

ILMO. AYUNTAMIENTO DE COSLADA

Carmen Plaza Ballesteros, mayor de edad, con DNI 8971935A, domiciliada en Coslada, a efectos de notificación en la oficina del grupo municipal de Somos Coslada del Ilmo. Ayuntamiento de Coslada, sita en Plaza Mayor, con teléfono de contacto 680201241, en calidad de concejala de **Somos Coslada**, comparece y, como mejor proceda, presenta:

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS RELATIVAS AL CONVENIO para la gestión del Plan Especial de Mejora Urbana (PEMU) de la manzana **"GARAETA"** definida por la Avenida de Fuentemar, calle Rioja, Avenida de José Gárate y Avenida de la Constitución, aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 21/7/2016.

PRIMERA: Sobre alineaciones en calle Rioja y Avda. Fuentemar

Aunque el tema de estas alineaciones se ha puesto parcialmente de manifiesto en las alegaciones presentadas al proyecto de urbanización y afectan igualmente al proyecto de reparcelación, **la necesidad de demoler parte de la edificación ocupada por Pikolín para materializar la alineación establecida por el PEMU nos lleva a exponerlo en esta fase, dado que el convenio debería resaltar el procedimiento para su solución.** En efecto, el PEMU establece para la calle Rioja un ancho total entre alineaciones de 31,05m (y no 30,05 como por error se señala en la referida alegación al proyecto de Urbanización). Dado que el Plan General situaba en 30m la distancia entre alineaciones, la ampliación a 31,05m fijada por el PEMU en el Plano de Ordenación P8 de Alineaciones y Secciones Viarias se prevé del lado de la propia manzana. Como el edificio de la parcela 1 (Pikolín) está adosado al límite del viario, hemos procedido a la medición de la distancia existente entre el edificio y la valla de enfrente, resultando escasamente treinta metros (29,9m). Por tanto, para cumplir lo establecido en el plano P8 se debe proceder a la eliminación de una franja de edificio de una anchura mínima de 1,05m y de una longitud de 106m. Esto resulta, en principio, contradictorio con lo señalado en otras partes del documento que apuntan al mantenimiento de la actividad en esa parcela durante bastantes años.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Coslada establece para la avenida de Fuentemar una anchura de vía pública de veintidós (22,00) metros entre alineaciones, la cual se encuentra sensiblemente reducida en el proyecto de urbanización y en el proyecto de reparcelación adjunto al convenio, en especial en la zona próxima a la intersección con la avenida de la Industria. Como consecuencia de ello, se altera el uso de una franja de terreno calificado como de viario público pasándolo a suelo edificable como parte de la parcela resultante RM1, de viviendas. Este cambio de uso es totalmente irregular puesto que ni un proyecto de urbanización ni uno de reparcelación tienen esa capacidad normativa. Midiendo a escala sobre plano y también en la propia calle, se ha comprobado que el ancho del viario proyectado en la referida zona resulta de aproximadamente 20,7 metros, **incumpliendo lo establecido en el Plan General en una franja con una anchura, también aproximada, de 1,30 metros.** Se ha comprobado

igualmente que el PEMU no establece ni justifica la modificación de esa alineación. Por ello debe entenderse vigente, y cumplirse, la alineación del Plan General con un ancho mínimo de 22,00 metros y **el convenio debe contemplar el procedimiento para la resolución de este incumplimiento, que además reduce el aprovechamiento edificatorio y la extensión de parcela neta.**

SEGUNDA: Sobre salida de vehículos ligeros

En la aprobación del PEMU se incluyó la siguiente enmienda:

"El desarrollo del Plan Especial de Mejora Urbana, se concretará mediante un Convenio Urbanístico que regulará la gestión y ejecución del mismo dentro del marco establecido por la legislación vigente. En dicho convenio, que deberá ser ratificado por el Pleno municipal, se incluirá una solución distinta para los flujos de tráfico de salida por la calle Rioja, de manera que éstos no se trasladen obligatoriamente a la glorieta de intersección de la Avda. de la Constitución, Avda. de José Gárate y calle honduras".

El estudio refundido de tráfico adjuntado como anexo al convenio debe por tanto cumplir esta enmienda, pero esto no se produce con la prevista salida de vehículos desde la parcela inicial 2 a la avenida José Garate. En la parcela lucrativa OT3 que se asigne, se situará la mayor dotación de actividad comercial y de ocio y se generará correlativamente el mayor flujo de vehículos, tanto de entrada como de salida. Si bien la entrada por José Garate no generaría mayores problemas puesto que se haría procediendo de la glorieta de confluencia con calle Rioja, la salida lleva a los vehículos a trasladarse obligatoriamente hasta la glorieta de la Mujer, aunque solo sea para volver a coger José Garate hacia abajo, cargando innecesariamente de tráfico, ruido, contaminación y peligro la referida glorieta, la Rambla Central y la avenida de la Constitución. **De poco sirve que se haya eliminado la salida obligatoria de la vía de servicio hacia la calzada norte de José Garate para reducir los tránsitos parasitarios, si inyectamos directamente en la misma el mayor flujo de salida de coches de la actuación.**

Se propone por ello **que la salida de vehículos de la Manzana 2 se traslade a la vía de servicio de la Calle Rioja, lo que debe contemplarse en la cláusula sexta del presente convenio,** referida al estudio de tráfico.

