335	1,00000	9.335	98
RML.9	5.573	RML	Residencial Multifamiliar Libre	12.662	1,00000	12.662	132
RML.10	6.553	RML	Residencial Multifamiliar Libre	14.888	1,00000	14.888	155
RML.11	6.991	RML	Residencial Multifamiliar Libre	15.883	1,00000	15.883	166
RML.12	6.023	RML	Residencial Multifamiliar Libre	13.684	1,00000	13.684	143
RML.13	6.955	RML	Residencial Multifamiliar Libre	15.801	1,00000	15.801	165
RML.14	3.023	RML	Residencial Multifamiliar Libre	6.868	1,00000	6.868	72
RML.15	4.113	RML	Residencial Multifamiliar Libre	9.345	1,00000	9.345	98
T.1	4.500	T	Terciario	2.475	0,51780	1.282	-
T.2	1.787	T	Terciario	3.217	0,51780	1.666	-
T.3	2.518	T	Terciario	4.532	0,51780	2.346	-
T.4	2.657	T	Terciario	4.783	0,51780	2.476	-
T.5	4.500	T	Terciario	2.475	0,51780	1.282	-
RMP.1	3.240	RMP	Residencial Multifamiliar VPPL	10.681	0,24693	2.637	89
RMP.2	5.084	RMP	Residencial Multifamiliar VPPL	16.759	0,24693	4.138	139
RMP.3	6.716	RMP	Residencial Multifamiliar VPPB	30.431	29.561	0,19754	5.838
			Otros (terciario, comercial, etc)		870	0,51780	451
RMP.4	7.352	RMP	Residencial Multifamiliar VPPL	24.961	24.236	0,24693	5.985
			Otros (terciario, comercial, etc)		725	0,51780	376
RMP.5	11.459	RMP	Residencial Multifamiliar VPPB	50.438	0,19754	9.964	536
RMP.6	8.948	RMP	Residencial Multifamiliar VPPB	39.385	0,19754	7.780	419
RMP.7	6.012	RMP	Residencial Multifamiliar VPPB	26.462	0,19754	5.228	281
SI	1.651	SI	Infraestructuras	-	-	-	-
TOTALES	168.340			458.000		288.098	4.400

Cuadro de Parcelas Lucrativas extraído del documento de ordenación pormenorizada

7.12 Proceso de ejecución. Plan de etapas

Según el apartado 3.2 de la Memoria de ordenación pormenorizada, se establece un programa de actuación con un plan de etapas en el que se establecen dos fases de ejecución para el desarrollo del ámbito, teniendo en cuenta la viabilidad técnica, funcional y económica de cada fase.

La división de estas fases de ejecución se realiza de manera que en cada fase se cumplan los estándares mínimos establecidos en el artículo 36 de la LSCM.

Así mismo se establece que la urbanización y edificación del ámbito deberá coordinarse con la obtención y urbanización de las actuaciones aisladas A.Ais., la carretera de circunvalación para la

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129_0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB5298A2AB7A350E9A9DABDA884E8FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sjto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 28 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

conexión con la M-45, y la rotonda de conexión con la carretera de mejorada M-216, garantizando así la funcionalidad de cada fase.

7.13 Infraestructuras de saneamiento. Condiciones para su ejecución

En relación a las condiciones para la ejecución de la red de saneamiento, el informe técnico municipal de fecha 11 de febrero de 2021 establece lo siguiente:

La red de saneamiento propuesta en el Proyecto de Urbanización del Plan Especial para la ubicación del Hospital del Henares contempló la ejecución de redes separativas que fueron dimensionadas para dar servicio a las edificaciones y viarios propuestos en el completo desarrollo del ámbito y la conexión de la red de aguas residuales con el colector existente en la Avda. de la Cañada para su vertido a la depuradora de Casaquemada y la red de pluviales de todo el ámbito se conectaría en la zona norte, atravesando San Fernando de Henares, a la depuradora de Casaquemada.

Posteriormente para resolver el flujo de caudales de saneamiento desde el caso urbano de Coslada hasta la EDAR de Casaquemada dando solución a los nuevos desarrollos urbanísticos del municipio de Coslada La Barrancosa y AA-Barrio de El Jarama, el Canal de Isabel II plantea la ejecución de un colector de aguas residuales desde la Avda. de Berlín, atravesando la calle José del Hierro y paralelo a la carretera de mejorada M-216 hasta la EDAR. Los nuevos vertidos de aguas residuales generados por el ámbito AA "Barrio del Jarama", así como los actuales del Hospital y área urbanizada, deberán incorporarse a estos nuevos colectores para su vertido al EDAR de Casaquemada.

La ordenación pormenorizada recoge en sus planos de redes de saneamiento PO 6.2 y 6.3. Se plantea el diseño de las redes de saneamiento separativas para aguas pluviales y residuales, ejecutándose en su totalidad vertiendo hacia el norte del ámbito, a un nuevo emisario que conectará desde el final del existente en la rotonda de la Avda de Berlín, a través de la calle Travesía de la Granja y calle José del Hierro, hasta la nueva rotonda de conexión del ámbito con la carretera de mejorada M-216, y los nuevos emisarios ejecutados en paralelo a esta carretera hasta la depuradora del EDAR de Casaquemada, ajustándose a lo previsto en el informe del Canal de Isabel II, S.A., de 20 de mayo de 2019.

El Canal de Isabel II, S.A. como ente gestor de las redes de saneamiento y depuración, establece la necesidad de la firma de un Convenio para la ejecución de la infraestructura de saneamiento y depuración del AA-"Barrio de El Jarama" y de los desarrollos urbanísticos del municipio de Madrid en esta zona que se encuentren al Norte de la M-45, por lo que su ejecución será potestad de esa empresa gestora, con competencia para ejecutar obras hidráulicas en varios municipios.

Así mismo, se indica que el Ayuntamiento de Coslada está gestionando con el Ayuntamiento de San Fernando de Henares un convenio de colaboración para favorecer la gestión y ejecución de estos colectores del ámbito del Barrio del Jarama, en el que se comprometen a favorecer la gestión para la ejecución de las obras de saneamiento de dicho ámbito que atraviesan el municipio de San Fernando de Henares.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos, el promotor del ámbito AA-Barrio de El Jarama, de acuerdo al artículo 18.2.d) de la Ley 9/2001 LSCM y artículo 18.c) del RDL 7/2015 TRLSRU deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la Modificación Puntual. Canal de Isabel II Gestión condicionará la Conformidad Técnica del Proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano, de la red de saneamiento de aguas residuales y de la



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 30 de 36	FIRMAS	



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- Estudio de mercado (Documento III, anexo II) y justificación de coeficientes de aprovechamiento y ponderación de usos (Documento III, punto 2.4) requerido en la conclusión quinta del informe técnico para aprobación inicial.
- Identidad de propietarios o titulares de otros derechos reales (Documento III, punto 1.1.10 y plano PI 3, y anexo III), requerido en la condición octava del acuerdo de Pleno, y en el apartado segundo, sexto y conclusión tercera del informe jurídico emitido para la aprobación inicial.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (Documento IV) requerido en la condición séptima del acuerdo de Pleno, en el apartado 1.3 y conclusión séptima del informe técnico, y en el apartado segundo del informe jurídico, emitidos para la aprobación inicial.
- El Estudio Ambiental Estratégico (Documento I, anexo IV) y la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) de 28 de septiembre de 2019, cuyos condicionamientos se incorporan también en las fichas del A.A. y A.Ais y en el Documento I, punto 4.3 Determinaciones de la DAE.
- Se documenta y amplía la Justificación de la MPG, Documento I, Memoria, apartado 3, entre la que figura la estructura urbana y modelo de ciudad.
- El Documento III, apartado 2 de Memoria justificativa, y apartado 4 de Normativa, para incorporar condiciones de informes sectoriales.
- La justificación del proceso de selección de alternativas de desarrollo del ámbito (Documento I, punto 3.9).
- La justificación de necesidad de viviendas en Coslada, como estudio requerido por la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) (Documento I punto 3.10).
- Se incluye el impacto en materia de género, infancia y familia, diversidad sexual y accesibilidad (Documento I, Anexo V).
- La Memoria de Sostenibilidad Económica (Documento III, punto 3.4).

11. INFORMES SECTORIALES

El expediente contiene informe técnico municipal de informes sectoriales de fecha 11 de febrero de 2021, específico sobre los 21 informes emitidos por las Administraciones y de Organismos Públicos en la fase de audiencia, refiriendo las condiciones especificadas en los mismos y el cumplimiento que se da al mismo.

Este informe concluye estableciendo que, *comprobada la documentación e informes recibidos de los diferentes Organismos públicos e informes sectoriales, el contenido de las determinaciones y condiciones impuestas en los mismos han quedado recogidos en la documentación aportada de la Modificación Puntual del PGOU de Coslada del Barrio de El Jarama que se somete a la aprobación provisional*. Así mismo, se establece de forma abreviada lo siguiente:

- 1.- Informe de la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la Comunidad de Madrid, de fecha 26 de julio de 2018, señala que no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.
- 2.- Informe de Metro de Madrid, de fecha 1 de agosto de 2018, indica que para conocer la posible afección del ámbito sobre la Red del ferrocarril metropolitano se deberá recabar el informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, el cual ha sido emitido siendo favorable.
- 3.- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Mº de Economía y Empresa, de fecha 27 de julio de 2018, ratifica su informe favorable emitido el 18 de mayo de 2015, debiendo de cumplirse las consideraciones indicadas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 31 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

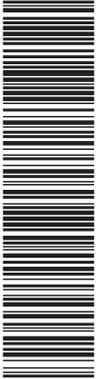
- 4.- Informe del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de fecha 8 de agosto de 2018, indica una serie de consideraciones, las cuales han sido incorporadas o justificadas en el documento.
- 5.- Informe de Red Eléctrica de España, de fecha 30 de agosto de 2018, reitera el informe favorable de este organismo con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de Coslada 14 de enero de 2016, que incluía recomendaciones, habiendo sido incorporadas en el documento.
- 6.- Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha 17 de septiembre de 2018, resulta favorable e indica que las actuaciones futuras deberán cumplir las prescripciones realizadas por esa Dirección General de Patrimonio Cultural, tanto en este informe como en el de fecha 30/09/2015, así como en la Resolución de fecha 09/04/2018.
- 7.- Informe de la Dirección General de Política Energética y Minas, Mº de Industria, Energía y Turismo, de fecha 21 de septiembre de 2018, resulta favorable e indica que deberá cumplirse la normativa sectorial energética vigente aplicable.
- 8.- Informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 27 de septiembre de 2018, resulta favorable e indica una serie de consideraciones que han sido incluidas en el documento.
- 9.- Informe de la Dirección General de Salud Pública de la Comunidad de Madrid, de fecha 28 de octubre de 2018, resulta favorable y ratifica el informe emitido al trámite ambiental de la MPG de fecha 22 de septiembre de 2015, e indica una serie de consideraciones que han sido incluidas en el documento.
- 10.- Informe de la Subdirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo, de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, de fecha 2 de octubre de 2018, resulta favorable e indica una serie de consideraciones que se han incluido en el documento.
- 11.- Informe de la Dirección General de Carreteras del Mº de Fomento, de fecha 9 de octubre de 2018, resulta favorable en lo referente a la Red de Carreteras del Estado.
- 12.- Informe de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 22 de octubre de 2018, resulta favorable proponiendo una serie de mejoras en cuanto a la articulación territorial y urbanística de los municipios de Coslada y Madrid.
- 13.- Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos, de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, de fecha 26 de octubre de 2018, resulta favorable e indica que debe incluirse un articulado en el texto normativo del documento, cosa que se ha hecho.
- 14.- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Mº de Fomento, de 10 de diciembre de 2018, resulta favorable con sujeción a las condicionado impuestas en el mismo y que han quedado recogidas en el documento.
- 15.- Informe del Área de Valoraciones y Patrimonio, de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid, de fecha 11 de diciembre de 2018, resulta favorable sin entrar a valorar la cuantía de red supramunicipal por ausencia de obligación legal de cesión. Establece que el suelo calificado como red supramunicipal se corresponde con el suelo de cesión anticipada sobre el que se encuentra construido el Hospital de la Comunidad de Madrid y, se indica una serie de observaciones



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 32 de 36	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

que han sido justificadas. Así mismo, se establece que la necesidad de suelo para redes supramunicipales debe ser acreditada mediante informe del órgano competente en su gestión.

