

7. Segunda Resolución de la DG de Urbanismo

Tras la subsanación del documento fruto de los cambios derivados de la incorporación al documento de la Modificación Puntual del PGOU de Coslada las justificaciones, aclaraciones y cambios derivados de la contestación al informe de la Dirección General de Urbanismo con fecha de firma 7 de junio de 2021, el documento debió someterse a una nueva aprobación provisional en el Pleno municipal del Ayuntamiento de Coslada del 1 de diciembre de 2021 y remitirse nuevamente a la Dirección General de Urbanismo de la CAM.

Con fecha de firma 13 de mayo de 2022 la Dirección General de Urbanismo emite una segunda Resolución con un informe técnico-jurídico donde se indica la necesidad de una serie de complementos a los requerimientos ya realizados o aclaraciones a las rectificaciones realizadas que se relacionan a continuación, así como las subsanaciones realizadas en el documento al objeto de darles respuesta:

7.1. Cumplimiento de los requerimientos del informe técnico urbanístico

En el presente punto se justifica el cumplimiento a cada uno de los requerimientos realizados en el informe técnico urbanístico, dentro del epígrafe 9. *Valoración*.

En relación a la clasificación del suelo, régimen urbanístico y tipo de actuación urbanística

En este punto el informe técnico requiere, como complemento y apoyo a lo señalado en el documento de Memoria, que se incorpore al expediente un informe municipal en el que se indique el grado de urbanización de los terrenos afectados por la Modificación.

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

1. Se incorpora como Anexo VIII del Documento I. Memoria *Informe municipal sobre el grado de urbanización de los suelos del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”, a efecto de la identificación de la clasificación del mismo* requerido.
2. Por otro lado, se crean dos nuevos epígrafes en el punto 3.8. *Justificación del régimen urbanístico del suelo. Situación básica del suelo*, del Documento I. Memoria, denominados 3.8.7. *Informe municipal sobre el grado de urbanización de los suelos del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”, a efecto de la identificación de la clasificación del mismo* y 3.8.8. *Conclusiones finales*, al objeto de incorporar las conclusiones del informe municipal en la Memoria y hacer una recopilación de las conclusiones de la justificación requerida.

En relación a la delimitación del Área Homogénea

En este punto el informe técnico requiere incorporar en la Memoria el resumen de los parámetros urbanísticos del AH en el modelo de Ficha Normalizada de las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento. Por otro lado, se deberá indicar las Redes Públicas en el estado inicial del AH (redes públicas existentes) y las nuevas Redes Públicas definidas por la Modificación que deberán cumplir las reservas mínimas del artículo 36 de la LSCM.

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

1. Se incorpora en el punto 4.1.3.2. *Cuadro resumen del Área Homogénea (ámbito superior de referencia de acuerdo con el TRLSRU) y comparativa con el planeamiento vigente*, del Documento I. Memoria, la ficha resumen del AH en el modelo de Ficha Normalizada de las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento.
2. Se indica, tanto en el punto 4.1.2. *Elementos estructurantes de las Redes Públicas*, del Documento I. Memoria, como en la ficha resumen del AH, las Redes Públicas en el estado inicial del AH (redes públicas preexistentes), así como sus titulares, forma de obtención, etc...
3. Así mismo, se indican y cuantifican en la citada ficha las nuevas Redes Públicas reservadas por la Modificación, sin computar las preexistentes, que darán cumplimiento a cumplir las reservas mínimas del artículo 36 de la LSCM.

En relación a la delimitación del Ámbito de Actuación

En este punto el informe técnico requiere incorporar en la Memoria la ficha resumen de ordenación y gestión del AA-“Barrio de El Jarama” en el modelo de Ficha Normalizada de las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento.

Por otro lado, se deberá justificar, completar y/o subsanar el coeficiente de edificabilidad del AA que es ligeramente superior al del AH, la indicación del concepto “aprovechamiento tipo” que ya no es acorde con la LSCM, deberá incorporarse en la ficha las superficies y edificabilidades de los usos lucrativos y sus coeficientes de ponderación, así como la reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a régimen de protección pública.

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

1. Se incorpora en el punto 4.1.4. *Definición del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”*, del Documento I. Memoria, la ficha resumen de ordenación y gestión del AA-“Barrio de El Jarama” en el modelo de Ficha Normalizada de las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento.
2. Dado que las A.Ais son piezas consolidadas pertenecientes a la realidad fáctica y urbanística del Barrio de Santiago y que la presente Modificación establece su gestión como Actuaciones Aisladas asistemáticas por expropiación, se excluyen del AH “Barrio de El Jarama”. Esto hará que el ámbito y la edificabilidad del AA-“Barrio de El Jarama” y del AH sean coincidentes, con lo que se dará cumplimiento a lo determinado en el artículo 39.4.a) de la LSCM.

Esto hace que se ajusten determinados coeficientes y redacciones, así como el cuadro comparativo con el planeamiento anterior en el punto 4.1.3. *Delimitación de una nueva Área Homogénea (ámbito superior de referencia de acuerdo con el TRLSRU)*, del Documento I. Memoria.

3. Por último, se incluye en la ficha resumen de ordenación y gestión del AA-“Barrio de El Jarama” incorporada en el punto 4.1.4. *Definición del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”*, del Documento I. Memoria, tanto las superficies y coeficientes de ponderación de los usos lucrativos, como la reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a régimen de protección pública.

Las edificabilidades de los distintos usos lucrativos se determinan en el Documento III. *Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”*, como parte propia de la ordenación pormenorizada del Ámbito de Actuación.

En relación a la definición de las Actuaciones Aisladas

En este punto el informe técnico indica que se valore la idoneidad de incorporar las A.Ais (1, 2 y 3) en el AH “Barrio de El Jarama”.

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

1. Como se ha indicado en el punto anterior, dado que las A.Ais son piezas consolidadas pertenecientes a la realidad fáctica y urbanística del Barrio de Santiago y que la presente Modificación establece su gestión como Actuaciones Aisladas asistemáticas por expropiación, se excluirán del AH “Barrio de El Jarama”. Esto hará que la edificabilidad del AA-“Barrio de El Jarama” y del AH sean coincidentes, con lo que se dará cumplimiento a lo determinado en el artículo 39.4.a) de la LSCM.

En relación al sistema de Redes Públicas Estructurantes de la ordenación urbanística

En este punto el informe técnico requiere que se indiquen las Redes Públicas en el estado inicial (redes públicas existentes) y las nuevas Redes Públicas definidas por la Modificación que deberán cumplir las reservas mínimas del artículo 36 de la LSCM, y poner en consonancia las determinaciones del AH y el AA para que no existan discrepancias.

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

1. Como ya se ha indicado en punto anteriores, se indican, tanto en el punto 4.1.2. *Elementos estructurantes de las Redes Públicas*, del Documento I. Memoria, como en la ficha resumen del AH, las Redes Públicas en el estado inicial del AH (redes públicas existentes), así como sus titulares, forma de obtención, etc...y se cuantifican las nuevas Redes Públicas reservadas por la Modificación, sin computar las preexistentes, que dan cumplimiento a cumplir las reservas mínimas del artículo 36 de la LSCM.
2. Se adecúan las determinaciones del AH y el AA en base a las Redes Públicas preexistentes y propuestas para que no existan discrepancias.

En relación a la superficie edificable máxima y aprovechamiento

En este punto el informe técnico indica que se deberá subsanar el coeficiente de edificabilidad del AA que es ligeramente superior al del AH.

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

1. Como se ha indicado en el punto anterior, dado que las A.Ais son piezas consolidadas pertenecientes a la realidad fáctica y urbanística del Barrio de Santiago y que la presente Modificación establece su gestión como Actuaciones Aisladas asistemáticas por expropiación, se excluirán del AH "Barrio de El Jarama". Esto hará que la edificabilidad del AA-"Barrio de El Jarama" y del AH sean coincidentes, con lo que se dará cumplimiento a lo determinado en el artículo 39.4.a) de la LSCM.

En relación a la determinación de los coeficientes de ponderación/aprovechamiento

En este punto el informe técnico requiere que se amplíe la justificación de los coeficientes de ponderación de la VPPB y VPPL, en base a las aclaraciones sobre la normativa de aplicación para VPP de la CAM realizadas por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la DG de Suelo y en qué medida pueden verse afectados los cálculos de estos coeficientes.

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

1. Se amplía la justificación de los coeficientes de ponderación de los usos VPPB y VPPL, en el punto 2.4.2. *Coefficientes de ponderación*, del Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación AA-"Barrio de El Jarama", indicando que se ha tomado como referencia la limitación que establece la legislación estatal en materia de vivienda de protección pública, donde se limita a un máximo del 15% del valor de venta el valor de repercusión del suelo (apartado d) del art.2 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sobre política de vivienda).

Dado que la legislación autonómica no establece esta limitación, se ha consultado internamente al servicio de valoraciones de la Subdirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid respecto a este criterio y al valor utilizado como referencia, siendo el resultado de esta consulta favorable, pues el valor resultante aplicando la metodología utilizada para el resto de los usos, de acuerdo con los criterios del TRLSRU indicados en el informe de la DG de Urbanismo, resultaba similar.

En relación a la gestión y ejecución urbanística de la propuesta

En este punto el informe técnico indica que la gestión y ejecución de las A.Ais estará en consonancia con la propuesta de su inclusión o no en el AH.

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

1. Como se ha indicado en puntos anteriores, dado que las A.Ais son piezas consolidadas pertenecientes a la realidad fáctica y urbanística del Barrio de Santiago y que la presente Modificación establece su gestión como Actuaciones Aisladas asistemáticas por expropiación, se excluirán del AH "Barrio de El Jarama".
2. Al objeto de no incluir ninguna determinación de gestión y ejecución en el *Documento I. Memoria* por corresponder al ámbito competencial del municipio, se elimina de este documento el punto 4.4. *Determinaciones de Coordinación, Gestión y Ejecución*, dejando estar determinaciones exclusivamente en el *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación AA-"Barrio de El Jarama"*.

En relación a la ordenación pormenorizada del AA-"Barrio de El Jarama"

En este punto el informe técnico indica que se justificarán, completarán y/o subsanarán las determinaciones de la ordenación pormenorizada del AA-"Barrio de El Jarama" en base a todo lo indicado en los puntos anteriores del informe.

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

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del AA-"Barrio de El Jarama" se han ajustado a las aclaraciones, subsanaciones y correcciones realizadas para dar cumplimiento al informe, descritas en los puntos anteriores y, en concreto:
 - a. Se ha incorporado en el punto 2.1. *Adecuación a las determinaciones del planeamiento general que desarrolla*, del *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación AA-"Barrio de El Jarama"*, la ficha resumen de ordenación y gestión del AA-"Barrio de El Jarama" en el modelo de Ficha Normalizada de las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento.
 - b. Se ha ampliado la justificación de los coeficientes de ponderación de los usos VPPB y VPPL, en el punto 2.4.2. *Coefficientes de ponderación*, del *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación AA-"Barrio de El Jarama"*, indicando que se ha tomado como referencia la limitación que establece la legislación estatal en materia de vivienda de protección pública, donde se limita a un máximo del 15% del valor de venta el valor de repercusión del suelo (apartado d) del art.2 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sobre política de vivienda).

El resto de las determinaciones pormenorizadas no se modifican respecto del documento anterior.

7.2. 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 la consideración relativa al artículo 70.TER.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril

En este punto el informe jurídico indica:

- a. La Modificación que se tramita no responde al ejercicio pleno de la potestad de ordenación.
- b. En los suelos afectados por las A.Ais se produce una modificación de los usos, que es uno de los supuestos para que consten en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de derechos reales.
- c. Para el ejercicio de la potestad expropiatoria de las A.Ais se requiere la formulación de la relación de bienes y derechos y de los propietarios afectados.

Por otro lado, se indica que se ha aportado la relación de propietarios de las A.Ais al expediente, pero que no se ha dado la debida publicidad.

Respecto a este punto, y en contestación al mismo, se indica:

- a. En efecto, se está tramitando una Modificación del PGOU y no una Revisión del mismo.
- b. Tan sólo se produce modificación del uso en el caso de la A.Ais-3, que varía su uso de vía pecuaria (según el PGOU) a red viaria. En este caso, el titular de los terrenos, al tratarse de un dominio público pecuario, es la propia Comunidad de Madrid.

En el caso de la A.Ais-1 y A.Ais.2, como se justifica en el documento de Modificación, el uso de red viaria ya estaba definido por el propio PGOU de Coslada.
- c. Con posterioridad a la aprobación definitiva de la Modificación, deberá redactarse uno (o varios) proyecto/s de expropiación de las A.Ais donde se establezca la relación de bienes y derechos y de propietarios afectados, por lo que se entiende innecesaria en este momento de planeamiento.

No obstante, al objeto de que no se produzca ningún tipo de indefensión jurídica, se procederá a notificar individualmente a todos los propietarios de las A.Ais y a someter a una nueva información pública el documento subsanado conforme al requerimiento de la DG de Urbanismo.

En relación a la consideración general IV.2.1. Tipo de actuación a desarrollar y situación básica del suelo y IV.2.2. Suelo urbanizado y suelo urbano

En este punto el informe jurídico requiere que es preciso reforzar la justificación incluida en el documento sobre la valoración realizada en relación con las redes existentes y las pendientes de ejecución.

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

1. Se incorpora como Anexo VIII del *Documento I. Memoria, Informe municipal sobre el grado de urbanización de los suelos del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”, a efecto de la identificación de la clasificación del mismo* requerido.
2. Por otro lado, se crean dos nuevos epígrafes en el punto 3.8. *Justificación del régimen urbanístico del suelo. Situación básica del suelo*, del *Documento I. Memoria*, denominados 3.8.7. *Informe municipal sobre el grado de urbanización de los suelos del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”, a efecto de la identificación de la clasificación del mismo* y 3.8.8. *Conclusiones finales*, al objeto de incorporar las conclusiones del informe municipal en la Memoria y hacer una recopilación de las conclusiones de la justificación requerida.

En relación a la consideración general relativa a la inclusión del ámbito del Hospital Universitario del Henares y a la procedencia de tramitar una modificación del planeamiento vigente o del instrumento de planeamiento que corresponda

En este punto el informe jurídico indica algunas advertencias sobre la repercusión que tiene la cesión que, en su día, se llevó a cabo de forma anticipada por los propietarios y su incidencia con respecto a la justificación de la clase de suelos incluidos dentro del ámbito.

Respecto a este punto, cabe señalar lo siguiente:

- a. La cesión anticipada por parte de los propietarios de los terrenos para la construcción del Hospital del Henares fue:
 - a. Una cesión voluntaria con una reserva del aprovechamiento futuro en caso de desarrollo urbanístico del ámbito.
 - b. Una cesión para, en su caso, compensar las futuras redes públicas (sin especificar su carácter Supramunicipal) del ámbito.
 - c. Una cesión de suelo para el Ayuntamiento de Coslada.

En ningún momento en el documento de cesión anticipada del suelo del Hospital y del resto de suelos para el acceso al mismo, se habla de una cesión para Redes Públicas Supramunicipales. Es más, en el documento de la Modificación de la primera aprobación inicial, el 20 de abril de 2015, el suelo del Hospital fue calificado como Red Pública General de Equipamiento y fue a raíz del informe de la Subdirección General de Suelo de fecha de salida 4 de diciembre de 2015 (ref: 10/237233.9/15), donde se indicó que el carácter de esa Red con destino de equipamiento sanitario se podría considerar predominantemente de carácter supramunicipal, cuando se calificó como Red Supramunicipal.

Por otro lado, y como antecedente del ámbito perfectamente descrito en el documento de Modificación, en el documento de Avance de la Revisión del PGOU de Coslada (documento para solicitar el Informe de Impacto Territorial de fecha junio de 2010) se clasifica el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado y se incorpora la ordenación pormenorizada del mismo, dado que en esa fecha el ámbito ya contaba con el grado de urbanización que tiene actualmente.

Por tanto, no puede presuponerse la clasificación del suelo del ámbito por la mera cesión anticipada de una porción del mismo para una Red Pública, esgrimiendo que se cedía como parte de los deberes urbanísticos de un suelo urbanizable, pues esto nunca ha sido así.

Por último, indicar que fue el Plan Especial quién definió el suelo cedido como Red Supramunicipal de Equipamiento Social, en base al destino que se le iba a dar, siendo, por tanto, una Red preexistente, tal y como se ha reflejado en el documento de Modificación.

- b. La decisión del Ayuntamiento de incluir en el mismo ámbito de equidistribución a todos los propietarios de los suelos del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama” se justifica en los siguientes argumentos:
 - a. Aunque hayan sido sólo alguno propietarios los que hayan cedido los suelos para la ejecución del Hospital y de sus accesos (reservándose el derecho del aprovechamiento urbanístico, no lo olvidemos), han sido todos los propietarios de la Comisión Gestora (conformada por prácticamente la totalidad de los suelos del ámbito) quienes han sufragado los costes de ejecución de las infraestructuras ya ejecutadas.
 - b. Aun estando ejecutada la totalidad de las infraestructuras en una gran parte del ámbito, aún no se han cumplido la totalidad de los deberes de transformación urbanística del suelo, como, por ejemplo, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - c. Todos los propietarios del ámbito han contribuido (y contribuirán) de igual manera en el desarrollo del mismo, por lo que no se quiebra el principio urbanístico de equidistribución.

El documento de Modificación excluye de la equidistribución de beneficios y cargas del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama” las A.Ais.

En relación a la consideración general IV.2.5. Actuaciones Aisladas A.Ais-1, A.Ais-2, A.Ais-3 y redes generales

En este punto el informe jurídico requiere:

1. Que se aclare por qué se incluyen la A.Ais-1 y A.Ais-2 en la presente Modificación cuando ya el vigente PGOU de Coslada los califica como red viaria, lo que posibilita actualmente al Ayuntamiento a obtenerlos y ejecutarlos.
2. Que se justifique que la obtención de las A.Ais no suponen un exceso en el incremento de cargas de los propietarios más allá de los deberes legalmente establecidos.
3. Que se aclare y refuerce la justificación sobre que la Junta de Compensación será el beneficiario de la expropiación de las A.Ais.
4. Que se aclare y refuerce la justificación de que las A.Ais sirven de conexión del AA-“Barrio de El Jarama” con el sistema de redes generales del municipio.
5. Que se incluya en la Memoria que la A.Ais-1 daría continuidad a una red general que ya fue ejecutada con el Hospital (la Av. de Marie Curie) a fin de conectar el propio Hospital con la estación de Metro , lo que supone un interés global y un beneficio general para todo el municipio.
6. Que se aclare la inclusión de las fichas de las A.Ais y de la alusión en ellas a “proyectos de obra”.

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 punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas*, del *Documento I. Memoria*.
2. Indicar que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 18.1.c) del TRLSyRU'15, el AA-“Barrio de El Jarama” debe costear y ejecutar todas las obras e infraestructuras de conexión con las redes (no en el sentido de Redes Públicas como cesiones, dado que esa nomenclatura es exclusiva de la LSCM, sino en el sentido de sistemas infraestructurales) de servicios, por lo que Modificación establece que la A.Ais-1 y A.Ais-2 (además de la A.Ais-3) están dentro de este deber legal.

Así mismo, el artículo 18.2.d) de la LSCM indica que los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado deberán costear y ejecutar las obras precisas para, además de asegurar la conexión del AA a las redes generales de infraestructuras (entendiendo esta conexión no como directa, sino como posibilista, al posibilitar estas A.Ais la conexión del AA-“Barrio de El Jarama” con las redes generales del resto del municipio.

3. Al objeto de no incluir ninguna determinación de gestión y ejecución en el *Documento I. Memoria*, dado que se trata de una competencia exclusivamente municipal, se elimina de este documento el punto 4.4. *Determinaciones de Coordinación, Gestión y Ejecución*, dejando estar determinaciones exclusivamente en el *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”*.
4. En el punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas*, del *Documento I. Memoria*, se justifica que las A.Ais sirven de conexión del AA-“Barrio de El Jarama” y conectan éste con el sistema de redes generales del municipio en base a los artículos 18.1.c) del TRLSyRU'15 y 18.2.d) de la LSCM, antes citados, entendiendo esta conexión no como directa (red con red), sino como posibilista, al posibilitar estas A.Ais la conexión del AA-“Barrio de El Jarama” con las redes generales del resto del municipio.
5. Se incluye en el punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas*, del *Documento I. Memoria*, que la A.Ais-1 dará continuidad a una red general que ya fue ejecutada, como es el viario principal de acceso al Hospital (Av. de Marie Curie), a fin de conectar el propio Hospital con la estación de Metro, lo que supone un interés global y un beneficio general para todo el municipio.
6. Dado que las A.Ais son piezas consolidadas pertenecientes a la realidad fáctica y urbanística del Barrio de Santiago y que la presente Modificación establece su gestión como Actuaciones Aisladas asistemáticas por expropiación, se ha incluido una ficha de cada una de ellas.

Por otro lado, dado que las mismas están excluidas de la equidistribución del AA-“Barrio de El Jarama”, su ejecución, tras su obtención por expropiación, deberá hacerse mediante un proyecto de obras, lo que se ha indicado en cada una de sus fichas.

En relación a la consideración particular IV.3.1. Cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU

En este punto el informe jurídico indica que no se ha justificado completamente el cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU, dado que no se ha hecho alusión a las Modificaciones aprobadas en los dos últimos años.

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

1. Se ha incluido en la 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*, que en los dos últimos años no se ha producido ninguna otra Modificación del PGOU de Coslada.

En relación a la consideración particular IV.3.2. Alternativas

En este punto el informe jurídico reitera la necesidad de incluir una valoración de alternativas de las A.Ais.

Respecto a este punto del informe, hay que indicar que no cabe alternativa posible a las A.Ais dado:

- a. Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.1.c) del TRLSyRU'15, la actuación propuesta debe costear y ejecutar todas las obras e infraestructuras de conexión con las redes (no en el sentido de Redes Públicas como cesiones, dado que esa nomenclatura es exclusiva de la LSCM, sino en el sentido de sistemas infraestructurales) de servicios, por lo que Modificación establece que la A.Ais-1 y A.Ais-2 (además de la A.Ais-3) están dentro de este deber legal.
- b. Que el artículo 18.2.d) de la LSCM indica que los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado deberán costear y ejecutar las obras precisas para, además de asegurar la conexión del AA a las redes generales de infraestructuras (entendiendo esta conexión no como directa, sino como posibilista, al posibilitar estas A.Ais la conexión del AA-“Barrio de El Jarama” con las redes generales del resto del municipio.
- c. Que la ordenación de viarios definida por el Plan Especial del Hospital y su posterior Modificación, así como la alternativa elegida para la ordenación pormenorizada del AA-“Barrio de El Jarama” hace obligado que las A.Ais se sitúen donde están y no quepa otra alternativa.

En relación a la consideración particular IV.3.4. 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, y que se observan diferencias entre el plano 11 de la Modificación del Plan Especial del Hospital incluido en la Modificación y el del visor SIT de la CAM.

