



Roj: **STSJ M 62/2017** - ECLI: **ES:TSJM:2017:62**

Id Cendoj: **28079330012017100001**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/02/2017**

Nº de Recurso: **814/2015**

Nº de Resolución: **72/2017**

Procedimiento: **CONTENCIOSO**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER CANABAL CONEJOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Primera

C/ General Castaños, 1, Planta 2 - 28004

33009730

NIG: 28.079.00.3-2015/0011113

Procedimiento Ordinario 814/2015

Demandante: ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MADRID AEDENAT

PROCURADOR D./Dña. PALOMA BRIONES TORRALBA

Demandado: COMUNIDAD DE MADRID

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

AYUNTAMIENTO DE PEDREZUELA

PROCURADOR D./Dña. MARTA SANAGUJAS GUIADO

**SENTENCIA NUMERO 72/2017**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN PRIMERA

Ilustrísimos señores:

Presidente:

D. Juan Pedro Quintana Carretero

Magistrados:

D. Francisco Javier Canabal Conejos

D. José Arturo Fernández García

D. Fausto Garrido González

Dª María Dolores Galindo Gil

Dª María Pilar García Ruiz

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



Vistos por la Sala, constituida por los señores del margen, de este Tribunal Superior de Justicia, los autos del recurso contencioso-administrativo número 814/2015, interpuesto por la Asociación Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Paloma Briones Torralba, contra el Acuerdo de 26 de marzo de 2015 dictado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela. Habiendo sido parte el Ayuntamiento de Pedrezuela, representado por la Procuradora de los Tribunales doña Marta Sanaguas Guisado; y, la Comunidad de Madrid, representada por sus Servicios Jurídicos.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Asociación Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT se interpuso recurso contencioso administrativo mediante escrito presentado en fecha 8 de junio de 2.015 contra el Acuerdo antes mencionado, acordándose su admisión, y una vez formalizados los trámites legales preceptivos fue emplazada para que dedujera demanda, lo que llevó a efecto mediante escrito en el que tras alegar los fundamentos de hecho y de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la estimación del recurso, con la consiguiente declaración de nulidad del Acuerdo recurrido condenando a las demandadas a reponer y restablecer todo lo actuado a la situación física y jurídica anterior a la del Acuerdo impugnado.

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

TERCERO.- Habiéndose recibido el pleito a prueba se practicó la admitida por la Sala con el resultado obrante en autos y, tras el trámite de conclusiones, con fecha 12 de enero de 2017 se celebró el acto de votación y fallo de este recurso, continuando la deliberación del recurso a día 26 de enero tras el cual quedó concluso para sentencia.

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

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- A través del presente recurso jurisdiccional la Asociación Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT impugna el Acuerdo de 26 de marzo de 2015 dictado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

La parte recurrente impugna el citado Acuerdo en base a los motivos que de manera sintética se pasan a exponer:

a.- Nulidad de pleno derecho del Plan por la indebida justificación del mismo así como por la arbitrariedad e insostenibilidad de la ordenación propuesta. Ataca el rediseño urbanístico propuesto pese al excedente de vivienda vacía, 570, y solares vacantes, 328, dado que la previsión de 1098 viviendas en Suelo Urbanizable Sectorizado y hasta 2000 en el No Sectorizado supondría una vulneración del principio de sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano no obedeciendo a ningún ejercicio racional del ius variandi.

b.- Vulneración de principio de distribución de beneficios y cargas por tratarse de una ordenación inviable económicamente para los propietarios del Suelo Urbanizable. Señala que los costes de cesión de suelo para viales, de cesión de aprovechamiento para el Ayuntamiento y la asunción de costes de urbanización son superiores al valor de venta inmobiliario con vulneración del artículo 8.5 c) del Real Decreto Legislativo 2/2008 .

c.- Nulidad de pleno derecho del Plan por infracción del artículo 56.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) al no haberse procedido a la aprobación del correspondiente Avance a pesar de haberse tramitado el mismo.

d.- Nulidad de pleno derecho del Plan por la inadecuada consideración de alternativas de desarrollo urbanístico en su tramitación y evaluación ambiental. Señala que la Memoria no realiza ninguna mención ni razonamiento acerca de las distintas alternativas de planeamiento consideradas. Indica que se ha limitado a una mera descripción o reseña de la alternativa 0 sin ni siquiera presentarse como alternativa y sin plantear modelo territorial alternativo alguno.

e.- Nulidad de pleno derecho del Plan con infracción de los artículos 22.3 del TRLSRU y 10.2 de la Ley 25/1998, de 29 de julio , por omisión de informes sectoriales preceptivos refiriéndose, en concreto, a los relativos a infraestructuras de transporte rodado, carretera y ferrocarril.

f.- Nulidad de pleno derecho del Plan por ausencia de justificación de la subsanación de deficiencias denunciadas en el informe de la demarcación de carreteras de 13 de marzo de 2014.



g.- Nulidad de pleno derecho del Plan por falta de acreditación de la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer las necesidades del nuevo modelo territorial. Aduce la infracción de los artículos 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y 15.3 de la Ley 8/2007 por error en la emisión del informe emitido por la Confederación en relación con la falta de previsión del incremento asociado al crecimiento del suelo urbano consolidado.

h.- Nulidad de pleno derecho del Plan por falta de acreditación de la viabilidad y sostenibilidad económica del nuevo modelo territorial. Aduce la infracción del artículo 15.4 del RDL 2/2008 ya que el informe de sostenibilidad económica se limita a realizar un análisis de los presupuestos municipales de los años 2009 a 2011.

i.- Nulidad de la clasificación como suelo urbano consolidado de diferentes ámbitos por infracción de los artículos 12.3 del RDL 2/2008 y 14 de la LSCM

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Pedrezuela se opone a la demanda en los términos que de manera sintética se pasan a exponer y siempre en relación con los concretos motivos de impugnación:

a.- Opone que la propuesta de vivienda está basada en el crecimiento de la población en los últimos años y en la creación de tres sectores industriales que generarán 2.700 puestos de trabajo debiendo tenerse en cuenta que el suelo no sectorizado no tiene uso hasta que se sectoriza. Añade que el 80,60 % del suelo del término municipal goza de protección y que se ha optado por un modelo de crecimiento residencial compacto en torno al núcleo de Pedrezuela dónde no existen valores medioambientales y por un modelo de ciudad de actividad económica frente a una ciudad inmobiliaria residencial al ser el uso mayoritario el industrial y ello en función de su privilegiada situación respecto de la carretera A-1. Desarrolla estadísticamente la tasa de incremento de población para llegar a la conclusión de que la previsión de viviendas es adecuada. Por último, opone que el modelo está suficientemente justificado.

b.- Niega la quiebra del principio de distribución de beneficios y cargas en base a los propios datos que se deducen de la Memoria del Plan.

c.- Opone que el Avance del Plan fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento pero que, en todo caso, como Avance no vincula.

d.- Opone que todas las fases de elaboración contienen tres alternativas dentro de las posibilidades ambientales contemplando la alternativa 0. Opone que el Plan establece una protección de los valores ambientales del municipio, opta por un modelo de crecimiento residencial compacto en torno al núcleo de Pedrezuela y por un modelo de actividad económica y sobre esas decisiones la elaboración de alternativas se restringe en relación con la ubicación del crecimiento. Está al Estudio de Incidencia Ambiental para negar las vulneraciones aducidas por la recurrente.

e.- Opone la existencia de dos informes de Carreteras del Estado. El primero, de 28 de febrero de 2013, impuso determinaciones que fueron recogidas en la segunda aprobación inicial y los cambios realizados se encuentran justificados e indicados en el Anexo 1 de la Memoria. El segundo, de 13 de marzo de 2014, impuso determinaciones que fueron recogidas en la segunda aprobación inicial y los cambios realizados se encuentran justificados e indicados en el Anexo 1 de la Memoria.

f.- Opone que los solares ya cuentan con recurso hídricos previstos en el planeamiento anterior al contar con todos los servicios de la infraestructura de abastecimiento necesarios para la distribución del agua y con el propio recurso hídrico. Señala que la propia Confederación emitió informe favorable.

g.- Opone que la memoria cuenta con un Informe de Sostenibilidad Económica y un Estudio de Viabilidad suficientes en su contenido a los efectos señalados por la recurrente.

h.- Opone que la zona de Los Pajares aunque no tengan la condición de solar sus parcelas pueden conseguir alcanzarlo a través de la ejecución de obras accesorias de urbanización. En relación con los Conjuntos Integrados opone que no es suelo urbano no consolidado sino una tipología más, aislada o adosada. El resto de parcelas que se refieren en demanda cuentan con todos los servicios, infraestructuras y se encuentran integrados en la trama urbana.

La Comunidad de Madrid se opuso a la demanda, tras recapitular la doctrina jurisprudencial en torno al ius variandi y la presunción de legalidad del planeamiento, señalando que la viabilidad y sostenibilidad del modelo está justificada en la Memoria y se consigue introduciendo racionalidad en la secuencia temporal de la ocupación de los distintos suelos urbanizables del municipio priorizando la aprobación de Planes Parciales, no dejando las redes generales a la discreción de los promotores sino que se vinculan a la planificación de las administraciones y se exigen garantías de funcionalidad autónoma. Acude a la Memoria para justificar la necesidad y localización del Suelo Urbanizable Sectorizado así como la necesidad de reserva de suelo



urbanizable. Añade que la previsión de suelo en relación con el incremento poblacional aparece justificado en el informe de Impacto Territorial de 6 de julio de 2012.

Opone que los defectos de procedimiento solo provocan la nulidad cuando la falta sea clara, ostensible y manifiesta lo que no sucede en la aprobación del Plan impugnado dado que se siguieron los trámites fijados en el artículo 57 de la LSCM siendo el Avance un puro acto de trámite de carácter interno y preparatorio y sin carácter normativo.

Opone la existencia de una alternativa 0 en el documento denominado "Estudio de Incidencia Ambiental" en el que, a continuación, se incluye una descripción de las alternativas y un análisis de lo que supone para los objetivos del plan.

Opone, igualmente, que el Plan plantea una continuidad de las ordenanzas de las NNSS de 1986 para el Suelo Urbano Consolidado manteniendo las edificabilidades por lo que no se producen incrementos en los aprovechamientos y con integración de los suelos a los que se refiere la recurrente. Niega la inexistencia de los informes de Carreteras y opone la inclusión de las exigencias de los emitidos.

TERCERO.- En el primero de los motivos de impugnación la Asociación recurrente parte de la indebida justificación del mismo así como de la arbitrariedad e insostenibilidad de la ordenación propuesta. Ataca el rediseño urbanístico propuesto pese al excedente de vivienda vacía, 570, y solares vacantes, 328, dado que la previsión de 1098 viviendas en Suelo Urbanizable Sectorizado y hasta 2000 en el No Sectorizado supondría una vulneración del principio de sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano no obedeciendo a ningún ejercicio racional del ius variandi.

Para la correcta resolución de este motivo de impugnación conviene dejar precisados una serie de datos básicos relativos al municipio, a saber:

.- El término municipal tiene una superficie de 28,50 km<sup>2</sup> estando situado a 45 km de la ciudad de Madrid.