TERCERA: Sobre acceso de vehículos pesados

No se ha encontrado ningún documento ni plano donde se estudie y regule el acceso y carga y descarga de mercancías y se adecue la urbanización a los requerimientos especiales de vehículos pesados en cuanto a firmes, espacio y radios de giro. Teniendo en cuenta que los vehículos de suministro en especial los de las áreas de alimentación son de gran tamaño y peso, en razón de la optimización de los costes de transporte, este estudio resulta imprescindible para que la urbanización no requiera ser modificada de inmediato por disfuncionalidades, poniendo de manifiesto el criterio de que en todo caso **la circulación y acceso de esos vehículos deberá realizarse siempre por y desde la calle Rioja, afectando en la menor medida posible a la zona de**

viviendas. Las mismas exigencias se deben contemplar par la fase obras en cuanto al acceso de maquinaria, acopio de materiales, hormigoneras etc..

Se solicita por tanto **que el convenio contemple la aportación del referido estudio para acceso y carga y descarga de mercancías, en especial mediante vehículos voluminosos y/o pesados, para que se adecue el Plan Urbanístico en lo necesario.**

CUARTA: Sobre la nivelación general de la manzana.

La materialización de los requisitos de contribución a la función y a la animación de la Rambla Central requiere, entre otras, que las condiciones de accesibilidad y conexiones peatonales y ciclistas entre la manzana y la rambla sean amplias, cómodas, y accesibles para las personas de movilidad reducida. Para ello, y dado que la cota de la manzana presenta actualmente un desnivel de más de dos metros respecto del paseo de la Rambla, **se debe incluir en el convenio, en la cláusula 5 de asunción de costes de urbanización, asumir el terraplenado de la manzana para configurar la urbanización general pública, y también la privada de acceso público, en forma de plataforma con pendiente no superior a un dos por ciento (2%) cuyas cotas se ajusten por el oeste a las del Paseo de la Rambla y por los demás límites a las de las cotas de las aceras perimetrales.**

QUINTA: Sobre el desarrollo edificatorio integrado de la manzana.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Coslada no permite la implantación en la manzana de grandes o medianas superficies de alimentación, si no se configuran en un centro integrado de comercio y ocio. Dada la cláusula decimotercera, que señala la posibilidad de cesión temporal y precaria al ayuntamiento de la parcela lucrativa OT3, donde el PEMU prevé la mayor edificabilidad de esos usos, se pone de manifiesto que no se programa a corto plazo la referida edificación. Teniendo en cuenta que el propio PEMU ya aplaza la edificación correspondiente a la parcela 1, permitiendo el mantenimiento de Pikolín durante bastantes años, si se aplaza la edificación en la parcela 2 nos encontraremos con el riesgo de que se implante únicamente una superficie grande, o mediana, de alimentación con el correlativo incumplimiento del PGOU. **Por ello, proponemos que se reduzca el alcance de esta cláusula a la parte de la parcela neta OT3 que no se edifique, así como que se incluya en dicha cláusula la condición de que el desarrollo edificatorio integrado del área comercial y de ocio incluya la edificabilidad de al menos el 70% del aprovechamiento global de estos posibles usos, asignados a las parcelas resultantes OT2 y OT3, correspondientes a las fincas iniciales 6 y 2.**

SEXTA: Sobre los documentos anejos al convenio.

Para evitar dudas interpretativas, debe señalarse en la propuesta de la comisión informativa que, con independencia de que se mencionen en el convenio o se adjunten al mismo, **tanto el estudio refundido de tráfico como el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, serán sometidos de forma**

independiente a su aprobación por el pleno de la corporación, una vez que se ajusten en lo que proceda.

SÉPTIMA: Sobre el control de calidad.

El sistema de Cooperación vigente, que recoge que es el Ayuntamiento quien encarga el proyecto de urbanización, contrata las obras y el propio control de calidad de las mismas, etc... y que son los particulares, propietarios o promotores, quienes lo costean, queda convertido por este convenio en sistema de compensación, en el que los particulares deciden, ejecutan y costean las actuaciones.

En el punto QUINTO del acuerdo, Asunción de costes de urbanización, se señalan los costes referidos a los gastos de control de calidad de la urbanización. La importancia de la correcta implantación de estos controles en cuanto a los procedimientos, pero especialmente en lo relativo a los materiales a utilizar (baldosas para el firme, arbolado, etc.), aconseja **mantener la cooperación en este aspecto concreto del convenio, otorgando al Ayuntamiento la capacidad de asegurar la mayor calidad posible, tanto en los procedimientos como en los materiales.**

Por todo lo anteriormente expuesto **SOLICITA**

Que se tengan por presentadas estas observaciones y propuestas.

Dado su alcance, que se revise y modifique el texto del convenio en el sentido de lo propuesto.

Que se aplaze, por tanto, el pronunciamiento de la comisión informativa sobre el texto actual del convenio.

En Coslada, a 1 de noviembre de 2016

Fdo.: Carmen Plaza Ballesteros

A/a. Alcaldía.- Excmo. Ayuntamiento de Coslada.

C/c. Concejalía de Urbanismo y Medioambiente

Comisión Informativa de Servicios a la Ciudad.