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

1. Indicar que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 18.1.c) del TRLSyRU'15, el AA-“Barrio de El Jarama” debe costear y ejecutar todas las obras e infraestructuras de conexión con las redes (no en el sentido de Redes Públicas como cesiones, dado que esa nomenclatura es exclusiva de la LSCM, sino en el sentido de sistemas infraestructurales) de servicios, por lo que Modificación establece que la A.Ais-1 y A.Ais-2 (además de la A.Ais-3) están dentro de este deber legal.

Así mismo, el artículo 18.2.d) de la LSCM indica que los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado deberán costear y ejecutar las obras precisas para, además de asegurar la conexión del AA a las redes generales de infraestructuras (entendiendo esta conexión no como directa, sino como posibilista, al posibilitar estas A.Ais la conexión del AA-“Barrio de El Jarama” con las redes generales del resto del municipio.

2. Se corrige el error y se incluye el plano 11 aprobado definitivamente de la Modificación del Plan Especial del Hospital en las figuras de los puntos 2.1.5.1.1. *Red viaria y conexiones rodadas*, 3.8.5.1. *Accesos rodados* y epígrafe 3. *Plan Especial (y su Modificación) para la implantación del Hospital*, del punto 3.9.1. *Antecedentes de los suelos de las Actuaciones Aisladas*, del Documento I. Memoria.

Se incluye a continuación la citada Resolución.



Reur: 97697; 99823
Ref. Registro: 10/062868.9/21
Número de registro: REGAGE22e00005229488; REGAGE22e00005844186
Fecha de entrada: 11 de febrero de 2021; 1 de marzo de 2022; 7 de marzo de 2022
Remitente: Ayuntamiento de Coslada
Asunto: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, Barrio El Jarama, con ordenación pormenorizada.

De conformidad con el informe técnico urbanístico, emitido por el Área de Planeamiento 1, en fecha 13 de mayo de 2022, y con el informe jurídico, emitido por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos, en fecha 18 de mayo de 2022, y con arreglo a la propuesta de resolución, de fecha 19 de mayo de 2022, elevada a esta Dirección General, por el Subdirector General de Normativa y Régimen Jurídico Urbanístico y el Subdirector General de Urbanismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13.2 del Decreto 237/2021, de 17 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, se emite la siguiente:

RESOLUCIÓN

PRIMERO. Requerir al **Ayuntamiento de Coslada** para que proceda a completar y subsanar el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, Barrio El Jarama, con ordenación pormenorizada, en los términos expuestos en los citados informes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. Notificar la Resolución al Ayuntamiento de Coslada señalando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, el plazo de cuatro meses para resolver el expediente comenzará a computarse desde el ingreso del **expediente completo**.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO





REFERENCIA: 10/656989.9/21; 10/000755.9/22; 10/118253.9/22
REUR: 99585; 99823
FECHA ENTRADA: ORVE: 14/12/2021 (documentación administrativa)
 ALMACÉN: 20/01/2022 (documentación técnica)
 ALMACEN: 02/03/2022 (expte. completo doc. administrativa y técnica)

REMITENTE/PROMOTOR: Ayuntamiento de Coslada

ASUNTO: Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, Barrio del Jarama con Ordenación Pormenorizada.

Mediante oficio de fecha 13 de diciembre de 2021 el Ayuntamiento de Coslada remite a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura el expediente arriba referenciado, que fue aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 1 de diciembre de 2021, a los efectos de su tramitación y subsiguiente aprobación definitiva, si procede, al amparo del artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, este expediente se remite en formato electrónico a través de las aplicaciones ORVE con fecha 14/12/2021 y ALMACEN con fecha 20/01/2022.

Este expediente, según el oficio de remisión del Ayuntamiento de Coslada de fecha 13/12/2021, se refiere textualmente al acuerdo adoptado por el Pleno Municipal sobre la "APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE SUBSANACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U, BARRIO DEL JARAMA CON ORDENACION PORMENORIZADA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE COSLADA EL 20/01/2021, EN CUMPLIMIENTO DEL REQUERIMIENTO EFECTUADO POR LA COMUNIDAD DE MADRID" y está compuesto por los documentos que se relacionan en el INDICE de la Diligencia de la Secretaria General del Ayuntamiento de Coslada de fecha 13/12/2021. Junto a cada uno de los documentos figura el número de hojas y la numeración de paginado.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Coslada, mediante oficio de fecha 28 de febrero de 2022, y con entrada por ALMACÉN el 2 de marzo de 2022, remite el expediente completo derivado de la fase de tramitación municipal (documentación Administrativa y Técnica) de la Modificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 63.1 y 67.3 de la LSCM por lo que el plazo de 4 meses establecido para la aprobación definitiva empezará a computarse desde esta última fecha de entrada en el registro del expediente completo.

Está compuesto por los documentos que se relacionan en el INDICE de la Diligencia de la Secretaría General del Ayuntamiento de Coslada de fecha 28/02/2022. Junto a cada uno de los documentos del expediente administrativo figura el número de página.

En atención a lo solicitado se emite el siguiente

INFORME TÉCNICO

1.- ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento de Coslada de 20 de enero de 2021 aprobó provisionalmente la Modificación del PGOU de Coslada "Barrio del Jarama" con ordenación pormenorizada, procediéndose a remitir el expediente a la Comunidad de Madrid, que tuvo entrada en registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con fecha 11 de febrero



de 2021, a los efectos de su aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 57.e) de la LSCM.

Mediante Resolución de fecha 2 de junio de 2021, la Dirección General de Urbanismo procedió a requerir al Ayuntamiento de Coslada para que completara y subsanara el expediente de la Modificación, en los términos del informe técnico urbanístico emitido por el Área de Planeamiento 1, en fecha 31 de mayo de 2021, y el informe jurídico emitido por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos, en la misma fecha. En esta Resolución, también se notificó al Ayuntamiento que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio (en adelante LSCM), el plazo de cuatro meses para resolver el expediente comenzará a computarse desde el ingreso del expediente completo.

El Pleno municipal, en sesión extraordinaria de fecha 1 de diciembre de 2021, acordó aprobar el Documento de Subsanción de la Modificación del PGOU de Coslada "Barrio del Jarama" con Ordenación Pormenorizada, en cumplimiento de la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 2 de junio de 2021.

Con fechas 14 de diciembre de 2021, 20 de enero y 2 de marzo de 2022, tuvo entrada nuevamente en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura la Modificación del PGOU de Coslada "Barrio del Jarama" con Ordenación Pormenorizada, a los efectos de su aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 57.e) de la LSCM.

2.- DOCUMENTACION TÉCNICA PRESENTADA

Según consta en la base de datos GDUR (Gestión Documental de Urbanismo) de esta Dirección General de Urbanismo, el presente informe técnico se realiza en base al expediente completo que se corresponde con el nº de REUR 99823 (documentación administrativa y técnica), que tuvo entrada por ALMACÉN el 2 de marzo de 2022.

Con la finalidad de agilizar la tramitación, sistematizando la documentación que componen los diferentes instrumentos de planeamiento, el 3 de abril de 2018 la Dirección General de Urbanismo elaboró unas recomendaciones para regular el contenido de la documentación de carácter técnico que deben contener los planes adaptados a la LSCM. A estos efectos por su carácter de recomendación, aunque no son de obligado cumplimiento, con esta sistematización se persigue el objetivo de conseguir la mayor seguridad jurídica para los promotores, redactores, Administraciones públicas y particulares, así como agilizar la tramitación de las figuras de planeamiento urbanístico.

La información se concretó en el documento de "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". Su contenido puede ser consultado en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid en el siguiente enlace:

https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/regulation/documents/02_0_recomendaciones_de_documentacion_tecnica_20180403.pdf

La documentación técnica aportada se considera adecuada a sus fines concretos. En lo que pueda resultar de aplicación, estas recomendaciones, si así se estima conveniente, pueden servir de apoyo para completar la documentación técnica que define la Modificación, en los aspectos concretos que se señalan en los puntos 9.3.2 y 9.3.3 del apartado de Valoración del presente informe.



3.- CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA D.G DE URBANISMO DE FECHA 02/06/2021 EN RELACIÓN AL INFORME DEL AREA DE PLANEAMIENTO 1

Como ha sido señalado en el apartado 1 del presente informe, mediante Resolución de fecha 2 de junio de 2021, la Dirección General de Urbanismo procedió a requerir al Ayuntamiento de Coslada para que completara y subsanara el expediente de la Modificación, en los términos de los informes técnico y jurídico ambos de fecha 31 de mayo de 2021.

El informe elaborado por el Área de Planeamiento 1, en el apartado 13 de Valoración, ponía de manifiesto que para poder analizar desde el punto de vista técnico urbanístico el contenido de la Modificación resultaba necesario completar y subsanar los aspectos indicados en los apartados 6.2, 6.5, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 y 11 del informe que, de forma resumida, se concretaban en los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la situación básica de los terrenos conforme al artículo 21 del TRLSRU, lo que permitirá relacionarlo con el tipo de transformación urbanística que establece su artículo 7 y cumplimiento de las condiciones que establece el artículo 14 de la LSCM, que permiten atribuir al suelo la clasificación de suelo urbano.
- b) Justificación, por comparación, con los coeficientes de edificabilidad de las Áreas Homogéneas colindantes, tal como establece el artículo 39.4.b de la LSCM.
- c) Justificación del cumplimiento del artículo 42.6.b) de la LSCM en relación a la definición de los coeficientes de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados, así como justificación de las variaciones de coeficientes entre áreas distintas.
- d) Justificación el artículo 36.6 de la LSCM, cuantificación y regulación de las Redes públicas locales de zonas verdes.
- e) Dado que la LSCM no prevé expresamente la transferencia de aprovechamiento entre parcelas, justificación de las determinaciones previstas para el suelo edificable que posibilitan transferir edificabilidad y viviendas entre manzanas si con ello se está alterando el aprovechamiento de la parcela.
- f) Incorporar nuevo Informe favorable de la Subdirección General de Planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, tal y como indica dicho organismo en el punto 5 del informe emitido con fecha 29 de enero de 2019.

Posteriormente, con fecha 1 de diciembre de 2021, el Ayuntamiento de Coslada acordó aprobar el Documento de Subsanción de la Modificación con objeto de dar cumplimiento a esta Resolución. El Documento al que se hace referencia es el registrado con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Coslada el 18/11/2021, y ha sido elaborado como respuesta a los requerimientos realizados. En él se incorporan las modificaciones o aclaraciones al documento de la Modificación que fue objeto de aprobación Provisional el 20 de enero de 2021.

Consta en el expediente de tramitación municipal el informe de fecha 19 de noviembre de 2021 elaborado por los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Coslada en el que se detalla y justifica como se ha dado cumplimiento a los aspectos que derivan de los informes técnico y jurídico soporte de la Resolución de la Dirección General de Urbanismo. Asimismo, el informe municipal detalla el Índice actualizado del documento técnico de la Modificación, distinguiendo en color negro los documentos aprobados provisionalmente el 20/01/2021 y en azul los nuevos documentos sometidos a aprobación municipal el 01/12/2021.

Este informe municipal concreta los apartados de la documentación técnica modificados para dar cumplimiento a los aspectos señalados en el apartado 13 de Valoración del informe técnico del Área de Planeamiento 1 de fecha 31 de mayo de 2021, en lo que respecta a las siguientes cuestiones:



- a) En la nueva redacción del apartado 3.8 de la Memoria del DOC-I se detalla la justificación de la situación básica del suelo, tipo de transformación urbanística y condiciones para su consideración como suelo urbano.
- b) En el apartado 3.13 "Justificación de la asignación de edificabilidad máxima del ámbito" de la Memoria del DOC-I, se realiza un estudio comparativo con los coeficientes de edificabilidad de las Áreas Homogéneas colindantes.
- c) El apartado 4.1.3.1 "Delimitación de una nueva Área Homogénea" de la Memoria del DOC-I se incorpora las justificaciones de los coeficientes de homogeneización.
- d) En el apartado 2.3.3 "Cumplimiento de estándares de redes Públicas" de la Memoria del DOC-III Ordenación Pormenorizada, se incorpora la justificación de las cesiones de redes locales respecto del estándar legal.
- e) En cuanto a eliminar la transferencia de aprovechamiento entre parcelas residenciales, este aspecto, que ya había sido indicado en la aprobación inicial, se retiró ya del documento si bien quedó por error en un párrafo del apartado 2.4.4 "Aprovechamiento, coeficientes de ponderación y número de viviendas" del DOC-III Ordenación Pormenorizada, del que ahora se elimina dicha referencia, no admitiéndose transferencias de aprovechamiento o de número de viviendas entre manzanas, a fin de no alterar dichos parámetros urbanísticos.
- f) Se requiere un nuevo informe a la Subdirección General de Planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Una vez aprobado el Documento de Subsanación por el Pleno Municipal el 01/12/2021, se comprueba que los aspectos anteriormente señalados han sido adecuadamente incorporados en el documento técnico, condición previa puesta de manifiesto para analizar el contenido de la Modificación.

Por tanto, en el presente informe técnico se procede a analizar en su totalidad, las determinaciones que definen las propuestas establecidas en la Modificación del PGOU de Coslada, Barrio del Jarama con Ordenación Pormenorizada, realizando el correspondiente control de legalidad de conformidad con lo establecido en la LSCM y el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).

4.- DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

4.1 ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

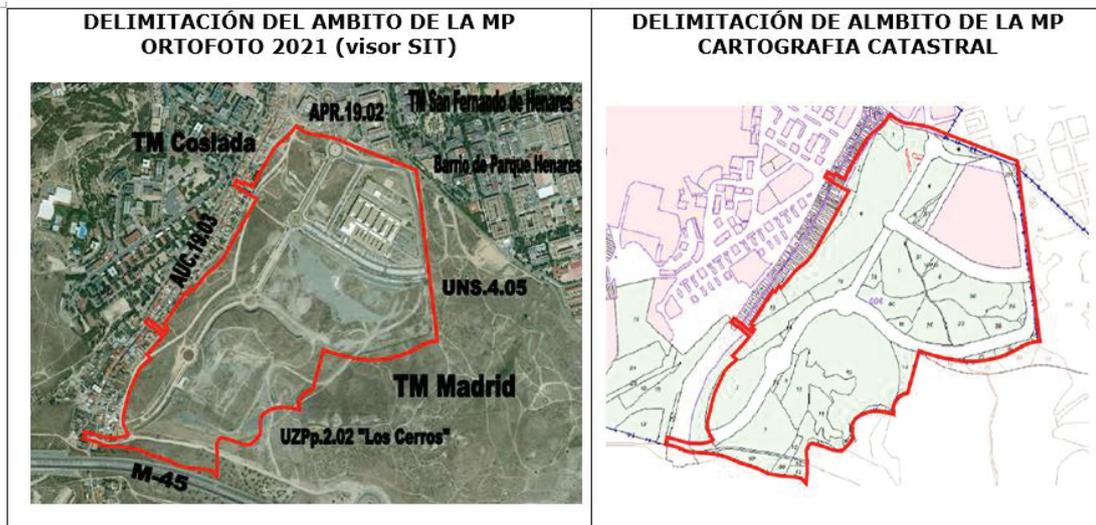
El ámbito territorial afectado se corresponde con algunos suelos del término municipal de Coslada y con parte de los suelos pertenecientes al término municipal de Madrid que fueron incorporados al término municipal de Coslada a partir del año 2002, y que carecen de regulación urbanística en el PGOU de Coslada por ser este Plan anterior al Decreto 179/2002, de 5 de diciembre de regularización de los términos municipales de Madrid y Coslada.

Según el apartado 1.3 y 4 de la Memoria del DOC-I, el ámbito de la Modificación tiene una superficie total que asciende a 765.294 m²s. La delimitación gráfica se define en el plano 01-Situación, emplazamiento y delimitación del DOC-I y comprende los siguientes terrenos:

- Suelo Urbano Consolidado AUC 19.03 del PGOU 97 de Madrid que se corresponde con dos zonas de 1.119 m² y 1.130 m² de superficie reguladas por la NZ 8 grado 5º.
- Suelo Urbanizable No Programado, UNP.4.04 "Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada", del PGOU 97 de Madrid, con una superficie de 761.049 m², que como consecuencia de las Sentencias del TSJ de 27/02/2003, casada parcialmente por TS de 3/07/2007, que declaró la nulidad de los acuerdos relativos a la aprobación definitiva del PGOU 97, una parte de este ámbito, en concreto en 444.874 m² pasaron a estar regulados por las determinaciones urbanísticas del PGOU 85 como Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica SNU-PE. Para los 316.576 m² de superficie de suelo restante del ámbito del UNP.4.04, no afectado por las sentencias, siguen vigentes las determinaciones del PGOU 97 de Madrid.



- Suelo Urbano Consolidado del PGOU 95 de Coslada que se corresponde con 615 m² de superficie de red viaria del Barrio de Santiago.
- Suelo No Urbanizable del PGOU 95 de Coslada, que se corresponde con dos zonas de 401 m² y 980 m² de superficie reguladas por las condiciones del SNU "Suelo ocupado por la Cañada Real Galiana en el último tramo".



Señala el apartado 1.5 de la Memoria del DOC-I que la Modificación, que afecta a una superficie de 765.294 m²s, supone un 6,38%, porcentaje inferior al 10% de la superficie del término municipal de Coslada (12.000.893 m²s, de acuerdo a la página 280 de la Memoria del vigente PGOU de 95) por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, no resulta necesario la redacción y tramitación de un documento de Avance.

Este mismo apartado establece que la superficie representa el 10,05% del suelo urbanizado de Coslada (suelo urbano que según los datos que aparecen en la página 280 de la Memoria del vigente PGOU de 95 asciende a 7.630.033 m²s) inferior al umbral máximo de incremento del 20% establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU por lo que el Ayuntamiento pone de manifiesto que no es necesaria la Revisión del PGOU de 95 de Coslada.

4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Señala el apartado 3.1 de la Memoria del DOC-I que los suelos pertenecientes al término municipal de Madrid que fueron incorporados al término municipal de Coslada a partir del año 2002, carecen de regulación urbanística en el PGOU 95 de Coslada por ser este Plan anterior al Decreto 179/2002. Asimismo, el Ayuntamiento de Coslada pone de manifiesto que aunque el Decreto indicaba que los suelos afectados por la regularización de los límites entre los dos términos municipales mantendrían las determinaciones urbanísticas vigentes en el momento de la regularización; gran parte de estos suelos, tras el desarrollo del Plan Especial para la implantación del Hospital en 2005, han sufrido transformaciones urbanísticas de desarrollo que, a su juicio, hacen inviable su incorporación al PGOU 95 de Coslada en los mismos términos que establece la regulación urbanística del PGOU 97 de Madrid.

Por ello, el Ayuntamiento de Coslada considera 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".



Además, considera necesario adecuar las determinaciones de ordenación de todos los ámbitos afectados por la 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 95 de Coslada), no se encontraban (ni se encuentran actualmente) adaptados a la LSCM y al TRLSRU.

4.3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Según se detalla en los apartados 1.2 y 3.2 de la Memoria del DOC-I, el Ayuntamiento de Coslada plantea la Modificación con los siguientes objetivos:

- a) Incorporar al documento del PGOU 95 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 el Decreto 179/2002.
- b) Adecuar el régimen jurídico-urbanístico de estos suelos a la legislación vigente en materia de urbanismo, LSCM y al TRLSRU, puesto que los planeamientos urbanísticos de Madrid y Coslada no están adaptados a las mismas.
- c) Establecer las determinaciones estructurantes de Ordenación General y de Ordenación Pormenorizada con el siguiente contenido para la totalidad de los suelos afectados por la Modificación:
 - De acuerdo a la realidad física y urbanística actual, definir 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.
 - Delimitación del Área Homogénea que se corresponde con el ámbito completo objeto de la Modificación, que incluye el Suelo Urbano Consolidado de las tres Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) y el Suelo Urbano No Consolidado del Ámbito de Actuación AA-Barrio del Jarama.

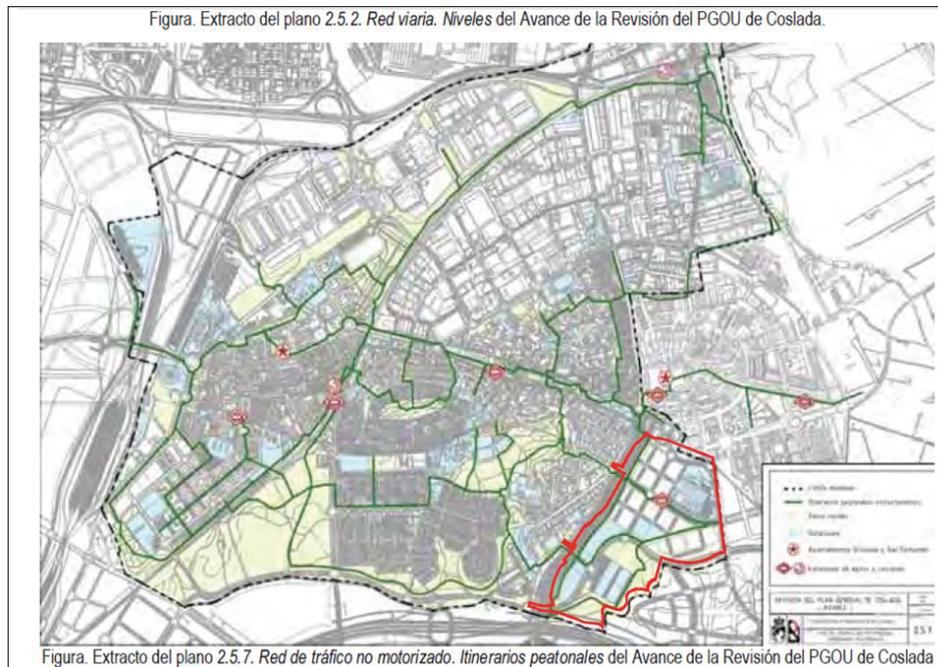
4.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO Y TIPO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

4.4.1 JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y TIPO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El apartado 3.8 de la Memoria del DOC-I, denominado "Justificación del Régimen Urbanístico del Suelo", señala que la Modificación, entre sus objetivos, plantea adaptar su contenido a la legislación urbanística actual, tanto a la LSCM como al TRLSRU, y adecuar el régimen jurídico-urbanístico de los suelos objeto de la misma (que proceden de dos planeamientos no adaptados) a su realidad física y urbanística actual, incorporando la justificación del régimen urbanístico de aplicación del suelo, en referencia tanto al art. 21 del TRLSRU como al art. 14 de la LSCM.

Para ello, en el apartado 3.8.4 de la Memoria del DOC-I, se incorpora un estudio de la integración del ámbito en la malla urbana, así como la relación de estos suelos con los viales perimetrales e interiores existentes, las redes de servicios y su vinculación con el entramado urbanístico existente, a la vista de la realidad fáctica de los terrenos. Este análisis se realiza en dos niveles: a escala territorial (infraestructuras supramunicipales) y en relación con la trama urbana del entorno próximo, con la conclusión de que el ámbito definido por la Modificación se encuentra totalmente inserto en la trama urbana de Coslada y en la estructura territorial del municipio.