.- Cuenta con tres núcleos de población principales que son el núcleo urbano de Pedrezuela y dos urbanizaciones. Montenebro y Atalaya Real, además de otras entidades. La mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares, con una población censada en el año 2012 de 5.020 habitantes.

.- El núcleo urbano de Pedrezuela tiene una superficie de 686.804 m<sup>2</sup>; el de Montenebro de 1.213.227 m<sup>2</sup> y el de Atalaya Real de 192.769 m<sup>2</sup>, estando estos dos últimos situados a 2 km de aquél.

En el año 2008 el núcleo urbano contaba con 2.216 parcelas catastrales de las cuales 487 estaban sin edificar.

.- El municipio engloba siete tipos de espacios protegidos: LIC "Cuenca del Río Guadalix" que ocupa un total de 350 Has; Montes de Régimen Especial; Embalse de Pedrezuela; Zonas de Protección de cauces; Hábitats de la Directiva 92/43/CEE; Vías Pecuarias; y, Zonas de protección arqueológica.

.- En el momento de aprobación de las NNSS de 1986 el número de habitantes en el municipio era de 728. El Suelo Urbano total del municipio era de 61,1133 Has (porcentaje 2,15%), el de Suelo Urbanizable de 142,2825 Has (porcentaje 5%) y el de Suelo No Urbanizable de 2.640,56 Has (porcentaje 92,85 %).

De dicho Suelo Urbano era consolidado 38,90 Has en el Núcleo y 4,46 Has en la Urbanización Montenebro; no consolidado 17,75 Has en el Núcleo; y urbanizable 3 Has en el Núcleo, 19,08 Has en la Urbanización Atalaya Real y 210,2 Has en la otra Urbanización.

Durante su vigencia se han desarrollado 8 Unidades de Actuación en Suelo urbano no Consolidado completando el total del suelo en desarrollo (17,75 Has) y 3 SAU en Suelo Urbanizable completando el total del suelo en desarrollo (142,2825 Has).

.- El crecimiento del Núcleo está restringido entre el límite este del término municipal y los suelos protegidos al oeste de dicho Núcleo.

Desde esa perspectiva de agotamiento del desarrollo urbanístico previsto en las NNSS de 1986 resulta la configuración, así se determina en la Memoria justificativa del nuevo Plan, del nuevo modelo propuesto por la Disposición impugnada. Ahora bien, y tal es la cuestión suscitada en el motivo de impugnación, esa nueva estructura urbanística propuesta debe compaginar con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible recogidos en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio .

En relación con la clasificación del Suelo el nuevo Plan plantea: por un lado, 3 Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de nueva creación; y, 10 Sectores de uso global residencial, con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, rodeando el actual suelo urbano de Pedrezuela de los cuales 8 serían con una altura máxima de 2 plantas con una densidad media-baja de 14 viviendas/Ha y 2 con una altura máxima de 3 plantas más ático en la zona Noreste del núcleo de Pedrezuela, la más próxima a la zona central con una



densidad de 20 viviendas/Ha; y, 3 Sectores de uso global industrial/terciario que estarían ubicados al Este de la antigua Autovía A-1 y la Variante del Molar a lo largo de todo su recorrido hasta el límite Este del municipio. Este uso es el que tiene una mayor edificabilidad asignada en el Plan.

El uso global residencial se ubicará en proximidad y en continuidad con las zonas residenciales existentes, al Norte, Sur y Oeste del actual casco urbano y se desarrolla, al Sur, en un modelo geométrico y articulado, al Norte sobre una nueva ronda periférica y, al Oeste, sobre una pequeña meseta. La estimación de densidad representa un crecimiento de 1.027 viviendas sobre una previsión de incremento poblacional de 3.081 habitantes.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado se adscribe una bolsa de suelo situada al Norte, entre la zona protegida del PORN del Embalse de Pedrezuela y la Autovía A-1 y una bolsa de suelo al Sur, éntrelos hábitats de interés prioritario y el límite del término municipal.

El nuevo Plan determina la creación de 7 áreas Homogéneas de suelo urbano que suponen una superficie bruta de 2.130.972 m<sup>2</sup> que supone un 7,47 % del total. El Suelo Urbanizable pasa a una superficie de bruta de 3.403.147 m<sup>2</sup> (1.288.389 m<sup>2</sup> de sectorizado de los que 689.733 m<sup>2</sup> será de uso residencial y 598.856 m<sup>2</sup> de uso industrial + 2.114.758 m<sup>2</sup> de No sectorizado) que supone un 11,93 % del total. El Suelo No urbanizable de Protección pasa a una superficie de bruta de 22.993.481 m<sup>2</sup> que supone un 80,60 % del total.

La propuesta recogida en la Memoria consiste en "completar el tejido urbano residencial existente con la creación, alrededor de él, de varios Sectores de uso global residencial, que sean capaces de absorber la demanda futura de viviendas del municipio. Se trata, por tanto, de un crecimiento del suelo urbano en "mancha de aceite" y concéntrico al núcleo urbano principal de Pedrezuela. Para cerrar todo el anillo de crecimiento y como solución a la movilidad de los nuevos desarrollos, se crea una ronda de borde a modo de cierre y cosido de los nuevos desarrollos" y "dada la existencia en el municipio de suelo para desarrollar actividades económicas tanto productivas como terciarias, y aprovechando la estratégica situación de Pedrezuela junto a la Autovía A-1 (Variante de El Molar) y a la antigua autovía A-1, que en un futuro se convertirá en vía urbana, se crean 3 Sectores de uso global industrial/residencia, al objeto de dotar al municipio de oportunidades para la implantación de empresas".

El artículo 2 de citada norma establece:

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Señala la Asociación recurrente, sobre la base del informe que acompaña a su demanda, que "la capacidad residencial del Plan General está infravalorada, es desproporcionada respecto al modelo urbano y poblacional existente en la actualidad y no responde a las tendencias económicas y poblacionales derivadas del contexto





de crisis económica e inmobiliaria, provocando un modelo insostenible ambientalmente económicamente y socialmente".

Según el Proyecto de documento final de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Habitat III) los principios sobre los que se debe asentar ese Desarrollo son los siguientes:

- a) No dejar a nadie atrás, lo que supone poner fin a la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la erradicación de la extrema pobreza; garantizar la igualdad de derechos y oportunidades, la diversidad socioeconómica y cultural y la integración en el espacio urbano; mejorar la habitabilidad, la educación, la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud y el bienestar, entre otras cosas, poniendo fin a las epidemias del VIH/SIDA, la tuberculosis y la malaria; promover la seguridad y la eliminación de la discriminación y todas las formas de violencia; garantizar la participación pública aumentando el acceso seguro y equitativo para todos; y facilitar el acceso equitativo para todos a la infraestructura física y social y los servicios básicos, así como a una vivienda adecuada y asequible;
- b) Asegurar el desarrollo de economías urbanas sostenibles e inclusivas aprovechando los beneficios que se derivan de la aglomeración resultante de una urbanización planificada, incluida la alta productividad, la competitividad y la innovación, lo que supone fomentar el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos; garantizar la creación de empleos decentes y el acceso equitativo para todos a las oportunidades y los recursos económicos y productivos; impedir la especulación de los terrenos; promover la tenencia segura de la tierra y gestionar la contracción de las zonas urbanas, cuando proceda;
- c) Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente, promoviendo el uso de la energía no contaminante y el uso sostenible de la tierra y los recursos en el desarrollo urbano; protegiendo los ecosistemas y la diversidad biológica, entre otras cosas alentando la adopción de estilos de vida saludables en armonía con la naturaleza; alentando modalidades de consumo y producción sostenibles; fortaleciendo la resiliencia urbana; reduciendo los riesgos de desastre; y mitigando el cambio climático y poniendo en práctica medidas de adaptación a este.

Como vemos el desarrollo urbano sostenible se asienta sobre un ideario tendente a obtener, como finalidad esencial, un desarrollo de las ciudades que compagine tanto con los derechos del individuo como con el medio que rodea a estos habida cuenta la necesidad de vincular dicho crecimiento con el medio natural que, a la larga, será el que sostenga la garantía de un desarrollo equilibrado y sostenible en el tiempo.

Como nos indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de julio de 2015 (casación 3715/2013) "La Ley 8/2007, de 28 de mayo y el Real Decreto Legislativo 2/2008 han tenido especial incidencia en el ámbito ahora examinado, como pone de manifiesto su Exposición de Motivos al señalar que "El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente".

Limitando más la cuestión, existen tres recientes sentencias de ésta Sala, de 21 de abril de 2015 - recurso de casación 1589/2013-, de 7 de mayo de 2015 - recurso de casación 1991/2013 -y, sobre todo, de 17 de junio de 2015 - recurso de casación 3367/2013 -, en las que no sólo se han tenido en cuenta los criterios anteriores, sino que lo han sido en relación con la misma normativa urbanística de la Comunidad de Castilla y la Mancha.

En ésta última sentencia se señala que:

"La recepción del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible en la Ley estatal 8/2007, de suelo, y en el Texto refundido vigente, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, pretende desplazar la tradicional concepción desarrollista impulsora de un crecimiento urbano ilimitado por otra que lo controle, insistiendo en la regeneración de la ciudad existente, frente a las nuevas transformaciones de suelo, si bien partiendo de la premisa de que desde la legislación estatal no se puede imponer un determinado modelo urbanístico.

El preámbulo de la Ley, que se apoya expresamente en la Estrategia Territorial Europea y en la Comunicación de la Comisión sobre una estrategia temática para el medio ambiente urbano, expresamente señala que se "propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa y desordenada».



Este mandato se traduce en la definición de un conjunto de objetivos muy generales, cuya persecución debe adaptarse "a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística» (art. 2.2).

La realización efectiva del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y los derechos y deberes enunciados en el título I, la Ley de 2008, se consigue mediante la definición de unos criterios básicos de utilización del suelo (art. 10), que son otros tantos mandatos dirigidos a las administraciones públicas y, en particular, a las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

En síntesis:

a) Frente a la presunción favorable al suelo urbanizable de la Ley de 1998, se trata ahora de controlar los nuevos desarrollos urbanos, que deberán estar justificados. Únicamente se deberá urbanizar "el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen", preservando el resto del suelo rural (art. 10.a).

b) Se debe destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para el residencial, con una reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a un régimen de protección pública (art. 10.b).

c) Los usos se deben ordenar respetando los principios de accesibilidad universal igualdad entre hombres y mujeres, movilidad, eficiencia energética, garantía del suministro de agua, prevención de riesgos naturales y accidentes graves y protección contra la contaminación (art. 10.c).".

Por lo tanto, la cuestión no puede quedar vinculada con carácter exclusivo a meras presunciones de crecimiento vegetativo de la población de un determinado municipio, máxime si tenemos en cuenta las innumerables variables que en la fórmula pueden introducirse, tales como la inmigración o el crecimiento económico de la zona, sino que debe ser analizada atendiendo a un estudio pormenorizado del Plan que determine si el modelo propuesto es compatible con dicho desarrollo.