16.- Informe de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid de fecha 21 de diciembre de 2018, emitido en la fase de consultas de la tramitación ambiental, indica los siguientes aspectos que se debían estudiar durante la tramitación urbanística:

- 1ª.- Justificación de que el instrumento de planeamiento propuesto no supone la revisión del PGOU de Coslada de 1996.
- 2ª.- Justificación de que el instrumento de planeamiento propuesto se adapta a la estructura urbana y modelo de ciudad propuesto en el vigente PGOU de Coslada de 1996.
- 3ª.- Al tratarse de un planeamiento no adaptado a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, justificación de la aplicación del régimen de derecho transitorio de la citada Ley 9/2001.
- 4ª.- De conformidad con el artículo 43.a) de la Ley 9/2001 y el artículo 8 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, justificación del proceso de selección de alternativas y la conveniencia de la alternativa finalmente elegida.
- 5ª.- Justificación de la delimitación del ámbito territorial y la inclusión o conexiones con el sistema de redes necesarias para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, todo ello de conformidad con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás normativa concordante.
- 6ª.- Motivación adecuada de la clasificación y calificación del suelo propuesta, en los términos establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 179/2002, de 5 de diciembre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.
- 7ª.- Justificación de la asignación de edificabilidades y aprovechamientos, en los términos establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 8ª.- Justificación de la necesidad de construir 4.400 nuevas viviendas, en el marco del PGOU de Coslada de 1996, así como el sistema de redes que precisa el importante incremento de población que lleva asociada el instrumento de planeamiento propuesto.
- 9ª.- El contenido documental se ajustará a lo establecido por la Dirección General de Urbanismo en el documento denominado: "*Recomendaciones de documentación técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid*".

17.- Informe de la Subdirección General de Planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, de fecha 29 de enero de 2019, en el que se indican una serie de observaciones que el informe municipal considera que han sido recogidas.

Este informe de Carreteras indica en su punto 5º que, en base al Reglamento que desarrolla la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Decreto 29/1993, de 11 de marzo), la aprobación de la Modificación de Plan General requiere el informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes. Así mismo, indica, en base al mismo artículo 22 del Decreto, que: "*Concluida la tramitación del instrumento urbanístico de que se trate, e inmediatamente antes de su aprobación definitiva, el órgano que hubiera otorgado la aprobación provisional dará traslado a la Consejería de Transportes para que en el plazo de un mes remita el informe vinculante sobre los aspectos y determinaciones de aquél que incidan sobre el dominio viario, el trazado y la previsión de actuaciones en la red autonómica.*"

No se ha encontrado entre la documentación del expediente administrativo remitido este informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, favorable y vinculante, emitido al documento técnico de aprobación provisional.



DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 33 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

18.- Informe del Área de Vías Pecuarias, de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, de fecha 4 de marzo de 2019, resulta favorable al no estar el ámbito afectado por ningún dominio público pecuario tras la desafectación de la Cañada Real Galiana a su paso por Coslada por la aprobación de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.

19.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo del Mº para la Transición Ecológica, de fecha 28 de febrero de 2019, resulta favorable tanto en relación con la existencia del recurso hídrico como en relación a la afección a cauces públicos, e indica una serie de observaciones que han sido recogidas en el documento.

20.- Informe del Canal de Isabel II, S.A., de fecha 10 de mayo de 2019, resulta favorable e indica una serie de condiciones respecto a los siguientes aspectos: la conexión a la red de abastecimiento de agua existente y al abastecimiento de agua de consumo humano, respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos, respecto a la depuración de aguas residuales, respecto a la red de saneamiento, respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II Gestión y respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Estas condiciones que establece el Canal se han recogido con carácter normativo en el punto 4.12. Condiciones del Canal de Isabel II, S.A., del Documento III de ordenación pormenorizada.

21.- Con fecha 28 de marzo de 2020, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, emite la Declaración Ambiental Estratégica favorable a la MPG.

Revisados los informes emitidos por las Administraciones y de Organismos Públicos emitidos en la fase de tramitación municipal del expediente, se observa en relación al Informe de la Subdirección General de Planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, que no se ha incorporado con la documentación del expediente administrativo remitido, el informe favorable y vinculante emitido al documento técnico de aprobación provisional, y necesario con carácter previo a la aprobación definitiva de la Modificación, tal como indicaba dicho organismo en el punto 5 de su informe emitido con fecha 29 de enero de 2019, en base a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento que desarrolla la Ley 3/91 de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Decreto 29/1993, de 11 de marzo).

12. VIABILIDAD ECONOMICA

En el anexo 1 de la Memoria del Documento I de la MPG Estudio de viabilidad en relación a la justificación de la de transporte sostenibilidad del modelo propuesto. Se analiza la viabilidad respecto a las infraestructuras de transporte, del abastecimiento de agua, de depuración, de energía eléctrica, y se analiza la obtención de las Redes Públicas.

La Justificación de las posibilidades económico-financieras, públicas y privadas, para el desarrollo de la MPG, está fundamentado en dos modelos de gestión:

- La iniciativa de actuación por los propietarios a través del sistema de actuación por Compensación, que es el elegido para el desarrollo del Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado AA-Barrio de El Jarama.
- La iniciativa pública, a través del sistema de Expropiación, para la obtención y ejecución de las Actuaciones Aisladas de conexión viaria, dada la complejidad en la gestión de esto ámbitos por la



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 34 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 217129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB7A350EA9DABDA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

cantidad de propietarios existentes en los mismos. No obstante, el cargo de los costes de gestión, expropiación y ejecución de estas Actuaciones Aisladas se imputa como carga de urbanización al Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado AA-Barrio de El Jarama.

Asimismo, la viabilidad financiera y económica se justifica en relación con las grandes infraestructuras de aportación de servicios y obras por la inversión de Administraciones Públicas en grandes actuaciones y la aportación del nuevo desarrollo del Barrio de El Jarama a la hora de sufragar los costes de mejoras en las infraestructuras de agua, saneamiento, depuración y el desvío y la ampliación de las líneas de transporte de energía eléctrica

El patrimonio municipal de suelo se verá incrementado sustancialmente como consecuencia de este nuevo desarrollo que, de acuerdo a la legislación vigente, supondrá el 10% del aprovechamiento total previsto, con el que el Ayuntamiento conseguirá una financiación adicional para el conjunto de nuevas inversiones en patrimonio público de suelo.

La justificación de la suficiencia en términos de capacidad económica del desarrollo previsto por la iniciativa privada y la capacidad financiera del Ayuntamiento, en lo que respecta a sus obligaciones, se analiza en los siguientes puntos:

- Estimación de los costes de desarrollo de la MPG, donde se incluye una valoración estimada de los costes de urbanización de los ámbitos urbanísticos de la MPG y quién debe acometer los mismos.
- Memoria de Sostenibilidad Económica. Este punto se corresponde y desarrolla con los apartados 3.3 y 3.4 del Documento III de Ordenación Pormenorizada.

En la Memoria de Sostenibilidad Económica se analiza el impacto en la Hacienda Pública Local, mediante la estimación de ingresos por el desarrollo del ámbito, tasas y diferentes impuestos, y la estimación de gastos relativos a mantenimientos periódicos o gastos puntuales, y aplicados a diferentes escenarios económicos, dando cumplimiento con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU 15 para las actuaciones de transformación urbanística.

Se evalúa la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las Redes Públicas y el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas. La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de un nuevo desarrollo se estima analizando lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- Los ingresos por impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre las dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

El patrimonio municipal de suelo se verá incrementado como consecuencia de este nuevo desarrollo que, de acuerdo a la legislación vigente, supondrá el 10% del aprovechamiento total previsto, con el que el Ayuntamiento conseguirá una financiación adicional para el conjunto de nuevas inversiones en patrimonio público de suelo.

No se aporta informe de la Hacienda Pública Municipal, en relación al impacto de estos costes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908809593413539618352**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 35 de 36	FIRMAS	



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

13. VALORACIÓN

Para poder analizar y valorar desde el punto de vista técnico urbanístico el contenido del documento técnico de la Modificación de Plan General de Coslada del Barrio del Jarama resulta necesario completar y subsanar los siguientes aspectos indicados en los apartados 6.2, 6.5, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 y 11 del presente informe:

1. En relación al régimen urbanístico del suelo, teniendo en cuenta que uno de los objetivos de la MPG es la adaptación del planeamiento a la legislación urbanística actual tanto Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad como el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU), ha de justificarse en la Memoria lo siguiente:

Al respecto de la clasificación de los suelos delimitados por la MPG, cabe indicar que la Memoria contiene justificaciones dispersas sin quedar reflejada una justificación específica sobre el cumplimiento de las condiciones que establece el artículo 14 de la LSCM, en concreto cual o cuales de los apartados del artículo 14.1 son los que permiten atribuir al suelo la clasificación de urbano.

Sin perjuicio de las justificaciones relativas a la clasificación de los terrenos conforme a la LSCM, es necesario que se amplíe la justificación para establecer el régimen urbanístico del suelo en base al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU). Se deberá incorporar justificación que avale la situación básica de los terrenos conforme a lo determinado en el artículo 21 del TRLRSRU, lo que permitirá relacionarlo con el tipo de transformación urbanística que establece su artículo 7.

2. En relación a la justificación de la asignación de la edificabilidad máxima del ámbito se deberán recoger y justificar en un mismo apartado de la Memoria todos los aspectos que lo han justificado, a lo largo de la tramitación del documento.

Con independencia de establecer la edificabilidad del ámbito discrecionalmente en función de la necesidad de viviendas y de superficie de terciario, deberá justificarse también por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, tal como establece el artículo 39.4.b de la LSCM.