A su vez, en el apartado 3.8.5 de la Memoria del DOC-I, se analiza los servicios e infraestructuras existentes en el ámbito en relación a la red viaria y redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía y comunicaciones, con la conclusión de que los terrenos cuentan con la totalidad de los servicios urbanos a nivel ciudad necesarios para su correcto funcionamiento, debiéndose completar la ordenación pormenorizada con las redes locales que den servicio a las parcelas que se ordenen.

La Memoria incide en estos apartados que las obras de urbanización llevadas a cabo para la ejecución del Hospital del Henares y de sus accesos e infraestructuras se realizaron en base al Plan Especial para la implantación del Hospital de 2005, la Modificación posterior de 2009, y su Proyecto de Urbanización de 2007 y Modificación posterior de 2011 y constituyen, a su juicio, redes viarias y de servicios ejecutadas como anticipo del desarrollo del ámbito del Barrio del Jarama basadas en la legislación urbanística vigente en su momento.

Como conclusión a los estudios realizados en estos apartados 3.8.4 y 3.8.5, el apartado 3.8.6 de la Memoria del DOC-I, incorpora el resumen de la justificación del cumplimiento de los requisitos y determinaciones legales para la consideración como suelo urbanizado en base al artículo 21 de la TRLSRU y la clasificación como suelo urbano no consolidado según el artículo 14 de la LSCM, en el siguiente sentido:

1. *"El ámbito de la Modificación está inserto en la trama urbana. Las consideraciones y análisis efectuados en el precedente apartado 3.8.4. permite concluir que los suelos de la presente Modificación del PGOU de Coslada están insertos en la malla urbana de Coslada tanto a nivel territorial como urbano.*
2. *Los suelos de la Modificación cuentan con los servicios e infraestructuras básicas que exige la legislación vigente para su consideración como Suelo Urbano No Consolidado. Las consideraciones y análisis efectuados en el precedente apartado 3.8.5 permite concluir que los suelos de la presente Modificación cuentan en la actualidad con la totalidad de los servicios e infraestructuras básicas a nivel ciudad de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas, energías eléctrica/alumbrado, gas y telefonía, dimensionados para las necesidades de la Modificación por lo que cabe concluir que cumplen con uno de los requisitos establecidos por la legislación para su consideración como suelo urbanizado según el art.21 del TRLSRU y el art.14 de la LSCM".*



Por todo ello, y como ha sido anteriormente señalado, el apartado 3.8.6 concluye señalando que el ámbito, a los efectos del artículo 21.3 del TRLSRU se encuentra en la situación de suelo urbanizado porque se encuentra inserto en la trama urbana de Coslada y en la estructura territorial del municipio y los terrenos cuentan con la totalidad de los servicios urbanos a nivel ciudad necesarios para su correcto funcionamiento, debiéndose completar la ordenación pormenorizada con las redes locales que den servicio a las parcelas que se ordenen.

En cuanto al tipo de actuación urbanística, el apartado 3.8.6 de la Memoria pone de manifiesto que con arreglo a las definiciones y criterios previstos en el artículo 7.1.a).2 del TRLSRU, la actuación propuesta se trata de una actuación de transformación urbanística en su modalidad de actuación de reforma de la urbanización ya que, como se detalla en la Memoria, formando el ámbito parte de la trama urbana de la ciudad, necesita completar las obligaciones de urbanización y cesión que legitimaron la implantación del Hospital y en el AA-Barrio de El Jarama se debe adaptar/completar el tejido urbano para ubicar los nuevos usos y actividades que el planeamiento de desarrollo les atribuya contando con la conexión a los servicios existentes e infraestructuras básicas a nivel ciudad dimensionadas para sus necesidades.

4.4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Con carácter de determinación de ordenación estructurante, conforme al artículo 35.2.a) de la LSCM, la Modificación clasifica la totalidad de los suelos objeto de la misma, como Suelo Urbano, según la delimitación definida en el Plano 2. Clasificación del Suelo. La clasificación y categoría del suelo propuesta por la Modificación Puntal para los terrenos es:

- Suelo Urbano Consolidado, en total 7.142 m² correspondiente a las Actuaciones Aisladas
 - A.Ais-1 de 1.656 m²
 - A.Ais-2 de 1.208 m²
 - A.Ais-3 de 4.278 m²
- Suelo Urbano No Consolidado, en total 758.152 m² correspondiente al Ámbito de Actuación "AA-Barrio de El Jarama".

La Modificación propone esta clasificación del suelo, en base a las consideraciones y análisis detallados en los apartados 3.8.4 y 3.8.5 de la Memoria del DOC-I, anteriormente referenciados, con la conclusión incorporada en el apartado 3.8.6 en la que se considera, a los efectos del artículo 14 de la LSCM, que:

- El AA-Barrio el Jarama se considera como Suelo Urbano No Consolidado por estar inserto en la trama urbana y contar con los servicios e infraestructuras básicas que exige la legislación vigente. Se considera como una Actuación Integrada sujeta a urbanización y reparcelación.
- Los tres ámbitos de Actuación Aislada A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3 mantienen la clasificación de Suelo Urbano Consolidado otorgada por el planeamiento urbanístico vigente.

4.4.3 APORTE DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Como complemento y apoyo a lo señalado en el apartado 3.8 de la Memoria del DOC-I, cuyo contenido ha sido sintetizado en este apartado 4.4 del presente informe, y a los efectos establecidos por los artículos 14 de la LSCM y 21 del TRLSRU, debe incorporarse al expediente información suficiente sobre el estado final de la urbanización existente, lo que podrá quedar avalado con el correspondiente informe municipal en el que se pronuncie sobre el grado de urbanización conseguido en los terrenos afectados por la Modificación.

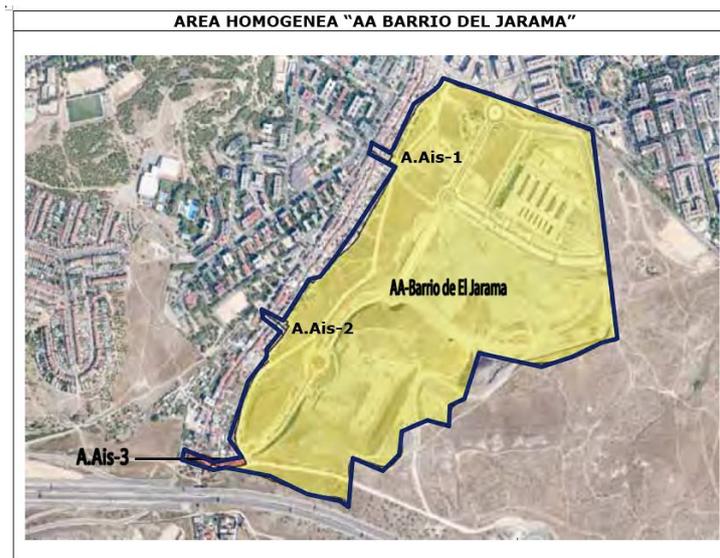


4.5 DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

El PGOU 95 de Coslada, establece como criterio general la división del suelo urbano en "áreas de reparto de beneficios y cargas" como referencia para la equidistribución. Como ha sido señalado con anterioridad, este Plan General no está adaptado a la LSCM.

El apartado 4.2 de la Memoria del DOC-I señala que la Modificación incorpora nuevos suelos que anteriormente no pertenecían al término municipal de Coslada y que el criterio seguido para ello es adaptar exclusivamente el ámbito objeto de la Modificación a las determinaciones de la LSCM y el TRLSRU, sin modificar el resto de las determinaciones existentes en el PGOU 95 de Coslada.

En este sentido, el suelo clasificado como urbano por el PGOU de 95 no está dividido en áreas homogéneas. Por ello, según se detalla en el apartado 4.1.3 de la Memoria del DOC-I, en aplicación del artículo 35.2.c) y 37.1 de la LSCM, la Modificación delimita y define un Área Homogénea (en adelante AH), denominada AH-Barrio de El Jarama. La delimitación de este AH se corresponde con el ámbito completo objeto de la Modificación que se grafía en el plano 04. Determinaciones Estructurantes. Incluye el Suelo Urbano Consolidado de las tres Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) y el Suelo Urbano No Consolidado del Ámbito de Actuación AA-Barrio del Jarama.



En el apartado 4.1.3.2. de la Memoria del DOC-I se incorpora un Cuadro resumen con algunos parámetros urbanísticos que definen el AH.

ÁREA HOMOGÉNEA	MODIFICACIÓN PGOU COSLADA							USO GLOBAL
	Sup. Suelo (m ² s)	Sup. Edificable (m ² c)	Coef. Edif. Bruta (m ² c/m ² s)	Zona de ordenanza	Redes Públicas Locales			
					Zonas Verdes (m ² s)	Equipamiento (m ² s)	Estándar (m ² s/100m ² c)	
AH - Barrio de El Jarama	765.294	458.000	0,5985	RV / A definir por Ordenación Pormenorizada	Mínimo de la LSCM		30,00	Residencial

Extracto cuadro resumen AH apartado 4.1.3.2 de la Memoria del DOC-I

Como complemento a la información proporcionada en el expediente, debe incorporarse en la Memoria el resumen de los parámetros urbanísticos que definen el Área Homogénea, desglosados en un formato similar al definido en el modelo de Ficha normalizada del Área



Homogénea que ha sido incorporada en las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento elaboradas por la Dirección General de Urbanismo que, como ha sido señalado en el apartado 2 del presente informe, pueden ser consultadas en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

El contenido de esta nueva Ficha que se aporte debe agrupar y reflejar todas las determinaciones técnicas mínimas que permitan reconocer con facilidad los aspectos urbanísticos del Área Homogénea (que se encuentran en diversos apartados del documento técnico) resultando un compendio con la siguiente información:

a) Características generales.

- Nombre del AH
- Superficie de suelo y Uso Global
- Clase de suelo (urbano).
- Categoría de suelo (consolidado y/o no consolidado).
- Ámbitos de Actuación incluidos en el AH.
- Localización en el municipio (representación gráfica).
- Situación y descripción (límites geográficos y afecciones existentes).
- Usos lucrativos pormenorizados, ordenanza de suelo urbano y coeficientes de homogeneización.

b) Para el estado inicial.

- Superficie de suelo.
- Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.
- Superficie edificable homogeneizada y coeficiente de edificabilidad homogeneizado.
- Superficie de suelo de redes públicas existentes. Nivel jerárquico y adscripción funcional conforme al artículo 36.2 de la LSCM.
- Estándar de Redes Locales expresado en m² de suelo por cada 100 m² construidos, de conformidad con el artículo 36.6.a) de la LSCM.
- Estándar de Redes Locales expresado en m² de suelo por cada 100 m² construidos homogeneizados.

c) Para el estado final (propuesta de la Modificación).

- Superficie de suelo.
- Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.
- Superficie edificable homogeneizada y coeficiente de edificabilidad homogeneizado.
- Superficie de nuevas redes públicas previstas. Nivel jerárquico y adscripción funcional conforme al artículo 36.2 de la LSCM.
- Estándar de Redes Locales adquirido, expresado en m² de suelo por cada 100 m² construidos, de conformidad con el artículo 36.6.a) de la LSCM.
- Estándar de Redes Locales adquirido expresado en m² de suelo por cada 100 m² construidos homogeneizados.

Se han detectado las siguientes determinaciones que se deben justificar, completar y/o subsanar para una correcta definición del AH:

- En las redes públicas definidas y cuantificadas en el estado inicial del AH, para su consideración como redes públicas existentes se describirá, con la información precisa, su forma y estado de obtención, su recepción por el organismo público responsable (Comunidad de Madrid y/o Ayuntamiento) y, por tanto, la titularidad de los terrenos.
- Las redes públicas definidas y cuantificadas en el estado final del AH se corresponderán con las nuevas superficies de suelos reservadas para este fin por la Modificación, no



siendo computadas las ya existentes para el cumplimiento de las reservas establecidas por el artículo 36 de la LSCM.

4.6 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Según se detalla en el apartado 4.1.4 de la Memoria del DOC-I, en aplicación del artículo 35.2.c) de la LSCM, la Modificación delimita y define un Ámbito de Actuación de Suelo Urbano No consolidado (en adelante AA) denominada AA-Barrio de El Jarama. La delimitación se grafía en el plano 04. Determinaciones Estructurantes.

Las determinaciones, junto con las condiciones básicas de ordenación y gestión se recogen en la FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN y GESTIÓN AA-BARRIO DEL JARAMA, y se complementan con las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas en el apartado 2.4.2 de la Memoria del DOC-III, que se resumen en los siguientes parámetros:

Condiciones básicas del Ámbito de Actuación:

- Superficie: 758.152 m²s.
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad máxima total: 458.000 m²c.
- Coeficiente de edificabilidad bruto: 0,6041 m²c/m²s.
- Aprovechamiento máximo total: 288.098 m²c/m²s (uso residencial multifamiliar libre).

Redes Públicas estructurantes:

- Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales RS-EQ.1, superficie de 75.231 m².
- Red General de Equipamientos Sociales RG-EQ.2, superficie de 47.029 m²
- Red General de Infraestructuras de Comunicación Viaria RG-RV.4, superficie de 139.464 m²

Como complemento a la información proporcionada en la FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN del AA-Barrio de El Jarama que consta en el documento técnico, así como las determinaciones de la Ordenación pormenorizada que se detallan en diversos apartados del DOC-III, debe incorporarse en la Memoria el resumen de los parámetros urbanísticos que definen el Ámbito de Actuación, desglosados en un formato similar al definido en la Ficha normalizada del Ámbito de Actuación que ha sido incorporada como modelo en las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento elaboradas por la Dirección General de Urbanismo, que como ha sido señalado en el apartado 2 del presente informe, pueden ser consultadas en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

El contenido de esta nueva Ficha que se aporte debe agrupar y reflejar todas las determinaciones técnicas mínimas que permitan reconocer con facilidad los aspectos urbanísticos del AA (que se encuentran en diversos apartados del documento técnico) resultando un compendio con la siguiente información:

a) Características del AH a la que pertenece.

- AH a la que pertenece.
- Uso Global del AH.
- Coeficiente de edificabilidad homogeneizado del AH.
- Estándar de Redes Locales, expresado en m² de suelo por cada 100 m² construidos, de conformidad con el artículo 36.6.a) de la LSCM.
- Estándar de Redes Locales expresado en m² de suelo por cada 100 m² construidos homogeneizados.

b) Características del AA.

- Nombre del AA
- Localización en el municipio (representación gráfica).



- Situación y descripción (límites geográficos y afecciones existentes).
- Propiedad del suelo.
- Superficie del ámbito y Uso Global.
- Redes públicas exteriores adscritas (en caso de existir).
- Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.
- Superficie edificable homogeneizada y coeficiente de edificabilidad homogeneizado.
- Número máximo de viviendas y densidad de vivienda por hectárea.
- Superficies de suelo y edificabilidades de los usos lucrativos previstos, ordenanza de suelo urbano y coeficientes de ponderación entre todos los usos pormenorizados.
- Garantía del cumplimiento del artículo 96 de la LSCM y 18.1 del TRLSRU, en relación a la cesión del 10% en concepto de participación en las plusvalías.
- Superficies mínimas de suelo de cesión para redes públicas interiores y exteriores adscritas (en su caso). Nivel jerárquico y adscripción funcional conforme al artículo 36.2 de la LSCM.
- Reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a régimen de protección pública, según el artículo 20.1.b) del TRLSRU.
- Condiciones específicas de ordenación y desarrollo.
- Gestión del suelo: iniciativa de planeamiento, sistema de actuación, figuras de planeamiento y gestión y plazos de ejecución.
- Cargas urbanísticas.

Se han detectado las siguientes determinaciones que se deben justificar, completar y/o subsanar para una correcta definición del AA:

- El coeficiente de edificabilidad $0,3800 \text{ m}^2\text{cug}/\text{m}^2\text{s}$ del AA es ligeramente superior al coeficiente de edificabilidad $0,3765 \text{ m}^2\text{cug}/\text{m}^2\text{s}$ del AH en la que se ubica, por lo que deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 39.4.a) de la LSCM, donde se establece que *"El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo"*.
- En la ficha FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN aparece el concepto de aprovechamiento tipo, que ya no resulta acorde con la LSCM.
- Aunque no se incorpora expresamente en la FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN, en el DOC-III de Ordenación Pormenorizada se contiene las superficies de suelo y edificabilidades de los usos lucrativos previstos y los coeficientes de ponderación entre todos los usos pormenorizados. Esta información deberá incorporarse en la Ficha que se aporte.
- No se incluyen la reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a régimen de protección pública, según el artículo 20.1.b) del TRLSRU. Esta información se contiene en la Memoria de la Ordenación Pormenorizada DOC-III, debiendo figurar en la Ficha que se aporte.

4.7 DEFINICIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS

Señala el apartado 4.1.5 de la Memoria del DOC-I que la Modificación define tres Actuaciones Aisladas en el Suelo Urbano Consolidado (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3), con objeto de mejorar las conexiones y la comunicación del Barrio de Santiago con el nuevo Barrio de El Jarama. La delimitación de cada una de ellas se grafía en el plano 04. Determinaciones Estructurantes.

Según pone de manifiesto el apartado 3.9.1 de la Memoria del DOC-I, y como ha sido anteriormente señalado, previo a la aprobación del Decreto 179/2002 de cambio de delimitación de los términos municipales, parte de los terrenos de las Actuaciones Aisladas (A.Ais) estaban regulados por el PGOU 95 de Coslada, hasta el eje de la actual calle Santiago, y el resto hacia el este por el PGOU 97 de Madrid. En el apartado 3.9.2 de la



Memoria del DOC-I se incorpora la justificación de la necesidad de establecer estas tres conexiones.

El apartado 4.1.5 de la Memoria del DOC-I señala que las determinaciones estructurantes se recogen, de manera individualizada, en cada FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN de las A.Ais. De forma resumida los principales parámetros que las definen se resumen en la siguiente Tabla

ACTUACION AISLADA	A.Ais-1	A.Ais-2	A.Ais-3
CLASE DE SUELO	Urbano consolidado		
SUPERFICIE (m2)	1.656	1.208	4.278
USO	Red Viaria		
RED PÚBLICA	RG-RV.1 Infraestructuras de Comunicación		
EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	----	----	----
CONDICIONES DE GESTION	Expropiación		
CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN	Las establecidas en la FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN de cada ámbito		
DETERMINACIONES DE LA DECLARACION AMB. ESTRAT.			

Deberá valorarse la idoneidad de la incorporación de la Actuaciones Aisladas A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3 en el AH-Barrio del Jarama, lo que produce una ligera variación del coeficiente de edificabilidad homogeneizado entre el AH el AA, según se analiza en el apartado 4.10 del presente informe, no ajustándose a lo establecido en el artículo 39.4.a) de la LSCM.

4.8 SISTEMA DE REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.8.1 DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES

Conforme al artículo 35.2.b) de la LSCM, y con carácter de determinación estructurante, la Modificación define, en el apartado 4.1.2 de la Memoria del DOC-I, las Redes Públicas Estructurantes señalando que se trata del conjunto de dotaciones públicas al servicio de toda la población del municipio. Los planos 03. Sistemas Generales y Redes Públicas y 04. Determinaciones Estructurantes, contienen la definición de los suelos asignados a las diferentes redes. Se definen las siguientes:

- RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN VIARIA, superficie total de 146.606 m². La siguiente tabla recoge los distintos elementos de la Red Viaria Pública General definidas por la Modificación en el AH, junto con su adscripción, titularidad futura y asignación a efectos de obtención y ejecución.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	TITULAR	OBTENCIÓN	CARGA DE LA EJECUCIÓN
RG-RV.1	Viaro estructurante. A.Ais-1	1.656 m ²	Ayuntamiento	Expropiación - Urbanización AA-Barrio de El Jarama	Urbanización AA-Barrio de El Jarama
RG-RV.2	Viaro estructurante. A.Ais-2	1.208 m ²	Ayuntamiento	Expropiación - Urbanización AA-Barrio de El Jarama	Urbanización AA-Barrio de El Jarama
RG-RV.3	Viaro estructurante. A.Ais-3	4.278 m ²	Ayuntamiento	Expropiación - Urbanización AA-Barrio de El Jarama	Urbanización AA-Barrio de El Jarama
RG-RV.4	Viaro estructurante AA-Barrio de El Jarama	139.464 m ²	Ayuntamiento	Cesión AA-Barrio de El Jarama	Urbanización AA-Barrio de El Jarama

TABLA pág. 154 Memoria DOC-I



- RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES, constituida por los 75.291 m² de la Red Supramunicipal EQ.1 (se corresponde con el Hospital de Coslada) y los 47.029 m² de la Red General EQ.2 de Equipamiento genérico. La siguiente tabla recoge una identificación de cada uno de los elementos y señalando el uso específico, superficie, titularidad y forma de obtención:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE	TITULAR	OBTENCIÓN
RS-EQ.1	Hospital	Hospitalario	75.231 m ²	Comunidad de Madrid *	Cesión AA-Barrio de El Jarama
RG-EQ.2	Equipamiento General	General	47.029 m ²	Ayuntamiento	Cesión AA-Barrio de El Jarama

TABLA pág. 155 Memoria DOC-I

4.8.2 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE REDES PÚBLICAS ESTABLECIDO EN LA LSCM.

En cuanto a los criterios para la reserva de redes públicas la LSCM, habida cuenta que el apartado 3.8.6 de la Memoria del DOC-I justifica que se trata de suelo urbano no consolidado, no prevé una reserva mínima para las Redes Supramunicipales. No obstante, en la Modificación, se define y cuantifica el suelo donde se ubica el Hospital de Coslada como Red Supramunicipal de Equipamiento RS-EQ.1.

En cuanto al dimensionado de la reserva de suelo para Redes Generales, para el suelo urbano no consolidado, el artículo 36.5 de la LSCM establece que esta reserva se realizará en la cuantía mínima de 20 m² de suelo por cada 100 m² de la superficie edificable.

La reserva de suelo para Redes Locales prevista por el artículo 36.6 de la LSCM será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos y, por no constituir una determinación de carácter estructurante, será establecida por la ordenación pormenorizada.