Así, en el supuesto de autos la Memoria del Plan es clara en su propuesta. Tal y como consta en la Memoria Justificativa el planteamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial parte de la necesidad de suelo en el municipio para el establecimiento de nuevos asentamientos de población, por ello el Plan General plantea 10 Sectores de uso global residencial, rodeando el actual suelo urbano de Pedrezuela cuya dimensión > densidades de población serían adecuadas para posibilitar su ágil y rápida gestión y para acoger a la población estimada en Pedrezuela para los próximos años; el del Suelo Urbanizable Sectorizado del uso global industrial/terciario es la gran apuesta estratégica del Plan General pues el objetivo que se persigue es dotar al municipio de una generosa oferta de suelo para actividades económicas industriales y terciarias, aprovechando la óptima accesibilidad del municipio en relación con el Área Metropolitana de Madrid y con las nuevas infraestructuras de que se ha dotado la región. El objetivo, así se indica, es evitar la transformación de Pedrezuela en un municipio "dormitorio", con el empleo de sus habitantes localizado en otros municipios, para por el contrario convertirse en un polo de atracción de actividad económica que no sólo permita fijar a la población residente, sino que actúe como nodo de centralidad económica y laboral en relación con otros municipios; el del Suelo Urbanizable No Sectorizado parte de la existencia de una gran superficie del término municipal que se encuentra afectado por legislaciones sectoriales que implican la obligatoria protección de los terrenos afectados, y dado que en el resto de los suelos no existen valores ambientales apreciables, el Plan General ha optado por clasificar estos suelos sin afecciones sectoriales ni valores ambientales como Suelo Urbanizables No Sectorizados o de reserva futura, con el objeto de no comprometer innecesariamente el futuro desarrollo urbanístico del municipio.

Esos criterios de clasificación de los suelos deben estar sostenidos en valores reales y adecuados puesto que, en caso contrario, el Plan General quedaría constreñido a ser un mero instrumento ineficaz.

Si el Plan, como se señala en dicha Memoria, quiere generar una base urbanística que "facilite e incentive los procesos de dinamismo económicos propios de la sociedad actual" y para ello se plantean los Sectores con usos industriales y terciarios con la finalidad de que "se generen iniciativas empresariales, aprovechando la privilegiada situación de Pedrezuela con respecto a las infraestructuras de comunicación viarias" y si persigue "estabilizar y vincular población y empleo en el municipio, evitando la dependencia con San Sebastián de los Reyes y con Madrid capital", deberá contener un estudio de viabilidad industrial y terciaria del municipio que acredite o, al menos, sienta las bases reales del interés empresarial por la zona. El objetivo propuesto debe tener índices suficientes de razonabilidad pues en caso de no alcanzarse el desarrollo residencial resultaría infructuoso. Además, ese objetivo, debe vincularse a los valores ambientales del municipio pues no debe olvidarse que el mismo se configura en detrimento de suelo que con anterioridad estaba clasificado como no urbanizable especialmente protegido.



Así las cosas, la Memoria Justificativa, en su apartado 6.2, solo contiene una justificación del dimensionado residencial y el capítulo de infraestructuras, apartado 7, desconoce el grado de afectación del suelo industrial y terciario al no estar configurado el tipo de actividades que vayan a instalarse.

La Memoria Informativa contiene, en su apartado 4, un análisis socioeconómico comarcal y municipal del que destacamos los siguientes puntos: la base de la economía de Pedrezuela es el sector servicios, incluyendo dentro del mismo la hostelería y el comercio; la segunda actividad relevante es la construcción debido al desarrollo urbanístico experimentado en el municipio y alrededores en los últimos años; el número de empresas dedicadas a la construcción supone el 23,85% del total del municipio y las relacionadas con la industria el 2,75 %, encuadrándose en el sector servicios el 72,48%; el sector industrial se limita a pequeña y mediana empresa, en concreto tres empresas que se dedican a la edición, artes gráficas y reproducción de soportes grabados.

Ni la Memoria Informativa ni la Justificativa contienen un estudio o un razonamiento de previsión en relación con la necesidad de generar suelo industrial. Es más, aquella, en su apartado 8.7 "Resumen de déficit, necesidades y potenciales para la viabilidad y sostenibilidad del municipio", indica, sin justificar, que "es necesario mejorar y ampliar la base económica del municipio, reforzando los dos principales sectores, que actualmente consisten mayoritariamente en el sector secundario, centrado en la construcción y en el sector terciario, centrado en el comercio y los servicios". No hay más que una vinculación de una expectativa de implantación industrial en función de su privilegiada situación con respecto a la carretera A-1, deduciéndose, siguiendo las propias palabras de la Memoria, que el incremento de la actividad se vincularía al de la construcción, único relevante en el municipio.

Si seguimos avanzando en la documentación del Plan, se puede observar que el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad, en su apartado 6, se limita a señalar que "el municipio es principalmente residencial y dada, la inexistencia en el municipio de suelo para desarrollar actividades económicas tanto productivas como terciarias, y aprovechando la estratégica situación de Pedrezuela junto a la autovía A-1 (Variante de El Molar) y a la antigua A-1, que en un futuro se convertirá en vía urbana, se crean 3 Sectores de uso global industrial/terciario, al objeto de dotar al municipio de oportunidades para la implantación de empresas".

El análisis quedaría incompleto si no se verificara el desarrollo de los Sectores desde un punto de vista ambiental, tal y como ya avanzamos al definir el concepto "desarrollo sostenible" y tampoco dicho informe contiene un estudio pormenorizado y razonado de la influencia que sobre el medio ambiente pueda tener la alternativa de crecimiento escogida por el Ayuntamiento habida cuenta la escasa trascendencia que a la mejora de la calidad de vida da el Informe pues se limita a señalar, sin analizar y razonar, que "El crecimiento que se propone en el municipio, si bien ocupará extensiones relativamente grandes, no provocará una degradación del espacio crítica. Por el contrario, el aumento de población permitirá la mejora de los equipamientos en el municipio (educativo-cultural, sanitario, ocio, etc.), lo que provoca una mayor oferta de servicios y mejora de la calidad de vida. Existen muchos indicadores que pueden medir, en cierta manera, la calidad de vida de una población. Entre otros, se destacan y describen para el presente estudio los siguientes: Esperanza de vida: el aumento de las dotaciones sanitarias, las zonas verdes, los equipamientos de ocio y recreo, prevén un aumento en la esperanza de vida en la población de Pedrezuela. Población sanitariamente protegida: el incremento de la población mejorará las instalaciones sanitarias m<sup>2</sup> vivienda/persona: aumenta la superficie útil de la vivienda debido a la disminución del número de individuos que forman la unidad familiar y al aumentar la superficie media de las casas y de las parcelas, de tal forma que no habrá una masificación del territorio sino más bien un esparcimiento controlado índice de emigración: la mejora de las infraestructuras así como la creación de empleo y el acceso a viviendas de precio asequible, provocan una disminución en la necesidad de emigrar a las grandes ciudades y por lo tanto favorecen el asentamiento de la población local. Tasa de analfabetismo: aumenta la cobertura escolar de la población local, por lo tanto disminuye la tasa de analfabetismo, m<sup>2</sup> espacios verdes/habitante: se estima la creación de numerosas zonas verdes por lo que aumenta el valor de este indicador". A ello se debe añadir que, independientemente de que el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan, en concreto en su apartado 15 al que dedica el capítulo de las afecciones al medio ambiente, pueda contener ciertas deficiencias y contradicciones, ya denota esa insuficiencia en importantes elementos esenciales de la calidad de vida de los futuros ciudadanos como, por ejemplo, en relación con la calidad del aire ya que se reconoce que el principal incremento de las emisiones se producirá en el ámbito del sector industrial pues el Plan General prevé la reserva de suelo para la promoción de un polígono industrial en la margen derecha de la autovía A-1 limitándose a indicar que de forma general, con el desarrollo del Plan General, las fuentes de contaminación seguirán siendo las mismas ya que únicamente variará su magnitud y en algunos casos su ubicación lo que resulta físicamente imposible, de hecho luego se reconoce que el cambio más significativo se producirá con la instalación de la zona de uso industrial ya que, como se reconoce, el incremento de contaminantes a la atmósfera que se producirá como consecuencia del desarrollo urbanístico de Pedrezuela para los próximos ocho años, que estima en un 68% para los principales contaminantes, y en





un 77% para los metales pesados, para dioxinas y HAP el incremento se ha estimado en un 66%, y denota que la implementación del sector industrial no se sustenta en ningún elemento objetivo que determine realmente qué tipo de industria se desarrollará y cómo influirá. También cabe destacar que la generación y gestión de residuos solo ha considerado el uso residencial o que los recursos hídricos no se establecen sobre la base de dicho desarrollo industrial.

En suma, si, como dijimos al principio, la ocupación del suelo debe ser eficiente, los usos deben combinarse de forma funcional e implantarse realmente, cumplir una función social y asegurar un resultado equilibrado, con los datos que hemos ido esbozando resulta notoriamente insuficiente la memoria como para poder sostener que el nuevo Plan General cumple con dicho principio y por ello se estimará el motivo.

CUARTO.- En el segundo de los motivos se alega que el Plan vulnera el artículo 8.5 c) del TRLS08 y con ello el principio de distribución de beneficios y cargas por tratarse de una ordenación inviable económicamente para los propietarios del Suelo Urbanizable.

Tratándose de un Plan General, el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento alude sólo a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, incluidos en los programas cuatrimestrales derivándose de dicho precepto la necesidad de que el Estudio Económico Financiero alcance a las actuaciones necesarias en el suelo urbanizable (SSTTS de 30 de octubre de 2009 y 11 de octubre de 2016, casación 2737/2015).

Dicho Estudio Económico Financiero, exigible en cualquier tipo de planeamiento, no requiere la expresión de cantidades precisas y concretas, pero si se requiere que colmen dos extremos bien significativos: a) Que el Estudio contenga las previsiones del capital preciso exigido para el desarrollo del Plan; y, b) Que el Estudio contenga la indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

Tal y como refiere la Sentencia de 11 de octubre de 2016, "lo que se requiere - contemplando siempre el caso concreto de que se trate- es una evaluación económica, lógica y ponderada, de las actuaciones a desarrollar sin necesidad de proceder a la especificación de las concretas indemnizaciones".

En suma, como señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de fecha 30 de marzo de 2015 (casación 1587/2013 ) y 31 de marzo de 2016 (casación 3376/2014 ), no sólo se declara la exigibilidad del estudio económico-financiero sino también el informe o memoria de sostenibilidad económica impuesto por el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo , aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en la actualidad artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana , aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre -BOE. n° 261, de 31 de octubre de 2015), aclarando que en el estudio económico-financiero se debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en el sector o ámbito concreto, mientras que el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

La parte recurrente alude a la quiebra de aquél principio que la ejecución de los Sectores supone para sus propietarios por las obligadas cesiones de suelo para viales y aprovechamiento a favor del Ayuntamiento y la asunción de los costes de urbanización expresando que superarían el valor de venta inmobiliaria y todo en clara discriminación con los propietarios del suelo urbano que se verían favorecidos por dichas cesiones a costa de dichos propietarios.