Así como recoger otros aspectos que se han tenido en cuenta como es la necesidad de responder al objetivo de poder obtener recursos que hagan viable la obtención y ejecución de las Actuaciones Aisladas, lo que ha justificado el incrementado la edificabilidad global del Ámbito de Actuación Barrio del Jarama, desde la establecida en el documento aprobado inicialmente con fecha 20 de abril de 2015, de 0,5841 m²c/m²s hasta 0,6041 m²c/m²s del documento aprobado inicialmente con fecha 13 de julio de 2018.

3. En relación a la definición de los coeficientes de ponderación que el Ayuntamiento propone en la ordenación pormenorizada, se debe justificar el cumplimiento del artículo 42.6.b) de la LSM que establece: "El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas".

4. En relación a las redes públicas locales de zonas verdes, se propone una superficie de 227.516 m² de suelo, que incluye la reserva de un excedente de 100.000 m²s sobre el mínimo establecido en el artículo 36.6 de la LSCM, para posible compensación de redes locales que se precisen en el planeamiento del ámbito de la Cañada Real Galiana.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 818FB528A2AB74350EA9DABDA884FE6FAE11EBCC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_1_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: 0TKOB-2JUYT-E13FP Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 36 de 36	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171129.0TKOB-2JUYT-E13FP 819FB528A2AB7A350EA9DA8DA884FE6FAE11EB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sytco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

El artículo 36.6 de la LSM, establece que la superficie total que se califique como red local de zona verde se debe dimensionar, respecto a cada ámbito de actuación atendiendo las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. La red local de espacios libres se deberá calificar en base a una estimación justificada de la población prevista total que lo va a utilizar, teniendo en cuenta que el ámbito de la Cañada Real carece de redes públicas locales de zonas verdes, y con criterios medioambientales. Este concepto de compensar el estándar dotacional de la Cañada Real se debería recoger también en el objetivo y justificación de la modificación.

Así mismo, la Modificación debe regular sobre esta superficie de 100.000 la compatibilidad de esta red local de zonas verdes, con la posible implantación posterior de equipamientos que se pudieran precisar en el planeamiento del ámbito de la Cañada Real Galiana.

5. En relación a las transferencias de edificabilidad y viviendas entre manzanas y entre parcelas, se considera que la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid no prevé expresamente la transferencia de aprovechamiento entre parcelas. Por tanto, no resultan admisibles determinaciones para el suelo edificable que posibiliten transferir edificabilidad y viviendas entre manzanas si con ello se está alterando el aprovechamiento de la parcela. El artículo 48.1.c de la LSCM establece que las condiciones sobre la edificación y la admisibilidad de usos que se establezcan para el suelo edificable deben ser suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela.

Por otra parte, la transformación máxima de edificabilidad terciaria del ámbito en edificabilidad residencial, en parcelas residenciales del ámbito que disponen de superficie terciaria, no justifica poder alcanzar la limitación máxima que se propone en la Memoria: *el incremento de la edificabilidad residencial llevará asociado un incremento en el número de viviendas máximo del 5% de la densidad.*

6. En relación al Informe de la Subdirección General de Planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, se deberá aportar nuevo informe, favorable y vinculante emitido al documento técnico de aprobación provisional, y necesario con carácter previo a la aprobación definitiva de la Modificación, tal como indicaba dicho organismo en el punto 5 del informe emitido con fecha 29 de enero de 2019, en base al artículo 22 del Reglamento que desarrolla la Ley 3/91 de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Decreto 29/1993, de 11 de marzo).

13. CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto en relación al expediente de la Modificación del Plan General de Coslada Barrio del Jarama, con ordenación pormenorizada, se concluye que para poder analizar y valorar el contenido urbanístico del documento técnico, desde el punto de vista técnico urbanístico procede requerir para completar y subsanar las condiciones establecidas en los apartados 6.2, 6.5, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 y 11 del presente informe.

En Madrid a fecha de la firma,

TÉCNICO DE APOYO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 1 VºBº
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Firmado digitalmente por: AGUIRRE URRUTICOEHEA INMACULADA
Fecha: 2021.05.31 18:52

Firmado digitalmente por: GONZALEZ HERRERO DAVID
Fecha: 2021.05.31 19:42



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908809593413539618352

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_3_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: FDI68-9DCO8-01YNW Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:04 Página 1 de 1	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Comunidad de Madrid
Notificaciones telemáticas

Contenido de la notificación

DEU: P2804900EAYU
 Remitente: D.G. de Urbanismo (Medio Ambiente)
 NIF/CIF: P2804900E
 Nombre o Razón Social: AYUNTAMIENTO DE COSLADA

Servicio: D.G. de Urbanismo (Medio Ambiente)
 Asunto: MP Coslada Barrio del Jarama

Fecha de puesta a disposición: 02/06/2021 14:37:52
 Fecha de lectura: 04/06/2021 10:15:14
 Contenido:

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada Barrio del Jarama con ordenación pormenorizada

04/06/2021 10:15:30

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171135-FDI68-9DCO8-01YNW-57E4EF31A8E3D7C1284ACCB2A152DD0C069781A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sj/c-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 1 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Ref: 10/278127.9/21



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Reur: 97697
Ref. Registro: 10/062868.9/21
Fecha de entrada: 11 de febrero de 2021
Remitente: Ayuntamiento de Coslada

INFORME JURÍDICO SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COSLADA, BARRIO DEL JARAMA, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I. ANTECEDENTES.

ÚNICO. En fecha 11 de febrero de 2021 tiene entrada en el Registro de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad solicitud para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, Barrio El Jarama, con ordenación pormenorizada, aportándose la siguiente documentación:

- **Documento con la tramitación administrativa en fase municipal (883 páginas).**
- **Documento técnico:**
 - TOMO I (231 págs):
 - Documento I.
 - Memoria
 - 5 Anexos:
 - Anexo I-Estudio de Viabilidad
 - Anexo II-Resumen ejecutivo
 - Anexo III-Planos
 - Anexo IV-Estudio Ambiental Estratégico (se incluye en Tomo separado).
 - Anexo V-Memoria de Análisis de Impacto Normativo.
 - Anexo VI. Alegaciones, informes sectoriales y cumplimiento de los mismos (se incluye en Tomo separado).
 - Documento II. Modificación de los documentos del PGOU de Coslada
 - Documentos vigentes que se modifican.
 - Documentos modificados propuestos.
 - TOMO II. Documento I. Memoria. Anexo IV. Estudio Ambiental Estratégico y 8 Anexos (522 págs).
 - TOMO III. Documento I. Memoria. Anexo VI. Alegaciones, informes sectoriales y cumplimiento de los mismos (616 págs).
 - TOMO IV. Documento III. Ordenación Pormenorizada de ámbito de actuación “Barrio del Jarama” (209 págs):
 - Memoria informativa
 - Memoria justificativa



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171132-HZR05-585JP-DD031-F544719C77208642C9DCFC14007766830130572) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 2 de 26	FIRMAS	



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- Organización y Gestión de la ejecución
- Normativa.
- Planos de información y de ordenación
- Anexos:
 - Anexo I-Estudio de movilidad y tráfico
 - Anexo II-Estudio de mercado
 - Anexo III-Identidad de propietarios o titulares de otros derechos reales
- TOMO V. Documento IV. Catálogo de Bienes y espacios protegidos (162 págs.)

II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Según se refleja en la Memoria, el objeto de la Modificación Puntual consiste en:

- Por un lado, incorporar al documento del PGOU de Coslada parte de los suelos anteriormente pertenecientes al término municipal de Madrid, y que pertenecen a fecha de hoy al término municipal de Coslada, tras aprobarse la alteración de términos municipales efectuada entre Coslada y Madrid, por 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).
- Por otro, adecuar el régimen jurídico-urbanístico de estos suelos a su realidad física y urbanística actual, 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.

El documento presentado establece las determinaciones estructurantes de Ordenación General y de Ordenación Pormenorizada de este nuevo Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama” y de las tres Actuaciones Aisladas “A.Ais.1”, “A.Ais.2” y “A.Ais.3” que prevé.

El ámbito de la presente Modificación Puntual se corresponde con la parte de los suelos incorporados al término municipal de Coslada, clasificados en el PGOU de Madrid de 1997 como suelo urbanizable no programado UNP.4.04 “Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada” y otra parte como Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica, según el PGOU M’85, que le resultaba de aplicación por nulidad declarada en Sentencia, así como tres pequeñas zonas para la conexión de este nuevo ámbito con la estructura urbana de Coslada, que incluyen suelos clasificados como Suelo Urbano Común del antiguo AUC.19.03 del PGOU M’97 de Madrid, Suelo No Urbanizable por el PGOU de Coslada denominado “Suelo ocupado por la Cañada Real Galiana en el último tramo” y suelo urbano consolidado del PGOU de Coslada clasificados como viario.

La Cañada Real Galiana fue desafectada por la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055587236801426903605

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171132-HZR05-585JP-DD031-F544719C77208642C9DCFC14007766830130572), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

La superficie total del ámbito de la Modificación Puntual asciende a 765.294 m²s.

En la siguiente imagen se refleja la actuación planteada comparándola con el planeamiento vigente.

Plan General de aplicación	PLANEAMIENTO VIGENTE					MODIFICACIÓN PUNTUAL					Plan General de aplicación
	Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Edificabilidad máxima	Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Edificabilidad máxima	
PGOU'95 Coslada	Barrio de Santiago	537 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	Red Viana	-	AAis-1	1.656 m ² s	Suelo Urbano Consolidado (Actuación Asilada)	Red viana	-	PGOU'95 Coslada
PGOU'97 Madrid	AUC.19.03	1.119 m ² s 807 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	NZ-8 grado 5º	0,80 m ² c/m ² s	A-As-2	1.208 m ² s	Suelo Urbano Consolidado (Actuación Asilada)	Red viana	-	
PGOU'95 Coslada	SNU-Suelo ocupado por la Cañada Real	401 m ² s 980 m ² s	Suelo No Urbanizable	Remitido a Plan Especial	A definir por Plan Especial	A-As-3	4.278 m ² s	Suelo Urbano Consolidado (Actuación Asilada)	Red viana	-	
PGOU'97 Madrid	UNP.4.04	3.298 m ² s 313.278 m ² s	Suelo Urbanizable No Programado / No Sectorizado	-	0,40 m ² c/m ² s	AA-Barrio de El Jarama	758.152 m ² s	Suelo Urbano No Consolidado (Ámbito de Actuación)	Según Ordenación Pormenorizada	0,6041 m ² c/m ² s	
PGOU'85 Madrid	SNU-PE	444.874 m ² s	Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica	-	-						
TOTAL		765.294 m²s					765.294 m²s				

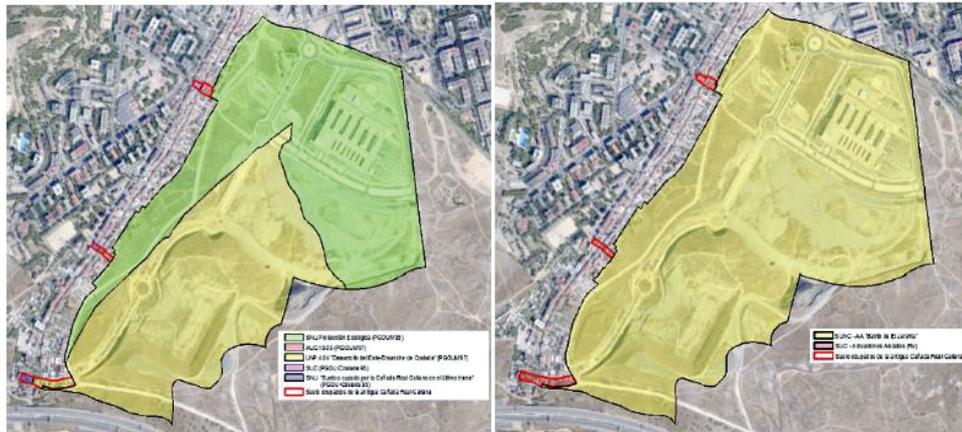


Figura. A la izquierda ámbitos según el planeamiento vigente; a la derecha nuevos ámbitos según la presente Modificación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055587236801426903605



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

En la siguiente imagen se muestra la delimitación del ámbito y su entorno.