La cuantificación de los elementos estructurantes de Redes Públicas previstas en el AH-Barrio de El Jarama se describe en la siguiente tabla elaborada para el presente informe:

SUPERFICIE EDIFICABLE AREA HOMOGENEA: 458.000 m2c				
RED PÚBLICA	LSCM		MODIFICACIÓN PUNTUAL	
	RESERVA	SUPEF, (m2s)	RESERVA	SUPEF. (m2s)
RED SUPRAMINICIPAL Hospital de Coslada	No se exige	No se exige	16,43 m2s/100 m2c	75.231 75.231
RED GENERAL Espacios libres y ZV Equip. Y Servicios urb. Infraestructuras (viario)	min. 20 m2s/100 m2c	91.6000	40,34 m2s/100 m2c	193.635 47.029 146.606
RED LOCAL Espacios libres y ZV Equip. Y Servicios urb. Infraestructuras	min. 30 m2s/100 m2c	137.400	Artículo 36.6 LSCM. A definir por ordenación pormenorizada	
TOTAL RS + RG				268.866

En la tabla se comprueba que las reservas de suelo para Redes públicas establecidas por la Modificación cumplen con las determinaciones establecidas por el artículo 36 de la LSCM para el suelo urbano no consolidado en planeamiento adaptados, puesto que establece 40,34 m²/100 m²c para Redes Generales, que duplica los 20 m²/100 m²c que establece el cumplimiento de la reserva del artículo 36.5 de la Ley. Incluso la parcela destinada al hospital, puede entenderse incorporable a red general, sin perjuicio de las posteriores



acciones jurídicas que se puedan realizar entre administraciones públicas sobre la titularidad de la misma o su destino final. La reserva establecida también superaría la reserva exigible para suelo urbanizable.

No obstante, se hace la observación, que en la propuesta de la Modificación el cumplimiento de los estándares se ha realizado teniendo en cuenta las redes públicas definidas y cuantificadas en el estado inicial del AH, que tienen la consideración de redes públicas existentes.

Como ha sido señalado en el apartado 4.5 del presente informe, las redes públicas definidas y cuantificadas en el estado final del AH se corresponderán exclusivamente con las nuevas superficies de suelos reservadas para redes públicas por la Modificación, no siendo computadas en la propuesta de ordenación, las ya existentes para el cumplimiento de las reservas establecidas por el artículo 36 de la LSCM, lo que se deberá justificar y subsanar y como consecuencia de ello, poner en consonancia las determinaciones definidas para el AH y el AA para que no exista discrepancias en relación a la definición y cuantificación de las Redes públicas.

4.9 CUANTIFICACIÓN DEL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Y CRITERIOS PARA LAS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En cuanto a la cuantificación del número de viviendas, el apartado 3.12 de la Memoria del DOC-I incorpora la justificación de la necesidad de viviendas en el municipio de Coslada. En base a las conclusiones obtenidas de los análisis realizados en este apartado, el 3.12.6 se define que el escenario del futuro crecimiento a 20 años considerado para el municipio de Coslada se cifra en 5.121 viviendas y considera que el suelo urbano consolidado está prácticamente colmatado por lo que se pronuncia en el sentido de que las nuevas viviendas necesarias para fijar la población de Coslada y evitar el traslado a municipios cercanos tan sólo pueden implementarse en el suelo vacante actualmente existente o en el resultante de la transformación del suelo urbanizable que quede sin desarrollar.

La Modificación define para el AA-Barrio del Jarama la creación de 4.400 viviendas, de las que 1.980 se desarrollarán bajo algún régimen de protección pública.

En cuanto a los criterios para las viviendas en régimen de protección pública, la LSCM no establece exigencia de reserva de vivienda de protección en Suelo Urbano No Consolidado, habida cuenta que en el artículo 38.2 de la Ley esta exigencia solo existe para el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado. Como ha sido señalado en el apartado 4.4 del presente informe, el apartado 3.8.6 de la Memoria del DOC-I señala que se trata de suelo urbano no consolidado.

En cuanto a la aplicación del TRLSRU, este mismo apartado 3.8.6 justifica su condición de suelo urbanizado y sometido a una actuación de reforma de la urbanización, por lo que en aplicación del artículo 20.1.b) de este texto legal, deberá reservarse como mínimo el 10% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a régimen de protección pública.

Con la información obtenida del apartado 2.4.3 de la Memoria del DOC-III (Ordenación Pormenorizada), la reserva mínima para vivienda protegida se cuantifica en la siguiente tabla elaborada para el informe:



CUMPLIMIENTO RESERVA Nº VIV PROTEGIDAS (art 20.1.b TRLSRU)		
SUP. EDIFICABLE RESIDENCIAL	429.070 m²c	100,00%
TOTAL, VIVIENDA LIBRE	231.548 m ² c	53,9651%
TOTAL, VIVIENDA PROTEGIDA	197.522m ² c	46,0349%
Multifamiliar VPPB	145.846 m ² c	
Multifamiliar VPPL	51.676 m ² c	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	4.400	100,00%
TOTAL, VIVIENDAS LIBRES	2.420	55,00%
TOTAL, VIVIENDAS PROTEGIDAS	1.980	45,00%
Multifamiliar VPPB	1.550	
Multifamiliar VPPL	430	

Se comprueba en la tabla que la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública es de 1.980 viv (1.550 + 430) que representa el 46,0349% con respecto a la superficie edificable residencial, superior al 10% legalmente exigido por el artículo 20.1.b) del TRLSRU para el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. A su vez, se corresponde con el 45% del número total de viviendas previstas en el AA. Esta reserva también superaría el porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial que se exigiría, en su caso, para el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización.

4.10 SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA Y APROVECHAMIENTO

4.10.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA

El artículo 39.3 de la LSCM establece que "la determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas". El apartado 4 de este mismo artículo define el procedimiento para calcularlo.

El apartado 3.13 de la Memoria del DOC-I contiene la justificación para la asignación de la edificabilidad máxima al Ámbito de Actuación, para lo que se ha utilizado el criterio y los siguientes cálculos:

- Se estima una superficie media de vivienda tipo de 100 m²c/viv, con una estimación adicional de 18.000 m²c destinados a usos complementarios del residencial como el terciario oficinas o comercio.
- En base a estas premisas, que serán objeto de pormenorización, se establece una edificabilidad máxima de: (4.400 viviendas x 100 m²c/viv) + 18.000 m²c TC = 458.000 m²c.
- El coeficiente de edificabilidad, fruto de dividir la edificabilidad máxima entre la superficie total del AA-Barrio de El Jarama, se fija en: 458.000 m²c / 758.152 m²s = 0,6041 m²c/m²s.
- La superficie edificable homogeneizada (FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN y GESTIÓN AA-BARRIO DEL JARAMA), una vez homogeneizada por los coeficientes de ponderación definidos en el apartado 2.4.2 de la Memoria del DOC-III es de 288.098 m²cug, lo que supone un coeficiente de edificabilidad homogeneizada de: 288.098 / 758.152 = 0,3800 m²cug/m²s.

AMBITO DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	SUP. EDIF. HOMOGENEIZADA (m ² cug)	COEF. EDIF. HOMOG. (m ² cug/m ² s)
AA-BARRIO DEL JARAMA	758.152	458.000	0,6041	288.098	0,3800



4.10.2 ÁREA HOMOGÉNEA AH-BARRIO DE EL JARAMA

El artículo 39 de la LSCM establece que "la determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria". El apartado 2 de este mismo artículo define el procedimiento para calcularlo.

El criterio seguido por la Modificación para asignar el coeficiente de edificabilidad al Área Homogénea obedece a los siguientes cálculos:

- Dado que la superficie del Área Homogénea es ligeramente superior a la del AA-Barrio de El Jarama y asciende a 765.294 m²s (incluye también las Actuaciones Aisladas que suman 7.142 m²s), el coeficiente de edificabilidad máxima se fija en: $458.000 \text{ m}^2\text{c} / 765.294 \text{ m}^2\text{s} = 0,5985 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.
- La superficie edificable homogeneizada de 288.098 m²cug, supone un coeficiente de edificabilidad homogeneizada de: $288.098 / 758.152 = 0,3800 \text{ m}^2\text{cug}/\text{m}^2\text{s}$.

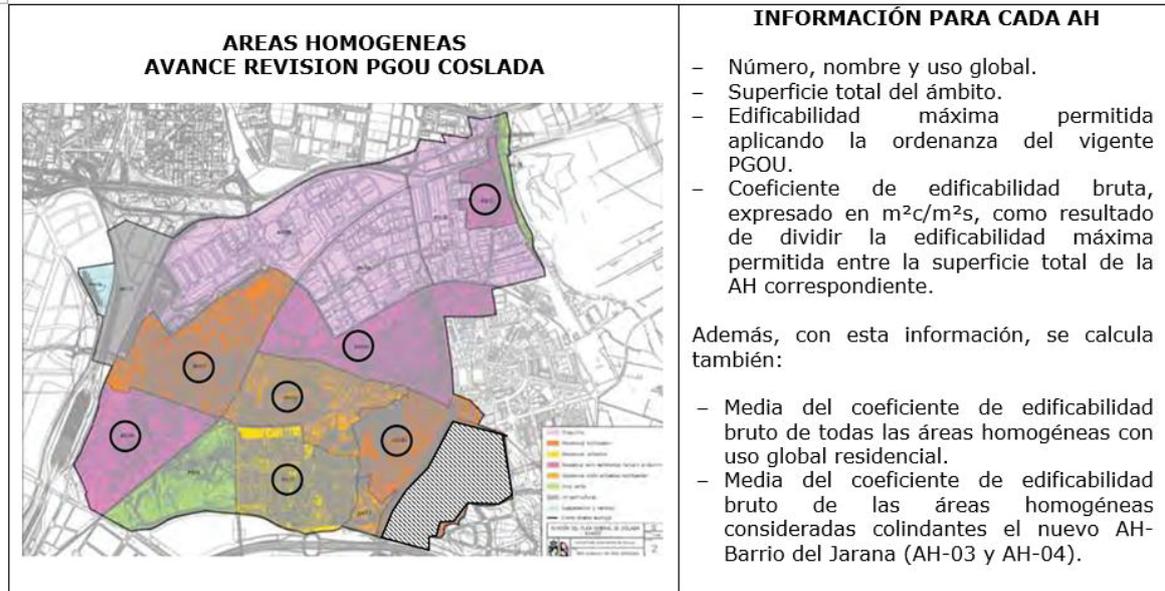
AREA HOMOGENEA	SUPERFICIE SUELO (m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	SUP. EDIF. HOMOGENEIZADA (m2cug)	COEF. EDIF. HOMOG. (m2cug/m2s)
AH-BARRIO DEL JARAMA	765.294	458.000			
AA-Barrio del Jarama	758.152	458.000	0,5985	288.098	0,3765
A.Ais-1	1.656	--			
A.Ais-2	1.208	--			
A,Ais-3	4.278	--			

Con objeto de justificar las determinaciones establecidas en el artículo 39.4 de la LSCM, el apartado 3.13.1 de la Memoria del DOC-I incorpora los criterios utilizados en la Modificación para realizar la comparación de los valores de edificabilidad existentes o teóricos en los ámbitos territoriales colindantes, basados básicamente en la información recogida en el Documento de Avance de la Revisión del PGOU de Coslada, aprobada el 2 de junio de 2005 (BOCM 07/06/2005) en el que ya se incluía la nueva delimitación del término municipal, así como la Ordenación Pormenorizada del "Barrio del Jarama", definido como un Ámbito de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC "El Jarama").

En la justificación se pone de manifiesto que, aunque no se concluyó la tramitación de la Revisión del PGOU, es un documento de planeamiento general completo, adaptado a las determinaciones de LSCM, que incluye el análisis detallado para realizar la delimitación exigida de las Áreas Homogéneas que en esa fase de tramitación fueron definidas.

El apartado 3.13.1 de la memoria del DOC-1, se incorpora el estudio de la edificabilidad aplicable en las AH colindantes o cercanas al ámbito del Barrio del Jarama, delimitadas en el Avance de la Revisión del PGOU.





El apartado 3.13.1.1 de la Memoria del DOC-I contiene el resumen de los resultados obtenidos del análisis realizado, que se resume en la siguiente información:

AVANCE 2005	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	EIDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIFICB. (m2c/m2s)
AH-01 Casco antiguo-La Huerta	Residencial (multifamiliar)	1.182.933,06	1.036.026,00	0,8758
AH-02 Las Conejeras	Residencial mixto (unif./multif.)	896.993,57	535.006,00	0,5964
AH-03 Barrio Santiago y alrededores	Residencial multifamiliar	745.893,06	414.623,00	0,5559
AH-04 Valleaguado Norte y otros	Residencial mixto (multif./terc.productivo)	1.278.887,11	1.185.828,00	0,9272
AH-05 El Esparragal / La Colina	Residencial (unifamiliar)	933.293,00	153.536,00	0,1645
AH-06 Barrio del Puerto	Residencial mixto (multif./terc.productivo)	863.050,23	444.820,00	0,5154
AH-11 Barrio de la Estación	Residencial mixto (multif./terc.productivo)	261.206,07	220.954,00	0,8459
MEDIA AH RESIDENCIALES				0,6476
MEDIA AH COLINDANTES				0,7904
MODIFICACIÓN PUNTUAL	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	EIDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIFICB. (m2c/m2s)
AH AA BARRIO DE EL JARAMA	Residencial	765.294,00	458.000,00	0,5985

En el cuadro se observa que el coeficiente de edificabilidad total asignado por la Modificación al AH-Barrio del Jarama es ligeramente inferior al resultante de la media de las AH con uso global residencial ($0,6478 > 0,5985 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$) y también inferior al resultante de la media del coeficiente de edificabilidad de las AH colindantes ($0,7904 > 0,5985 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$). Por todo ello, apartado 3.13.1.1 de la Memoria del DOC-I concluye señalando que la edificabilidad propuesta por la Modificación para el AH-Barrio de El Jarama es coherente con las calculadas en las áreas homogéneas colindantes que fueron definidas y analizadas en el Documento de Avance de la Revisión del PGOU de Coslada, aprobada el 2 de junio de 2005 (BOCM 07/06/2005).

Sin embargo, como ya ha sido señalado y puede observarse en la siguiente tabla, no se cumple la condición establecida en el artículo 39.4.a) de la LSCM que señala que "e/



coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo." Es este caso el coeficiente de edificabilidad homogeneizado supera ligeramente al del Área Homogénea en la que se encuentra $0,3800 > 0,3765$.

	COEF. EDIF. (m ² c/m ² s)	COEF EDIF. HOMOGENEIZADO (m ² cug/m ² s)
AMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA	0,6041	0,3800
AREA HOMOGENEA AH- BARRIO DE EL JARAMA	0,5985	0,3765

4.11 DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN/APROVECHAMIENTO

De conformidad con lo establecido en el apartado 42.6.b) de la LSCM, en el apartado 2.4 de la Memoria del DOC-III se definen los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados previstos. El punto de partida de estos coeficientes está referido al estudio de los valores de mercado en la actualidad en el municipio de Coslada para los diferentes usos que se implantan. Este estudio se incluye en el Anexo II del DOC-III.

En base al estudio de mercado, a la legislación autonómica en materia de vivienda de protección pública, la estimación de los valores de venta (Vv) de cada uso y la estimación de los valores de construcción (Vc), este apartado 2.4 de la Memoria incorpora el cálculo de los coeficientes de ponderación que establece al valor que se atribuye a cada uso, en relación con el uso mayoritario del ámbito, en función de la relación de los valores de repercusión del suelo de cada uno de ellos, determinados por el método residual estático definido en el artículo 22.1, 2 y 3 del Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RVLS11).

Se pone de manifiesto que para los usos residenciales multifamiliares protegidos (VPPB y VPPL), se ha recurrido a la estimación del valor de repercusión a partir de los valores límites de repercusión establecidos por la legislación competente en la materia, tanto estatal como autonómica. Como resultado final, la edificabilidad, los coeficientes de ponderación y edificabilidad homogeneizada resultantes se resumen en la siguiente TABLA:

USOS PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN (m ² cug/m ² c)	EDIF. HOMOG. (m ² cug)
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	458.000		288.098

En la normativa de aplicación para las viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid, por ser un tema muy específico, se realizada consulta al Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de esta Consejería, que con fecha 26 de abril de 2022 remite contestación en la que se informa del criterio adoptado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, como organismo competente en calificación de Vivienda de Protección a partir del artículo 5 del Decreto 74/2009 señalando que,

"Para conseguir el valor unitario del suelo se aplican unas limitaciones que no coinciden con los criterios que establece la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación como órgano competente



(en escrito de fecha 21/09/2021 que se adjunta), en aplicación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, que en su artículo 5 señala la extensión de la protección pública que afecta a tanto a la vivienda como a otros elementos anexos a la misma, no figurando el suelo, y como conclusión expresa, establece

(...)

Por tanto, al no estar sujeto a dicha protección no ha lugar a limitación en la repercusión del valor del suelo dentro del precio unitario de la vivienda protegida, por lo que se debe justificar su cálculo conforme a lo establecido en el 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”.

Por lo que, para obtener el valor unitario del suelo, según criterio establecido por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, resulta de aplicación el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, que en el artículo 5 del ANEXO. REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, establece la extensión de la protección pública que afecta tanto a la vivienda como a otros elementos anexos a la misma, no figurando el suelo; por lo que se considera que se excluye de dicha protección. Por tanto, al no estar sujeto a dicha protección no ha lugar a la limitación en la repercusión del valor del suelo dentro del precio unitario de la vivienda protegida, por lo que se debe aplicar los criterios establecidos en el 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.

En base a lo anteriormente señalado, se debe valorar y justificar en qué medida pueden verse afectados los cálculos para los coeficientes de homogeneización incorporados en el apartado 2.4 de la Memoria del DOC-III y el Anexo II del DOC-III.

4.12 CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El artículo 18.1.b) del TRLSRU, para las actuaciones de transformación urbanística, establece como deber entregar a la administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística de aplicación. Este porcentaje no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%.

De conformidad con lo señalado en el artículo 18.2.c) de la LSCM, los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán que:

“Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie”.

En lo que respecta a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, como se ha indicado anteriormente, la superficie edificable homogeneizada del AA-Barrio de El Jarama asciende a 288.098 m²cug/m²s. La FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN del ámbito contempla la cesión al Ayuntamiento de 28.810 m²cug que se corresponde con el 10% legalmente exigido.

4.13 GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

La organización y gestión de la ejecución urbanística de la propuesta queda recogida en los apartados 3.9 y 4.4 de la Memoria del DOC-I y el apartado 3 de la Memoria del DOC-III.



4.13.1 ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3)

El apartado 3.9.3 de la Memoria del DOC-I pone de manifiesto que, de conformidad con el artículo 82.2 de la LSCM, los tres Ámbitos de Actuación Aislada (Suelo Urbano Consolidado) no se incluyen en la equidistribución del AA-Barrio de El Jarama (Suelo Urbano No Consolidado) por no contar con la misma categoría de suelo y no tener que asumir los propietarios los gastos de urbanización derivados de la equidistribución del Ámbito de Actuación.

Por ello, para la obtención de estos suelos por el Ayuntamiento de Coslada, la Modificación opta por la expropiación forzosa por razón de urbanismo, en base a lo previsto en el art. 138.1 a) de la LSCM. En la FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN de cada uno de los ámbitos se establece este método de obtención de los suelos. El procedimiento de expropiación será el previsto en la vigente Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa, con las especialidades previstas en la LSCM, en especial, los artículos 140 a 142 y 240.

En este sentido el informe jurídico municipal elaborado por el Oficial Mayor del Ayuntamiento de Coslada con fecha 19/11/2021, se pronuncia en el sentido de que no se considera la expropiación como un sistema de actuación, sino la expropiación ASISTEMATICA como modo de obtención de los sistemas de viario propuestos para aplicar en las Actuaciones Aisladas al ser SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El apartado 4.4 de la Memoria del DOC-I, establece que la obtención, ejecución, urbanización y cesión de los viales urbanizados de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) a favor del Ayuntamiento de Coslada se configura como carga real del ámbito AA-Barrio de El Jarama y se incorporan las condiciones para el cumplimiento de esta carga, señalando que será obligación de la Junta de Compensación ceder al Ayuntamiento de Costada los viales de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) una vez urbanizados.

4.13.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AA-BARRIO DE EL JARAMA

Los apartados 4.4 de la Memoria del DOC-I y 3 de la Memoria del DOC-III definen como Sistema de Actuación el de Compensación que se llevará a efecto de conformidad con lo establecidas en el artículo 104 y siguientes de la LSCM.

Apartado 4.4.1 de la Memoria del DOC-I incorpora las Condiciones de coordinación para la ejecución de la urbanización y edificación, definiendo que deberá coordinarse con la obtención y urbanización de la A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3 para garantizar la viabilidad de la funcionalidad de cada una de ellas.

4,13.3 PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PLAZOS

Señala el apartado 3.2.2 de la Memoria del DOC-III, que se tramita simultáneamente con la Ordenación Pormenorizada, la delimitación de una única Unidad de Ejecución, coincidente con el AA-Barrio de El Jarama.

También se establecen los plazos previstos, desde la aprobación definitiva de la Modificación, y se cuantifica como plazo máximo para la gestión y ejecución del AA-Barrio de El Jarama el límite de 8 años, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito. En todo caso, las obras de urbanización del ámbito deberán comenzar en el plazo máximo de un año, contado desde esa misma fecha.



4.14 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.14.1 COSTES DE URBANIZACIÓN

Según se detalla en el Anexo I del DOC-I y el apartado 3.3.2 de la Memoria del DOC-III, el TOTAL de costes de urbanización para el desarrollo del ámbito se estima en 49.045.141 €. Los propietarios privados del AA-Barrio de El Jarama deberán hacer frente a estos costes, correspondientes a la urbanización del ámbito y sus conexiones exteriores, y a los gastos de obtención de suelo, indemnizaciones y urbanización de las Actuaciones Aisladas 1, 2 y 3.

4.14.2 ESTUDIO DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Anexo I del DOC-I también contiene el Estudio de Viabilidad Económica en cumplimiento del artículo 43.b) de la LSCM. En este estudio se analiza la viabilidad económica respecto a las Infraestructuras de Transporte, abastecimiento de agua, depuración, energía eléctrica y obtención de redes públicas. Se analiza la justificación de las posibilidades económico-financieras, públicas y privadas, en el desarrollo de la Modificación fundamentada en dos modelos de gestión:

1. La iniciativa privada a través del Sistema de Compensación, para el desarrollo del AA-Barrio de El Jarama.
2. La iniciativa pública, a través de expropiación forzosa por razón de urbanismo, en base a lo previsto en el art. 138.1 a) de la LSCM, para la obtención y ejecución de las Actuaciones Aisladas de conexión viaria, donde el cargo de los costes de gestión, expropiación y ejecución se imputa como carga de urbanización al AA-Barrio de El Jarama.

En el Anexo I del DOC-I, y apartado 3.4 de la Memoria del DOC III, se incluye la Memoria de Sostenibilidad Económica en cumplimiento con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU. La Memoria tiene por objeto justificar la sostenibilidad económica que, a largo plazo, debe suponer para la Hacienda Local Municipal (principalmente afectada por el desarrollo de un ámbito urbanístico) la incorporación al municipio de un nuevo desarrollo urbanístico.

El apartado 3.4.3 de la Memoria del DOC III, contiene el estudio 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, considerando que el desarrollo propuesto es económicamente sostenible para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Coslada.

4.15 MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

El expediente contiene la Memoria del Análisis de Impacto Normativo en los apartados 4, 5 y 6 del Anexo V del DOC-I, donde se incorpora el análisis y justificación del cumplimiento de la incidencia que pudiera tener la Modificación respecto a la siguiente legislación:

- a) Impacto por razón de Género regulado por Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- b) Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.
- c) Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.