Se echa en falta en el motivo un análisis detallado de tales alegaciones, ni siquiera el informe pericial de parte, que se limita a analizar el informe de sostenibilidad que, como ya hemos indicado es diferente al de viabilidad, que puedan llevar a las consideraciones reflejadas en el motivo. No basta con traer parte de una Sentencia del Tribunal Supremo, la de 15 de abril de 2014 (casación 4496/2011 ), relativa a un Plan Parcial, instrumento de desarrollo, y basar el motivo en su contenido sin dicha base fáctica.

No obstante ello los datos son los que obran en la Memoria, y aprovechamos para solventar la tacha del perito del Ayuntamiento señalando, como indicó el Tribunal Supremo en Sentencias de 29 de junio de 2010 (casación 1419/2006 ) y 22 de noviembre de 2016 (casación 3780/2015 ) nuestra legislación procesal no establece que el conflicto de intereses sea causa inhabilitante para emitir un informe pericial: el art. 343 LEC sólo prevé la recusación de los peritos designados por el órgano judicial; y en cuanto a los peritos de las partes, pueden ser simplemente objeto de tacha, la cual, a tenor del art. 343 LEC , deberá ser tenida en cuenta por el órgano judicial al valorar el material probatorio. El hecho de que el perito de parte pudiera tener interés en el asunto por ser el arquitecto municipal, en otras palabras, es un elemento más que el órgano judicial debe tomar en consideración para formar su convicción sobre los hechos.



Si acudimos a la Memoria se observa como en la misma se ponderan valores del suelo en función del coeficiente de homogeneización cuando se señala que "el uso mayoritario del Plan General es el Industrial, por ser el que mayor edificabilidad tiene en el Plan, se le asigna el coeficiente 1,00. En base a precios de mercado, el m<sup>2</sup>c de este uso se comercializa a 798,30 €/m<sup>2</sup>". La repercusión del m de suelo se obtiene por el método residual, descontando del precio de venta el coste de edificación (estimado en 525 €/m<sup>2</sup>c para este uso) y un 19% de gastos generales y beneficio (525 €/m<sup>2</sup>c x 19%= 99,75 €/m<sup>2</sup>), lo que arroja un total de: 798,30 - 525 - 99,75 = 173,55 €/m<sup>2</sup>s.

La vivienda protegida, en base al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, al Decreto 74/2009, de 30 de julio, y a la Orden 116/2008, de 1 de abril: 758 E/m<sup>2</sup>u (MBE) x 1,60 (CAM) x 1,00 (Pedrezuela) = 1.212,80 €/m<sup>2</sup>u; si convertimos a m<sup>2</sup> construidos, con una estimación de que éstos son un 20% más que los m<sup>2</sup> útiles, obtenemos: 1.212,80 €/m<sup>2</sup>u / 1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>u = 1.010,67 €/m<sup>2</sup>c. En base a la legislación vigente, la repercusión máxima del m de suelo no podrá ser superior a un 20% del precio de venta del m<sup>2</sup> construido, por lo que: 1.010,67 x 20%= 202,13 €/m<sup>2</sup>s.

La vivienda libre, tanto unifamiliar como multifamiliar, en base al estudio de mercado, arroja un precio medio de venta de 1.135,27 €/m<sup>2</sup>c. La repercusión del m<sup>2</sup> de suelo se obtendría por el método residual, descontando del precio de venta el coste de la edificación (estimado en 750 €/m<sup>2</sup>c) y un 19% de gastos generales y beneficio (750 €/m<sup>2</sup>c x 19% = 142,50 €/m<sup>2</sup>), lo que arroja un total de: 1.135,27 - 750 - 142,50 = 242,77 €/m<sup>2</sup>s".

Fuera de que dichos números no se sostienen en un estudio económico-financiero que avale los precios expresados, ausencia que también destacamos en el informe pericial del Ayuntamiento, la propia Memoria expresa que "conforme a lo establecido en el artículo 42.5.f de la LSCM, el presente Plan General establece un plazo de 2 años desde la entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el BOCM, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable, que no es otro que la formulación de la iniciativa privada" lo que exigiría un plan de viabilidad en tan corto plazo para determinar la rentabilidad de los desarrollos habida cuenta que se desconoce el alcance real del desarrollo industrial. El motivo, pues, también se estima.

QUINTO.- En el siguiente de los motivos se insta la nulidad de pleno derecho del Plan por infracción del artículo 56.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), al no haberse procedido a la aprobación del correspondiente Avance a pesar de haberse tramitado el mismo.

La aprobación de un avance de planeamiento, según el artículo 28.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (que dice que sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos) y en iguales términos el artículo 56.4 de la LSCM, es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de dicha Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" ( STS 27 de marzo de 1996 )".

Por lo tanto, su no aprobación no determinaría la nulidad de la aprobación definitiva aun cuando en la nueva aprobación inicial se modificaran las previsiones fijadas en el Avance no aprobado.

SEXTO.- En el siguiente de los motivos, se insta la nulidad de pleno derecho del Plan por la inadecuada consideración de alternativas de desarrollo urbanístico en su tramitación y evaluación ambiental. Señala que la Memoria no realiza ninguna mención ni razonamiento acerca de las distintas alternativas de planeamiento consideradas. Indica que se ha limitado a una mera descripción o reseña de la alternativa cero sin ni siquiera presentarse como alternativa y sin plantear modelo territorial alternativo alguno.

Tanto la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, como la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, imponen la sujeción del Plan impugnado en la instancia a su evaluación ambiental. Es decir, a la conocida como evaluación ambiental estratégica.

El procedimiento de EAE es independiente de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) de proyectos, tal y como se deduce de la Ley de Suelo, 8/2007, de 28 de mayo, y su Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (TRLR08), que en su artículo 15.1 ha establecido que "los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el



medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso".

El Plan General que analizamos debe incluir un informe ambiental con el contenido que establecen el art. 5 y el anexo 1 de la Directiva 2001/42/CE (y recogido en el art. 8 y anexo 1 de la Ley 9/2006), a saber: Art. 5.1, "Cuando se requiera una evaluación medioambiental de conformidad con el apartado 1 del artículo 3, se elaborará un informe medioambiental en el que se identificarán, describirán y evaluarán los probables efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa. La información que se habrá de facilitar al respecto se menciona en el anexo I."

Como señala la Sentencia del TJUE de 22 de marzo de 2011 (Asunto Inter-Environnement Bruxelles y otros, C-567/10, apartado 40) "cuando los Estados miembros proceden a la redacción de un informe medioambiental en virtud del artículo 5, apartado 1. de dicha Directiva, deben tomar en consideración, en particular, la información relativa a "los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa», conforme a la letra b) del anexo I de la Directiva. Por tanto, en la medida en que la derogación de un plan o de un programa puede modificar la situación medioambiental examinada al adoptar el acto que debe derogarse, aquella debe tenerse en cuenta en vista de un control de sus eventuales efectos posteriores en el medio ambiente".

El citado Anexo I señala que: "La información que habrá de facilitarse con arreglo al apartado 1 del artículo 5, a reserva de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de dicho artículo, será la siguiente:

- a) un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes;
  - b) los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa;
  - c) las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa;
  - d) cualquier problema medioambiental existente que sea importante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE;
  - e) los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o del Estado miembro que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración;
  - f) los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural incluyendo el patrimonio arquitectónico y arqueológico, el paisaje y la interrelación entre estos factores;
  - g) las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa;
  - h) un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida;
  - i) una descripción de las medidas previstas para la supervisión, de conformidad con el artículo 10;
  - j) un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.
- (l) Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Procede acudir al informe de Análisis Ambiental redactado, en concreto a su apartado 8 Descripción de alternativas 8.1. Alternativa "cero", en el que se indica:

"Tal y como establece la Ley 21/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la alternativa cero, contemplada en el Estudio de Incidencia Ambiental, contiene los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en el caso de no aplicación del plan o programa.

En este caso, compete analizar la evolución del entorno ambiental de Pedrezuela en el caso de no ejecutarse el Plan General propuesto.



El núcleo urbano de Pedrezuela se encuentra prácticamente colindante con la A-1 que es la infraestructura viaria vertebradora de la zona. Esta autovía constituye un elemento de carácter estructural y condicionante para la ordenación del territorio.

Por otro lado, el proceso de crecimiento de Pedrezuela se ve reforzado por el cambio en la configuración territorial producido por la construcción de la "Variante de El Molar" de la A-1, que mejora la accesibilidad entre los núcleos urbanos y convertirá, en un futuro no muy lejano, el actual tramo de la autovía A-1 en una vía urbana integrada en la trama urbana del municipio.

A la escala del núcleo urbano, es de destacar el perfil tipo de la mayoría de las calles del casco antiguo, con calzadas estrechas y aceras de reducida dimensión, lo cual toma difícil la circulación en dos sentidos, así como el aparcamiento en la vía pública y la circulación de transportes públicos en la zona del centro histórico, por lo que se torna necesaria la peatonalización de parte de la zona del casco.

Respecto a la red de transportes públicos hay dos líneas de autobuses que unen el municipio con Madrid y una línea de microbuses, que une el núcleo urbano con las urbanizaciones.

La estructura urbana actual está caracterizada por la presencia de tres núcleos urbanos independientes (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real), y debido al carácter de las dos urbanizaciones existentes y su situación respecto al núcleo principal así permanecerá.

Las condicionantes físicas del territorio y su valor paisajístico, restringen el crecimiento a un área localizada entre el límite Este del término municipal y los suelos protegidos al Oeste del núcleo urbano de Pedrezuela.

En el núcleo de Pedrezuela, el futuro crecimiento residencial tendrá como base el modelo radio-céntrico existente, teniendo como centro la Plaza de la Constitución y la importancia del eje viario formado por la Calle de las Eras-Paseo de la Ermita que cruza todo el núcleo y establece la conexión con la urbanización Montenebro. Entre este eje y la Plaza de la Constitución se encuentra una gran parte del comercio y los equipamientos públicos existentes en el núcleo urbano.

La existencia de edificios unifamiliares de diferentes tipologías (aislada, pareada o adosada) en los límites exteriores de las zonas de ensanche requiere su integración en la trama urbana a través de nuevos desarrollos residenciales, complementado con equipamientos, zonas verdes y red viaria.

Cabe mencionar dos factores importantes que han redefinido la configuración del territorio y que el planeamiento vigente no prevé, que son por un lado la "Variante de El Molar" de la autovía A-1 y la futura conversión en vía urbana del tramo actual que discurre paralelamente al límite del núcleo urbano.

Los equipamientos y zonas verdes existentes en el núcleo urbano de Pedrezuela son claramente insuficientes teniendo en cuenta el crecimiento urbano y poblacional registrado en los últimos años. En el núcleo urbano de Pedrezuela, los equipamientos se encuentran agrupados en una zona situada al Noreste del núcleo o en el entorno de la Calle de las Eras y Plaza de la Constitución, ya que son deficitarios en las zonas residenciales de ensanche al Sur y Norte.

Las urbanizaciones de Montenebro y Atalaya Real cuentan con grandes áreas verdes, aunque en Atalaya no existen equipamientos.

El planeamiento vigente son las NNSS del año 1986. La previsión de suelo de estas normas- consistía en una serie de ámbitos en el suelo urbano (en concreto ocho unidades de actuación) y tres sectores en el suelo urbanizable (SAU-1 COREPO, SAU-2 Atalaya Real, SAU-3 El Callejón).