Figura. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual sobre ortofoto del 2014 (visor PLANEA).

III. DOCUMENTOS MODIFICADOS.

Con la presente Modificación resultan modificados los siguientes documentos:

- Tomo IV. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución
 - Se incluyen las fichas urbanísticas de los ámbitos de nueva creación:
 - o Actuación Aislada 1 (AAis-1).
 - o Actuación Aislada 2 (AAis-2).
 - o Actuación Aislada 3 (AAis-3).
 - o Ámbito de Actuación "Barrio de El Jarama" (AA-"Barrio de El Jarama").
- Planos que se modifican:
 - Plano nº 2. Clasificación del Suelo.
 - Plano nº 3. Sistemas Generales.
 - Plano nº 4. Usos Globales.
 - Plano nº 5.1.12. Usos Pormenorizados y Ordenanzas. Usos No Dotacionales.
 - Plano nº 5.1.15. Usos Pormenorizados y Ordenanzas. Usos No Dotacionales.
 - Plano nº 5.2.15. Usos Pormenorizados y Ordenanzas. Dotaciones, Comunicaciones e Infraestructuras.
 - Plano nº 9. Áreas de Reparto.
 - Plano nº 10. Sectores y Unidades de Ejecución.



DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 5 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

IV. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Según se señala en la Modificación Puntual, la misma viene motivada principalmente por tres motivos:

- 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), que tuvo por objeto la regularización de los términos municipales de Madrid y Coslada, indicaba que los suelos afectados por la regularización de los límites entre los términos municipales mantendrían las determinaciones urbanísticas vigentes en el momento de la regularización; lo cierto es que gran parte de estos suelos, tras el desarrollo del Plan Especial para la implantación del Hospital, han sufrido transformaciones urbanísticas de desarrollo que hacen inviable su incorporación al PGOU de Coslada en los mismos términos del planeamiento vigente en Madrid en el año 2002, sin adaptar sus determinaciones, de hace 14 años.

Por tanto, resulta necesario adecuar las determinaciones urbanísticas de estos suelos a su realidad de desarrollo actual, dadas las transformaciones patentes que han sufrido, y considerando, asimismo, el carácter dinámico consustancial a la ordenación urbanística, que se proyecta hacia el futuro en el ejercicio de la prerrogativa que supone el *ius Variandi* o facultad innovadora o revisora propia de la Administración Municipal.

- La aprobación de este Decreto 179/2002, de 5 de diciembre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, supuso que las superficies que resultaron incorporadas al término municipal de Coslada no se encontrasen ordenadas por su PGOU, sino por el entonces vigente PGOU de Madrid de 1997 (o parcialmente por el PGOU de Madrid de 1985, tras las sentencias derogatorias de aquél), conformando distintos ámbitos urbanísticos; motivo por el cual se hace necesario acometer una Modificación del PGOU de Coslada para la incorporación de estas superficies, de acuerdo con su realidad jurídico-urbanística actual, en cuanto que los Planes Generales tienen por objeto establecer la ordenación urbanística de todo su término municipal, de conformidad con el artículo 41 de la LSCM.
- Además de esto, es preciso adecuar las determinaciones de ordenación de todos los ámbitos afectados por la presente Modificación a la legislación vigente en materia de urbanismo, puesto que el planeamiento general que les era de aplicación (PGOU'97 o PGOU'85 de Madrid y PGOU, PGOU'95 de Coslada), no se encontraban (ni se encuentran actualmente) adaptados a la LSCM y al TRLS.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 6 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

V. VALORACIÓN Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

IV.1. EXPEDIENTE INCOMPLETO.

Del examen de la documentación presentada para la aprobación definitiva de la citada Modificación Puntual se comprueba que no se encuentra el expediente completo, debiendo contener el proyecto y la totalidad de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

- De acuerdo con lo previsto en el artículo 22.3 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, *“Concluida la tramitación del instrumento urbanístico de que se trate, e inmediatamente antes de su aprobación definitiva, el órgano que hubiera otorgado la aprobación provisional dará traslado a la Consejería de Transportes para que en el plazo de un mes remita el informe vinculante sobre los aspectos y determinaciones de aquél que incidan sobre el dominio viario, el trazado y la previsión de actuaciones en la red autonómica”.*

Sin embargo, **no consta dicho informe en el expediente aportado.**

- Asimismo, en el *Documento III.- Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación “Barrio El Jarama”* se incluye el apartado 1.1.10. *Estructura de la propiedad* y el Anexo III con la identidad de propietarios o titulares de otros derechos reales, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo artículo 70 ter apartado 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme al cual 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. En el apartado 1.1.10 se indica que la estructura de propiedad del ámbito se refleja gráficamente en el *Plano 3. Estructura de propiedad*.

Pues bien, en dicho plano sólo se reflejan las parcelas del ámbito de actuación Barrio El Jarama, **sin incluirse a los propietarios o titulares de derechos reales del resto de ámbitos de las actuaciones aisladas.**

En el documento se recoge que en dichos ámbitos se pretende llevar a cabo una expropiación forzosa por razón de urbanismo conforme a lo previsto en el artículo 138.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. En este supuesto, conforme a lo previsto en el apartado 2 de este artículo la delimitación del ámbito de actuación, lo cual forma parte de la Modificación planteada, determina la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 7 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

En su virtud, se considera que debería constar la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación.

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 42 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU) dispone:

“La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación. Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios”.

IV.2. CONSIDERACIONES GENERALES.

Antes de pasar a desglosar una serie de observaciones con carácter más detallado sobre la documentación presentada, interesa comenzar por una serie de consideraciones relevantes que afectan al documento de forma general.

IV.2.1 Tipo de actuación a desarrollar y situación básica del suelo.

Se ha comprobado que en el documento presentado no se identifica el tipo de actuación que pretende realizarse ni la situación básica del suelo. El tipo de actuación a desarrollar deberá definirse conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU) y la situación básica del suelo con arreglo a lo previsto en el artículo 21 del TRLSRU.

En virtud de lo dispuesto en la disposición final segunda, apartado 1 del TRLSRU la regulación de las actuaciones a desarrollar y el régimen jurídico vinculado a cada una de ellas tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio del derecho constitucional de propiedad. Conforme a esta legislación básica estatal, dicha distinción resulta fundamental para determinar los derechos y deberes vinculados a los propietarios del suelo afectados, al encontrarse ahora vinculados al tipo de actuación a desarrollar, a diferencia de la legislación anterior en la que dependía de un elemento externo a la propiedad y de carácter fijo, consistente en la clasificación del suelo. Ahora se permite someter a un suelo urbano consolidado, que ya ha cumplido con todas las cargas urbanísticas, a un nuevo proceso urbanístico, posibilitando la imposición de nuevas cargas urbanísticas, bien a través de una simple actuación aislada y puntual (actuación de dotación), bien a través de una actuación sistemática de regeneración urbana (actuación de renovación o rehabilitación de la urbanización). Esta consideración deberá ser tenida en cuenta y valorada a la hora de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 8 de 26	FIRMAS
ESTADO NO REQUIERE FIRMAS	



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

determinar el tipo de actuación a desarrollar en los ámbitos de las actuaciones aisladas que se proponen en el documento como suelo urbano consolidado.

En esta línea se manifiestan entre otras las Sentencias del Tribunal Supremo 3653/2017, de 17 de octubre de 2017 (Rec. 3447/2015) y la STS 3653/2017, de 17 de octubre de 2017 (Recurso 3447/2015) (la negrita es nuestra):

*“Los antiguos ---y autonómicos--- conceptos de SUC y SUNC no cuentan ya con el papel de elementos determinantes de las nuevas exigencias derivadas de una actuación de transformación urbanística, ya que estas miran al futuro, juegan a transformar la ciudad con mayor o menor intensidad ---quizá sin romperla como ciudad compacta---, y se presentan como mecanismos de transformación urbana, sin anclajes ni condicionamientos derivados de la clase de suelo de que se trate. Esto es, **el nivel de la actuación ---y sus correspondientes consecuencias---** no viene determinada por el nivel o grado de pormenorización del suelo a transformar, sino por el grado o nivel de la transformación que se realice sobre un determinado suelo, y que, en función de su intensidad, podrá consistir en una reforma o renovación de la urbanización, o, simplemente, en una mejora de la misma mediante el incremento de las dotaciones, en un marco de proporcionalidad, y sin llegar a la reforma o renovación; la reforma o renovación (Actuación de urbanización) es "hacer ciudad" - cuenta con un plus cualitativo-, y el incremento de dotaciones (Actuación de dotación) es "mejorar ciudad", con un componente más bien cuantitativo. La primera se mueve en un ámbito de creatividad urbanística en el marco de la discrecionalidad pudiendo llegar a una "ciudad diferente", mientras que la actuación de dotación consigue una "ciudad mejor" que no pierde su idiosincrasia.*

Por último, si bien se observa, el TRLS08 no identifica o anuda la clase de actuación urbanística con la tradicional pormenorización del suelo como SUC o como SUNC, pues, contempla la posibilidad de tales transformaciones sobre suelo urbanizable (Actuaciones de nueva urbanización, 14.1.a.1), sobre suelo urbano consolidado (Actuaciones de reforma de urbanización, 14.1.a.2), y, posiblemente, sobre suelo urbano no consolidado (Actuaciones de dotación) aunque este supuesto es difícil de caracterizar.”

Y sigue la misma línea la más reciente Sentencia 598/2020, de 14 de febrero de 2020 (rec. 6020/2017) que se pronuncia en los siguientes términos:

“Según la nueva regulación, las obligaciones de los propietarios no van a venir ya determinadas por la categorización del suelo (consolidado o no consolidado), sino por el tipo de actuación de transformación urbanística que se vaya a acometer sobre el mismo, dado que la legislación urbanística ya no tiene como finalidad esencial la formación de un nuevo tejido urbano sobre la base de una progresiva ejecución de distintas actuaciones a realizar sobre el suelo, que daba lugar a la consolidación de situaciones cuya revisión no era posible, sino que, como afirma el art. 4 de la nueva Ley "La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste".