- d) Impacto en materia de accesibilidad, regulado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

La Modificación incorpora la justificación de la nula repercusión en relación con estas legislaciones en los apartados 6.1, 6.2, 6.3 y 6.4 del Anexo V del DOC-I.

5. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DE LA MODIFICACIÓN

En el DOC-II se enumera la documentación del PGOU 95 de Coslada que se ve modificada o ampliada mediante nuevas incorporaciones, se concreta en:

- a) Documentación gráfica modificada:

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.

- b) Incorporación de la FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN de las A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3.
c) Incorporación de la FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN del AA-Barrio de El Jarama.

6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL AA-BARRIO DE EL JARAMA

La Modificación contiene, en documento independiente, el DOCUMENTO III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN "BARRIO DE EL JARAMA" (en adelante DOC-III), que se compone de Memoria, Normativa, Planos y Anexos. El Documento de Ordenación Pormenorizada describe la ordenación detallada del ámbito y concreta las determinaciones estructurantes definidas en la Modificación.

Según lo indicado en el art 42.6 e) de la LSCM, el Plan General (en este caso la Modificación) puede establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones que, en todo caso, al menos deberán ser las el artículo 35.4 de la Ley,

La estructura y el contenido del conjunto de documentos que constituyen esta Ordenación Pormenorizada, desarrollan lo señalado en los artículos 48 y 49 de la LSCM, que se refieren al contenido sustantivo y a la documentación de Planes Parciales, respectivamente. En consecuencia, se tramita conjuntamente con la Modificación y, por lo tanto, no será necesaria la formulación posterior del Plan Parcial para el Ámbito de Actuación AA-Barrio de El Jarama.

Habida cuenta de los aspectos cuya definición en la ordenación estructurante definida por la Modificación se deben justificar, completar y/o subsanar, en su caso, las determinaciones de ordenación pormenorizada deben estar en consonancia con las correcciones que se realicen, para que no existan contradicciones entre ambas documentaciones.



7. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

Mediante Resolución de 29 de julio de 2019, la entonces denominada Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, emite Declaración Ambiental Estratégica de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA). La Resolución fue publicada en el BOCM de 5 de agosto de 2019.

Del contenido de la misma resulta procedente destacar que con carácter previo a su formulación y de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del mismo cuerpo legal, se han realizado consultas previas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas que se relacionan en el informe.

La Declaración Ambiental Estratégica, en su apartado 3 recoge las determinaciones finales a incluir en la Modificación antes de su aprobación definitiva, referidas a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación.
- b) Condicionantes derivados de la información pública, consultas y alegaciones.
- c) Condiciones sobre los hábitats naturales y los terrenos forestales.
- d) Hidrología, geotecnia, estabilidad y erosionabilidad de los terrenos.
- e) Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- f) Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- g) Cumplimiento de los informes del Área de Sanidad Ambiental.
- h) Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.
- i) Instalaciones eléctricas y radioeléctricas.
- j) Calidad de los suelos.
- k) Vigilancia ambiental

Con fecha 29 de noviembre de 2021, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética acuerda conceder la prórroga de la DAE emitida el 28 de julio de 2019 ampliando su vigencia por dos años adicionales señalando que, transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

El apartado 4.3 de la Memoria del DOC-I incorpora las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica. Estas también se incorporan en las FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN del Ámbito de Actuación-Barrio del Jarama y de las tres Actuaciones Aisladas A.Ais-2, A.Ais-2 y A.Ais-3 y en el apartado 4.11 de la Memoria del DOC-III.

8. INFORMES CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE

El análisis de los condicionamientos de los informes sectoriales y su suficiencia ha sido analizado por apartado 6 del informe técnico municipal de fecha 08/01/2021 elaborado para la aprobación provisional, donde se pone de manifiesto que todos son de conformidad a la Modificación y las determinaciones o condicionamientos derivados de aquellos han sido incluido en el texto refundido del documento técnico presentado en marzo de 2020.

El Anexo VI del DOC-I denominado Alegaciones, Informe Sectoriales y cumplimiento de los mismos, contiene los informes sectoriales emitidos en la tramitación del expediente, y como se ha dado cumplimiento de sus determinaciones en el documento técnico. Este Anexo incorpora:

- Informes sectoriales recibidos tras la primera aprobación inicial de 20/04/2015.
- Informes sectoriales recibidos tras la segunda aprobación inicial de 17/05/2018.



9. VALORACIÓN

Una vez analizada la documentación técnica de la Modificación propuesta por el Ayuntamiento de Coslada, procede hacer la siguiente valoración:

9.1 POTESTAD ADMINISTRATIVA EN LA ACTIVIDAD DEL PLANEAMIENTO

El Ayuntamiento de Coslada redacta la presente Modificación de conformidad con lo establecido por el artículo 5.1 de la LSCM, que señala que la actividad de planeamiento urbanístico es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso, de acuerdo con lo preceptuado en la LSCM. En el caso que nos ocupa, la aprobación inicial y provisional corresponde al Ayuntamiento de Coslada, tal y como señala el artículo 57 de la Ley.

Asimismo, viene recogido en el artículo 8.1 del TRLSRU, que define que la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas.

9.2 CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA D.G. DE URBANISMO DE FECHA 02/06/2021

Como ha sido señalado, mediante Resolución de fecha 2 de junio de 2021, la Dirección General de Urbanismo procedió a requerir al Ayuntamiento de Coslada para que completara y subsanara el expediente de la Modificación, en los términos de los informes técnico y jurídico ambos de fecha 31 de mayo de 2021.

El informe elaborado por el Área de Planeamiento 1, en el apartado 13 de Valoración, ponía de manifiesto que para poder analizar desde el punto de vista técnico urbanístico el contenido de la Modificación resultaba necesario completar y subsanar los aspectos indicados en los apartados 6.2, 6.5, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 y 11 del informe.

Una vez aprobado el Documento de Subsanación por el Pleno Municipal el 01/12/2021, se comprueba que los aspectos anteriormente señalados han sido adecuadamente incorporados en el documento técnico, condición previa puesta de manifiesto para analizar el contenido de la Modificación, aunque tras este análisis realizado resulta necesario justificar, completar y/o subsanar, además, algunos aspectos derivados de las últimas determinaciones incorporadas.

9.3 CONTENIDO TÉCNICO Y ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Según consta en la base de datos GDUR (Gestión Documental de Urbanismo) de esta Dirección General de Urbanismo la documentación técnica analizado se corresponde con el expediente completo con nº de REUR 99823 (documentación administrativa y técnica), que tuvo entrada por ALMACÉN el 2 de marzo de 2022, fecha a partir de la cual se ha considerado el inicio del cómputo de plazos en el expediente, sin perjuicio de otras valoraciones jurídicas.

La documentación técnica aportada se considera adecuada a sus fines concretos pudiendo servir de apoyo, si se estima conveniente, el esquema documental propuesto en las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento para completar la información que define la Modificación, en los aspectos concretos que se señalan en los apartados 9.3.2 y 9.3.3 de la presente Valoración.

El análisis y valoración del presente informe técnico se realiza sobre la totalidad de las determinaciones que definen las propuestas establecidas en la Modificación, con el resultado de que con carácter previo a la aprobación definitiva se deberá justificar, completar y/o subsanar, en su caso, las siguientes determinaciones:



9.3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y TIPO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Tal y como se señala en el apartado 4.4 del presente informe, como complemento y apoyo a lo señalado en el apartado 3.8 de la Memoria del DOC-I, y a los efectos establecidos por los artículos 14 de la LSCM y 21 del TRLSRU, debe incorporarse al expediente información suficiente sobre el estado final de la urbanización existente, lo que podrá quedar avalado con el correspondiente informe municipal en el que se pronuncie sobre el grado de urbanización conseguido en los terrenos afectados por la Modificación.

9.3.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Como complemento a la información proporcionada en el expediente, debe incorporarse en la Memoria el resumen de los parámetros urbanísticos que definen el AH, desglosados en un formato similar al definido en el modelo de Ficha normalizada del Área Homogénea que ha sido incorporada en las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento.

El contenido de esta nueva Ficha que se aporte debe agrupar y reflejar todas las determinaciones técnicas mínimas que permitan reconocer con facilidad los aspectos urbanísticos del AH (que se encuentran en diversos apartados del documento técnico) resultando un compendio con la información enumerada en el apartado 4.5 del presente informe.

Además, las siguientes determinaciones se deben justificar, completar y/o subsanar, para una correcta definición del AH:

- En las redes públicas definidas y cuantificadas en el estado inicial del AH, para su consideración como redes públicas existentes se completará, con la información precisa, su forma y estado de obtención, su recepción por el organismo público responsable (Comunidad de Madrid y/o Ayuntamiento) y, por tanto, la titularidad de los terrenos.
- Las redes públicas definidas y cuantificadas en el estado final del AH se corresponderán con las nuevas superficies de suelos reservadas para este fin por la Modificación, no siendo computadas las ya existentes para el cumplimiento de las reservas establecidas por el artículo 36 de la LSCM.

9.3.3 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Como complemento a la información proporcionada en la FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN del AA-Barrio de El Jarama que consta en el documento técnico, así como las determinaciones de la Ordenación pormenorizada que se detallan en diversos apartados del DOC-III, debe incorporarse en la Memoria el resumen de los parámetros urbanísticos que definen el Ámbito de Actuación, desglosados en un formato similar al definido en la Ficha normalizada del Ámbito de Actuación que ha sido incorporada como modelo en las Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento.

El contenido de esta nueva Ficha que se aporte debe agrupar y reflejar todas las determinaciones técnicas mínimas que permitan reconocer con facilidad los aspectos urbanísticos del Ámbito de Actuación (que se encuentran en diversos apartados del documento técnico) resultando un compendio con la información enumerada en el apartado 4.6 del presente informe.

Además, se han detectado las siguientes determinaciones se deben justificar, completar y/o subsanar para una correcta definición del AA:



- El coeficiente de edificabilidad del AA es ligeramente superior al coeficiente de edificabilidad del AH en la que se ubica, por lo que deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 39.4.a) de la LSCM.
- En la ficha FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN aparece el concepto de aprovechamiento tipo, que ya no resulta acorde con la LSCM.
- Deberá incorporarse en la Ficha que se aporte. las superficies de suelo y edificabilidades de los usos lucrativos previstos y los coeficientes de ponderación entre todos los usos pormenorizados.
- Deberá figurar en la Ficha que se aporte la reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a régimen de protección pública, según el artículo 20.1.b) del TRLSRU.

9.3.4 DEFINICIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS

Tal y como se recoge en el apartado 4.7 de este informe, deberá valorarse la idoneidad de la incorporación de la Actuaciones Aisladas A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3 en el Área Homogénea-Barrio del Jarama, lo que produce una ligera variación del coeficiente de edificabilidad homogeneizado entre el AH el AA, no ajustándose a lo establecido en el artículo 39.4.a) de la LSCM.

9.3.5 SISTEMA DE REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Tal y como ha sido señalado en el apartado 4.8 del presente informe, las redes públicas definidas y cuantificadas en el estado final del AH se corresponderán con las nuevas superficies de suelos reservadas para redes públicas por la Modificación, no siendo computadas, en la propuesta de ordenación, las ya existentes para el cumplimiento de las reservas establecidas por el artículo 36 de la LSCM. Como consecuencia de ello, se deberá poner en consonancia las determinaciones definidas para el AH y el AA para que no exista discrepancias en relación a la definición y cuantificación de las Redes públicas.

9.3.6 SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA Y APROVECHAMIENTO

Como ha sido señalado en diferentes apartados del presente informe (4.6, 4.7 y 4.10), no resulta acorde con la condición establecida en el artículo 39.4.a) de la LSCM que señala que *"el coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo."* Es este caso el coeficiente de edificabilidad homogeneizado del AA supera ligeramente al del Área Homogénea en la que en encuentra $0,3800 > 0,3765$.

9.3.7 DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN/APROVECHAMIENTO

Tal y como ha sido señalado en el apartado 4.11 del presente informe, en base a las aclaraciones sobre la normativa de aplicación para las viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid, realizadas por el Area de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de esta Consejería, donde se informa del criterio adoptado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, como organismo competente en calificación de Vivienda de Protección a partir del artículo 5 del Decreto 74/2009, se debe valorar y justificar en qué medida pueden verse afectados los cálculos para los coeficientes de homogeneización incorporados en el apartado 2.4 de la Memoria del DOC-III y el Anexo II del DOC-III.

9.3.8 GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

De conformidad con lo señalado en el apartado 9.3.4 de la presente valoración, la gestión y ejecución de las Actuaciones Aisladas estará en consonancia con la propuesta final por la que se opte sobre su inclusión o no en el AH.



9.3.9 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL AA-BARRIO DE EL JARAMA

Habida cuenta de los aspectos cuya definición en la ordenación estructurante definida por la Modificación se deben justificar, completar y/o subsanar, en su caso, las determinaciones de ordenación pormenorizada deben estar en consonancia con las correcciones que se realicen, para que no existan contradicciones entre ambas documentaciones.

10. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, en relación a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, Barrio del Jarama con Ordenación Pormenorizada procede que, con carácter previo a la aprobación definitiva se deben justificar, completar y/o subsanar, en su caso, las determinaciones señaladas en el presente informe, cuyo contenido ha sido sintetizado en el apartado 9.3 de Valoración del presente informe.

En Madrid, a la fecha de la firma

LA TÉCNICO DE APOYO

Firmado digitalmente por: CID SOLINIS ANA MARIA
Fecha: 2022.05.13 14:13

VOBO
LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 1

Firmado digitalmente por: APARICI MARTÍN SUSANA
Fecha: 2022.05.13 14:16





Reur: 97697; 99823
Ref. Registro: 10/062868.9/21;
Fecha de entrada: 11 de febrero de 2021; 1 de marzo de 2022; 7 de marzo de 2022
Número de registro: REGAGE22e00005229488; REGAGE22e00005844186
Remitente: Ayuntamiento de Coslada

INFORME SOBRE LA VALORACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBSERVACIONES JURÍDICAS INCLUIDAS EN EL REQUERIMIENTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, DE FECHA 2 DE JUNIO DE 2021, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COSLADA, BARRIO DEL JARAMA, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I. ANTECEDENTES.

PRIMERO. 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
- 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.)

SEGUNDO. Mediante Resolución del Director General de Urbanismo, de fecha 2 de junio de 2021, se requiere al Ayuntamiento de Coslada para que complete y subsane el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, Barrio El Jarama, con ordenación pormenorizada, conforme a lo previsto en los artículos 62 y 63.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSM), advirtiéndose que hasta que el expediente no se encuentre completo, no comenzaría a transcurrir el cómputo del plazo establecido para su aprobación.

TERCERO. En fechas 1 y 7 de marzo de 2022 vuelve a tener 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, acompañada de la siguiente documentación:

- Índice diligenciado del expediente Administrativo y Técnico.
- Expediente administrativo: Documentación administrativa de la Modificación Puntual del PGOU de Coslada "Barrio de El Jarama" y Ordenación Pormenorizada, que está formada por un total de 171 ficheros pdf, nombrados desde 001 al 171.
- Expediente técnico: Documentación técnica de la Modificación Puntual del PGOU de Coslada "Barrio de el Jarama" y Ordenación Pormenorizada, que está formado por un total de 83 ficheros .pdf, nombrados desde 01 a 83.

Siendo el desglose de cada uno el siguiente:

- **Documento con la tramitación administrativa en fase municipal (3.139 páginas).**
- **Documento técnico (1.664 págs):**
 - Documento I. Memoria (1.273 páginas)
 1. Introducción.
 2. Información del ámbito.
 3. Justificación de la Modificación Puntual.
 4. Determinaciones de Ordenación.
 5. Documentos que se modifican:
 - Tomo IV. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.
 - Planos.
 6. Anexos:
 - Anexo I-Estudio de Viabilidad



- Anexo II-Resumen ejecutivo
- Anexo III-Planos
- Anexo IV-Estudio Ambiental Estratégico.
- Anexo V-Memoria del Análisis de Impacto Normativo.
- Anexo VI. Alegaciones, informes sectoriales y cumplimiento de los mismos (se incluye en Tomo separado).
- Anexo VII. Identidad de propietarios o titulares de otros derechos reales: A.Ais-1, A.Ais-2, A.Ais-3 y AA.- “Barrio de El Jarama”.
- Documento II. Modificación de los documentos del PGOU de Coslada (40 págs.).
 - Documentos vigentes que se modifican: Planos.
 - 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
 - Documentos modificados propuestos:
 - 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”).
 - Planos:
 - 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 III. Ordenación Pormenorizada de ámbito de actuación “Barrio del Jarama” (189 págs):
 1. Memoria informativa.
 2. Memoria justificativa.
 3. Organización y Gestión de la ejecución.
 4. Normativa.
 5. Planos de información y de ordenaciónAnexos:



- Anexo I-Estudio de movilidad y tráfico
- Anexo II-Estudio de mercado
- Anexo III-Identidad de propietarios o titulares de otros derechos reales
- 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. Se incluye una Ficha-Resumen de ordenación y gestión para el nuevo Ámbito de Actuación “AA-Barrio de El Jarama” y tres nuevas Fichas-Resumen de ordenación y gestión para cada una de los ámbitos de las Actuaciones Aisladas “A.Ais.1”, “A.Ais.2” y “A.Ais.3”.

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



En la siguiente imagen se refleja la actuación planteada comparándola con el planeamiento vigente, imagen obtenida del documento presentado:

PLANEAMIENTO VIGENTE						MODIFICACIÓN PUNTUAL					
Plan General de aplicación	Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Edificabilidad máxima	Ámbito	Superficie	Clasificación	Calificación	Edificabilidad máxima	Plan General de aplicación
PGOU'95 Coslada	Barrio de Santiago	615 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	Red Viaria	-	AAis-1	1.656 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	Red viaria	-	PGOU'95 Coslada
PGOU'97 Madrid	AUC.19.03	1.119 m ² s 1.130 m ² s	Suelo Urbano Consolidado	NZ-8 grado 5º	0,80 m ² /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	AAis-2	1.208 m ² s	Suelo Urbano Consolidado (Actuación Aislada)	Red viaria	-	
		980 m ² s				AAis-3	4.278 m ² s	Suelo Urbano Consolidado (Actuación Aislada)	Red viaria	-	
PGOU'97 Madrid	UNP.4.04	3.298 m ² s 312.877 m ² s	Suelo Urbanizable No Programado / No Sectorizado	-	0,40 m ² /m ² s	AA-Barrio de El Jarama	758.152 m ² s	Suelo Urbano No Consolidado (Ámbito de Actuación)	Según Ordenación Pomenorizada	0,6041 m ² /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: 1000965885073948308713

A continuación, se muestra otra imagen relativa al entorno del ámbito, obtenida también del documento presentado:



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.

IV. VALORACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REQUERIMIENTO ADOPTADO MEDIANTE RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, DE FECHA 2 DE JUNIO DE 2021, POR LO QUE RESPECTA AL INFORME JURÍDICO DE FECHA 31 DE MAYO DE 2021.

En primer lugar, en relación con la naturaleza de los cambios incluidos en el documento presentado tras el requerimiento efectuado, según consta en el informe de la Oficialía Mayor, de fecha 19 de noviembre de 2021, no considera que tales cambios sean sustanciales, señalando: *“Atendiendo a los aspectos reseñados en el índice la subsanación se limita a ampliar o aclarar la justificación de parámetros urbanísticos o de las distintas soluciones que ya constan en el documento aprobado por el Pleno sin que en ningún caso se innove aspectos ni conlleve afecciones nuevas intereses concurrentes”*.

En segundo lugar, antes de entrar a valorar el cumplimiento del requerimiento efectuado, interesa señalar que, en línea con lo manifestado por el Tribunal Supremo en interpretación de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando se presenta un documento electrónico, a fin de facilitar su consulta y permitir una búsqueda fácil, *“ese índice lateral izquierdo (...) ha de permitir su consulta desplegando las hojas sin necesidad de visualizar todas las páginas cada vez que se opte por comprobar o contrastar un dato. Lo anterior es lo que permiten los documentos digitalizados en PDF con el servicio de índice, es decir al colocar el cursor sobre el apartado correspondiente se abre en la página buscada, aunque el documento en PDF tenga miles de páginas...”*. Tal requisito no se cumple en el presente caso, lo cual ha dificultado la consulta del documento, y más aún, teniendo en cuenta la extensión del mismo.

A continuación, se pasa a valorar la documentación presentada por el Ayuntamiento en cumplimiento del requerimiento realizado mediante Resolución del Director General de Urbanismo, de fecha 2 de junio de 2021, dentro las competencias que tiene atribuidas la Administración autonómica en materia de control, y en los términos que tiene declarada la doctrina jurisprudencial que la circunscribe a cuestiones de legalidad y, dentro de las de oportunidad, sólo a aquellas que trascienden los límites del respectivo Municipio por afectar a intereses supralocales. En esta valoración se insiste, tanto en aquellos aspectos que, tras examinar la documentación presentada, siguen sin motivar suficientemente la actuación pretendida; como en aquellos otros aspectos relevantes, que forman parte de las líneas argumentales señaladas por el Ayuntamiento, pero, que no han sido tenidos en cuenta, o al menos no lo han sido, de forma explícita, por lo que conviene reflejar su análisis en el documento a efectos de evitar incoherencias y discrepancias en la motivación y de acreditar que no existe arbitrariedad en la decisión adoptada por el Ayuntamiento.



➤ CONSIDERACIÓN RELATIVA A INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE CARRETERAS.

En el expediente se comprobó que faltaba el informe 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.

I. CONTESTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO:

Se aporta dicho informe, emitido en fecha 4 de agosto de 2021.

II. VALORACIÓN JURÍDICA:

Se considera subsanado este punto con la aportación de dicho informe.

➤ CONSIDERACIÓN RELATIVA AL ARTÍCULO 70.TER.3 DE LA LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL.

I. CONTESTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO:

- Contestación del Ayuntamiento incluida en el **informe de Oficialía Mayor**, de fecha 19 de noviembre de 2021 (páginas 3032-3053 documento administrativo) se afirma que:

En relación con el apartado de requerimiento del informe jurídico emitido por la Dirección de Urbanismo (punto V: expediente incompleto) para que se incluya la relación de propietarios o titulares de derechos respecto de las actuaciones aisladas se aclara que este extremo fue expresamente justificado por esta Oficialía en el apartado denominado procedimiento, observación 3 del informe firmado el 08/01/2021. En dicho informe y, en relación con él en el art. 70 ter de la LBRL, se advierte que la modificación que se tramita responde al EJERCICIO PLENO DE LA POTESTAD DE ORDENACIÓN por lo que en estos casos se excluye la obligatoriedad de incorporar la identidad de los propietarios de los cinco últimos años. Tampoco procede respecto de las actuaciones aisladas porque en ellas no se ha producido ningún tipo de reclasificación del suelo ni aumento de edificabilidad.