Todo el suelo de crecimiento previsto en estas NNSS ha sido urbanizado y consolidado, de tal modo que el municipio necesita, de forma urgente, un planeamiento que amplíe las posibilidades de crecimiento. Una muestra de esta necesidad existente durante años, es la existencia de pequeñas franjas de suelo al Sur y al Noreste del casco urbano, que no perteneciendo a ámbitos han sido urbanizados y edificados.

Tanto la situación actual como las previsiones de crecimiento a medio y largo plazo, indican la necesidad de clasificación de nuevos Suelos Urbanizables, con el fin de albergar nuevas zonas residenciales y para diversificar y reforzar las zonas residenciales con zonas con actividades económicas que pueden ampliar la base económica del municipio. A la vez se deben reforzar las dotaciones existentes con nuevas zonas verdes y equipamientos, con el fin de satisfacer las necesidades de la población.

Resumen de déficit, necesidades y potencialidades para la viabilidad y sostenibilidad del municipio

Como conclusión de lo expuesto anteriormente, se puede resumir las necesidades y las potencialidades para la viabilidad y sostenibilidad del municipio en el Plan General en el siguiente listado:





Es necesario y urgente clasificar nuevo suelo urbanizable que dé respuesta a las necesidades del municipio en cuanto a la demanda de vivienda.

Es necesario mejorar y ampliar la base económica del municipio, reforzando los dos principales sectores, que actualmente consisten mayoritariamente en el sector secundario, centrado en la construcción y en el sector terciario, centrado en el comercio y los servicios.

Es preciso la creación de nuevas zonas de equipamiento y espacios libres, tanto en el suelo urbanizable como a escala local en el suelo urbano, que permitirá la regularización y el cumplimiento de los estándares locales de las zonas que actualmente presenten un déficit al respecto.

La privilegiada posición de Pedrezuela con respecto a la A-1, le confiere enormes posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico, para la implantación de suelo industrial y terciario, como desde un punto de vista residencial, puesto que el suelo es más barato que en otros municipios y además se disfruta de un entorno privilegiado, por tanto aumentará el número de primeras residencias.

Es necesario revisar la situación de las infraestructuras actuales. En cuanto a la estructura viaria precisa desviar tráfico del eje principal actual, jerarquizar y mejorar la situación del casco antiguo, habilitando espacios peatonales y regularizando zonas de aparcamiento. En cuanto a las infraestructuras de abastecimiento de agua, así como de saneamiento y depuración, necesitarán unas mejoras y ampliación de la red existente.

Por tanto, el modelo de desarrollo actual no asegura la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales, así como una distribución territorial razonable de los usos y actividades, al mismo tiempo, que presenta unas posibilidades de edificación prácticamente agotadas, sin una protección determinante del suelo no urbanizable.

## 8.2. Alternativas de planeamiento

El crecimiento propuesto se desarrollará, fundamentalmente, alrededor del casco sobre las unidades ambientales "Pastizal y erial a pastos sobre superficies tipo piedemonte" y "Pastizal y erial a pastos sobre depresiones interiores". Como se ha comentado estas unidades actualmente se encuentran muy antropizadas con bajo valor ambiental.

Igualmente, hay que tener en consideración que en el planeamiento vigente la franja oriental del municipio está clasificada como Suelo No Urbanizable Común. Debido a su cercanía al casco y a su mejor accesibilidad, esta franja de terreno tradicionalmente ha tenido un uso agropecuario, que en la actualidad está en clara regresión, existiendo buena parte de parcelas abandonadas.

Teniendo en cuenta que en la actualidad los tres núcleos de población se hallan relativamente distanciados entre sí y que la mayor eficiencia de desarrollo es la que propone crecimientos en forma de mancha de aceite, se plantean dos alternativas de localización geográfica para los desarrollos urbanísticos propuestos en el municipio de Pedrezuela.

En ambas alternativas los usos residenciales se localizan alrededor del casco urbano, ya que este núcleo presenta mejores accesos rodados y mayor facilidad para conectar el resto de las infraestructuras que las urbanizaciones. Con se establecen alternativas para la ubicación de las zona con uso global residencial (R) porque la ubicación del mismo está condicionado por la presencia del núcleo urbano actual y la infraestructura viaria existente. En ambas alternativas el número de viviendas es el mismo, al igual que el resto de las condiciones urbanísticas que definen los nuevos suelos urbanizables.

Las limitaciones tenidas en cuenta para señalar el límite de la zona óptima para desarrollos urbanísticos han sido, por un lado, las unidades ambientales consideradas ya que se han elegido aquellas zonas menos valiosas ecológicamente y, por otro lado, las pendientes, para evitar que sea necesario el bombeo de las aguas residuales que se generen, así como la infraestructura viaria de la nacional A-1 (que pasará a ser una importante vía de comunicación) que supone una fuente importante de emisión de ruido.

### ALTERNATIVA "A"

Propone los nuevos desarrollos alrededor del casco urbano, de forma que no se generen grandes dispersiones.

Los usos residenciales se localizarán rodeando el casco urbano, de forma que los nuevos crecimientos rodeen el actual casco, en forma de corona, creando un crecimiento compacto en forma de mancha de aceite y lo más alejados posible del foco de emisión de ruido.

La zona Noreste, colindante al gran sistema general de equipamientos, se destinará a uso residencial en tipología multifamiliar, al estar en una zona colindante con el casco urbano, para permitir una mayor densidad de población. El resto de los crecimientos en torno al núcleo, se desarrollarán en tipología unifamiliar.



Las zonas dedicadas a uso industrial se han localizado en la franja limitada por la antigua autovía A-1 el límite del término municipal, de forma que la carretera servirá como barrera de separación con los usos residenciales y asegurará un buen acceso y conectividad para el uso industrial (IND).

En cuanto a las urbanizaciones de Corepo y Atalaya Real, no se propone ningún tipo de crecimiento en estas dos zonas, dados los valores ambientales que existen en su entorno inmediato. Estos suelos, ya desarrollados urbanísticamente, mantienen su condición de Suelo Urbano Consolidado.

Esta alternativa supone la consolidación del actual casco urbano con un crecimiento en "mancha de aceite" dedicado al uso residencial y la ocupación de una zona muy alterada por anteriores actuaciones antrópicas, así como la cercanía de infraestructuras de comunicación, en especial para los vehículos pesados, al localizar la zona industrial próxima a la autovía A-1 evitando las zonas con mayores afecciones sobre las zonas residenciales y estableciendo la A-1 como barrera natural de separación de usos.

#### ALTERNATIVA "B"

De igual manera que la alternativa anterior se propone que los desarrollos de uso residencial se localicen alrededor del casco urbano, ya que esta zona presenta más y mejores infraestructuras. Los parámetros urbanísticos (nº de viviendas, coeficientes de edificabilidad etc.) son iguales para ambas alternativas.

En esta alternativa la diferencia tan clara de usos existente en la alternativa A no se hace tan evidente. La zona Norte, entre la autovía A-1 y el límite del término municipal se plantea para los usos industriales, dado la privilegiada situación y conexiones.

Por otro lado, se genera una zona terciaria-comercial entre la antigua autovía A-1 y la circunvalación de "El Molar", que se extiende al lado Oeste de la antigua carretera. Esta zona de servicios se plantea como "colchón" entre el actual núcleo de Pedrezuela y la autovía y la zona industrial.

Al igual que la alternativa "A", el crecimiento residencial se propone en "mancha de aceite" y las zonas colindantes a la antigua autovía A-1, la circunvalación de "El Molar" y la autovía A-1 se destinarán a usos industriales y comerciales.

#### 8.3. Alternativa seleccionada

Considerando que el crecimiento respecto al número de viviendas y habitantes es el mismo en ambas alternativas, y que el planteamiento de crecimiento concéntrico respecto al núcleo actual de Pedrezuela también, nos queda por valorar las superficies de suelo afectada por cada una de ellas y la implantación de los usos globales en el territorio, para seleccionar una de ellas y, en apartados posteriores del Estudio de Incidencia Ambiental, analizar los efectos ambientales de la alternativa seleccionada.

##### Respecto a la superficie afectada

En la Alternativa "A" el suelo afectado por el crecimiento es de 135,37 Has., frente a las 142,36 Has. De la Alternativa "B".

##### Respecto a la separación de usos

En la Alternativa "B", la separación de usos no está marcada ni por elementos físicos ni por la ubicación de los mismos, con una separación entre los diferentes usos no tan efectiva, provocando que la separación entre los desarrollos residenciales, comerciales e industriales sea poco marcada.

En la Alternativa "A", los vehículos pesados de los usos comerciales e industriales no ocuparán en ningún momento las calzadas de las áreas residenciales ya que el acceso se hará únicamente a través de los enlaces con la autovía, mientras que en la Alternativa "B", al poder acceder a los suelos comerciales a través de los viales internos, especialmente la antigua A-1 y la M-627, el trasiego de vehículos pesados cerca de las áreas residenciales será mayor.

##### Respecto a la ubicación del uso industrial

En ambos casos el acceso de los vehículos a la zona industrial es bueno y rápido, hecho que facilitará la instalación de las industrias en esta zona.

En la Alternativa "A", la separación del uso industrial de otros usos permite la concentración de servicios requeridos por la industria y la concentración de los focos de afecciones al medio ambiente.

##### Respecto a la ubicación del uso terciario-comercial

La Alternativa "A", no presenta una zona específica para el uso terciario-comercial. Éste podrá convivir dentro de las zonas industriales, generando un polígono industrial mixto de actividades económicas.



En la Alternativa "B", uso terciario comercial se independizado, colindante con el uso residencial y parte de la zona del casco, lo que permite el acercamiento de determinados servicios a la zona residencial, si bien, se genera más focos de emisión cercanos a las viviendas lo cual obliga a la instalación de más medidas correctoras. En este caso, el acceso de vehículos pesados que permitan el aprovisionamiento de la zona de uso terciario-comercial será inevitable por los viales de las áreas residenciales, mientras que en la Alternativa "A", la gran mayoría de estos accesos se harán directamente a través de la A-1 de forma que las molestias generadas a la población serán prácticamente nulas en este último caso.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, se concluye que la Alternativa "A" es la más favorable desde el punto de vista ambiental y urbanístico, y es la que se procede a analizar".

El problema de la resolución del motivo parte de la indefinición legal del concepto "alternativas razonables" al que ya se refería el Informe de la Comisión al Consejo, al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones emitido por la Comisión en fecha 14 de septiembre de 2009.

Ya el Protocolo sobre evaluación ambiental estratégica al Convenio sobre la evaluación del impacto en el medio ambiente en un contexto transfronterizo, hecho en Kiev el 21 de mayo de 2003 fijaba, en su artículo 7 y en el Anexo IV, los requisitos del Informe ambiental entre los que se encuentra la realización de "Un resumen de las razones por las que han seleccionado las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la valoración, incluidas las dificultades a la hora de suministrar la información necesaria, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos".

Tal indefinición no ha sido solventada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que se limita a establecer como objeto y finalidad, en su artículo 1. "el análisis y la selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables", debiendo, el estratégico, contener una identificación, descripción y evaluación de los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa (art. 20.1) y transcribiendo en el Anexo IV el contenido del Protocolo ya recogido.

