

**D. MARCO ANTONIO PEÑA RUIZ-BRAVO, SECRETARIO GENERAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE COSLADA (MADRID).**

**CERTIFICO:** Que en la sesión celebrada por la **Junta de Gobierno Local** de este Ayuntamiento el día **doce de junio de dos mil catorce**, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que en su parte resolutive dice:

**“UNICO.- APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA DEFINIDA POR LA AVENIDA FUENTEMAR, CALLE RIOJA, AVENIDA JOSÉ GÁRATE Y AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN.** Por el Secretario de la Corporación se da lectura a la propuesta emitida por la Concejala de Urbanismo y Vivienda en relación al asunto indicado.

Sometido a votación el asunto a votación se obtiene el siguiente resultado:

Votos a favor: 6 del P.P  
Votos en contra: 1 de I.U  
Abstenciones: ninguna

Desde la última revisión del PGOU de 1995, el potencial de la manzana comprendida entre la avenida de José Gárate, calle Rioja, avenida de Fuentemar y avenida de la Constitución quedaron reflejados, posponiendo a una figura de planeamiento pormenorizado, la ordenación de las condiciones que el Plan General permite. Con el tiempo, parte de dicha súper manzana se ha transformando siguiendo las determinaciones del Plan General: una parcela de titularidad municipal fue enajenada y permitió el desarrollo residencial sito en la avenida de la Constitución 85. Así mismo otra parcela municipal fue cedida a la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada (EMVICOSA) para una promoción de vivienda en venta y alquiler, locales, oficinas, garajes y trasteros, también finalizada.

Quedando abierta la posibilidad de introducir usos terciarios en dicha manzana, vinculándolos al entonces futuro desarrollo de La Rambla (hoy en proceso), el Plan General establece las condiciones de alineación, edificabilidad y aprovechamiento generales, si bien admite que a través de una ordenación pormenorizada se concreten dichos aspectos.

El ayuntamiento de Coslada, consciente de la localización estratégica de lugar dentro del municipio opta por promover y encargar los estudios y análisis necesarios para determinar la figura de planeamiento más adecuado que permita definir las condiciones adecuadas de desarrollo de este ámbito de la ciudad. Así, el ayuntamiento encarga un Plan Especial de Mejora Urbana con el objeto de crear las condiciones urbanísticas necesarias para llevar a cabo la reforma urbana /reforma interior de parte de la manzana definida por la avenida de Fuentemar, la calle Rioja, la avenida de José Garate y la avenida de la Constitución. El objetivo es la regeneración de esta manzana, haciendo compatible el Plan Especial con las determinaciones fijadas por el Avance de la Revisión del PGOU que proponía para esta zona una nueva fachada de usos de ocio y comerciales hacia la avenida de la Constitución.



Dicho Plan modifica el actual uso industrial de las parcelas que conforman actividades de ocio y comercial, manteniendo el porcentaje máximo de compatibilidad actual del uso, buscando transformar esta manzana en un referente dentro de la ciudad, atracción comercial y ocio dada su localización.

Además de este cambio de uso, se distribuirán los usos y condiciones de edificación de todas las parcelas y se crearán nuevas calles que facilitarán el tráfico interior y la conexión de las nuevas parcelas de uso comercial y residencial con el resto de la ciudad.

El ámbito del presente Plan Especial se corresponde con parte de la manzana definida por la avenida de Fuentemar, la calle Rioja, la avenida de José Garate y la avenida de la Constitución, concretamente con las siguientes parcela catastrales, de la manzana 32570 de urbana:

- Parcela 01, con referencia catastral 3257001VK5735N0001DQ. Nº de policía: c/ Rioja 5.
- Parcela 02, con referencia catastral 3257002VK5735N0001XQ. Nº de policía: c/ Rioja 1.
- Parcela 05, con referencia catastral 3257005VK5735N0001EQ. Nº de policía: c/ Avda. Fuentemar, 4.
- Parcela 06, con referencia catastral 3257006VK5735N0001SQ. Nº de policía: c/ Rioja 3.

La superficie total del ámbito de Plan Especial asciende a 78.548 m<sup>2</sup>, y sus límites son:

- Al norte, la avenida de Fuentemar.
- Al oeste, la calle Rioja.
- Al Sur, la avenida de José Garate.
- Al Este, la avenida de Fuentemar y las parcela 03 y 04 de la manzana.

Esta reforma interior creará dos nuevas calles que permitirán mayor fluidez de tráfico en el entorno, mejor comunicación peatonal y mejora en la movilidad, en el ámbito y zonas colindantes. La nueva zona verde además dotará de espacios libres a la ciudad y al barrio.

Nacerá una nueva centralidad, que provocará es establecimiento de nuevas instalaciones comerciales y de ocio, así como un incremento de la actividad económica en el municipio, además de:

- La creación de nuevos puestos de trabajo para personas residentes en el municipio de Coslada, especialmente interesantes en estos momentos de crisis laboral y económica.
- La generación de un beneficio indirecto para los habitantes de Coslada a través de la recaudación de impuestos por el ayuntamiento, tales como IBI, IAE, licencias de construcción, licencias de actividad etc..

El Plan Especial propondrá los mecanismos necesarios para el desarrollo de esta centralidad, que servirá de espacio de transición entre los elementos productivos al norte del municipio y las zonas residenciales del sur.

La necesaria remodelación paulatina de las instalaciones industriales que van cediendo paso a nuevos focos de actividad económica y la mezcla de usos de comercio y ocio es una necesidad detectada desde hace tiempo. Las antiguas zonas industriales sin actividad corren el

riesgo de convertirse en ámbitos degradados y problemáticos, por lo que el ayuntamiento, en su facultad de planificador, debe prever estas situaciones.

Hoy en día, las antiguas instalaciones industriales de la empresa Garaeta se encuentran sin actividad y desmanteladas; el único elemento con actividad es la nave logística de Pikolín. El Plan Especial propone, una integración de la actividad existente con la propuesta de remodelación, evitando dejar las instalaciones que aún funcionan fuera de ordenación.

El Plan especial es el instrumento adecuado para la regeneración de esta manzana, haciendo compatible la idea propuesta por el Plan Especial con la ya planteada por el avance de revisión del PGOU que proponía para esta zona una nueva fachada de usos de ocio y comerciales. Toda la operación se traducirá en un considerable aumento de la actividad económica, la creación de empleo y la reactivación de los ingresos en las arcas municipales.

La tramitación del presente Plan Especial se realizará en base a las determinaciones establecidas en los artículos 59 y 62 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente de aprobación inicial del Plan Especial de Mejora Urbana y junto al texto completo del mismo encargado por el Ayuntamiento a un gabinete jurídico de prestigio.

Vistos los informes emitidos por el Jefe de los Servicios Técnicos, D. Jose Alberto González Rodríguez de fecha 6 de junio de 2014 , por la Jefa del Área de Medio Ambiente, D<sup>a</sup>. Celia Jiménez Cabello de fecha 6 de junio de 2014 y por la Oficial Mayor, D<sup>a</sup>. Ana Rosa Gutiérrez Gámez de fecha 6 de junio de 2014, la Junta de Gobierno Local, en virtud del decreto de delegación nº 134 de Alcaldía-Presidencia de fecha 17 de enero de 2013, por seis votos a favor, uno en contra y ninguna abstención, de los siete miembros presentes de los nueve que la componen, acuerda:

**PRIMERO:** Aprobar inicialmente el Plan Especial de Mejora Urbana de la Manzana definida por la Av. Fuentemar, Calle Rioja, Av. José Gárate y Avenida de la Constitución que tienen por objeto la creación e las condiciones urbanísticas necesarias para llevar a cabo la mejora urbana de la manzana indicada.

**SEGUNDO:** Disponer la apertura de un periodo de un mes de información pública, con inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión. Asimismo, requerir de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por la Ley o la legislación sectorial.

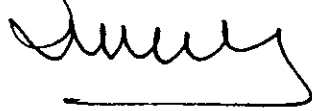
**TERCERO:** Notificar el acuerdo individualmente a todos los propietarios afectados incluidos en el ámbito del Plan Especial.

**CUARTO:** Suspender por el plazo de un año de las licencias sobre el ámbito de aplicación del Plan Especial, con excepción de aquellas que cumplan simultáneamente los parámetros de ordenación del vigente P.G.O.U. de Coslada y los parámetros de ordenación establecidos por el presente Plan Especial. "



Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, con la salvedad de lo establecido en el artículo 134 del Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Coslada, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Coslada, a diecisiete de junio de dos mil catorce.

Vº. Bº.  
EL ALCALDE-PRESIDENTE



EL SECRETARIO GENERAL