Por otra parte, se considera que en el requerimiento se ha justificado indebidamente esta obligación aludiendo al art. 138.2 de la LSCM que se refiere a la expropiación. A juicio de quien suscribe se confunde la expropiación como sistema de actuación a que se refiere ese precepto de la expropiación ASISTEMATICA que es la que se ha decidido aplicar en las actuaciones aisladas al ser SUELO URBANO CONSOLIDADO como modo de obtención de los sistemas de viario, por lo que la concreta identificación se producirá con la aprobación del concreto proyecto que determine el alcance real de la afección a la propiedad privada.



No obstante las anteriores consideraciones, a fin de facilitar la aprobación por la Comunidad de Madrid, se ha optado por incluir tal relación de propietarios respecto de las actuaciones aisladas correspondientes a los cinco últimos años, contados desde la aprobación inicial.

Se hace tal relación como anexo I del presente informe y en el anexo VII del documento de subsanación. Al tiempo se aclara que respecto del AIS 3 y al tratarse en parte de Suelo no urbanizable receptor de la problemática de ocupación ilegal en La Cañada, tan solo se indican las referencias de empadronados que no resulta equivalente al termino titulares legales del derecho de propiedad.

En este sentido se recuerda que la DT 2ª de la Ley Galiana veta todo posible reconocimiento del derecho de usucapión a los ocupantes ilegales. Al tiempo el resto de suelo es propiedad de la Comunidad de Madrid.

No se considera preciso efectuar, antes de la aprobación de la subsanación por el Pleno, ningún trámite de información pública o notificación nueva. La inclusión referida a los propietarios de las AIS 1,2 y 3 se efectúa a requerimiento de la Dirección General pero al solo efecto del art. 70 ter LBRL (fin informativo y de control) siendo además que tal información, tal y como se informó por esta Oficialía y se ha informado en el considerando segundo, se incluido a pesar de no considerarla preceptiva puesto que en el presente expediente se ejercita por el Ayuntamiento de Coslada la potestad plena de ordenación y no se lleva a cabo una reclasificación de suelo ni se aumenta la edificabilidad en dichos ámbitos.

- Contestación del Ayuntamiento incluida en el apartado “CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO” del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).

“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.

(...)

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, se adjunta como Anexo III relación de titulares de las Actuaciones Aisladas, conforme a los datos que constan en el Ayuntamiento de Coslada y se incluye el listado 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”.

II. VALORACIÓN JURÍDICA:

- No se puede compartir lo argumentado por el Ayuntamiento sobre el ejercicio pleno de la potestad de ordenación, puesto que la Modificación que se tramita no responde al ejercicio pleno de la potestad de ordenación, la cual se ejerce a través de la figura de la Revisión, y no de las Modificaciones. En el presente caso, se ha tramitado una Modificación puntual, y no una Revisión del Plan General. Así se desprende de lo dispuesto en los artículos 68.2 y 69.1 de la LSM.

Artículo 68.2 de la LSM *“La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento”.*

Artículo 69.1 de la LSM *“Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación”.*

- Asimismo, sobre la aplicación del artículo 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, tampoco compartimos las apreciaciones señaladas por el Ayuntamiento, puesto que, en el presente supuesto en los suelos afectados por las actuaciones aisladas previstas se produciría una modificación de los usos del suelo que, conforme a dicho precepto, es uno de los supuestos en los que se requiere que se haga constar en el expediente 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 tercer lugar, tampoco puede tener favorable acogida los argumentos invocados por el Ayuntamiento sobre la aplicación del artículo 138.2 de la LSM, puesto que para el ejercicio de la potestad expropiatoria a través de las actuaciones aisladas o asistemáticas, entendidas como actuaciones puntuales de ejecución del planeamiento, se requiere la formulación de la relación de bienes y derechos afectados y de los propietarios. Así lo recoge el artículo 197 del Reglamento de Gestión:

*1. A tal efecto, el órgano expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, formulará la **relación de propietarios con descripción de los bienes y derechos afectados conforme a los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y la***



someterá a información pública por plazo de quince días, a los efectos y las consecuencias del artículo 17 de la propia Ley. Transcurrido el trámite de información pública, y previo análisis de las alegaciones y rectificaciones que procedan, la Administración actuante aprobará la relación, siguiéndose los trámites con quienes aparezcan en ella como titulares de los bienes o derechos.

2. Lo dispuesto en el número anterior será aplicable también a las expropiaciones requeridas para las actuaciones aisladas en suelo urbano.

No obstante, sin perjuicio de la obligación existente por parte del Ayuntamiento de aprobar esta relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos por el procedimiento expropiatorio correspondiente, el Ayuntamiento ha incluido ahora en el documento la relación de propietarios respecto de las actuaciones aisladas correspondientes a los cinco últimos años contados desde la aprobación inicial. Lo incluye, por un lado, como anexo I del informe emitido por el Oficial Mayor, y, por otro lado, como anexo VII del documento de subsanación. Al tiempo se aclara que respecto de la A.Ais-3 y al tratarse en parte de suelo no urbanizable, dada la problemática de ocupación ilegal en La Cañada, tan solo se indican las referencias de empadronados, que no resulta equivalente al término titulares legales del derecho de propiedad.

Ahora bien, se considera que, al haberse incorporado en este momento procedimental tal extremo, no se ha dado la debida publicidad al mismo. Por el contrario, el Ayuntamiento señala que: *“No se considera preciso efectuar, antes de la aprobación de la subsanación por el Pleno, ningún trámite de información pública o notificación nueva. La inclusión referida a los propietarios de las AIS 1, 2 y 3 se efectúa a requerimiento de la Dirección General pero al solo efecto del art. 70 ter LBRL (fin informativo y de control).*

Con ello, se entiende que, en contra de lo afirmado por el Ayuntamiento, se podría estar vulnerando el principio de transparencia del proceso urbanístico (artículo 56 bis LSM). Así lo señala, entre otras, la **Sentencia del Tribunal Supremo, de 4 de noviembre de 2011 -recurso de casación 417/2014-, y la Sentencia 2297/2016 de 25 octubre**, referida a un supuesto en el que la relación de propietarios no constaba en el expediente en el momento de la aprobación inicial del plan objeto de impugnación, y que, en relación con la interpretación del inciso *“deberá hacerse constar en el expediente”* del citado artículo 70.ter. 3, señala:

"resulta patente que la finalidad de la exigencia no es la mera y simple constancia, sino la de propiciar o favorecer que los propietarios concernidos tengan o puedan tener conocimiento de la actuación que afectará o podrá afectar sus derechos, lo cual sólo se consigue, o, al menos, se procura formalmente, si constan como tales en la documentación incorporada antes de la sumisión del Plan a información pública, cosa que no aconteció en el caso en el que, por tanto, no se cumplió con la finalidad de la norma "



En la medida en que la vulneración del citado artículo 70.ter.3 de la Ley 7/1985 constituye una infracción formal productora de indefensión y perjudicial para personas determinadas, conforme a lo dispuesto en la **Sentencia de 26 de mayo de 2016 (RJ 2016, 2504) -recurso de casación 1742/2015**, se entiende que ello podría ser una causa de nulidad de pleno derecho. En este sentido se pronuncia la Sala al señalar es esta sentencia:

"la modificación puntual del Plan General impugnada es una disposición general y los defectos formales en su tramitación tienen carácter sustancial y acarrear, conforme a lo establecido en el citado artículo 62.2 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la nulidad radical de la modificación puntual cuestionada, a la que no es aplicable lo establecido en el artículo 63 de esta misma Ley, que contempla la disconformidad a derecho de los actos administrativos, y, en consecuencia, la Sala de instancia, al declarar la nulidad radical de la modificación del Plan General no ha infringido los preceptos ni la jurisprudencia citados en este primer motivo de casación.

Es la expresada doctrina jurisprudencial constante y uniforme, si bien cabe citar, además de las sentencias ya mencionadas en el precedente fundamento jurídico, las de fechas 28 de septiembre de 2012 (RJ 2012, 9519) (recurso de casación 2092/2011), 31 de mayo de 2011 (RJ 2011, 5792) (recurso de casación 1221/2009) y 21 de mayo de 2010 (RJ 2010, 5191) (recurso de casación 2463/2006)."

Por lo expuesto, debe quedar acreditado en el documento que no se ha producido indefensión y que todos los propietarios concernidos, incluidos los de las Actuaciones Aisladas, han tenido o podido tener conocimiento de la presente actuación.

➤ **CONSIDERACIÓN GENERAL IV.2.1 Tipo de actuación a desarrollar y situación básica del suelo y IV.2.2. Suelo urbanizado y suelo urbano.**

- I. **Contestación del Ayuntamiento, en el apartado "CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO"** del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).
 - 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.
 - 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.

Algunos de los argumentos que se recogen en estos apartados consisten en:

- Se cita la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 27 de marzo de 2019 (RJCA 395) invocando que la exigencia de **integración en la malla urbana no equivale a exigir** que el suelo en cuestión se encuentre rodeado por ella **en su totalidad**.
- Que, para la implantación de usos públicos supramunicipales, como es el Hospital del Henares, se han dejado edificaciones e incluso servicios e infraestructuras básicas urbanas que, **aunque incompletas en su ejecución** (no así en los viarios generales o estructurantes), **se encuentran dimensionadas para la totalidad de los suelos**, lo que hace que hoy mantengan la misma condición de urbanos.

Y ello, pues fáctica y funcionalmente siguen formando parte de la malla urbana de la ciudad y, en todo caso, lo único que necesitan es adaptar o completar el nuevo tejido urbano que ocupará su espacio interior mediante la formulación de una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación urbana que genere un nuevo espacio urbanizado, racionalmente parcelado y ordenado, en el cual se ubicarán los nuevos usos y actividades que el planeamiento de desarrollo les atribuya.

- Que la identificación de un suelo como urbano es referida a la totalidad del ámbito como una unidad integrada y **que no se ha llevado a cabo ni la recepción de la urbanización, ni el cumplimiento completo de la urbanización y de las conexiones, ni las cesiones de suelo para redes públicas y del aprovechamiento en favor del Ayuntamiento**.
- Que **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.

Por tanto, la trama urbana no sólo es colindante con el ámbito, sino **que el propio ámbito contiene trama urbana totalmente urbanizada y consolidada en su interior**, con la prolongación de la Av. Aleu i Riera desde el Barrio de La Burbuja, y la ejecución de la Av. de Marie Curie y la Av. de José Hierro.

Como ya se indicó en el punto 2.2.2. Antecedentes urbanísticos, las obras de urbanización llevadas a cabo para la ejecución del Hospital del Henares y de sus accesos e infraestructuras se realizaron en base al Plan Especial para la implantación del Hospital de 2006, su Modificación posterior de 2009, y su Proyecto de Urbanización de 2007 y su Modificación posterior de 2011 y **son redes públicas ejecutadas como anticipo del desarrollo del ámbito del Barrio del Jarama**.

- Que el ámbito de la presente Modificación se encuentra **incluido en la malla conformada por la red principal municipal**, tanto en sentido longitudinal como



en sentido transversal, estando **ejecutadas con servicios las vías** que en el gráfico **se denominan conexiones entre barrios** y que, en virtud del Plan Especial para la implantación del Hospital, **cuentan con los servicios e infraestructuras urbanísticas básicas dimensionadas para el Hospital y para la totalidad de la Modificación** desde las que se puede conectar en la glorieta Sur a las zonas residenciales previstas al Este y Oeste del **tramo de viario ejecutado**, así como hacia el Sur a los suelos calificados en la ordenación pormenorizada como **equipamientos y zonas verdes**.

Por otra parte, **el viario** que se califica de distribuidor en dichos gráficos, el que discurre de Sur a Noroeste (en rojo en los gráficos) con forma sinusoidal, se encuentra explanado y cajeado.

Por tanto, se concluye que el **viario existente** ejecutado es **el correspondiente a nivel ciudad**, proponiéndose en la Modificación sólo el de carácter local para la referida ordenación pormenorizada, por lo que, considera que el ámbito de la Modificación se encuentra integrado en la malla urbana del municipio de Coslada y es coherente con su estructura urbana.

- Que las redes de saneamiento que definió el Proyecto de Urbanización de las obras del ámbito del Plan Especial aprobado y su posterior Modificación, tal y como se define en su Memoria, no sólo fueron calculadas para evacuar las aguas residuales y pluviales generadas por el Hospital y los viarios ejecutados para el acceso al mismo, sino que se hizo el ejercicio de dimensionar las redes de saneamiento para dar servicio a la edificabilidad materializable tras el desarrollo urbanístico de todo el ámbito y al resto de los viarios propuestos, puesto que, como ya se ha indicado anteriormente, la Revisión del PGOU de Coslada se encontraba en aquel momento en tramitación e incluía el ámbito objeto de la presente Modificación como un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado.
- Que las redes de saneamiento que definió el Proyecto de Urbanización de las obras del ámbito del Plan Especial aprobado y su posterior Modificación, tal y como se define en su Memoria, no sólo fueron calculadas para evacuar las aguas residuales y pluviales generadas por el Hospital y los viarios ejecutados para el acceso al mismo, sino que se hizo el ejercicio de dimensionar las redes de saneamiento para dar servicio a la edificabilidad materializable tras el desarrollo urbanístico de todo el ámbito.
- De igual forma se hizo con respecto a la red de abastecimiento que también fue dimensionada teniendo en cuenta la futura urbanización y edificación del resto del ámbito. En el interior del ámbito se encuentra ejecutada una red de distribución de agua potable de diámetros comprendidos entre 150 y 500 mm por los viarios completamente ejecutados de la parte Norte y por los definidos como Red General en la parte Sur, que podrá dotar de suministro de agua potable a todo el ámbito propuesto en la presente Modificación.
- Asimismo, se señala que la red de energía eléctrica, red de alumbrado público, red de gas y la red de telefonía y telecomunicaciones se calcularon y dimensionaron en el Proyecto de Urbanización del Plan Especial para absorber



la demanda, no sólo del Hospital Universitario del Henares, sino de todo el futuro desarrollo del ámbito.

II. VALORACIÓN.

II.1 Respecto al requisito de la necesidad de estar integrado en la malla urbana.

Sobre este requisito se ha pronunciado en reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo, siendo muy ilustrativa, entre otras, la Sentencia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), de 18 enero 2016 (Rec. 2628/2014) (el subrayado es nuestro):

“Señalábamos al respecto en nuestra sentencia de 23 de enero de 2015 (recurso de casación nº 3716/2012), por referencia a otra anterior de 24 de junio de 2011, pronunciada en el recurso de casación nº 3378/2007, en que, a su vez, se citan otras, integrando una sólida y estable doctrina:

“[...] Respecto de la colindancia con la malla urbana, que es precisamente la situación en que se encuentran los terrenos de la recurrente, hemos declarado que «Cierto es que ese concepto jurídico indeterminado de inserción en la malla urbana no exige que el suelo en cuestión esté incluido en dicha malla, hasta el punto de estar todo él rodeado por ella; ni exige, por tanto, que todo su perímetro esté rodeado por vías urbanas. Pero sí son trascendentes a la hora de aplicarlo las circunstancias que puedan ser indicativas de cual sea el límite real al que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que transforma el suelo dándole el aspecto, la imagen, que es propia de los asentamientos urbanos. La jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha insistido en la idea de que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni un metro más allá (así, en sentencias de 1 de junio de 2000 o 14 de diciembre de 2001); también en la de que el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas (así, en la última de las citadas o en la de 12 de noviembre de 1999); o, en fin, en la de que la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se halla enclavada en la malla urbana (sentencias, entre otras muchas, de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003); se trata así -añaden estas sentencias- de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables» (SSTs 17 de julio de 2007 - recurso de casación nº 7985/2003 -, y en otras de 16 de octubre de 2009 - recurso de casación nº 4551/2005-, de 30 de abril de 2009 - recurso de casación nº 8482/2004-, de 1 de febrero de 2011 - recurso de casación nº 5526/2006 -, entre otras).

El presente supuesto parece guardar bastantes similitudes con respecto a los suelos que se analizan en la citada Sentencia y que el Tribunal describe en los siguientes términos:



“Se trata de una franja de terreno colindante con el suelo urbano que tiene los servicios en una parte de los mismos, propia de esa colindancia, aunque no los servicios propios de haber alcanzado a la expresada zona el proceso urbanizador. Extender a estos terrenos la clasificación de suelo urbano supone ir, paso a paso, parcela a parcela, ampliando, sin límites, tal clase de suelo por la mera colindancia de los terrenos con la zona de suelo urbano [...]”.

En su virtud, todos los suelos que se encuentren situados en el borde urbano, límite entre el suelo urbanizado y el rural y que, sólo tengan los servicios propios de esa colindancia, pero, no los propios de un proceso urbanizador con el que, de modo ordenado, se va transformando el suelo y cerrándose el perímetro de la trama urbana del municipio, no puede considerarse que están integrados en la malla urbana. Especial atención a tales criterios debe prestarse en el documento al analizar los suelos del ámbito, puesto que, tal y como se detalla a continuación no resulta claro del contenido de la Memoria que los suelos en cuestión cuenten con todos los servicios e infraestructuras necesarios (acceso rodado por vía municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público) propios de un proceso urbanizador ordenado, o que, puedan llegar a contar con ellos, sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes, para satisfacer la totalidad de la demanda de los usos y edificaciones previstos por la ordenación urbanística que se pretende aprobar ahora con la Modificación propuesta, y no sólo parte de ella.

A título de ejemplo, por lo que respecta al viario, como se puede observar en las imágenes que se incluyen a continuación, si se compara el viario existente en el entorno del Hospital del Henares con el resto de suelos, destaca el notable contraste entre ellos, puesto que los primeros sí parecen reflejar el modo ordenado del proceso urbanizador que ha transformado el suelo dándole ese aspecto, propio de los asentamientos urbanos, tal y como viene exigiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo, pero en los segundos nos resulta más complicado poder llegar a esta misma conclusión. Así, una de las calificadas como red general viaria, en concreto, la ubicada de forma paralela a la Avenida Marie Curie, con la que se pretende dotar de acceso rodado a las parcelas residenciales propuestas en esta zona del ámbito, según se observa en las imágenes no parece estar ejecutada ni terminada.





Imagen obtenida del Google maps rodeando la red general viaria paralela a la Avda. Marie Curie y la zona residencial a la que daría especialmente servicio.



Imágenes del ámbito desde la Avenida Marie Curie hacia el sur que reflejan el contraste de urbanización entre los suelos.

II.2 Respecto a la situación básica del suelo y el tipo de actuación. Ejecución de redes a través del Plan Especial para la ordenación de la red supramunicipal de equipamientos en el Barrio del Jarama de Coslada.

- En primer lugar, resulta preciso concretar, de forma explícita y clara, en el documento en cuál de los supuestos que regula el artículo 21 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el artículo 14.1 de la LSM pretende ampararse el Ayuntamiento para justificar la situación de urbanizado y urbano de los suelos, objeto de la actuación.

En el documento presentado, en concreto en el apartado 3.8, se analizan determinados aspectos de la actuación (1. *El concepto de malla urbana acorde con la interpretación jurisprudencial*; 2. *La consideración de suelos no edificados como*



eriales no puede confundirse con vacíos urbanos en la malla urbana o vacíos de edificación para que no puedan ser considerados como urbanos; 3. La consideración del régimen urbanístico del suelo del ámbito ha de contemplarse como una unidad integrada y no como consideración de partes de la misma...), examinando elementos, como la malla urbana y los servicios e infraestructuras existentes en el ámbito, pero sin identificar a qué supuesto concreto pretende dirigir tal justificación sobre el cumplimiento de requisitos a fin de poder afirmar que se trata de un suelo urbano y urbanizado.

Uno de los aspectos que se analizan en el documento es sobre las redes públicas previstas en el Plan Especial, las cuales, según se afirma, se calcularon y dimensionaron en el Plan Especial para absorber la demanda, no sólo del Hospital Universitario del Henares, sino de todo el futuro desarrollo del ámbito. Dicha justificación deberá ser desarrollada con mayor detalle a la vista del contenido de la Memoria del Plan Especial (aprobado en fecha 29 de noviembre de 2005) y de la Modificación posterior del mismo (de fecha 5 de junio de 2009), en las cuales no parece aludirse a tal alcance. A continuación, se extractan algunos párrafos del contenido de dichas Memorias en los que se alude al funcionamiento del Hospital como único destino de las redes públicas previstas en el citado Plan Especial y en su Modificación.

4.05 REDES Y ACOMETIDAS DE INSTALACIONES: Los accesos rodados, redes y acometidas de instalaciones, a excepción del saneamiento, se resuelven a través de la conexión del ámbito con el barrio de la burbuja de Coslada, que cuenta con aprobación definitiva de su planeamiento. La ejecución de las redes y acometidas necesarias para el servicio del hospital deberán ejecutarse, con independencia del desarrollo de los barrios del Jarama y de la Burbuja.

El Plan Especial de Mejora Urbana de la Rambla de Coslada, así como la urbanización "Sur de San Fernando", definen mejoras y ampliaciones de la Red de Saneamiento, que deberán servir para la conexión del saneamiento de la parcela del Hospital, toda vez que el saneamiento de su sector se encuentra aguas arriba.

La ejecución de la urbanización del Barrio del Jarama, aportará otras soluciones alternativas de conexión a las redes de instalaciones y abastecimiento.

En cualquier caso, el proyecto de ejecución de obras del Hospital, contendrá los cálculos y

justificación de las infraestructuras de instalaciones necesarias, ajustadas a la edificación proyectada.

4.06 ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO: Para el saneamiento del Hospital, aguas fecales y pluviales de la edificación, se estima será necesaria una sección del colector de 800 mm.

Extracto de las Hojas nº 13-14, apartado 4.05 de la Memoria del Plan Especial citado, no afectado por la Modificación del PE.



IV) DEFINICIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS, PROVISIONALES Y DEFINITIVAS, AL SERVICIO DE LA EDIFICACIÓN:

4.01 RED VIARIA y ACCESOS: Actualmente no existe viario ni ninguna red de infraestructuras que condicione el diseño de las infraestructuras necesarias para el servicio de la parcela.

El presente Plan Especial, incluye la red viaria necesaria para su correcto funcionamiento, diseñada de forma que se adapte, además, a las previsiones de la Revisión del Plan General de Coslada. Se han incluido además, a título puramente informativo las futuras conexiones previstas en la Revisión citada y en los esquemas del Plan de Sectorización de Los Cerros.

Extracto de la Hoja Modificada nº 9, apartado 4.01 de la Memoria del Plan Especial citado.

1.06 CONDICIONES DE REFERENCIA: El ámbito del presente Plan Especial está compuesto por la parcela destinada a la construcción del "Nuevo Hospital de Coslada", y los viales de acceso a la misma que se ejecutarán mediante el presente Plan Especial.

El presente Plan Especial recoge las condiciones necesarias para adecuar la parcela a las necesidades reflejadas en el Programa Funcional del Hospital que se proyecta.