A partir de esta nueva normativa, es necesario adaptar nuestro criterio, pues tal y como establece el art. 18, los deberes de los propietarios aparecen vinculados a la promoción de las



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055587236801426903605

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 9 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, de forma tal que los mismos se vinculan a dichas actuaciones y a la existencia de un verdadero y justificado proyecto de renovación, regeneración o rehabilitación urbana, que ha de estar suficientemente motivado y justificado.”

En el TRLSRU la diferenciación de los tipos de actuación a desarrollar depende del nivel de intensidad de las obras de urbanización que sea necesario realizar para lo cual debe atenderse a las situaciones básicas en las que puede encontrarse el suelo. A estos efectos el artículo 21 sólo distingue dos situaciones básicas, suelo urbanizado o suelo rural, que se articulan a partir de la situación fáctica real en que se encuentra el suelo, no en función de las previsiones del planeamiento, y regula los requisitos que deben cumplirse en cada una de estas situaciones. El Tribunal Supremo, en la misma STS 3653/2017, de 17 de octubre de 2017, citada anteriormente, afirma:

“El nuevo escenario, pues, se sitúa, en los términos previstos en el TRLS08 (y en el vigente TRLS15), (...) necesariamente, debe situarse sobre la concreta realidad fáctica existente ---y sobre la realidad de las cesiones realizadas--- cuya transformación se pretende, imaginando y proyectando la finalidad perseguida con la transformación urbanística, en cuyo proceso deberán de ser tenidos en cuenta aspectos cuantitativos (como es la extensión de lo que se transforma con la actuación urbanística), cualitativos (como son los nuevos usos que se implementan y su similitud con los anteriores), o, incluso, de conservación o utilización de la realidad (esto es, teniendo en cuenta lo "aprovechable" del antiguo escenario en el nuevo que se proyecta)”.

El documento presentado únicamente propone la clasificación de una parte de los suelos afectados, como suelo urbano consolidado (invocando el carácter reglado y el criterio de la fuerza normativa de lo fáctico en los suelos desafectados de la Cañada) y otra, como suelo urbano no consolidado, categorías éstas que ya, como se ha expuesto, con arreglo a lo previsto en el TRLSRU, con carácter básico, ya no resultan relevantes a la hora de configurar el régimen urbanístico de la propiedad.

Resulta, por tanto, imprescindible para poder determinar el régimen de derechos y deberes que incumbe a los propietarios establecer el tipo de actuación a desarrollar y la situación básica del suelo. En la Memoria presentada no se define ni se motiva el tipo de actuación ni la situación básica de los suelos, así como tampoco se describe, de forma expresa, el régimen jurídico de derechos y deberes de los propietarios que se considera aplicable en la presente actuación.

IV.2.2. Suelo urbanizado y suelo urbano.

Sin perjuicio de lo expuesto sobre el tipo de actuación y la situación básica del suelo, interesa ahora realizar unas consideraciones con respecto a la valoración de la clasificación como suelo urbano de los suelos incluidos en el ámbito que la Modificación propone y sobre los requisitos que se exigen para poder considerarse un suelo en la situación básica de urbanizado.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 10 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

El artículo 14.1 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSM), establece como requisito para que un suelo pueda considerarse como urbano que forme parte de una trama urbana. Por su parte, el artículo 21 del TRLSRU también exige como uno de los requisitos para que pueda encontrarse un suelo en la situación de urbanizado que se encuentre integrado en una malla urbana. En concreto, dispone: *“Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente **integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte...**”*

Además, el artículo 21 del TRLSRS también exige para que se pueda considerar un suelo como urbanizado *“**Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.** El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado”*.

Resulta partir del hecho de que, en el presente supuesto, los suelos afectados según el planeamiento general de Madrid, estarían clasificados como suelo no urbanizable de protección y como suelo urbanizable no sectorizado, según el caso, por lo que a priori no disponían de tales servicios.

No obstante, ahora lo que interesa es valorar la situación básica en la que se encuentran actualmente estos suelos.

Por lo que respecta a las infraestructuras existentes, según la descripción que se contiene en el documento de ordenación pormenorizada sobre el estado en el que se encuentran las redes del ámbito, no se interpreta que el ámbito tenga instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios, sobre todo en la parte sur, en la que se observa que en su mayoría no existen, sólo están proyectadas, así como tampoco están ejecutados los viarios o espacios libres públicos por los que deben discurrir estas redes y delimitar las parcelas correspondientes.

Por otro lado, la situación de suelo urbanizado contemplada en el artículo 21.3 del Texto Refundido (y suelo urbano en la ley autonómica) parte de la realidad de un dato fáctico, para que pueda considerarse como suelo urbanizado puesto que el ámbito debe encontrarse **integrado en una malla urbana** conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte.

Como ha precisado el Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia de 14 de diciembre de 2001 (Rec. 7791/1997) *“el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171132-HZR05-585JP-DD031-F544719C77208642C9D0FC14007766830130572) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificar Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 11 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

una «mancha de aceite» mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas”.

En la STS de 23 de noviembre de 2004, por otra parte, se reitera el concepto que de malla o trama urbana ya se diera en la STS de 7 de junio de 1999: “que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente”.

Tal y como se refleja en las imágenes que se incorporan a continuación, el ámbito de la Modificación no se encontraría integrado en la trama urbana sino que es colindante con él. Más evidente resulta en la zona Este del ámbito, colindante en parte con suelos urbanizables sectorizados y en parte con suelos urbanizables no sectorizados, pero sin ningún tipo de viarios y dotaciones en ninguno de ellos, lo que impediría el poder considerar que se encuentran dentro de la malla urbana.

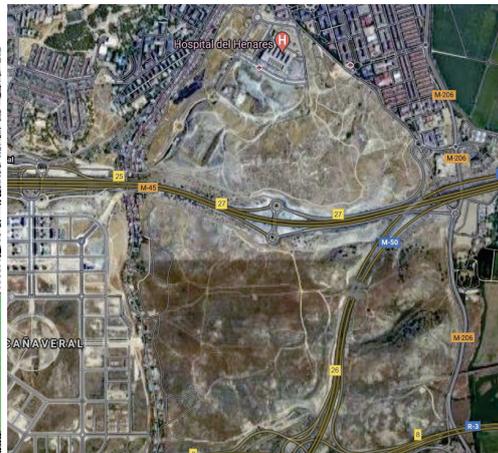
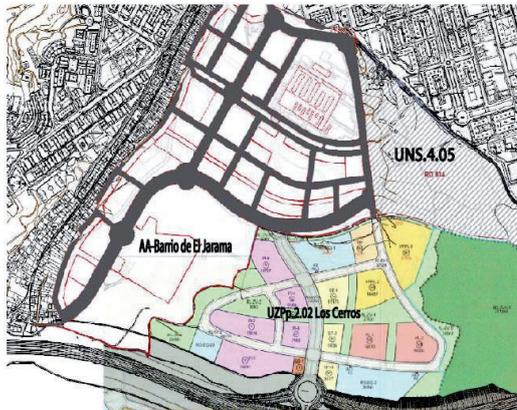


Imagen del ámbito obtenida del documento presentado e imagen obtenida del visor google maps.

Una vez que se aclare, determine y justifique en el documento el tipo de actuación a desarrollar y la situación básica en que se encuentran afectados los suelos, deberá valorarse la procedencia de tramitar una modificación del planeamiento vigente o del instrumento de planeamiento que corresponda o la necesidad de tramitar ambas figuras, según corresponda.

IV.2.3. Hospital Universitario del Henares.

Siguiendo con lo expuesto sobre las situaciones básicas del suelo y el tipo de actuación a desarrollar, los suelos del Hospital Universitario del Henares, situados al norte del ámbito, tal y como señala el apartado 2.1.4.1 de la Memoria, tras el desarrollo de las obras de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055587236801426903605

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 12 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización del Plan Especial, se entiende que se trata de suelos totalmente urbanizados, conectados con la trama urbana de Coslada.

Resulta evidente la distinta situación de este suelo con respecto a la del resto de los suelos del ámbito. Además, según se describe en el documento, no se prevé realizar ninguna actuación directamente sobre ellos, siendo suelos ya urbanizados que se cedieron y ejecutaron cuando aún no se encontraba delimitado ningún sector. Por tal motivo, deberían justificarse los motivos por los que se pretende incluirlos ahora dentro de la delimitación del nuevo ámbito, más allá de las razones invocadas sobre la suscripción del Convenio firmado en su día con los propietarios de estos suelos, puesto que, como se expone a continuación, carece de relevancia a efectos de la motivación del ejercicio del ius variandi de la Administración. Todo ello, sin perjuicio de que, en su caso, deba articularse la técnica que corresponda para reconocer a los titulares de los suelos cedidos para la construcción del Hospital el derecho a integrarse en un ámbito en el que el aprovechamiento urbanístico exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, no obstante, este punto no constituye objeto del presente informe.

IV.2.4. Convenio de cesión de terrenos en el UNP.4.04 (julio 2004).

Se cita como parte de la motivación de la actuación en la Memoria, el Convenio de cesión de terrenos en el UNP.4.04 para la implantación del Hospital.

Según se recoge en la Memoria, en este Convenio los propietarios se comprometían a la cesión anticipada a favor del ayuntamiento de los terrenos necesarios para la implantación del nuevo Hospital que la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid tenía planificado implantar en este ámbito, reservándose el derecho del aprovechamiento urbanístico de esos terrenos. Y por su parte, el Ayuntamiento se comprometía a proponer en la Revisión del Plan General de Coslada que en ese momento se encontraba tramitando, el ámbito como un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado incluyendo su ordenación pormenorizada, con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Superficie del Sector: 820.000 m².
- Uso global: Residencial
- Aprovechamiento unitario: 0,55 m²cuc/m²s.
- Aprovechamiento total: 451.000 m²cuc.
- Edificabilidad máxima: 451.000 m²c.