Ya hemos recogido la información que el Plan nos da al respecto y de la misma podemos alcanzar la siguiente conclusión: la existencia de terrenos alrededor del casco de Pastizal y erial a pastos sobre superficies tipo piedemonte y Pastizal y erial a pastos sobre depresiones interiores posibilita el crecimiento en mancha de aceite del casco urbano: la existencia de la autovía A-1 posibilita el desarrollo de la industria en el municipio. Sobre tales premisas se asientan las tres alternativas, incluida la cero, y las dos que se enfrentan resultan tener parámetros y soluciones prácticamente idénticas. Podemos decir que no hay alternativas reales sino definición en búsqueda de un objetivo o finalidad a cumplir. El motivo, pues se estima.

SÉPTIMO.- En el siguiente de los motivos, se insta la nulidad de pleno derecho del Plan por infracción de los artículos 22.3 del TRLSRU y 10.2 de la Ley 25/1998, de 29 de julio, habida cuenta la omisión de informes sectoriales preceptivos, refiriéndose, en concreto, a los relativos a infraestructuras de transporte rodado, carretera y ferrocarril.

Al respecto cabe traer a colación la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio. Esta Ley hace especial hincapié en la necesidad de coordinación de los planes de carreteras del Estado con los planes autonómicos o locales, con la finalidad de que se garantice la unidad del sistema de comunicaciones y se armonicen los intereses públicos afectados. Se prevé, en este sentido, que una vez acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente (artículo 10).

En el caso de autos el informe en cuestión no llegó a ser emitido dado que el acompañado con el escrito de contestación a la demanda, de fecha 13 de marzo de 2014, es concluyente cuando afirma "esta Demarcación de Carreteras considera que, para poder elevar un informe concluyente a la Dirección General de Carreteras, con la intención de que emita una resolución favorable, ha de modificarse la documentación aportada, incluyendo lo siguiente:

Se deberá representar en los Planos de ordenación y en las de Fichas de Ordenación de los ámbitos o sectores colindantes con la antigua A-1 (AA-1, AA-2, SM- 1, SM-2 y SI-3) la zona afección a 100 m desde la arista exterior de la explanación de conformidad con lo establecido en la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).

Se deberá recoger en la Memoria y en las Fichas de Ordenación tanto de Suelo urbano como de Suelo Urbanizable Sectorizado colindantes a las carreteras estatales (AA-1, AA-2, SM-1, SM-2, SI-1 SI-2 y SI-3), una

mención a las zonas de protección (dominio público, zona de servidumbre y de afección) establecidas para la carreteras estatales (autovía A-1, incluida la Variante de El Molar, y la antigua A-1) en la Ley de Carreteras y su Reglamento de desarrollo.

Se deberá representar tanto en los Planos de ordenación como en las Fichas de Ordenación de los ámbitos o sectores colindantes con la antigua A-1 la línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior de calzada, de conformidad con la normativa de carreteras anteriormente citada.

En tanto no se encuentre aprobado por la Dirección General de Carreteras el correspondiente expediente de modificación de la línea límite de edificación a 25 m entre los ppkk 44+300 y 45+600 de la antigua A-1, en dicha carretera rige lo previsto en la normativa de carreteras, debiendo situarse a 50 m. No obstante lo anterior, una vez sea efectiva la cesión del tramo de la antigua A-1, que se encuentra en tramitación, no existiría ningún inconveniente en que la línea límite de edificación se sitúe a la distancia propuesta por el instrumento de planeamiento.

Asimismo, se deberá recoger en Memoria una mención expresa a la línea límite de edificación de conformidad con la Ley de Carreteras y su Reglamento de desarrollo.

Además, tanto en Memoria como en Normativa se deberá recoger una mención expresa a la limitación prevista para la zona definida entre la carretera y la citada línea en el Art. 25 de la Ley y 84 del Reglamento".

Señala el Ayuntamiento que dichos cambios se encuentran justificados e indicados en la página 43 del Anexo 1, resumen de Tramitación, del Documento 1 de la Memoria. Se trata de un informe que señala lo siguiente:

"4.2.2. Modificaciones producidas a raíz del Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, del Ministerio de Fomento, con fecha de registro de salida 17 de marzo de 2014

Respecto a los puntos 3 y 4 del informe.

Se modifica la línea límite de edificación de la antigua autovía A-1 hasta los 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada.

Así mismo, en las fichas de los Ámbitos de Actuación y los Sectores colindantes a la antigua autovía A-1, la autovía A-1 y la variante de "El Molar" se incluye un texto indicando que deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la línea límite de edificación establecidas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Se incluye dentro del punto 2. Objetivos específicos, del punto 2.2. Objetivos, de la Memoria Justificativa, el epígrafe "Defensa y protección del viario público estatal y de la Comunidad de Madrid".

Por último, se incluye en la Normativa de Protección de las carreteras del Estado y en la ficha de los Ámbitos de Actuación y de los Sectores afectados por Línea de Edificación de carreteras del Estado la prohibición expresa de edificación dentro de la línea límite edificación de las carreteras estatales, prevista en la normativa de carreteras".

Ahora bien, dicho supuesto cumplimiento no sustituye la falta del informe dado que el existente no se emitió condicionado, de ahí su necesidad. Como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 2014 (casación 5508/2011), siguiendo la de 13 de septiembre de 2012 (casación 614/2009), la falta de emisión constituye un vicio esencial determinante de nulidad dado el carácter preceptivo y vinculante del informe.

OCTAVO.- En el siguiente de los motivos, se insta la nulidad de pleno derecho del Plan por ausencia de justificación de la subsanación de deficiencias denunciadas en el informe de la demarcación de carreteras de 13 de marzo de 2014. Al respecto estamos a lo señalado en el fundamento anterior.

NOVENO.- En el siguiente de los motivos, se insta la nulidad de pleno derecho del Plan por falta de acreditación de la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer las necesidades del nuevo modelo territorial. Aduce la infracción de los artículos 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y 15.3 de la Ley 8/2007 por error en la emisión del informe emitido por la Confederación en relación con la falta de previsión del incremento asociado al crecimiento del suelo urbano consolidado.

En relación con el informe de la Confederación Hidrográfica debemos expresar que el artículo 25.4 de la Ley de Aguas (tras la Ley 11/2005, de 22 de junio), en su apartado segundo señala: "Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas".



Si existen esas necesidades de demanda se puede decir que, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2009 (casación 872/2008), "sin informe (que sería preceptivo conforme al número 4 del artículo) de la Confederación, no puede decirse que exista agua; es decir, no se trata del defecto formal de falta de un informe, sino del problema material de existencia o no existencia de agua".

No obstante, conviene saber que el artículo 15.3 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (que recoge el artículo 15.3 al de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo estatal), no caracteriza el informe sobre suficiencia de recursos hídricos como "vinculante" sino como "determinante", admitiendo la posibilidad de disentir del mismo lo que, conforme señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2015 (casación 2610/2013), no impide establecer su carácter determinante y por ello con un valor reforzado.

En el supuesto de autos el informe existe, es de fecha 28 de noviembre de 2013, y además, es favorable con condicionantes. No obstante ello, la Asociación recurrente disiente de la validez del mismo al haberse emitido considerando exclusivamente el incremento de 1091 viviendas sin tener en cuenta los solares vacantes en suelo urbano consolidado ni las previsiones de construcción en suelo urbanizable no sectorizado.

Tal apreciación es correcta ya que expresa "en relación al abastecimiento, en la documentación presentada se deduce que las nuevas demandas corresponderán en esencia, a las derivadas de la construcción de 1.091 viviendas, cifrándose el incremento de la demanda anual en unos 0,84 hm. Dicho aumento significará la necesidad de refuerzo de todo el sistema de abastecimiento, así como la construcción de un nuevo depósito" y determina su insuficiencia habida cuenta el contenido del informe emitido por Canal de Isabel II Gestión con fecha 11 de julio de 2014 con ocasión de la 2ª Aprobación Inicial del Plan General en relación con las Fichas urbanísticas del Documento 111. Normas Urbanísticas y en el que se recoge la nueva clasificación que supone "el incremento de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable residencial propuesto asciende a un total de 189.153 m edificables, 11.700 m<sup>2</sup> edificables en suelo urbano no consolidado y 177.453 m<sup>2</sup> edificables en suelo urbanizable sectorizado, en los que se plantea la ejecución de un total de 1.100 viviendas, 71 en suelo urbano no consolidado y 1.029 en suelo urbanizable sectorizado. Por otro lado, se propone un aumento estimado de suelo destinado a usos terciario, industrial y dotacional de 278.094 m<sup>2</sup> edificables, 3.809 m<sup>2</sup> edificables en suelo urbano no consolidado y 274.285 m<sup>2</sup> edificables en suelo urbanizable sectorizado, así como 34.396 m<sup>2</sup> de zona verde, 863 m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado y 33.533 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable sectorizado"

Así, tiene razón la pericial de la parte recurrente cuando afirma en su informe que no está evaluando la viabilidad del suministro de agua para superficie verde, que cifra en 42.558 m, derivada del mínimo legal de cesión de zona verde local en las zonas residenciales y tampoco se tiene en consideración el suelo industrial ni las actividades a desarrollar sobre el mismo por lo que no podemos dar por emitido o existente un informe favorable en relación con todos los elementos determinantes del planeamiento propuesto.

DÉCIMO.- En el siguiente de los motivos, se insta la nulidad de pleno derecho del Plan por falta de acreditación de la viabilidad y sostenibilidad económica del nuevo modelo territorial. Aduce la infracción del artículo 15.4 del RDL 2/2008 ya que el informe de sostenibilidad económica se limita a realizar un análisis de los presupuestos municipales de los años 2009 a 2011.

En relación con la viabilidad económica del Plan ya nos hemos pronunciado. En relación con el informe o memoria de sostenibilidad económica, debemos saber que éste debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística ( SSTS de 13 de abril de 2016, casación 3053/2014, y 30 de marzo de 2015, casación 1587/2013 ).

Como señala la STS de 12 de febrero de 2016 (casación 2844/2014), siguiendo la de 30 de marzo de 2015 ya citada, "el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ése Sector





o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística".

La Memoria establece que "para la determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de los nuevos desarrollos planteados por el Plan se realizará determinando:

Coste del mantenimiento de espacios libres, viario público y, en su caso, de otros suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

Coste para el municipio en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal debido al incremento de población (residente y empleada) por el nuevo desarrollo.

Incremento de ingresos para el municipio los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población (residente y empleada) por el nuevo desarrollo.

Ingresos por tasas e Impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVM, vados, etc..) o puntual (licencia de obras, primera ocupación, etc..) no incluidas en las dependientes de la población."

Señala la Asociación recurrente que dicho informe es insuficiente al no contener: los ingresos referidos al patrimonio municipal de suelo, tales como los procedentes de la cesión de suelos públicos y lucrativos ya existentes o como consecuencia de los nuevos desarrollos; los gastos de obtención de suelos por expropiación; los gastos de ejecución de las obras de urbanización y de infraestructuras; y, los costes de ejecución de dotaciones municipales, equipamiento, servicios urbanos, zonas verdes, etc.