Los viales incluidos en el presente Plan Especial, están previstos e incluidos en la revisión del Plan General de Coslada, y se ejecutarán por aplicación del presente Plan Especial, anticipada e independientemente de la urbanización del barrio del Jarama, con el objeto de que puedan dar servicio al Hospital, antes de su puesta en funcionamiento, prevista para Enero de 2.007.

Del mismo modo, se incluyen en el presente Plan Especial, las infraestructuras, instalaciones y acometidas necesarias, para el funcionamiento del Hospital, que se ejecutarán, por aplicación del presente Plan Especial, con independencia de la ejecución de la urbanización del barrio del Jarama, con el fin de asegurar el funcionamiento del Hospital, aún en el caso de que no se desarrolle, ni a corto, ni a largo plazo, el Sector en que se ubica el Hospital, denominado "Barrio del Jarama".

A efectos de previsión de finalización de las infraestructuras de viario, instalaciones y acometidas de servicio para el nuevo Hospital, se debe tener presente que ya han dado comienzo las obras de movimiento de tierras, para la construcción del nuevo Hospital y está

Plan Especial para la Ordenación de la Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales en el Barrio del Jarama de Coslada

Extracto de la Hoja nº 2, apartado 1.06 de la Memoria del Plan Especial citado.

Se observa que en ellas se alude, de forma reiterada, a los viarios de acceso al Hospital y a las infraestructuras, instalaciones y acometidas, pero sólo a las necesarias para el funcionamiento del mismo y en la medida en que resulten necesarios para dar servicio al Hospital, recogándose que se ejecutarán *"por aplicación del presente Plan Especial, anticipada e independientemente de la urbanización del barrio del Jarama"*, sin aludirse al alcance más amplio referido a la totalidad del desarrollo del barrio del Jarama, como afirma el Ayuntamiento. Asimismo, según se recoge en las Memorias la ejecución de tales redes se ejecutó de forma que resultara compatible y se pudiera adaptar al posterior desarrollo del barrio del Jarama. Este hecho no basta por sí sólo para deducir que la ejecución de esta parte de la urbanización (dirigida exclusivamente a dar servicio al Hospital) y su posible adaptación pueda servir para dotar a todo un barrio (cuyos suelos exceden del ámbito del propio Plan Especial), de los servicios e



infraestructuras necesarios o para posibilitar que, con unas simples obras de conexión con las instalaciones preexistentes, se puedan considerar a estos suelos como urbanizados.

En este sentido, no puede olvidarse que el objeto del Plan Especial consistía en la ordenación y construcción del Hospital de Coslada, para cuya finalidad se transformaron unos suelos, coincidentes, casi en su totalidad, con el antiguo UNP.4.04 y que estaban clasificados parcialmente como suelo no urbanizable de protección ecológica y como suelo urbanizable no sectorizado. Por tanto, dichos suelos carecían de toda urbanización, por lo cual resulta razonable entender que los suelos, colindantes al Hospital, pero, no incluidos dentro del ámbito del Plan Especial, se encontrarían en una situación similar a la de aquéllos (antes de su ejecución), esto es, carentes de toda urbanización y requieren una urbanización integral para poder incorporarse a la ciudad urbana.

Además, en la justificación sobre este aspecto debe valorarse por el Ayuntamiento por su incidencia en él, que en el momento de aprobación del Plan Especial **no estaban previstos en la ordenación urbanística vigente** ningún uso ni edificación existente cuya demanda hubiera de satisfacerse (puesto que se trataba de suelos no urbanizables de protección ecológica y de suelos urbanizables no sectorizados), estando sólo incorporada la ordenación pormenorizada (que se acompaña en el Plan Especial -plano nº 15-) a título informativo, al estar incluida en la Revisión del Plan General de Coslada, que **se encontraba en tramitación, pero no, aprobada**. Asimismo, dicha ordenación pormenorizada difiere de la ahora planteada en la presente Modificación, sin que se encuentre en el documento una comparación de la incidencia que ello podría suponer en la demanda de servicios de la población y, por tanto, en los servicios ejecutados.

En resumen, en relación con la justificación de este punto, se advierte la necesidad de ampliar y aclarar la misma, con especial interés en los aspectos indicados, dada la dificultad expuesta consistente en encontrar dentro del Plan Especial la cobertura jurídica suficiente para poder absorber las demandas y necesidades del desarrollo de unos suelos que excedían de su ámbito de actuación, al estar ubicados fuera de él y que, en el momento de su aprobación, aún no contaban con una ordenación urbanística y que, por definición, al tratarse de suelos no urbanizables de protección ecológica y de suelos urbanizables no sectorizados, por definición, requerían una operación integral de urbanización para que llegara allí la expansión urbana. Todo ello, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.b) del TRLSRU, que exige para que un suelo pueda encontrarse en la situación de urbanizado el tener instaladas y operativas 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.



- Por otro lado, siguiendo con la justificación relativa a la ejecución de redes a través del Plan especial, se observa que, tampoco se acredita con claridad en el documento que las redes públicas, contempladas dentro del ámbito del Plan Especial **estén ya efectivamente ejecutadas en su totalidad**. En este sentido, interesa destacar que las redes que, estando previstas en el Plan Especial, aún no se hayan ejecutado, no podrían servir como fundamento para acreditar la situación fáctica del suelo como urbanizado. Así, en el documento no queda claro el nivel de ejecución de tales obras, recogiendo en el apartado 3.8.4.1 de la Memoria lo siguiente señala (el subrayado es nuestro):

“...aun reconociendo que la parte Norte donde se implanta actualmente el Hospital del Henares tiene todos los servicios urbanísticos para su correcta funcionalidad, no se han satisfecho ni la recepción de la urbanización y, por tanto no admite, en defensa del interés público, su clasificación como suelo urbano consolidado hasta su recepción definitiva, ni el cumplimiento completo de las conexiones, urbanización y cesiones de suelo para redes públicas y del aprovechamiento en favor del Ayuntamiento, que motivaron su desarrollo y ejecución.”

Y en el apartado 3.8.5.1 de la Memoria, en relación con los viarios existentes señala (el subrayado es nuestro):

“...Se trata de los viarios estructurantes del ámbito que ya han sido ejecutados total o parcialmente como consecuencia de la implantación del Hospital Universitario del Henares (en rojo en la figura)”.

En este sentido, en las imágenes que se muestran a continuación se observan notables diferencias, por lo que respecta al grado de ejecución de la urbanización, dentro de las distintas zonas del ámbito Plan Especial.



- Por último, también se observan algunas discrepancias entre la información incorporada en la Memoria, puesto que, por un lado, el Ayuntamiento señala (apartado 3.8.5 y 3.8.6 de la Memoria “los suelos de la presente Modificación cuentan en la actualidad con la totalidad de los servicios e infraestructuras básicas a nivel ciudad de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas, energías eléctrica/alumbrado, gas y telefonía, dimensionados para las necesidades de la Modificación”) que los suelos de la presente Modificación cuentan con la totalidad de los servicios e infraestructuras urbanísticas generales a nivel ciudad necesarios para su correcto funcionamiento, por lo que considera que simplemente se debe completar la ordenación pormenorizada con las redes locales para dar servicio a las parcelas que se ordenen. Sin embargo, si se observan los planos de redes incluidos en la ordenación pormenorizada, algunas de estas redes generales no parece que se encuentren actualmente ejecutadas. Se señalan algunas, a título de ejemplo, sin ánimo exhaustivo.



Plano 2 “Redes Públicas” de ordenación pormenorizada en el que se grafían con un círculo las redes generales de comunicaciones, previstas fuera del ámbito del Plan Especial y, por tanto, no existentes y las que no parece que estén ejecutadas aunque sí estén previstas y proyectadas en la Modificación del Plan Especial.



Situación del suelo según imagen de Google maps en la que no se aprecia la existencia de la red general eléctrica contemplada en el Plano 6.4 Red eléctrica media tensión, donde aparece este tramo (círculo) como de red general eléctrica media tensión “existente” y no soterrada.



Por lo expuesto, resulta preciso reforzar la justificación incluida en el documento sobre la valoración realizada en relación con las redes pendientes existentes y las pendientes de ejecución, a fin de dejar acreditado si excederían o no de las simples obras de conexión con las instalaciones preexistentes, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística.

➤ **CONSIDERACIÓN GENERAL** relativa a la inclusión dentro del ámbito del Hospital Universitario del Henares y a la procedencia de tramitar una modificación del planeamiento vigente o del instrumento de planeamiento que corresponda.

I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo"** del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).

El Ayuntamiento se remite en este punto a lo dispuesto en el apartado 3.8 "Justificación del Régimen Urbanístico del Suelo" del Documento I Memoria, justificando la incorporación de los suelos dedicados a accesos y dotación del Hospital, en el que, fundamentalmente, alude a la potestad que tiene el Ayuntamiento para delimitar las Áreas Homogéneas, señalando que dentro de un suelo urbano pueden distinguirse varias áreas homogéneas o ámbitos de actuación. Además, añade que *"Con respecto a la tentación de considerar que la situación de la urbanización debería aplicarse de manera independiente a cada zona del "Área Homogénea" definida, debe manifestarse con todo rigor el error manifiesto que esto supondría, pues, como antes ya se ha indicado no se ha satisfecho ni la recepción de la urbanización, ni el cumplimiento completo de la urbanización y de las conexiones, ni las cesiones de suelo para redes públicas y del aprovechamiento en favor del Ayuntamiento"*.

Por otro lado, el Ayuntamiento también remite a lo recogido en el apartado 3.3 "Estudio económico financiero. Viabilidad económica" del Documento III Ordenación Pormenorizada para dar respuesta a este punto y señala que *"la inclusión resulta imprescindible para mantener el equilibrio de ingresos y gastos puesto que la anticipación de su cesión no puede desvirtuar la justificación de su consideración como unidad de ejecución y de reparcelación. Sería injusto que las cargas que fueron anticipadas no fueran recuperadas con los posibles beneficios del ámbito pues siempre se ha considerado una unidad reparcelable en términos de equidad"*. Y añade la cita del artículo 86 de la LSM.

II. **VALORACIÓN.**

En este punto, dada la inclusión dentro de la delimitación del área homogénea y del ámbito de referencia, de los suelos que, a su vez, formaron parte del ámbito del Plan Especial para la construcción del Hospital de Henares, resulta necesario



realizar algunas precisiones y advertencias sobre la repercusión que tiene la cesión que, en su día, se llevó a cabo **de forma anticipada**, por los propietarios de los suelos afectados y su incidencia con respecto a la justificación de la clase de suelos incluidos dentro del ámbito.

Según se afirma en el documento presentado, la urbanización de dichos suelos se encuentra, aun sin recepcionar, por parte del Ayuntamiento.

En primer lugar, resulta preciso para analizar este punto comenzar recordando que los suelos afectados por la urbanización y construcción del citado Hospital eran suelos no urbanizables de protección y de suelos urbanizables no sectorizados. Por ello, resulta razonable entender que en el momento de su desarrollo anticipado a través del Plan Especial, no existía ningún sector, ni ámbito alguno delimitado. Es ahora, con la presente Modificación, con la que pretende delimitarse un único ámbito o sector, e incluirse en dicho ámbito o sector, tanto a los suelos afectados por la urbanización y construcción del citado Hospital, ya ejecutado, como al resto de suelos del ámbito.

No obstante, según se recoge en el documento, ahora se prevé que, en el desarrollo y ejecución del nuevo ámbito, participen en un único procedimiento de equidistribución, no la Administración, como titular actual de los terrenos objeto de cesión del Hospital, sino los anteriores propietarios de estos suelos, al recogerse en el documento presentado, en concreto en el apartado 2.2.2.4 de la Memoria, que los propietarios se comprometieron (el subrayado es nuestro) “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 más adelante, en el aptdo. 4.1.2.2 de la Memoria se señala que “Actualmente su titularidad es Regional, aunque la cesión anticipada que se hizo en su día por los propietarios fue al Ayuntamiento de Coslada que, a su vez, la hizo posteriormente a la Comunidad de Madrid para la implantación del Hospital”. Y en el mismo sentido, en el apartado 3.8.6 de la Memoria se indica que “los propietarios cedieron anticipadamente el suelo para la ejecución del Hospital y ejecutaron a su costa la urbanización de sus accesos y redes de infraestructuras, pero la equidistribución aún debe producirse en la totalidad del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”.

En el presente supuesto, los suelos cedidos estaban destinados a la construcción del Hospital del Henares, siendo ésta una red supramunicipal que, a pesar de no estar prevista en el planeamiento vigente (cuestión que excede del objeto del presente informe), se ejecutó mediante la figura del Plan Especial, como actuación aislada, con la finalidad de obtener *“suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial”*,



conforme a lo previsto en el artículo 79.3.a) de la LSM. Por tanto, la obtención del suelo necesario para tal actuación se instrumentó, tal y como ya se ha expuesto, mediante la obligación de cesión de suelo de los propietarios afectados en un régimen de actuación integrada de ejecución de planeamiento, en lugar de haber acudido a alguna otra de las formas de obtención previstas en el artículo 90 de la LSM.

Para articular tal cesión se firmó un Convenio, tal y como se recoge en el apartado 2.2.2.2.4 de *Documento I. Memoria*:

2.2.2.4. Convenio de cesión de terrenos en el UNP.4.04 para la implantación del Hospital (julio de 2004).

(...) 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 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 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, siguiendo con este razonamiento se entiende que, para poder legitimar la obtención de tales suelos mediante la obligación de cesión, que insistimos, ya se ejecutó de forma anticipada, como parte de la esfera de obligaciones de los propietarios afectados por el Plan Especial, debería mantenerse, al delimitarse el sector o ámbito que corresponda, el mismo fundamento jurídico y partir, por tanto, de las mismas premisas o determinaciones de ordenación urbanística que daban origen al nacimiento de esa obligación de cesión. A tales efectos, conforme a lo dispuesto en el artículo 91.2 de la LSM, sólo existiría la obligación de ceder el suelo necesario para las redes supramunicipales en el suelo urbanizable, y no en el suelo urbano no consolidado.

Este razonamiento se puede observar más claramente, atendiendo a lo que hubiera sucedido si no se hubiera llevado a cabo esa cesión de los terrenos necesarios para el Hospital. En tal caso, ahora los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito y que se pretenden clasificar, como suelo urbano no



consolidado no tendrían la obligación de ceder los suelos para redes supra. Y aquella cesión, realizada en su día, de forma anticipada, no habría estado en ningún momento amparada por la ordenación urbanística, puesto que, en ningún momento, dichos suelos han estado clasificados como suelos urbanizables ni ha existido ningún sector que delimite el ámbito a desarrollar.

Por lo expuesto, la decisión propuesta por el Ayuntamiento consistente en incluir dentro de un mismo procedimiento de equidistribución a todos los propietarios de los suelos del único ámbito que delimita, podría no ser conforme a derecho. En este sentido, por un lado, existen unos derechos de aprovechamiento en beneficio de los propietarios de los suelos afectados por la construcción del Hospital, pendientes de materializarse en el correspondiente procedimiento de equidistribución, cuando éste se lleve a cabo en desarrollo del ámbito, como consecuencia de su obligación de cesión, ya cumplida de forma anticipada. Y por otro, estarían los propietarios del resto de suelos que aún estarían pendientes de cumplir con su obligación de cesión para que se les pueda reconocer sus derechos de aprovechamiento en el correspondiente procedimiento de equidistribución.

No obstante, con la propuesta planteada por el Ayuntamiento, resultaría que, una parte de ellos estaría participando en el reparto de los aprovechamientos y en la distribución equitativa derivada de las cargas y beneficios establecidos para la clase de suelo urbano no consolidado; y la otra parte, los afectados por los suelos del Hospital, estarían participando en el reparto de los aprovechamientos y en la distribución equitativa derivada de las cargas y beneficios, establecidos para la clase de suelo urbanizable (cuya obligación de cesión de redes supra ya cumplieron de forma anticipada).

En su virtud, se considera que, si ello resultara de la forma expuesta, podría estar vulnerándose lo dispuesto en el artículo 82.2 de la LSM que dispone que “La equidistribución se produce siempre entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo”.

➤ **CONSIDERACIÓN GENERAL IV.2.4. Convenio de cesión de terrenos en el UNP.4.04 (julio 2004).**

- I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo" del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).**

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.

II. VALORACIÓN.

Sin perjuicio de lo expuesto en el anterior apartado en relación con la cesión anticipada, se estiman las razones invocadas por lo que respecta a la cita del Convenio como antecedente y no como justificación de la actuación planteada.

➤ **CONSIDERACIÓN GENERAL IV.2.5. Actuaciones aisladas A.Ais-1, A.Ais-2, A.Ais-3 y redes generales.**

I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo" del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).**

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

- 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.*

El Ayuntamiento en este nuevo apartado 3.9 señala, principalmente, que parte de los suelos de las actuaciones aisladas se encuentran calificados ya en el vigente PGOU de Coslada, hasta el eje de la actual calle Santiago: por lo que respecta a la A.Ais-1 y a la A.Ais-2, como suelo urbano con la calificación de red viaria; y por lo que respecta a la A.Ais-3, como suelo no urbanizable, ocupado por la Cañada Real Galiana, en el último tramo.

El Ayuntamiento invoca lo dispuesto en el artículo 82.2 de la LSM, como fundamento de su decisión de no incluir estos tres ámbitos dentro del ámbito delimitado para el resto del Barrio de El Jarama, al señalar que *"las A.Ais no pueden incluirse en la equidistribución del AA-"Barrio de El Jarama", por contar con distinta categorización y este Ámbito de Actuación deberá equidistribuirse en su interior, fruto de su condición de Actuación Integrada a desarrollar por el Sistema de Compensación"*. Además de esto, el Ayuntamiento considera que *"sería tremendamente injusto para los propietarios de los suelos pertenecientes a las Actuaciones Aisladas verse "desconsolidados" y, además, tener que costear la parte proporcional de los gastos de urbanización de la totalidad del AA-"Barrio de El Jarama"*.

Por lo tanto, el Ayuntamiento considera que esas dos circunstancias (la diferente categorización del suelo y la intención de evitar que los propietarios de suelos consolidados incurran en gastos de urbanización de un suelo no consolidado) son las que motivan que se haya optado por la expropiación



forzosa por razón de urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 138.1 a) de la LSCM, para la obtención de estos suelos por el Ayuntamiento de Coslada.

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 AABarrio 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"*.

- Se justifica en este mismo punto 3.9. *Justificación de las Actuaciones Aisladas*, del *Documento I. Memoria* su atribución como red general.
- 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.
- 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.
- 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 (615 m²s, parte correspondiente a la A.Ais.1 y parte a la AAis.2) y la parte de estas A.Ais incluidas en el AUC.19.03 del PGOU de Madrid (2.249 m²s, parte



correspondientes a la A-Ais.1 y parte a la A-Ais.2) 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.

II. VALORACIÓN.

- Por lo que respecta a la primera de las observaciones, procede aclarar, sin perjuicio de lo expuesto en los apartados anteriores sobre la situación del suelo y el tipo de actuación, y centrándonos ahora en la valoración de la propuesta realizada por el Ayuntamiento, que, tal y como se informó en fecha 31 de mayo de 2021, con arreglo a lo previsto en el TRLSRU, las categorías en que puede encontrarse el suelo urbano ya no resultan relevantes a la hora de configurar el régimen urbanístico de la propiedad. A tales efectos se reitera que, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia 3653/2017, de 17 de octubre de 2017 (Rec. 3447/2015), y en la STS 3653/2017, de 17 de octubre de 2017 (Recurso 3447/2015): *“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”*.

Así, en otra Sentencia, STS 598/2020, de 14 de febrero de 2020 (Rec. 6020/2017), el mismo Tribunal declara que resulta posible actuar e intervenir sobre ámbitos de suelo urbano consolidado, y se pronuncia en los siguientes términos: *“Si bien es posible que el planificador decida actuar sobre ámbitos que ya son ciudad para ejecutar sobre ellos actuaciones de renovación, rehabilitación o regeneración urbanas, pero para ello será exigible que se motive, con una motivación reforzada, la concurrencia de tal circunstancia en la propia Memoria del plan y la conveniencia, en aras de los intereses públicos siempre que tales actuaciones respondan a necesidades reales, evitando así que la mera voluntad transformadora basada en criterios de mera oportunidad, provoque efectos sobre los deberes de los propietarios que ya contribuyeron a la consolidación de los terrenos donde se ubican sus viviendas o locales”*.



Por tanto, siguiendo el criterio jurisprudencial expuesto, resulta posible la transformación urbanística en los suelos urbanos consolidados, permitiéndose así su transformación cuando la urbanización de los mismos no resulte idónea para la nueva actuación proyectada.

Pasando a analizar el supuesto que nos ocupa, según se recoge en el documento presentado, en concreto en el apartado 2.2.3 del documento I, los suelos afectados por las actuaciones aisladas estarían clasificados actualmente como:

- A.Ais 1: en parte, como SUC y siendo de aplicación la ordenanza NZ-5 grado 5º; y en parte, como SUC y calificado como red viaria.
- A.Ais 2: en parte, como SUC y siendo de aplicación la ordenanza NZ-5 grado 5º; y en parte, como suelo no urbanizable ocupado por la Cañada Real Galiana.
- A.Ais 3: en parte, como suelo no urbanizable ocupado por la Cañada Real Galiana y en parte, como suelo urbanizable no programado.

Según se recoge en el apartado 2.1.4.2. del documento I, los suelos, pertenecientes al barrio de Santiago, se encuentran actualmente colmatadas de edificaciones residenciales, mayoritariamente de una y dos plantas, que se han ido desarrollando a lo largo del trazado de la antigua Cañada Real Galiana, desafectada en la actualidad desde la entrada en vigor de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana. Asimismo, se recoge que por el análisis de su realidad física se considera que se trata de un suelo urbano consolidado, *“en base a dos razones: por un lado, se encuentra totalmente colmatado por la edificación; y por otro, cuenta con todos los servicios de infraestructuras: acceso rodado de viario, saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público y red telefónica”*.

Por tanto, a pesar de tratarse de un suelo urbanizado (suelo urbano consolidado según la Ley autonómica), ello no supondría un obstáculo para intervenir en ellos, en su caso, con una actuación de reforma o renovación de la urbanización (como ya se ha expuesto y tiene declarada la jurisprudencia), puesto que dicha urbanización con las edificaciones residenciales existentes, actualmente, no coinciden ni son acordes con la urbanización propuesta para estos suelos en la Modificación planteada.

En su virtud, se reitera lo expuesto sobre este aspecto en el informe jurídico de fecha 31 de mayo de 2021, debiendo aclararse la justificación incluida puesto que, atendiendo al contenido del documento, tanto en el caso de los suelos de las actuaciones aisladas, como en el resto de los suelos, se estaría proponiendo una actuación de reforma o renovación de la urbanización en



suelos urbanizados y nada impediría que todos ellos participaran en un mismo régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas en proporción a su aportación.

- No obstante, resulta preciso matizar, la distinta situación en la que se encuentran los **suelos incluidos en las actuaciones aisladas pero que ya están previstos y calificados como red viaria en el Plan General vigente de Coslada**. El Ayuntamiento señala ahora que se ha descontado de los costes de obtención de suelos los correspondientes a los que ya están calificados como viarios en el Plan General vigente. No obstante, no se encuentran los motivos por los que se incluyen estos suelos y su urbanización dentro del ámbito de la actuación propuesta puesto que, al tratarse de suelos que ya se encuentran previstos y ordenados en el planeamiento vigente, el Ayuntamiento podría proceder a obtenerlos y ejecutarlos, acudiendo a alguna de las formas previstas en el artículo 90 de la LSM, sin necesidad de incluirlos en el ámbito que ahora se delimita. En este sentido, interesa recordar que no procede imputar ningún coste relativo a su obtención ni urbanización en los propietarios de los suelos, puesto que ya están considerados como red viaria, con carácter previo y separado del desarrollo que ahora se plantea.

Por lo expuesto, debe aclararse tal extremo.

- No obstante, se reitera lo expuesto con mayor detalle sobre este aspecto de las actuaciones aisladas en el informe jurídico, de fecha 31 de mayo de 2021, en el sentido de que para poder adquirir el Ayuntamiento cualquier suelo mediante cesión libre y gratuita los propietarios de dichos suelos deben formar parte del correspondiente sector o unidad a fin de poder participar en el correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas (artículo 9.6 y 14.c) del TR2015). En el supuesto planteado, por el contrario, la imposición de cargas que se imponen a los propietarios del nuevo ámbito El Jarama dejaría de ser equitativa con el planteamiento propuesto y supondría incrementar las cargas de los propietarios más allá de los deberes legalmente establecidos.

Así lo entiende el Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia de 6 de noviembre de 2008 (RC 7618/2004) al recoger: *"El principio de equidistribución de beneficios y cargas, de su reparto equitativo, constituye una exigencia básica en relación con los propietarios afectados por una actuación urbanística, (...). Este principio es tributario del derecho constitucional a la igualdad en la medida en que ha de garantizarse que ninguno de los propietarios tenga un trato discriminatorio, o de favor. Exigencia que se proyecta de forma horizontal en las distintas fases de adopción de decisiones, desde el planeamiento a la gestión y a la ejecución"*.



Por lo expuesto, si el Ayuntamiento considera y justifica que no es posible incluir a los propietarios de los suelos de las actuaciones aisladas en el correspondiente proceso de equidistribución, debería valorar otras alternativas para la obtención de tales suelos que no supongan un exceso en el incremento de las cargas de los propietarios más allá de los deberes legalmente establecidos.

- Por otro lado, **con respecto a la observación relativa a la condición de beneficiario de la expropiación**, se aclara en el documento que esta cualidad pretende atribuirse a la Junta de Compensación. Así, en el apartado 4.4.2 del Documento I, se considera al Ayuntamiento como el órgano expropiante y a la Junta de Compensación como beneficiaria de la expropiación *“al representar en parte el interés social de la conexión con la ciudad del ámbito del Jarama y reconocerse esta condición únicamente respecto de las propiedades de los tres ámbitos que se encuentra inseparablemente adscritos al del ámbito del Jarama”*.

No obstante, procede advertirse que, con ello, se podría estar vulnerando lo dispuesto en la normativa aplicable por lo que se refiere a la atribución legal de la condición de beneficiarios de la expropiación. Así el artículo 42.5 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dispone: *“Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas”*, y poniendo en relación este precepto con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Expropiación Forzosa (el subrayado es nuestro):

- “1. La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia o el Municipio.*
- 2. Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.*
- 3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurren los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos.”*

En su virtud, tanto en el caso de beneficiarios, por causa de utilidad pública como por razón de interés social, **la condición de beneficiario debe ser atribuida por Ley, de forma expresa**. En el caso de las Juntas de Compensación, sin embargo, la LSM sólo les reconoce en el artículo 108.3.b) y c) la condición de beneficiaria en el supuesto de propietarios que no hubieran participado en la iniciativa y que no se incorporen a la Junta, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los



estatutos y las bases de actuación de aquélla; así como en el supuesto de incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema. Pero más allá de estos supuestos, no se contempla que la Junta de Compensación pueda ser la beneficiaria de una expropiación como la planteada en la presente Modificación.

Además, con esta peculiar expropiación del Ayuntamiento, **podría estar desvirtuándose lo dispuesto en el artículo 90 de la LSM**, puesto que, según se recoge en el documento la Junta deberá ceder estos suelos, una vez urbanizados, al Ayuntamiento (*“De modo singular se entenderá que es obligación de la Junta de Compensación del AA-Barrio de El Jarama 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”*). Como resultado de ello, resultaría que, finalmente el Ayuntamiento obtendría unas redes públicas, mediante cesión libre y gratuita, en contra de lo dispuesto en los **artículos 90 y 91 de la LSM**, en cuya virtud **“sólo” cuando formen parte estos terrenos de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución y se trate de actuaciones integradas (art. 91 LSM)** sería posible la cesión libre y gratuita de los terrenos destinados a redes públicas. No contemplándose un supuesto como el que ahora se plantea, en el que se trata de terrenos adquiridos por la Junta de Compensación pero que no forman parte de la actuación integrada o sistemática del ámbito de actuación, pero que, sin embargo, el Ayuntamiento conseguiría adquirirlos por cesión libre y gratuita.

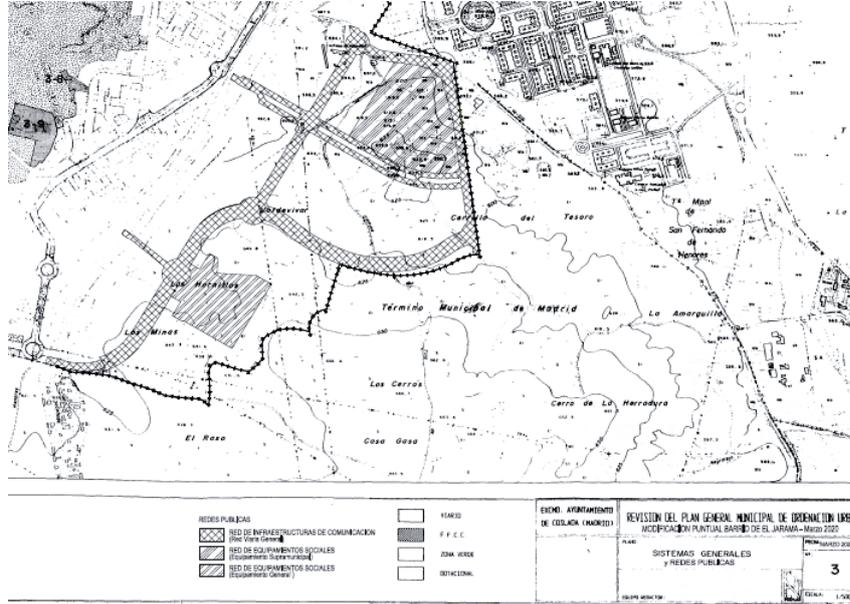
Por lo expuesto, se requiere que se aclare y refuerce la justificación contenida en el documento sobre este punto.

- Respecto a la observación relativa a la identificación de las redes generales con las que se pretende conectar el ámbito, no se aclara tal extremo.

Por un lado, se afirma que las tres actuaciones aisladas pretenden conectar las redes generales de infraestructuras de comunicación viaria del ámbito de actuación AA-“Barrio de El Jarama” con los sistemas (redes) generales viarios definidos por el PGOU de Coslada y en concreto:

- *La A.Ais-1 para conectar, no sólo el Barrio de El Jarama sino también la Red Supramunicipal del Hospital del Henares incluido en él (y viceversa, acceder desde el resto de la ciudad al Hospital), con el barrio de Santiago, la Ciudad 70 y el resto de Coslada a través de ellos, así como permitir, a mayor escala, la conexión con Norte con la M-21 y la autovía A-2.*
- *La A.Ais.2 para conectar el Barrio de El Jarama con el Barrio de Santiago, la Ciudad 70, La Barrancosa y, desde este último, con la M-45.*
- *La A.Ais-3 para conectar el Barrio de El Jarama con el Barrio de Santiago, La Barrancosa, a través de este, con la M-45 y, como parte del Sistema*





Plano 3 modificado de Sistemas Generales y Redes Públicas

En este sentido, se considera que la urbanización de los suelos de estas actuaciones aisladas que se configuran en el documento como infraestructuras de conexión del ámbito con las redes generales de servicios, podrían exceder de los deberes contemplados en la legislación urbanística, puesto que no se observa la existencia de tales redes y su ejecución requeriría intervenir en los suelos urbanizados. En consecuencia, parece, que se pretende imputar a los propietarios del nuevo desarrollo no sólo la conexión a una red general sino la construcción misma de esa nueva red general, la cual además se pretende dejar sin continuidad con ninguna otra red general, según se refleja en el Plano 3 modificado.

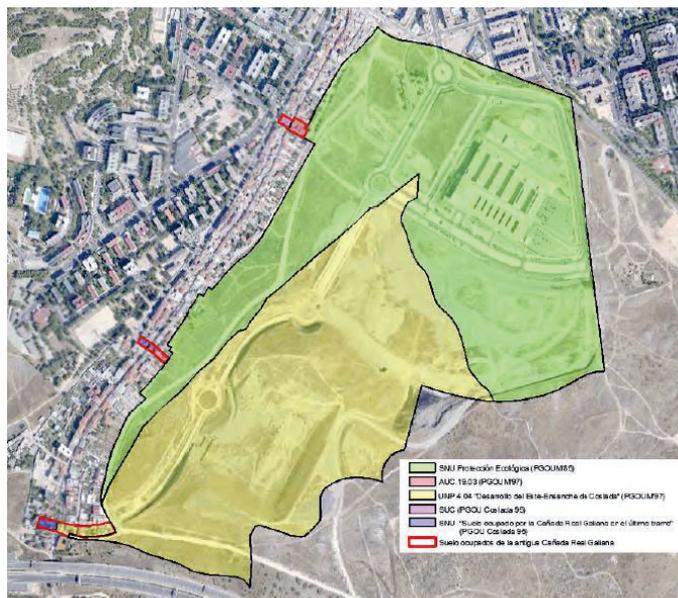


Figura. Clasificación del suelo según planeamiento vigente de aplicación, sobre ortofoto de 2014.



A tales efectos, se recuerda que, tratándose de la conexión con las redes generales de servicios, los propietarios sólo tienen obligación de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión que estén incluidas o adscritas dentro de su ámbito, así como las de ampliación y reforzamiento de las redes generales de servicios **existentes** fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas. Quedan fuera de este supuesto, por tanto, la conexión con las redes generales no existentes y nuevas que se encuentren fuera del ámbito.

Por todo lo expuesto se requiere que se amplíe con mayor detalle la justificación de este aspecto.

- Respecto a la motivación que debía incluirse en la Memoria, en especial por lo que respecta a la justificación de la imputación como carga de los propietarios del ámbito El Jarama, de los costes generados por la actuación aislada A.Ais-1 con la cual se daría continuidad a una red general que ya fue ejecutada con la construcción del Hospital (Avenida de Marie Curie), a fin de conectar el Hospital de Henares con la estación de metro del mismo nombre, no se contiene en el documento ninguna valoración sobre tal extremo, no quedando suficientemente motivado que la proyección e incidencia de su ejecución responde 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.
- Respecto a la finalidad de las actuaciones aisladas previstas, conforme a lo dispuesto en el artículo 79.3 de la LSM, en el nuevo apartado 9.3 se recoge que la finalidad de las actuaciones aisladas es para la ejecución de obras públicas ordinarias.

Por lo que respecta a la ejecución, el artículo 71.3 de la LSM dispone que *“La actividad de ejecución del planeamiento se llevará cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas”*.

En el documento se incluye una Ficha urbanística para cada uno de los ámbitos de nueva creación, cuya ejecución pretende realizarse como actuaciones aisladas, a través de los proyectos de obras públicas ordinarias, aunque las Fichas sólo aluden “proyecto de obras” lo cual no resulta claro.



Los proyectos de obras públicas ordinarias, por naturaleza, se caracterizan por definir de una manera no integral las obras de urbanización **fuera** de los ámbitos de ejecución, actuando en el espacio físico que determine el propio proyecto. Por ello resultan ser el instrumento idóneo en las actuaciones aisladas en las que se actúa de forma puntual y asistemática y su ámbito de actuación lo constituye el propio municipio.

La técnica propuesta en la presente Modificación se aparta de estas características principales de las actuaciones aisladas, al delimitar 3 Fichas-Resumen de ordenación y gestión que ordenan, valga la redundancia, cada uno de los tres ámbitos que delimita. No se encuentran las razones que tiene la Administración para incluirlos en la presente Modificación Puntual puesto que como actuaciones aisladas y asistemáticas que son, no necesitarían un ámbito de actuación ni de ejecución previamente delimitado en el planeamiento.

Además, se reitera una vez más, en la misma línea plasmada en este informe que, al estar previstas estas actuaciones aisladas para la ejecución de unos sistemas generales no incluidos ni adscritos en la actuación sistemática prevista, esta falta de justificación para su no inclusión o adscripción impide también configurarlos como una carga más de la actuación sistemática prevista.

Se advierte que, no se observa en el documento la ordenación urbanística finalista y detallada de las actuaciones aisladas que pretenden ejecutarse, lo cual es un presupuesto necesario al ser instrumentos de ejecución y no normativos (STS 30/10/1984). En caso contrario, sería preciso la aprobación de un Plan Especial para su determinación.

➤ **CONSIDERACIÓN PARTICULAR. IV.3.1 Cumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del TRLSRU.**

- I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo"** del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).

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 estos apartados se señala que todos los cambios y modificaciones que realiza el presente documento sobre el PGOU de Coslada no suponen una Revisión de éste, dado que:



- La Modificación supone un incremento inferior al 20% de la superficie del suelo urbanizado de Coslada. La Modificación (765.294 m²s) incrementa un 10,05% el suelo urbanizado (suelo urbano, según el vigente PGOU) de Coslada que asciende a 7.630.033 m²s (página 280 de la Memoria del PGOU).
- Supone un incremento de población inferior al 20% de la población total de Coslada. La Modificación supone un incremento de 10.098 nuevos habitantes.

II. VALORACIÓN.

Atendiendo a lo dispuesto en la citada disposición transitoria cuarta del TRLSRU, la necesidad de acreditar que la actuación no conlleva, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial debe hacerse tomando como referencia no sólo la presente Modificación del Plan General sino las aprobadas en los dos últimos años. A éste último inciso no se alude en el documento presentado.

➤ CONSIDERACIÓN PARTICULAR. IV.3.2 Alternativas.

- I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo"** del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).

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 el que se recoge, en resumen:

- Que se considera necesaria su ejecución y por tanto, no se ha valorado ninguna otra alternativa distinta.
- Que su ubicación es acorde con la que previamente habían definido el PGOU de Coslada, el Plan Especial para la implantación del Hospital (y su posterior modificación) y el Avance de la Revisión del PGOU de Coslada y como conexión de la Red General de Infraestructura de Comunicación Viaria de la Alternativa 4 seleccionada para la ordenación del AA-"Barrio del Jarama".
- Que, dada la carga económica para el AA-"Barrio del Jarama" sí se ha valorado (y finalmente establecido) la posibilidad de que la Fase I del AA-"Barrio del Jarama", pueda desarrollarse sin necesidad de que esté obtenida ni ejecutada ninguna de estas tres Actuaciones Aisladas, y así se ha reflejado en el punto 4.4.1. Condiciones de coordinación para la ejecución de la urbanización y edificación del AA-Barrio de El Jarama, del presente Documento I. Memoria y en el punto 4.20.1. Condiciones de coordinación para la ejecución de la urbanización y edificación del AA-Barrio de El Jarama de la Normativa del Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "Barrio de El Jarama"



II. VALORACIÓN.

Se reitera lo señalado en el informe jurídico, de 31 de mayo de 2021, sobre la necesidad de incluir la valoración de las alternativas por lo que respecta a las actuaciones aisladas. Además, en relación con la necesidad de su ejecución se reitera lo expuesto en dicho informe sobre estas actuaciones aisladas como carga de los propietarios del ámbito del Barrio de El Jarama y sobre la conexión con las redes generales.

➤ **CONSIDERACIÓN PARTICULAR. IV.3.3 Justificación de las necesidades residenciales.**

I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo" del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).**

- 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.
- Se añade en el punto 3.10.3. Antigüedad del parque de viviendas de 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.

II. VALORACIÓN.

Se interpreta que, por error, se cita el apartado 3.10 del Documento I, que se titula "Justificación de la aplicación del régimen transitorio de la LSCM", en lugar de aludirse al apartado 3.12. dedicado a la "Justificación de la necesidad de viviendas en Coslada".

Se comprueba que se han actualizado los datos conforme a lo indicado.

➤ **CONSIDERACIÓN PARTICULAR. IV.3.4. Imputación de cargas de las redes generales**

I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo" del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).**

- 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.



- 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”.
- 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.

II. VALORACIÓN.

Se observa que el apartado que señala el Ayuntamiento (3.9 del Documento I Memoria) únicamente se refiere a las actuaciones aisladas, sin hacer referencia al resto de redes generales cuya imputación pretende hacerse a cargo de los propietarios de ámbito, sin incluirse la necesaria motivación en función de su incidencia, proyección o influencia en el ámbito o en el municipio, tal y como se requería en el citado informe de fecha 31 de mayo de 2021.

Por otro lado, también se reitera lo expuesto en el citado informe jurídico por lo que respecta a la justificación necesaria con respecto a las conexiones de las actuaciones aisladas y su imputación como carga de los propietarios del ámbito, señalando que los argumentos señalados por el Ayuntamiento en relación con las imágenes incluidas en el citado apartado 3.9 del Documento, relativas al Plano 11 de Redes generales de accesos del Plan Especial y de su Modificación, carecen de valor vinculante, dado que, como se indica en la misma Memoria del Plan Especial (en concreto en su apartado 4.01 Red Viaria y Accesos) se incluyen sólo a título informativo:

“Se han incluido, además, a título puramente informativo las futuras conexiones previstas en la Revisión citada y en los esquemas del Plan de Sectorización de Los Cerros”.

Además, se observan diferencias entre el Plano 11 correspondiente a la Modificación del Plan Especial incluido en el documento I y el que consta en la base de datos de esta Consejería, así como el obtenido a través del visor SIT de la Comunidad de Madrid.



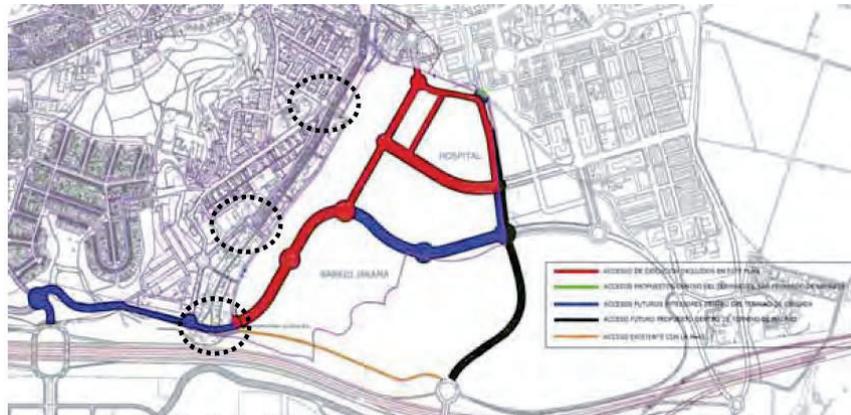
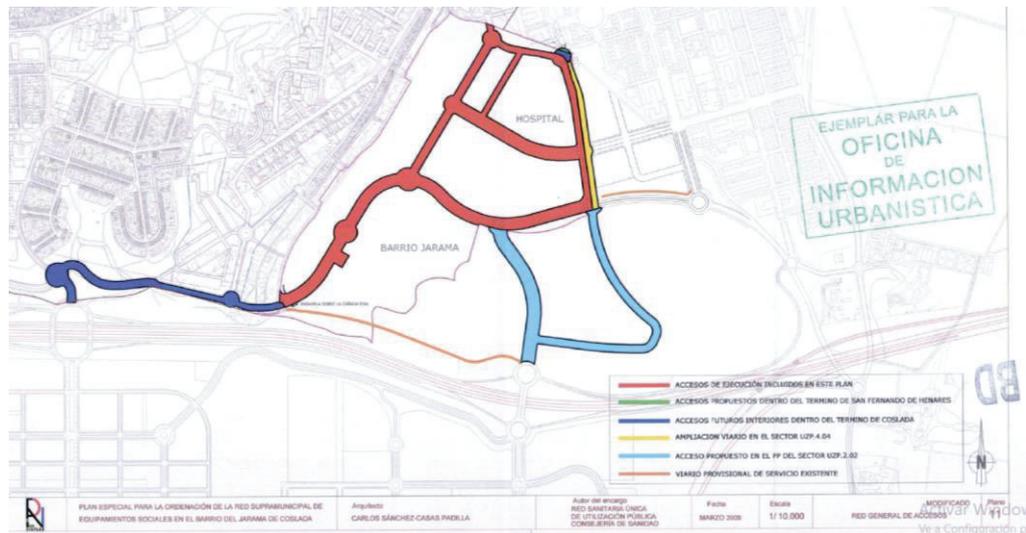


Figura. Detalle del plano 11. Red general de accesos, de la Modificación del Plan Especial para la implantación del Hospital.

Ac
Ve

Plano 11 del PE modificado que se refleja en el apartado 3.9 del Documento I.



Plano 11 del PE modificado según la base de datos de esta Consejería.

➤ CONSIDERACIÓN PARTICULAR. IV.3.5. Informe de viabilidad económica.

- I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo" del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).**
 - 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".
 - 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.

- 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”.
- Se incluye como gasto de urbanización el importe de conservación de las obras de urbanización hasta su recepción.

II. VALORACIÓN.

Se comprueba que se han descrito con mayor detalle los cálculos realizados y se han corregido los errores detectados.

➤ **CONSIDERACIÓN PARTICULAR. IV.3.6. Memoria de Sostenibilidad Económica.**

- I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo" del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).**

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.

II. VALORACIÓN.

Se considera que queda aclarado este punto con lo manifestado por el Ayuntamiento.



➤ **CONSIDERACIÓN PARTICULAR. IV.3.7. Rectificación del error detectado en documento relativo a la remisión al apartado 2.5. Cuadro Resumen de la ordenación**

- I. **Contestación del Ayuntamiento, en apartado "Cumplimiento de los requerimientos del informe de la Dirección General de Urbanismo" del documento administrativo (págs. 2938 a 3019).**

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".

II. **VALORACIÓN.**

Se considera que queda corregido este punto con lo manifestado por el Ayuntamiento.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, se informa que, salvo mejor criterio fundado en derecho, procede requerir al Ayuntamiento de Coslada para que, en su caso, se 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.

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.**

LA TÉCNICO DE APOYO