Ahora bien, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo los convenios de planeamiento no despliegan sus efectos fuera del ámbito contractual careciendo de carácter vinculante respecto del ejercicio de la potestad de planeamiento la cual debe estar dirigida siempre a la satisfacción del interés general. En tales términos se manifiesta en la Sentencia 3922/2011 de 13 de junio de 2011 (Rec. 3722/2009) señalando (la negrita es nuestra):



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 13 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

*“Los convenios urbanísticos tienen naturaleza contractual, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Sala. La sentencia de 19 de mayo de 2010 (casación 3679/06, FJ 5º) explica que **no traspasan sus propios límites contractuales**, de manera que sólo los instrumentos de ordenación tienen carácter normativo, cuyos actos de ejecución y desarrollo son los que obligan a terceros. En la sentencia de 28 de mayo del 2010 (casación 2679/06, FJ 4º) hemos concluido que los convenios, en tanto que instrumentos de acción concertada pueden ser de utilidad para llevar a cabo una actuación urbanística eficaz, conseguir objetivos concretos y ejecutar de forma efectiva actuaciones beneficiosas para el interés general. Ahora bien, **ello no significa, según se razona en la misma sentencia, que puedan determinar o condicionar el ejercicio de competencias de las que la Administración no puede disponer por vía contractual o paccionada”**.*

*(...) Estamos, pues, ante un instrumento de acción concertada, que puede tener por efecto la modificación del planeamiento, pero que **en todo caso ha de respetar y adecuarse a la legalidad urbanística buscando el interés general en la ordenación de suelo”**.*

En consecuencia, la cita del Convenio suscrito por el Ayuntamiento no puede aceptarse como motivación de la Modificación planteada puesto que el urbanismo como función pública que es, resulta indisponible e irrenunciable y aunque el Ayuntamiento haya celebrado este Convenio en el que se obligaba a proponer (según se indica en la Memoria) una determinada clasificación de los terrenos con un determinado aprovechamiento, en todo caso, el Ayuntamiento debe respetar y adecuar su actuación a la legalidad vigente buscando el interés general en la ordenación del suelo, y éstas son las razones que deben quedar explicitadas en la Memoria, sin que la Modificación propuesta se encuentre vinculada ni pueda depender de lo acordado en dicho Convenio.

Además, conforme a lo dispuesto en el artículo 245 de la LSM, según redacción dada por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de medidas urgentes de modernización del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, los convenios urbanísticos de planeamiento fueron declarados nulos. En tal supuesto parece encajar el citado Convenio suscrito en julio de 2004, por lo que esta nulidad impediría que éste pudiese desplegar sus efectos jurídicos, retro trayéndose esta nulidad al momento de su celebración.

IV.2.5. Actuaciones aisladas A.Ais-1, A.Ais-2, A.Ais-3 y redes generales.

Según recoge el apartado 2.1.4.2 de la Memoria, en la Modificación se prevé la creación de tres actuaciones aisladas *“para conectar el nuevo ámbito del Barrio El Jarama con la actual zona urbana de Coslada, con el ámbito de la Barrancosa, al Sur, y con el barrio de Ciudad San Pablo, en el centro y Norte, a través del barrio de Santiago. Estas zonas son parcialmente coincidentes con el antiguo ámbito AUC.19.03 del PGOU’97 de Madrid, con el ámbito de Suelo No Urbanizable “Suelo ocupado por la Cañada Real Galiana en el último tramo” del vigente PGOU de Coslada y con Suelo Urbano de Coslada”*.

En la siguiente imagen se reflejan estas actuaciones con las determinaciones vigentes:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Plan General de aplicación	Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Edificabilidad máxima
PGOU'85 Madrid	SNU-PE	444,874 m ² s	Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica	-	-
PGOU'97 Madrid	AJC.19.03	1,926 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	NZ-8 grado 5º	0,80 m ² c/m ² s
	UNP.4.04	316,576 m ² s	Suelo Urbanizable No Programado / No Sectorizado	-	0,40 m ² c/m ² s
PGOU'95 Coslada	Barrio de Santiago	537 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	Red Varia	-
	SNU-Suelo ocupado por la Cañada Real	1,381 m ² s	Suelo No Urbanizable Remitido a Plan Especial	-	A definir por Plan Especial
TOTAL		765,294 m²s			

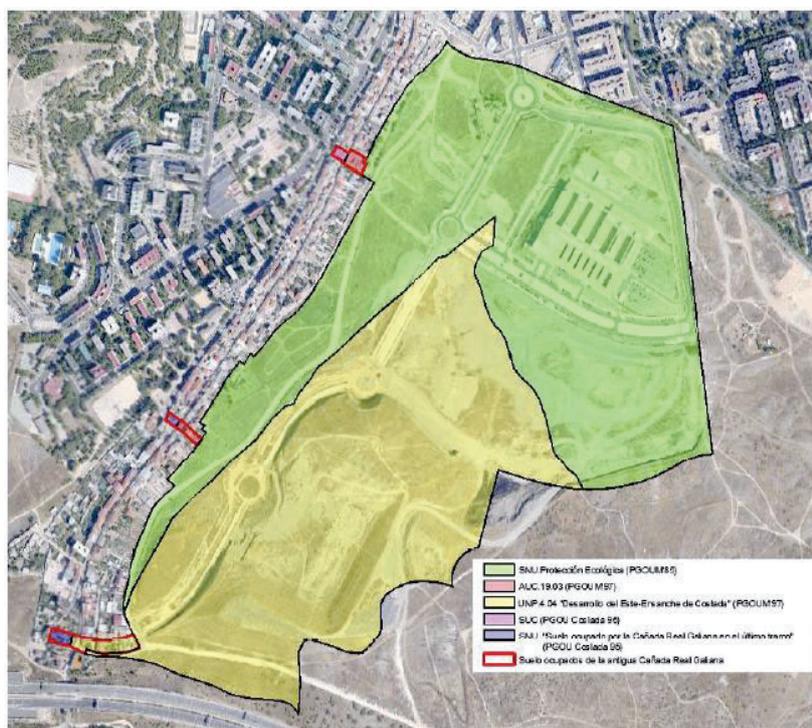


Figura. Clasificación del suelo según planeamiento vigente de aplicación, sobre ortofoto de 2014.

Según se recoge en la Memoria se pretenden obtener las superficies que conforman las tres Actuaciones Aisladas (A.Ais 1, AAis 2 y AAis3) por vía expropiatoria a cargo del desarrollo del nuevo ámbito AA-“Barrio El Jarama”, como parte de los costes de urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.c) y 138 de la LSCM.

Los tres ámbitos se crean para establecer una conexión, en el caso de la Actuación Aislada A.Ais-3, entre el ámbito AA-“Barrio El Jarama” y el ámbito colindante de “La Barrancosa”, y en el caso de las otras dos (A.Ais-1 y A.Ais-2) para establecer una conexión entre el ámbito AA-



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171132-HZR05-585JP-DD031-F544719C772D8642C9D0FC14007766830130572) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 15 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

“Barrio El Jarama” y el barrio de Santiago y el ámbito de La Barrancosa (aptdo. 3.5.3 de la Memoria del Documento I).

Respecto a estas actuaciones procede realizar las siguientes consideraciones:

1ª. Con estas actuaciones se configura la imputación de los costes de obtención, ejecución y financiación de estos suelos como una carga urbanística más de los propietarios del ámbito El Jarama, en lugar de imputarse como carga a los propietarios de los suelos realmente incluidos en estos tres ámbitos. Para ello la Administración prevé obtenerlos por expropiación, estableciendo como beneficiarios de la misma, de una forma confusa, por un lado, al Ayuntamiento de Coslada, según los apartados 3.2.1 y 3.2.2 de la Memoria del Documento I, y por otro, a la Junta de Compensación del Jarama, según el punto 4 del apartado 4.20.2 del Documento III. Además, se considera como obligación de la Junta de Compensación del AA-Barrio El Jarama, según el apartado 4.4.2 de la Memoria del Documento I *“ceder al Ayuntamiento de Costada los viales de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) una vez urbanizados estos”*.

Tal y como se refleja en el apartado 4.4.2 de la Memoria del Documento I, el artículo 138 de la LSM establece como uno de los supuestos en los que procede la expropiación forzosa por razón del urbanismo cuando (la negrita es nuestra):

*“El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, **bien por no deber ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar la obtención de los terrenos.***
A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en los terrenos necesarios los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.”

Resulta, por tanto, exigible que en el documento presentado se motiven las razones que han llevado a la Administración a optar por esta alternativa a fin de acreditar que la decisión tomada obedece a criterios racionales y no arbitrarios y que, de acuerdo con el artículo 138 estos motivos deberán fundamentarse en el *“no deber ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita o existir necesidad urgente de anticipar la obtención de los terrenos”*.

En este sentido, los artículos 14.c) y 13.2.c) del TRLSRU recogen tanto en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización como en las de reforma o renovación de la urbanización el **derecho que tienen los propietarios a participar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171132-HZR05-585JP-DD031-F544719C77208642C9DCFC14007766830130572) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 16 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Insistiendo en ello, si en el presente supuesto se les pretende privar de este derecho resulta exigible que quede suficientemente acreditado en la Memoria las razones que tiene la Administración para impedirles ejercer ese derecho, pues de lo contrario sería incurrir en arbitrariedad por parte de la Administración.

Además, resulta incongruente que si existen razones suficientes para tener que recurrir a la expropiación como forma de obtener estos suelos, privando con ello a los propietarios de ese ámbito de su derecho a participar en la ejecución del mismo en un régimen de equidistribución, de forma paralela se configuren los costes de esta actuación como carga, pero no de los propietarios de estos suelos directamente afectados por la expropiación, sino como carga de unos propietarios de otro ámbito distinto (ámbito El Jarama). Carga que, por tanto, formará parte del conjunto de cargas que legalmente deban asumir a estos propietarios dentro del proceso de equidistribución por la ejecución de su ámbito en proporción a sus aportaciones.

No se alcanza a comprender que, si no existen razones que impiden a los propietarios de otro ámbito participar en la obtención, ejecución y financiación de estos suelos en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, sí existan para privar de su derecho a participar de esta forma a los propietarios de estos suelos en lugar de ser expropiados. Esto conlleva además a concluir que la imposición de cargas que se imponen a los propietarios del nuevo ámbito El Jarama deja de ser equitativa con este planteamiento.

2º. Enlazando con los deberes que se impone a los propietarios del ámbito El Jarama, conforme a lo previsto en el artículo 82.2 (la negrita es nuestra):

*“La equidistribución se produce siempre **entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo**, materializándose diferenciadamente según cada modalidad de gestión urbanística, de acuerdo a las siguientes condiciones:*

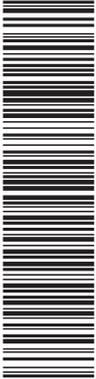
- a) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo **a través de actuaciones aisladas**, la equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación.*
- b) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo **a través de actuaciones integradas**, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de ejecución. En todo caso, si la unidad de ejecución se encontrara incluida en un área de reparto, previamente a la reparcelación interna se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento por referencia al área de reparto”.*

El mecanismo que en la presente modificación se propone mezclando las cargas del ámbito El Jarama (suelo urbano no consolidado, según el documento) con las de las actuaciones aisladas (suelo urbano consolidado, según el documento) vulneraría lo dispuesto en dicho artículo por cuanto exceden de los deberes que les corresponde asumir a los propietarios del ámbito El Jarama.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 17 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

3º. Conforme a lo previsto en el artículo 18 del TRLSU uno de los deberes que comportan las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1.a) (ya sea de nueva urbanización o de reforma o renovación de la urbanización) consiste en:

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

En el presente supuesto con las actuaciones aisladas planteadas se pretenden obtener y ejecutar las infraestructuras de conexión del ámbito con las redes generales. Entre las redes generales de servicios a las que se alude en el citado precepto deben entenderse incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua y las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

No obstante, tal y como tiene interpretado el Tribunal Supremo no siempre cabe imputar la ejecución y financiación del sistema general incluido o adscrito a un ámbito, debiendo, en todo caso, la Administración explicar y justificar la imposición de tales cargas. En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en la Sentencia de 27 de mayo de 2015 (Rec. 2678/2013), en la que afirma (el subrayado es nuestro):

“...aun cuando forma parte del estatuto básico de la propiedad el que un sistema general pueda ser adscrito a un ámbito concreto de actuación, es incuestionable que la Administración urbanística, que así lo establece, tenga que explicar y justificar la razón de tal proceder, pues, de lo contrario, no sería posible valorar si el referido principio de equidistribución se ha respetado, a pesar de ser el objetivo de la citada Ley de Suelo (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) al disponer, en su artículo 1, que fija las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y que, después, al regular el contenido del derecho de propiedad del suelo, en su artículo 8.1.c), establece la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14 en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.”