Las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2011 (casación 1238/2008 ) y 30 de marzo de 2015 (casación 1587/2013 ) han señalado que "el alcance y especificidad del estudio económico financiero es distinto en función del instrumento de planeamiento de que se trate, siendo más genérico en el caso de instrumentos de ordenación general -papel que desempeñan las Normas Subsidiarias- mientras que los Planes Parciales y Especiales ha de concretar con mayor grado de precisión los medios o recursos de los que se dispone y realizar una singularizada adscripción de los mismos a la ejecución de la ordenación prevista".

Así en la Sentencia 19 de marzo de 1994 se decía "requiriéndose no ya una cuenta analítica exhaustiva sino que es suficiente con que indique las fuentes de financiación que quedarán afectas a la ejecución del Plan, de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización, en función de la importancia de la determinaciones del planeamiento". Por su parte, en la más reciente STS de 16 de febrero de 2011 (casación 1210/2007 ) con cita de las SSTS de esa Sala de 21 de enero de 1992 , 31 de mayo de 2001 , 28 de octubre de 2009 , 30 de octubre de 2009 y 12 de febrero de 2010 , ha señalado que, en síntesis, "Tales previsiones del ordenamiento urbanístico han determinado que la jurisprudencia haya requerido, entre la documentación de los Planes, la necesaria previsión del capital exigido por las actuaciones en él previstas y la de sus fuentes de financiación, para concluir que su ausencia vicia el Plan, al convertirlo en mera apariencia, fuente de inseguridad jurídica y de desprestigio normativo".

Debemos acudir a la memoria Informativa para delimitar el alcance de las actuaciones prevista en el Plan General:

a- Actuaciones dotacionales.

a.1 Equipamiento educativo.

Señala la Memoria que "previendo el próximo crecimiento de la población será necesario aumentar los centros educativos: Escuelas infantiles, donde se puedan escolarizar a los más pequeños desde los 0 años, ya que, actualmente, con las plazas que existen no son suficientes para toda la población que demanda estos servicios y mucho menos con la previsión poblacional que el Plan General propone. En la actualidad, se está llevando a cabo la construcción de un nuevo centro de educación infantil que cubrirá las necesidades de la población actual y futura. Centros de Educación Primaria, ya que, aunque actualmente cumplan con los estándares, con el aumento de la población prevista será necesario un nuevo centro o la ampliación de los existentes. Centros de Educación Secundaria, ya que debido al futuro crecimiento previsto a Pedrezuela le correspondería tener un centro de secundaria".

a.2 Equipamiento cultural.

Señala la Memoria que es necesario "un Centro cívicos asociativo destinado para albergar reuniones y actividades de asociaciones o sede vecinales". También se prevé la realización de Centro Cultural monofuncional

a.3 Bienestar social.

Se prevé la ampliación de la residencia de ancianos y del Centro de día.





#### a.4. Equipamiento deportivo.

Se prevé la construcción de un polideportivo cubierto.

#### a.5 Equipamiento sanitario.

Se prevé la construcción de un Centro de salud y de urgencia.

En el punto 3.2.2 de la Memoria Justificativa, en relación con la red viada general y supramunicipal, se establece la asignación del coste de ejecución a Sectores de Suelo Urbanizable sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del Ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del/los Sector/es.

El punto 7 recoge el capítulo de Infraestructuras. Destacamos en el capítulo de abastecimiento de agua las nuevas necesidades de aducción que supondrá ampliar la capacidad de regulación con la ejecución de un depósito para regular durante 24 horas el abastecimiento del nuevo Plan General por lo que se deberá instalar un grupo de presión a la salida del depósito, el cambio de ubicación del depósito y la ejecución de una nueva red de distribución correspondiendo a los promotores de los nuevos desarrollos la obligación de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector. El sistema de saneamiento exige la ampliación de la EDAR de El Vellón y los promotores de los nuevos desarrollos solo deben contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector al igual que sucede con el sistema de saneamiento de aguas pluviales.

Por último, la Memoria prevé, para dotar de suministro de energía eléctrica a los desarrollos previstos en el Plan General, la cesión en propiedad a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. de un terreno de 2.000 m<sup>2</sup>, para el establecimiento de una subestación transformadora, calificado urbanísticamente como Servicios Urbanos de Infraestructura eléctrica, ubicado en el Sector S-II, junto a la línea aérea existe de alta tensión; la ampliación de la línea eléctrica de 66 KV procedente de la STR San Agustín a doble circuito; y, la construcción de nueva Subestación 66 KV cuyos costes no se asocian a los promotores; y en relación con los residuos sólidos urbanos la gestión sigue en manos del Ayuntamiento.

Ninguna de estas obligaciones son tenidas en cuenta en el informe de sostenibilidad que se limita a realizar un balance fiscal alejado de conceptos particulares pero fundamentales para el desarrollo del Plan General desde la perspectiva de las obligaciones económicas que para el consistorio conlleva su ejecución. El motivo, pues, se estima igualmente.

UNDÉCIMO.- En el siguiente de los motivos se insta la nulidad de la clasificación como suelo urbano consolidado de diferentes ámbitos por infracción de los artículos 12.3 del RDL 2/2008 y 14 de la LSCM.

En concreto se impugna dicha clasificación en relación con los siguientes suelos:

a.- Área Homogénea de Los Pajares. En la nueva denominación de la LSCM el artículo 37 señala que la totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40.

En principio resulta chocante que la Memoria Informativa del Plan, al referirse al Análisis de la estructura urbana del municipio, no haga mención de esta zona. Tampoco aparece, respecto de las NNSS de 1986, como Unidad de Actuación ejecutada ni como Sector de Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente. Ahora bien, en el plano 1 de dichas normas, clasificación del suelo, consta como suelo urbano.

En el punto 3.3 de la Memoria Justificativa se refiere a ella como Área Homogénea señalando que "se trata de una zona muy singular de edificaciones, sujetas a protección, por su antigüedad y valor histórico. Cabría su rehabilitación a su estado original. No cuenta con zonas verdes públicas ni equipamientos, aunque cabría la realización de espacios verdes en la abundante red viaria existente".

Tiene reiterado el Tribunal Supremo (sentencias de 12 de mayo de 2008, casación 2152/2004 ; 19 de mayo de 2008, casación 4137/2004 ; 17 de diciembre de 2009, casación 3992/2005 ; 29 de abril de 2011, casación



1788/2007 ; 31 de mayo de 2011, casación 5354/2007 ; 14 de julio de 2011, casación 1590/2007 ; 15 de diciembre de 2011, casación 39/2008 ; 26 de febrero de 2014, casación 3346/2011 ; 28 de abril de 2015, casación 2747/2012 ; 1 de julio de 2015, casación 2731/2013 ; y 18 de noviembre de 2016, casación 3223/2015 , que" no resulta admisible que un suelo urbano que ya estaba consolidado en su uso, edificación y estructura, pueda perder la categoría de consolidado para degradarse a no consolidado por la circunstancia de que el nuevo planeamiento prevea una determinada transformación urbanística, aunque sea integral, doctrina jurisprudencial que ha de servir para interpretar el ordenamiento jurídico autonómico, pues, como declaró el Tribunal Constitucional en sus Sentencias 164/2001, de 11 de julio de 2001 y 54/2002, de 27 de febrero de 2002 , aunque los criterios de distinción entre las categorías primarias del suelo urbano es un cometido que corresponde detallar a la legislación autonómica, ello ha de ser siempre dentro de los límites de la realidad".

La consideración de un terreno como suelo urbano depende de la realidad física, es decir, de si está realmente urbanizado o no conforme a los estándares legales, lo que atribuye a esa realidad fáctica una "fuerza normativa» que la propia jurisprudencia destaca o de la circunstancia de que estén ocupados por la edificación o la construcción en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, proporción que habrá de computarse conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

Dichos criterios de definición del suelo urbano estaban incorporados en el artículo 78.a) de la Ley del Suelo de 1976 y se contienen igualmente en el artículo 8 de la Ley 6/1998 , cuyo apartado a) establece que se considera suelo urbano el ya transformado por contar con los servicios e infraestructuras urbanísticas mínimas a que se refiere o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. Del mismo modo, pero con mayor grado de precisión, el art. 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid , atribuye la condición de urbano a los terrenos en cuatro supuestos, entre ellos, que son los que aquí interesan, primero, que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público y segundo, que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Es más, el propio artículo 14, en su número 2, viene a distinguir entre Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción; y, Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

En todo caso la prueba del alcance de la urbanización no se configura fácticamente a través de documentación fiscal u obtención de licencias de primera ocupación otorgadas sobre los terrenos pues lo esencial es que cuente con el completo de los servicios de acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público absolutamente toda la urbanización y no solo algunas parcelas.

Examinada la documentación obrante en ambos informes podemos llegar a las siguientes conclusiones fácticas:

- en un número no determinado existen parcelas que no cuentan con acceso rodado a vía pública ya que no cuentan con ningún frente colindante con el espacio público por lo que deben acceder a ellas a través de las parcelas privadas colindantes;
- no dispone de redes ni instalaciones de saneamiento, ni de agua o suministro eléctrico; no cuenta con zonas verdes públicas ni equipamientos;
- no discute el informe del Ayuntamiento que el 27,6% de las parcelas está construido y en aparente buen estado de conservación, mientras que el 36,6% de las parcelas y el 29,2% de la superficie estaría ocupada por edificaciones abandonadas que actualmente carecen de cubierta. El 43,2% de la superficie de parcelas privadas y el 30% de las parcelas está vacante.

En base a tales características y situación de los terrenos no puede concluirse que estemos ante un área homogénea cuando tan solo un 27,6% de las parcelas está construido. Tradicionalmente, pudiendo ser esa la razón de la clasificación de las NNSS, llegó a estar ocupada en más de las dos terceras partes lo que, de conformidad con el artículo 14.1 c) de la LSCM, pudiera ser suficiente para determinar la existencia de suelo urbano pero tales condiciones han desaparecido y el suelo no cuenta con ninguna de las aptitudes para clasificarse como urbano y por ello no cabría su delimitación como área homogénea.



#### b.- Conjuntos integrados.

Vienen definidos en la Norma 5.2 del Plan en los siguientes términos.

"Conjuntos integrados (CI). Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que, en una parte de la misma se ubica el edificio constituyendo la porción privativa, y el resto de parcela se integra en una zona común, quedando adscritas las dos partes o porciones de cada parcela de forma inseparable, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad.

Características de los Conjuntos Integrados:

Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento. El diseño de estas calles será libre con la única condición de que se cumplan las determinaciones que establecen las Ordenanzas Generales Municipales de Urbanización.

Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las Ordenanzas Generales del Municipio.

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos".

Como bien sabemos, la ejecución del planeamiento, por lo general, ha de ser sistemática o integrada por unidades de ejecución, que son las unidades operativas esenciales que permiten la ejecución del planeamiento y que constituyen el soporte físico en cuyo marco se produce el cumplimiento conjunto (por los propietarios) de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución. Así resulta del art. 98.1 de la LSM conforme al cual "las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada".

El art. 91 de la Ley Autonómica 9/2001 se ocupa, precisamente, de la obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas.