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 : 00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 18 de 26	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

El contenido de los artículos 1, 8.1.c) y 14.1.c) coincide con el de los artículos 1, 13.2.c) y 14.c) del vigente TRLSRU.

La finalidad que con ello se persigue es la de evitar que se imputen a los propietarios de un ámbito redes generales, que no deban ser asumidas por ellos solos. Así la imputación de costes debe ser siempre equitativa, no debiendo contravenir el principio de equidistribución ni el planeamiento ni los instrumentos de gestión, so pena de nulidad. Por tanto, como ya se ha expuesto no siempre cabe imputar la ejecución y financiación del sistema general incluido o adscrito a un ámbito ni, por tanto, siempre corresponderá a los propietarios su financiación. Para comprobarlo basta leer la conocida Sentencia del Tribunal Supremo, de 25 de noviembre de 2.015 (Rec. 283/2014) que realiza un análisis concienzudo de la evolución jurisprudencial y señala, en lo que aquí interesa (el subrayado es nuestro):

“...Tal sistema general se caracteriza por tener su proyección, incidencia o influencia en todo el ámbito municipal de Madrid, y no queda limitado, por la funcionalidad expresada, al ámbito del APR 08.03 "Prolongación de la Castellana", en el que físicamente se ubica. Ello lleva como consecuencia que el coste de su obtención deba de ser distribuido -por lo mecanismos adecuados- entre toda la población, y no ser atribuido exclusivamente a los propietarios de la zona. Como quiera, pues, que la nueva línea de Metro, como sistema general al servicio de la ciudad, favorece a la población general, obvio es que las cargas que supone no deben asumirlas con exclusividad los propietarios de la zona. En modo alguno puede ser considerada como una infraestructura de transporte destinada, con exclusividad, al movimiento interno de la zona, sino más al contrario, fundamentalmente, como infraestructura destinada al desplazamiento a dicha zona y desde dicha zona desde y a otras zonas de la ciudad, constituyendo, pues, un elemento necesario e imprescindible para el funcionamiento del conjunto de la ciudad, o de la ciudad en su conjunto. No debemos aceptar la argumentación relativa a la concreta dimensión y ubicación de la infraestructura (...); pero no estamos ante una ciudad nueva e independiente, sino ante el crecimiento ordenado de una ciudad existente, y, que es lo que nos interesa destacar, ante el de un elemento estructurante de la misma, como es la prolongación de una de sus líneas de Metro.”

Por ello, la motivación que debe incluirse en la Memoria en relación con la adscripción de las redes generales en el ámbito El Jarama, debe basarse en su realidad funcional y la vocación de su utilidad, debiendo valorar si con la conexión de la red general que se propone (en especial, ya se adelanta la del A.Ais-1) en función de su proyección, incidencia o influencia en el ámbito en el que se ubica físicamente se va a dar servicio en especial a la conexión de dicho ámbito o, por el contrario, la realización de esta conexión responde más a las necesidades colectivas de toda la población del



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código según de verificación: 1055587236801426903605

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171132 HZR05-585JP-DD031 F544719C77208642C9DCFC14007766830130572) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 19 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

municipio, con una proyección más global del mismo. En resumen, esta atribución como red general debe encontrar suficiente justificación en la Memoria.

Como ya se ha adelantado, especial interés tienen, por lo que respecta a la justificación de la imputación como carga de los propietarios del ámbito El Jarama, los costes generados por la **actuación aislada A.Ais-1** puesto que se observa que con ella se daría continuidad a una red general que ya fue **ejecutada** con la construcción del Hospital (Avenida de Marie Curie), **antes de la delimitación de este nuevo ámbito**, a fin de conectar el Hospital de Henares ya construido con la estación de metro del mismo nombre. Convendría valorar por las razones expuestas más arriba, si la proyección e incidencia de su ejecución va a responder más que a un especial beneficio para el acceso de los propietarios al ámbito (que aún no estaba delimitado cuando se ejecutó), a la satisfacción de un interés global y de un beneficio general para todo el municipio en la medida en que va a facilitar y posibilitar el acceso tanto al Hospital como a la estación de metro desde la ciudad consolidada como el acceso desde el Hospital y la estación de metro hacia ella.

4º. Por otro lado, siguiendo con el análisis de las actuaciones aisladas, en el documento presentado se recoge que en el caso de la Actuación Aislada A.Ais-3, se pretende establecer una conexión entre el ámbito AA-“Barrio El Jarama” y el ámbito colindante de “La Barrancosa”, y en el caso de las otras dos (A.Ais-1 y A.Ais-2) una conexión entre el ámbito AA-“Barrio El Jarama” y el barrio de Santiago y el ámbito de La Barrancosa (aptdo. 3.5.3 de la Memoria del Documento I).

Sin embargo, no se determina con qué red general de servicio, no local, pretenden conectar la red viaria general del ámbito, al estar planteadas como de conexión, lo cual resulta indispensable para que pueda imputarse como carga de los propietarios del ámbito El Jarama.

En su lugar, se afirma, de forma genérica, que **pretende conectarse con el barrio de Santiago y el ámbito de La Barrancosa que aún se encuentra sin desarrollar.**

En el plano 3 de redes generales propuesto con la Modificación Puntual tampoco se observa que con la actuación planteada en las actuaciones aisladas se conecte la red general viaria del ámbito con otra red general viaria. A continuación se muestran estas imágenes, sacadas del documento presentado, que reflejan las redes generales previstas en el Plano de Redes generales vigente y las previstas en el nuevo Plano de Sistemas generales y redes públicas que se modifica.

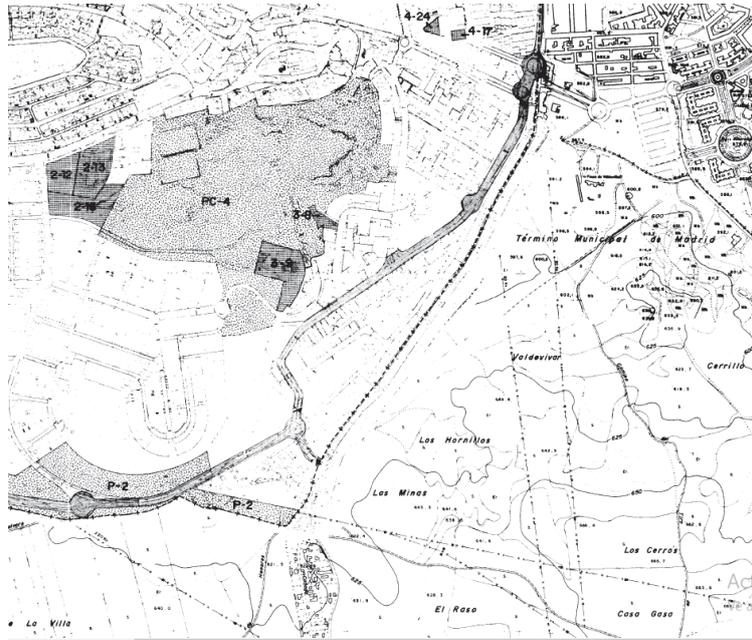


La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

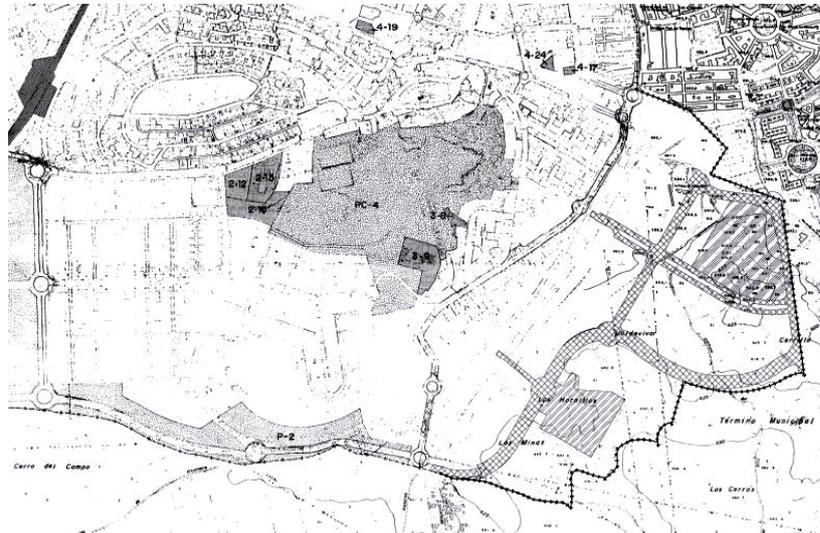
Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171132-HZR05-585JP-DD031-F544719C77208642C9D0FC14007766830130572) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD



Plano 3 vigente Sistemas generales.



Plano 3 propuesto en MP. Sistemas generales y Redes Públicas

5º Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 79.3 de la LSM la ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas puede llevarse a cabo **exclusivamente con las siguientes finalidades:**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
- b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
- c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

En el documento debe quedar acreditado qué finalidad de las que se acaban de enumerar se persigue con la delimitación de las actuaciones aisladas que se incorporan en el documento.

6ª. En el apartado 4.1.5 del Documento I dedicado a la definición de las actuaciones aisladas se recoge que existen parcelas incluidas según este apartado en la A.Ais-1 y en la A.Ais-2 que están calificadas en el vigente PGOU de Coslada como red viaria pública. En la Modificación se propone que sigan manteniéndose como red viaria, en concreto como red viaria **general**.

En el documento deberá aclararse si se trata de redes locales o generales según el planeamiento vigente, así como el estado de obtención o ejecución en el que se encuentran, por la incidencia que, en su caso puedan tener en la Memoria de Viabilidad Económica. Asimismo deberá aclararse si estas parcelas se encuentran dentro de la A.Ais-1 y A.Ais-2, como parece desprenderse del citado apartado 4.1.5., o sólo se encuentran dentro del A.Ais-1 (537 m2) como parece deducirse del cuadro que se recoge en el apartado 3 de la Memoria del Documento I.

ÁMBITOS A.Ais	Nº manzana / parcela según catastro	Superficie de suelo (m²s)	Superficie edificada (m²c)
A.Ais-1	44462 / 53	131,57	131,57
	44462 / 54	194,52	133,89
	44462 / 60	313,32	232,14
	44462 / 61	315,91	206,43
	44568 / 04	79,00	267,00
	44568 / 05	60,00	59,00
	44568 / 06	134,00	271,00
	44568 / 07	87,00	79,00
	44568 / 08	58,00	143,00
Subtotal A.Ais-1		1.373,32	1.523,03
A.Ais-2	39407 / 07	325,00	654,00
	41433 / 17	197,00	21,00
	Subtotal A.Ais-2		522,00

Imagen obtenida del documento con parcelas sombreadas en gris

IV.3 CONSIDERACIONES PARTICULARES.

Pasaremos ahora a realizar algunas consideraciones referidas a la documentación presentada, con carácter más particular:

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 22 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

IV.3.1. Cumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del TRLSRU. En el apartado 1.5 de la Memoria no se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del TRLSRU, que señala:

“Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.”

IV.3.2. Alternativas. En la valoración de las alternativas que se incorporan no se valora ninguna otra distinta a la finalmente planteada por lo que respecta a las actuaciones aisladas, que dada la trascendencia que tienen en la viabilidad económica de la actuación (al sumar un total de 5.894,414 €), sí deberían haber sido objeto de valoración.

IV.3.3. Justificación de las necesidades residenciales. En la Memoria se justifica la actuación propuesta atendiendo a las necesidades residenciales que existen en el municipio de Coslada a cuyo efecto aporta datos que acreditan tal necesidad. No obstante, se observa que algunos de los datos tomados como referencia y que se citan como los más recientes, datan del año 2011 o 2017 (sacados del INE) no pudiéndose considerar, dado el tiempo transcurrido, que sean datos significativos a la hora de acreditar la evolución y las necesidades actuales de vivienda que pueda tener el municipio de Coslada. Por ello, convendría actualizar estos datos, bien a través de las bases de datos del INE, en el que, a título de ejemplo, se observa que sí dispone de datos de crecimiento de la población en Coslada del año 2020, o bien a través de otras fuentes o estudios.

Este aspecto constituye una pieza fundamental en la motivación suficiente que debe contener la Memoria, puesto que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20.1.a) y b) del TRLSRU, entre los criterios básicos de utilización del suelo que deben hacer efectivos las Administraciones Públicas se encuentran los de:

- “a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al **suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.***
- b) **Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial,...”.***

Asimismo, convendría revisar la argumentación recogida en la Memoria sobre la necesidad de vivienda en el municipio para acoger la necesidad de vivienda que, según afirma, existirá en el municipio al acometer actuaciones de regeneración en el tejido urbano que conllevarán, a



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 23 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

su vez, una disminución de la densidad de viviendas en los ámbitos que se regeneren (apartado 3.10.3 de la Memoria del Documento I).

Para que este argumento pueda servir como soporte y apoyo de la necesidad de vivienda debe acreditarse que se trata de conclusiones que responden a datos reales, concretos y objetivos sacados de los Acuerdos o Planes de Regeneración que, en su caso, haya suscrito el municipio enmarcados en esta línea estratégica. Por el contrario, la simple afirmación genérica o formulación de este propósito que se recoge en la Memoria no pueda considerarse relevante a los efectos de la pretendida justificación de la actuación al no producir ningún tipo de vinculación ni quedar acreditado con ello que tal afirmación responde a alguno de los objetivos de las líneas estratégicas reales y efectivas implementadas en el municipio.

IV.3.4. Imputación de cargas de las redes generales.

Dentro de las condiciones específicas de ordenación de la Ficha-Resumen del ámbito AA-Barrio El Jarama se recoge como carga de los propietarios del ámbito *“los costes proporcionales de ejecución o ampliación de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración y reutilización), y de las infraestructuras energéticas eléctricas”*. Por lo que respecta a la imputación de esta carga a los propietarios del ámbito El Jarama procede remitirse y reiterar lo expuesto en el apartado IV.2.5.3º del presente informe sobre la motivación que debe incluirse en la Memoria para imputar estas cargas en función de su incidencia, proyección o influencia en el ámbito o en el municipio sobre todo si se prevé la construcción de nuevos depósitos o subestaciones eléctricas.

Asimismo, esta exigencia resulta igualmente predicable respecto al resto de cargas generales que se detallan en la Ficha-Resumen del ámbito:

- *“los costes de urbanización del tramo viario de la “Prolongación de la Avda. Vicálvaro”, cuya superficie viene definida como Sistema General viario en el vigente PGOU de Coslada, se imputarán a los dos ámbitos en proporción a sus respectivos aprovechamientos, considerando la posibilidad de acudir a fórmulas tales como la ocupación directa o la expropiación forzosa, en caso de que resulte necesario”*.
El último inciso *“en caso de que resulte necesario”* debe concretarse a fin de no vulnerar el principio de seguridad jurídica, determinando en qué casos procederá.
- *“obras de conexión de los ámbitos con la glorieta de acceso a la M-45 que se localiza al Oeste de los mismos”*.
- *“conexión en su zona Noreste, desde la Av. de José Hierro a la carretera de Mejorada, preferiblemente mediante una glorieta que se ubicará en suelos públicos del término municipal de San Fernando de Henares”*.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 24 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Una de ellas y que merece especial atención es la de la *conexión en su zona Noreste, desde la Av. de José Hierro a la carretera de Mejorada, preferiblemente mediante una glorieta que se ubicará en suelos públicos del término municipal de San Fernando de Henares*, puesto que al no ubicarse dentro del término municipal de Coslada parece que difícilmente podría considerarse como red general de Coslada y su incidencia, proyección o influencia también excedería del ámbito.

IV.3.4 Informe de viabilidad económica.

En el estudio de viabilidad económica que se aporta se observa la ausencia de algunos parámetros necesarios para conocer los cálculos efectuados sobre la viabilidad económica de la actuación.

En primer lugar, no se indica de forma expresa qué superficie se ha tenido en cuenta para el cálculo de las obras de urbanización ni qué parámetros concretos y unitarios relativo al precio por metro cuadrado se han utilizado para computar los gastos que detalla en el apartado 3.3.2.1 del Documento III. Aunque sea con carácter estimativo debe quedar acreditado que el método utilizado es de contrastada fiabilidad. A tal efecto, resulta de interés especificar la superficie de las infraestructuras viarias generales que se han tenido en cuenta para el cálculo de las obras de urbanización, puesto que de la superficie total que se indica en el documento, 139.464 m², ya existe una parte ejecutada y urbanizada (zona norte) que no estaría incluida.

En el apartado 4.1 del Anexo I del Documento I se determina que los costes por la urbanización de *“conexiones exteriores y otros”* asciende a 16.045.000 € pero no se aclara qué conexiones, qué superficie, qué valores de precio unitario se han tenido en cuenta para tal cálculo y qué conceptos se han valorado para el cálculo de este importe total, desconociéndose si también se incluyen, entre otros, los gastos por el presupuesto de ejecución material, los gastos generales y financieros del constructor, o el beneficio industrial del constructor que conformarían el Presupuesto de Contrata de estos gastos de urbanización generados por conexiones exteriores. Detalle éste que, por el contrario, sí se incorpora al referirse al cálculo de los 26.024.800 € por urbanización del ámbito El Jarama y de las 3 actuaciones aisladas.

Según recoge el cuadro incorporado en el apartado 4.1 del Documento I el importe de 16.045.000 € (Conexiones ext. y otros) más 26.024.800 € (ejecución de urbanización) sumarían un total de 42.069.800 € como costes totales de urbanización.

Sin embargo, en el apartado 3.3.2.2. se alude a *“otros costes imputables al ámbito”* y que ascienden a 21.939.414 € que difieren del importe total antes indicado por la *“conexiones exteriores y otros”*.

Tales extremos deben aclararse a fin de acreditar la viabilidad económica de la actuación planteada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código según de verificación: 1055587236801426903605

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171132-HZR05-585JP-DD031-F544719C77208642C9D0FC14007766830130572) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.afco-coslada.es/portal/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19 :00
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 25 de 26	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Asimismo en la Memoria de Viabilidad deben incluirse, de forma concreta, los gastos por la urbanización de las cargas que se atribuyen a los propietarios del barrio El Jarama, como cargas por redes generales, y que se desglosan dentro de las condiciones específicas de ordenación y de desarrollo de la Ficha-Resumen del ámbito AA-Barrio El Jarama:

- *“costes proporcionales de ejecución o ampliación de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración y reutilización), y de las infraestructuras energéticas eléctricas”.*
- *“obras de conexión de los ámbitos con la glorieta de acceso a la M-45 que se localiza al Oeste de los mismos”.*
- *“conexión en su zona Noreste, desde la Av. de José Hierro a la carretera de Mejorada, preferiblemente mediante una glorieta que se ubicará en suelos públicos del término municipal de San Fernando de Henares”.*
- *“los costes de urbanización del tramo viario de la “Prolongación de la Avda. Vicálvaro”, cuya superficie viene definida como Sistema General viario en el vigente PGOU de Coslada, se imputarán a los dos ámbitos en proporción a sus respectivos aprovechamientos”*

En esta Memoria de Viabilidad Económica debe incluirse también como gasto el importe por la conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.

IV.3.5. Por lo que respecta a la ejecución de los equipamientos tanto de la red general como local, según consta en la Memoria de Sostenibilidad Económica, en concreto el apartado 3.4.3.2.4. del Documento III, se estiman unos costes por su ejecución de 11.299.050 €, estableciéndose a cargo del Ayuntamiento. No obstante, debería contemplarse de forma expresa en la Ficha del ámbito que la ejecución de estas redes será a cargo del Ayuntamiento.

IV.3.6. Debe corregirse la remisión que de forma reiterada se hace en varios apartados del documento al apartado 2.4 cuadro resumen de la ordenación, siendo el correcto el apartado 2.5. Cuadro Resumen de la ordenación

CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, se informa que, salvo mejor criterio fundado en derecho, procede requerir al Ayuntamiento de Coslada para que complete el expediente y se subsanen los defectos y deficiencias observadas en la documentación presentada relativa a la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, Barrio El Jarama, con ordenación pormenorizada**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, devolviendo a tales efectos el expediente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

DOCUMENTO ANEXO REGISTRO 2: AA-DOCU2_E_8980_2_2021	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8980 , Fecha de entrada: 04/06/2021 10:19:00	
OTROS DATOS Código para validación: HZR05-585JP-DD031 Fecha de emisión: 7 de junio de 2021 a las 16:01:05 Página 26 de 26	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 62 y 63.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, el inicio del cómputo del plazo para resolver el expediente comenzará a computarse desde el ingreso del expediente completo en cumplimiento del citado requerimiento.

**LA JEFA DEL ÁREA DE TRAMITACIÓN
Y RESOLUCIÓN DE PROCEDIMIENTOS.**

Firmado digitalmente por: MARTIN HERNAN JULIA
Fecha: 2021.05.31 11:18

LA TÉCNICO DE APOYO

Firmado digitalmente por: QUIRALTE PEÑUELA TATIANA
Fecha: 2021.05.31 09:27



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055587236801426903605**

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2171132 HZR05-585JP-DD031 F544719C772D8642C9DCFC14007766830130572) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificar Documentos.do>