Pues bien, dicho precepto establece que el suelo que el Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del art. 36, haya reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidad de ejecución en que se pueda dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Municipio, libre de cargas y urbanizado. Y lo mismo ocurre respecto a lo que la ley 9/2001 denomina las externalidades del sistema integrado de redes generales, y en el suelo urbanizable supramunicipales, de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cediendo con tal destino la correspondiente superficie de suelo.

Por su parte, el número 4 de dicho artículo 91 preceptúa que para el sistema de redes públicas generales, deberán cederse al Municipio, gratuitamente y libres de cargas, terrenos en la cuantía establecida en el número 5 del art. 36.

Desde esta perspectiva es el sector o las unidades de ejecución en las que eventualmente se subdivide, a quien corresponde contribuir a sufragar la obtención de las ahora denominadas legalmente como externalidades del sistema, integrado de redes generales y de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cediendo con tal destino la correspondiente superficie de suelo.

La cuestión es que estos Conjuntos se corresponden con parcelas ubicadas en suelos clasificados como urbanos consolidados por lo que ya, en su momento, cumplieron con dichas obligaciones.

No obstante ello, el apartado 3 del artículo 17 del TRLS08 contempla, junto al supuesto de fincas en régimen de propiedad horizontal, el de constitución de los denominados "complejos inmobiliarios", permitiendo en ambos casos, desde una perspectiva registral, que su superficie total pueda ser considerada como una sola parcela registral, en una determinadas condiciones, cuales son que dentro de la parcela no quede incluida ninguna porción o finca que (i) deba tener la condición de dominio público, (ii) sea de uso público, (iii) sirva de soporte a las obras de urbanización o (iv) pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal de cesión de terrenos (16.1.a del mismo TRLS08) lo que viene a constituir los Conjuntos objeto de análisis determinando la inexistencia de la infracción aducida.

#### c- Parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado.

Dentro de este capítulo se enmarcan las siguientes agrupaciones de parcelas:

1.- Seis parcelas situadas al Norte del núcleo urbano, en el entorno del Callejón tres Chaparras y el Callejón Pocito, con referencia catastral 9512802V14191S, 9612202V14191S, 9613701V14191S, 9613703V14191S, 9613702V14191S y 9512803V14191S



Según el Ayuntamiento estas parcelas están situadas dentro del SAU-3 "El Callejón" de las NNSS del año 1986 desarrollado mediante una Modificación Puntual que cambió su uso de industrial a residencial habiéndose desarrollado en su totalidad.

En relación con este ámbito la ordenación prevista en el Plan plantea la ampliación del ancho de las vías existentes sobre las parcelas de propiedad privada, además de la creación de dos nuevos viarios: entre las parcelas 9613703V14191S y 9613702V14191S que conectaría el sector SM-2 con el Callejón Pocho y entre la parcela 9612202V14191S y el solar calificado como equipamiento.

2.- Cinco parcelas al pie del Camino Prado Concejo situadas al sur de Pedrezuela calificadas como residencial Ensanche de Casco en Grado 2 y con referencia catastral 9806112V14190N, 9806108V14190N, 9806109V14190N, 9806110VL4190N y 9806116V14190N. Tres de ellas, 9806109V14190N, 9806110V14190N y 9806110VL4190N. carecen actualmente de acceso desde vías urbanas municipales.

Según el Ayuntamiento estas parcelas constituyen un conjunto integrado que estaban clasificadas por las NNSS de 1986 como Suelo Urbano Consolidado con ordenanza de aplicación Zona 5, Ensanche Este Extensivo. También aduce que la conexión entre parcelas y con la vía pública se realiza a través de un viario privado.

3.- Parcela situada al norte del Ámbito de actuación AA-3

Según el Ayuntamiento esta parcela estaba clasificada por las NNSS de 1986 como Suelo Urbano Consolidado con ordenanza de aplicación Zona 4, Ensanche Este Extensivo.

Según consta en la descripción catastral la parcela con nº de referencia 9505003VL4190N no tiene salida a vía pública si no es a través de otra parcela privada.

4.- Cuatro parcelas situadas al Sur del núcleo urbano con frente al Paseo de la Ermita calificadas como residencial Ensanche de Casco en Grado 1 y con referencia catastral 9806106V14190N, 9806107V14190N, 9806120V14190N y 9806103V14190N

Según el Ayuntamiento estas parcelas estaban clasificadas por las NNSS de 1986 como Suelo Urbano Consolidado con ordenanza de aplicación Zona 5, Ensanche Este Extensivo.

El Plan General plantea la construcción de un nuevo viario, norte-sur, sobre el suelo de titularidad privada de dos de las parcelas, parcelas 9806103V14190N y 9806107V14190N. y de obligada cesión.

Respecto de ellas la pericial de la recurrente expresa que en todos los casos señalados será necesaria la obtención de nuevas redes públicas para permitir el desarrollo del uso previsto en el planeamiento y, en concreto, de nuevo suelo para dotar de acceso a vía pública municipal a parte de las parcelas señaladas por lo que no es posible que dichas parcelas puedan clasificarse como suelo urbano consolidado en los términos del art. 14 de la Ley 9/2001, y la clasificación como urbano consolidado de dichos suelos supone, además de un tratamiento urbanístico diferenciado, el crecimiento de nueva ciudad sin las cesiones que garanticen el suelo público preciso para cubrir las necesidades de servicios y zonas de recreo y esparcimiento de la futura población, cargando al Ayuntamiento con los costes necesarios de urbanización y obtención de la nueva red viaria y de los servicios mínimos necesarios para la nueva población, y sin la cesión del suelo en el que pueda materializarse el 100% del aprovechamiento.

Distinguiremos cada uno de los supuestos:

1.- Seis parcelas situadas al Norte del núcleo urbano, en el entorno del Callejón tres Chaparras y el Callejón Pocito, con referencia catastral 9512802V14191S, 9612202V14191S, 9613701V14191S, 9613703V14191S, 9613702V14191S y 9512803V14191S.

La actuación prevista no se enmarca dentro de las que se configuran en el artículo 14.2 b) de la LSCM ni consta dato alguno en el informe pericial que las mismas no cuenten con los servicios urbanísticos que configuran la clasificación negada máxime cuando formaban parte del SAU-3 que consta como ejecutado. Es más, se prevén actuaciones en beneficio del municipio, la ampliación del ancho de las vías existentes sobre las parcelas de propiedad privada, además de la creación de dos nuevos viarios: entre las parcelas 9613703V14191S y 9613702V14191S que conectaría el sector SM-2 con el Callejón Pocito y entre la parcela 9612202V14191S y el solar calificado como equipamiento, que no pueden ser cargadas a dichas parcelas como costes de una urbanización ya existente.

2.- Cinco parcelas al pie del Camino Prado Concejo situadas al sur de Pedrezuela, calificadas como residencial Ensanche de Casco en Grado 2 y con referencia catastral 9806112V14190N, 9806108V14190N, 9806109V14190N, 9806110VL4190N y 9806116V14190N. Tres de ellas, 9806109V14190N, 9806110V14190N y 9806110VL4190N, carecen actualmente de acceso desde vías urbanas municipales.





Basta con observar la página 47 del informe del Técnico municipal y observar la fotografía señalada como figura nº 25, que se corresponde con la nº 20 del informe de parte, para poder determinar que ni la suma de las parcelas constituye un conjunto integrado ni se trata de suelo urbano consolidado. En las parcelas en cuestión tan solo aparece una edificación en una de ellas cuya salida a la vía pública lo es a través de un acceso que corre paralelo a las fincas y que termina en las dos parcelas finales, una de ellas sin salida a dicho acceso si no es a través de la otra parcela en la que desemboca dicho acceso.

El Ayuntamiento está, con la clasificación, además de infringir el artículo 14 de la LSCM, pre-configurando un conjunto integrado exencionando a los titulares de las parcelas de completar la urbanización pues ni siquiera consta que todas ellas tengan los servicios mínimos para obtener la condición de solar.

### 3.- Parcela situada al norte del Ámbito de actuación AA-3.

Según se constata de las figuras 27 y 29 del informe del Técnico municipal la cartografía actual delimita la existencia de dos parcelas sucesivas de las cuales una de ellas, la parcela con nº de referencia 9505003VL4190N, solo tiene acceso a la vía pública a través de la otra. Si el Plan se elabora en función de dicha descripción catastral es evidente que la parcela en cuestión no cuenta con acceso a vía pública pero ello no significa que, dada su configuración física, esté precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuación integrada de ejecución del planeamiento máxime cuando la misma solo podemos llegar a dicha conclusión sobre la base de la propia declaración del perito del Ayuntamiento al traer al procedimiento el extracto del plano 3.2.1 de calificación y gestión de suelos sujetos a desarrollo urbano en la que aparecen las parcelas, aunque con descripción cartográfica distinta, y la falta de prueba de su desarrollo urbanístico lo que determina la imposibilidad de que sea considerada como suelo urbano consolidado.

### 4.- Cuatro parcelas situadas al Sur del núcleo urbano con frente al Paseo de la Ermita calificadas como residencial Ensanche de Casco en Grado 1 y con referencia catastral 9806106V14190N, 9806107V14190N, 9806120V14190N y 9806103V14190N

Estas parcelas estaban clasificadas por las NNSS de 1986 como Suelo Urbano Consolidado con ordenanza de aplicación Zona 5, Ensanche Este Extensivo.

El Plan General plantea la construcción de un nuevo viario, norte-sur, sobre el suelo de titularidad privada de dos de las parcelas, parcelas 9806103V14190N y 9806107V14190N, y de obligada cesión.

Por su anterior clasificación, por su integración en la malla urbana y por no resultar controvertido que cuenten con todos los servicios, la clasificación dada por el Plan es correcta. Cuestión distinta es si resultara legal o no la cesión que sobre dichas parcelas se establece pero tal cuestión resulta ajena al litigio.

**DUODÉCIMO.-** Establece el art. 139.1 de la Ley de la Jurisdicción que en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En el caso de autos procede la condena en costas de las partes demandadas que ha visto rechazadas sus pretensiones sin que concurra motivo para su no imposición.

A tenor del apartado tercero de dicho artículo 139 de la Ley jurisdiccional, la imposición de las costas podrá ser "a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima". La Sala considera procedente en este supuesto limitar la cantidad que, de los conceptos enumerados en el artículo 241.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, han de satisfacer a la parte contraria las condenadas, por partes iguales, al pago de las costas, hasta una cifra máxima total de tres mil euros (3.000 €) por los conceptos de representación y defensa, más el IVA correspondiente a dicha cantidad, y ello en función de la índole del litigio y la actividad desplegada por las partes.

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

## FALLAMOS

Que ESTIMAMOS el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT contra el Acuerdo de 26 de marzo de 2015 dictado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela y declaramos su nulidad.

Efectuar expresa imposición de las costas procesales causadas en el presente recurso a las partes demandadas en los términos fundamentados respecto de la determinación del límite máximo de su cuantía.





La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2414- 0000-93-0814-15 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049-3569-92- 0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el número de cuenta-expediente 2414-0000-93-0814-15 en el campo "Observaciones" o "Concepto de la transferencia" y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

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

Así, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDO