



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE "LA RAMBLA" DE COSLADA, EN LA PARCELA RP-6.

Promotor: AYUNTAMIENTO DE COSLADA

Fecha: OCTUBRE 2021



ÍNDICE:

1.- MEMORIA

1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

1.2 ANTECEDENTES.

1.3 NORMATIVA APLICABLE.

1.4 JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO.

1.5 TRAMITACIÓN.

2.- NORMATIVA

3.- DOCUMENTACIÓN

3.1 DOCUMENTACION VIGENTE.

3.2 DOCUMENTACION MODIFICADA

ANEXO. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1.- MEMORIA

1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Especial de Mejora Urbana de la Rambla de Coslada (en adelante PEMU) es rectificar las discordancias existentes en este documento de planeamiento, entre el texto de la memoria y lo reflejado en los planos, y relativo exclusivamente a la parcela RP-6, a fin de dar seguridad jurídica a futuras actuaciones en la misma.

Una primera discordancia es rectificar la altura de la parcela residencial RP-6 a las necesarias ocho plantas (VIII) posibilitando así la materialización de la edificabilidad atribuida a la parcela y referida en la Memoria y Ordenanza del PEMU.

La segunda discordancia es incluir en la Ordenanza Residencial de la Memoria el uso compatible compartido Terciario-Comercial en la planta baja de la edificación residencial, tal y como queda recogido gráficamente en el plano nº 6 de "Usos en planta baja" del documento del PEMU.

Todo ello de acuerdo con lo previsto en los artículos 57 y 69 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y en sus normas de desarrollo².

1.2 ANTECEDENTES.

La parcela RP-6, ubicada en la calle Colombia s/n de Coslada, se incluye en el ámbito del PEMU de la Rambla, que establece sus condiciones urbanísticas.

El PEMU fue aprobado inicialmente el 17 de junio 2004. Emitidos los informes técnico y jurídico, y la propuesta de Alcaldía, por el Pleno Municipal en su sesión de 15 de diciembre de 2004 resultó aprobado definitivamente el PEMU de La Rambla, siendo publicado dicho acuerdo en el BOCM número 300, de 17 de diciembre de 2004.

¹ Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo, de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 177, de 27 de julio de 2001).

² Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico (BOCM núm. 179, de 29 de julio de 2008).

El PEMU de La Rambla resultó posteriormente modificado parcialmente, exclusivamente en las parcelas dotacionales y comerciales del ámbito, por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada para la CREACIÓN DE LA RESERVA COMERCIAL 1.C, que resultó aprobada definitivamente mediante Resolución de fecha 15 de marzo de 2007 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por la que se hizo pública la Orden 521/2007 relativa a la aprobación definitiva de dicha Modificación Puntual, resultando publicada en el BOCM número 89 de fecha 16 de abril de 2007. Este nuevo documento de planeamiento no afectó a ninguno de los parámetros urbanísticos de la parcela objeto del presente documento, parcela residencial RP-6, ni tampoco a la ordenanza de aplicación del PEMU para la misma, Ordenanza ZU-R₁.

1.3 **NORMATIVA APLICABLE.**

La modificación de los Planes de Ordenación Urbanística se encuentra regulada en los artículos 67 y 69 de la LSCM, que establecen lo siguiente.

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación...

... 2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos...

... 3. Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

Artículo 69. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.

En el presente caso estamos ante una modificación de un Plan Especial que no aumenta la edificabilidad, no desafecta suelo de destino público, ni desclasifica suelo destinado a viviendas de protección pública. Tampoco altera la clasificación del suelo, ni disminuye la superficie de zonas verdes.

Por todo ello, se puede considerar que se trata de una modificación puntual no sustancial, de las previstas en el artículo 57.f) de la LSCM:

Artículo 57. Procedimiento de aprobación de los Planos Generales.

El procedimiento de aprobación de los Planos Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:...

...f). Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

1.4 JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO.

El PEMU de la Rambla estableció los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela RP-6:

- Superficie de parcela: 1.514,79 m².
- Ordenanza: ZU-R₁₄.
- Uso del suelo: Residencial.
- Aprovechamiento: 8.440 m².
- Alineaciones: según plano de ordenación nº 10 del PEMU.
- Altura máxima: VI plantas (PB+5).
- Profundidad edificable máxima: 12 m.
- Vuelos: según Ordenanzas Plan General (40%).

- Usos compatibles compartidos:

- Asistencial (AS-1).
- Deportivo (D-0).
- Docente (DO-3, DO-5).
- Sanitario (S-4, S-5, S-6)
- Servicios administrativos (A-1).
- Sociocultural.
- Garajes (bajo rasante).
- No pueden consumir más del 30% de la superficie construida sobre rasante del uso preferente en el edificio de que se trate.

La Junta de Gobierno Local en su sesión de 17 de julio de 2004 aprueba inicialmente el PEMU de La Rambla, siendo publicada en el BOCM número 82, de 23 de julio de 2004, y resultando el periodo de exposición al público por 30 días entre el 24 de julio y el 24 de agosto.

Tras el plazo de exposición al público, y como respuesta a la alegación presentada durante el mismo, y para la corrección de errores mecanográficos detectados e indicaciones municipales, con fecha 13 de octubre de 2004 y RE 200400023971 se presenta nuevo documento del PEMU de La Rambla con modificaciones y subsanaciones. El documento justificativo presentado Anexo V "Resultado del trámite de información pública y modificaciones introducidas en el documento" indica, entre otras correcciones:

5.- *"Se ha **ajustado la capacidad de la reserva residencial RP-6** ya que un estudio pormenorizado del diseño de la edificación ha puesto de manifiesto que el aprovechamiento asignado al PEMU era muy escaso y suponía un perjuicio injustificable a las arcas municipales".*

10.- *"Se han **ajustado los aprovechamientos totales** y de usos residencial y terciario a los cambios citados de la **RP-6** y UE-21, así como los datos de reserva de **aparcamientos**".*

12.- *"Se **han llevado a los planos** todas las modificaciones anteriores".*

La memoria del PEMU presentado para el trámite de aprobación definitiva, referido a la parcela RP-6, indica:

- Apartado B.7.2 "ubicación del aprovechamiento": aprovechamiento homogeneizado para el uso residencial multifamiliar, de 73.570,24 m²h **(incremento de 1.700 m²)**.
- Apartado B.9.4.1 "Calificación del suelo": la superficie de suelo de la parcela residencial RP-6, de 1.514 m² **(se mantiene la superficie de parcela de la RP-6)**
- Apartado B.9.4.3 "Intensidad de los diferentes usos": determina para la parcela RP-6 una superficie construida de 8.440 m²c **(incremento de 1.700 m²)**.
- Ordenanza particular ZU-Rr: fija para la parcela residencial RP-6 de vivienda multifamiliar libre un aprovechamiento de 8.440,00 m² homogeneizados equivalentes a 8.440,00 m² construidos **(incremento de 1.700 m²)**.
- Planos A3 incorporados como páginas en el texto: cuatro planos que reflejan para la parcela RP-6 una altura de VI plantas: pág. 102 de "Identificación de zonas verdes y equipamientos", pág. 103 de "Identificación de parcelas lucrativas", pág. 121 de "Aparcamientos" y pág. 143 de "Fases de ejecución" **(se mantiene la altura de VI plantas en documentación gráfica)**.
- Planos del documento: reflejan para la parcela RP-6 una altura de VI plantas **(se mantiene la altura de VI plantas en documentación gráfica)**:

Plano 4, esquema funcional del sector.

Plano 5, calificación.

Plano 6, usos en planta baja.

Plano 7, usos en planta superiores.

Plano 8, redes de tráfico.

Plano 10, alineaciones y altura de la edificación.

Plano 11, afecciones urbanísticas de borde

Tras una nueva exposición pública del documento, emitidos los informes técnico y jurídico, y la propuesta de Alcaldía, por el Pleno Municipal en su sesión de 15 de diciembre de 2004 resulta aprobado definitivamente el PEMU de La Rambla, siendo publicado dicho acuerdo en el BOCM número 300 de 17 de diciembre de 2004.

Posteriormente, con el fin de localizar una reserva comercial de dimensiones y funcionalidad adecuadas y en un ámbito propicio del municipio, se redactó y tramitó la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada para la CREACIÓN DE LA RESERVA COMERCIAL 1.C.

Esta Modificación del PGOU resultó aprobada definitivamente mediante Resolución de fecha 15 de marzo de 2007 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por la que se hizo pública la Orden 521/2007 relativa a la aprobación definitiva de dicha Modificación Puntual, resultando publicada en el BOCM número 89 de fecha 16 de abril de 2007.

Esta Modificación no afecta a los parámetros urbanísticos de la parcela residencial RP-6 objeto del presente documento en cuanto superficie, número de plantas, usos o aprovechamiento, y si modificó y sustituyó los planos del documento de planeamiento del PEMU, que han de servir como punto de partida del presente documento de modificación del PEMU, por lo que se adjuntan los planos M-2.1, M-2.2 y M-2.3 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada para la CREACIÓN DE LA RESERVA COMERCIAL 1.C. y sustituyen los correspondientes planos del PEMU:

Plano M-2.1. Clasificación.

Sustituyó al plano del PEMU nº 5 "Clasificación".

Plano M-2.2. Identificación parcelas lucrativas.

Sustituyó al plano incluido como página 103 en la Memoria del PEMU, apartado B.9.4.2, de "Identificación parcelas lucrativas".

Plano M-2.3. Identificación de zonas verdes y equipamientos.

Sustituyó al plano incluido como página 102 en la Memoria del PEMU, apartado B.9.4.2, de "Identificación de zonas verdes y equipamientos".

Parámetros urbanísticos del PEMU de La Rambla referidos a la parcela RP-6, tras su aprobación definitiva, que quedan como sigue:

Aprovechamiento.

El incremento de aprovechamiento en la parcela residencial RP-6, de 1.700 m²c, que se produce en el documento de la aprobación definitiva del PEMU, obedece por tanto a una propuesta municipal para localizar en dicha parcela un mayor aprovechamiento, aspecto viable urbanísticamente, resultando para la misma un aprovechamiento total de 8.440,00 m²c de uso residencial libre. Este es el aprovechamiento que figura también en la enajenación y adjudicación de dicha parcela.

Superficie de parcela. Fondo edificable.

La superficie de la parcela no sufre variación en el documento, manteniendo una superficie teórica de 1.514,79 m².

Si bien la Ordenanza residencial ZU-Rr del PEMU no establece un fondo edificable, el mismo queda definido en 12 metros en los planos del documento, planos 4 a 11 del PEMU y planos M-2.1, M-2.2 y M-2.3 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada para la CREACIÓN DE LA RESERVA COMERCIAL 1.C, figurando las alineaciones exteriores e interiores, y también así figura en el Pliego de Condiciones Técnicas de la enajenación de la parcela.

Se adjuntan a esta memoria, solo a efecto informativo, los siguientes documentos gráficos:

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1, Situación y emplazamiento.
- I.2, Topográfico de parcela RP-6.

Alturas de parcelas en el PEMU.

El documento aprobado definitivamente incrementó las alturas de las edificaciones residenciales al norte de la Avda. de José Gárate, y el documento modificó en los planos, y exclusivamente en la documentación gráfica, las alturas de las edificaciones en la acera norte de la Avda. de la Constitución, pasando de II+a a III en dotaciones, VIII+a a IX+a en residenciales, II a VI en terciarios y de XI a XII en residencial de la UE-21.

No obstante, se observa que no se ha modificado el número de plantas en los planos para la parcela RP-6 a pesar de su incremento de aprovechamiento de 1.700 m²c, y si se han modificado el número de plantas en muchas otras indicadas en el párrafo anterior. Este número de plantas no figura en el texto del documento del PEMU, y únicamente aparece reflejado en los planos, y no existe un condicionamiento o impedimento de normativa al respecto de incrementar dicho número de plantas en esta parcela para posibilitar y mejorar la resolución de la parcela RP-6, lo que sólo tiene sentido si el volumen máximo posible es superior a la edificabilidad para organizar dicha edificabilidad y los volúmenes construidos, ya que se han elevado las alturas de numerosas parcelas, y el propio documento refiere la altura máxima del ámbito con edificios de hasta doce (12) plantas, o incluso superiores en el caso de "edificaciones singulares", tal y como queda reseñado en el párrafo anterior.

Volumen edificable.

El PEMU establece en la Ordenanza el concepto de aprovechamiento máximo, como aquel definido por las condiciones de alineaciones, ocupación máxima y número de plantas, es decir, el correspondiente al volumen máximo construible.

Un estudio de la volumetría posible en la parcela del PEMU, a fin de conocer el posible aprovechamiento máximo con los parámetros actuales, indica los siguientes valores de superficies ocupadas por planta:

| | |
|------------------------|--|
| Planta baja | 1.514,79 m ² (puede ocuparse el 100% para poder materializar el aprov.) |
| Plantas 1ª a 5ª | 1.143 m ² (alineación exterior y fondo máximo de 12 m) |
| Sup. total construible | 1.514,79 + 1.143 x 5 = 7.229,79 m ² c |

Esta superficie construible debe minorarse al no computarse elementos de instalaciones de superficie superior a 0,5 m² o huecos de ascensores y que puede estimarse en un 3%, por lo que la superficie construida será 7.012 m² construidos computables. Y podrá mayorarse si se computan espacios edificables de vuelos, que podrán ser de acuerdo a normas generales del PGOU un 40% de la fachada con vuelo máximo 1 metro, lo que supone una superficie construida por planta de 47 m², y una superficie total de 238 m². Por tanto, el resultado máximo de superficie construida en la parcela con las condiciones y parámetros urbanísticos del PEMU es de 7.250 m².

En consecuencia, macizando al máximo el espacio edificable de la parcela, es imposible agotar el aprovechamiento asignado a la misma, con un déficit de al menos 1.190 m²c (8.440 – 7.250 m²c).

Y en una segunda opción más razonable, manteniendo las alineaciones interiores también en planta baja posibilitando el espacio libre de parcela interior para favorecer condiciones de iluminación y ventilación cruzada en locales o viviendas de planta baja, el posible aprovechamiento máximo con los parámetros actuales, sería:

| | |
|------------------------|---|
| Plantas baja a 5ª | 1.143 m ² (alineación exterior y fondo máximo de 12 m) |
| Sup. total construible | 1.143 x 6 = 6.858 m ² c |

Aplicando el mismo criterio de no computar elementos de instalaciones de superficie superior a 0,5 m² o huecos de ascensores y que puede estimarse en un 3%, por lo que la superficie construida será 6.652 m² construidos computables, que incrementados con los posibles vuelos máximos permitidos de 238 m², arroja una superficie construida computable total de 6.890 m²c, resultando imposible agotar el aprovechamiento asignado a la misma, con un déficit de al menos 1.550 m²c (8.440 – 6.890 m²c).

Estas soluciones de macizar todo el espacio edificable además no posibilitan condiciones de diseño de la edificación, movimientos o juego de volúmenes en la solución arquitectónica, algo poco deseable si se pretende obtener edificaciones de calidad con un componente arquitectónico y artístico adecuado y calidad compositiva.

Se propone como solución óptima a los efectos de propuesta para modificación del PEMU, la solución arquitectónica de posibilitar la existencia de patio interior también en planta baja, como medida de mejora de diseño e higiénica de locales o viviendas en dicho nivel.

Por tanto, tras los datos expuestos anteriormente, en dicho caso en el que se estima un aprovechamiento máximo en la solución de parcela de seis plantas con un total de 6.890 m²c, existiendo un remanente de aprovechamiento indicado de 1.550 m²c, y puesto que la máxima ocupación posible por planta es de 1.143 m²c, se hace precisa la elevación de la altura de la parcela al menos en dos plantas para posibilitar la ejecución y materialización del aprovechamiento asignado a la parcela RP-6 de 8.440 m²c, es decir, pasando de VI a VIII plantas.

Por otro lado, la opción de disponer de 8 plantas en la parcela, supone disponer de un margen de volumen para, sin superar el aprovechamiento máximo asignado de 8.440 m²c que se mantiene invariante respecto del documento aprobado definitivamente, formalizar una edificación con capacidad de movimientos y resolución de volúmenes que permitan soluciones compositivas de calidad o de diseño acordes con la localización privilegiada de la parcela como remate del ámbito de La Rambla de Coslada. Además la disposición de 8 plantas puede permitir resolver adecuadamente el banqueo de la parcela manteniendo las alturas de coronación y cornisas continuas en todas las fachadas, favoreciendo una lectura estética adecuada.

Disponer de 8 plantas por modificación del planeamiento no supone, en ningún caso, macizar el volumen ejecutando en toda la parcela dicho número máximo de plantas, ya que se excedería el aprovechamiento o edificabilidad máxima permitida, y que se mantendrá esta edificabilidad máxima permitida como límite en la propuesta arquitectónica, que se ajustará a dicha edificabilidad, a las condiciones de ocupación y fondo de la parcela, y altura máxima permitida, permitiendo cierta flexibilidad compositiva en el diseño.

La modificación propuesta (aumento de las alturas hasta el máximo de VIII plantas) no va a tener en ningún caso una incidencia negativa en el medio ambiente, ni en el paisaje, al existir numerosos edificios con alturas superiores a la propuesta, tanto en el ámbito del PEMU como en el suelo urbano consolidado del entorno.

Usos en parcela residencial.

Por otra parte, el plano nº 6 del PEMU, recoge los usos en planta baja, figurando en él el uso Terciario-Comercial, uso que, sin embargo, no aparece como uso compatible compartido en el texto de la ordenanza correspondiente ZU-R_R. Este uso debe incorporarse como compatible compartido respecto del uso residencial principal, al igual que lo está en el resto de parcelas de uso residencial del PEMU y en el resto de las ordenanzas residenciales multifamiliares del PGOU, con los mismos límites y porcentajes de compatibilidad del 30%.

Conclusiones:

1ª. La parcela RP-6 del PEMU la Rambla de Coslada no dispone de altura suficiente en cuanto a número de plantas, para poder agotar la edificabilidad prevista en el planeamiento (8.440 m²).

Por ello debe procederse a rectificar la discordancia de la altura de dicha parcela, pasando de VI plantas (PB + V) a VIII plantas (PB + VII) en la totalidad de la parcela, de modo que se pueda agotar el aprovechamiento establecido para la misma, favoreciendo alternativas compositivas en la propuesta arquitectónica.

2ª. Rectificar la discordancia entre ordenanza y planos, e incorporarse como uso compatible compartido el Terciario-Comercial respecto del uso residencial principal en la ordenanza de la zona residencial ZU-R_R, tal y como se refleja el plano nº 6 del PEMU, de "Usos en planta baja".

1.5 TRAMITACIÓN.

Según los artículos 59 y el 61 de la LSCM que regulan respectivamente el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales y los órganos competentes para la aprobación definitiva de los mismos.

Artículo 59. Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.

1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en este artículo.

2. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública, salvo en los del número siguiente:

a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.

b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.

c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento...

Artículo 61. Órganos competentes para la aprobación definitiva.

... 4. El Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones...

Es decir, en determinados casos los Planes Especiales y, por tanto, sus modificaciones pueden ser aprobados por el municipio. Y esto ocurre en aquellos municipios que tienen más de 15.000 habitantes, como es el caso en Coslada.

Por lo tanto, en el presente caso, tras el análisis de las alegaciones y de los informes sectoriales emitidos, se introducirán los cambios que sean necesarios consecuencia de la estimación de las mismas, y la modificación pasará a aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

2. **NORMATIVA.**

La rectificación de la discordancia en cuanto a las alturas, pasando de VI plantas (PB+5) a VIII plantas (PB+7), no supone un cambio en la ordenanza de la zona residencial del PEMU, ZU-R_R, ya que la misma se remite a lo indicado en el plano nº 10 del PEMU.

...Altura máxima.- la altura máxima en planta será la indicada en el plano 10 del PEMU. El Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores en edificios singulares cuando lo exija y justifique la calidad arquitectónica...

La introducción del uso Terciario-Comercial como compatible compartido respecto del uso principal residencial multifamiliar, supone la rectificación de la discordancia en la Ordenanza residencial, ya que el mismo no estaba recogido en la literatura de ordenanza de aplicación ZU-R_R, y si en el plano 7 de "usos en plantas superiores a la baja"

En la siguiente tabla se hace un resumen de los parámetros urbanísticos de aplicación en la parcela RP-6, antes y después de la modificación.

| PARÁMETROS URB. | ACTUAL | MODIFICACIÓN |
|---------------------------------------|---|---|
| SUPERFICIE PARCELA | 1.514,79 m ² _s | 1.514,79 m ² _s |
| ORDENANZA | ZU-R _R | ZU-R _R |
| USO DEL SUELO | Residencial | Residencial |
| APROVECHAMIENTO | 8.440 m ² _t | 8.440 m ² _t |
| ALINEACIONES | Según Plano10 del PEMU | según Plano10 del PEMU |
| ALTURA MÁXIMA | VI plantas (B+5) | VIII (B+7) |
| FACHADA MÍNIMA | no se establece | no se establece |
| FONDO MÁXIMO | 12m según planos del PEMU | 12m según planos del PEMU |
| VUELOS | Según Plan General (40%) | Según Plan General (40%) |
| USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS (pg 169) | <ul style="list-style-type: none"> •Asistencial AS-1. •Deportivo D-0. •Docente DO-3, DO-5. •Sanitario S-4, S-5, S-6. •Servicios administrativos A-1. •Sociocultural. •Garajes (bajo rasante) | <ul style="list-style-type: none"> •Terciario-Comercial •Asistencial AS-1. •Deportivo D-0. •Docente DO-3, DO-5. •Sanitario S-4, S-5, S-6. •Servicios administrativos A-1. •Sociocultural. •Garajes (bajo rasante) |

3. DOCUMENTACIÓN.

Se refiere a continuación la documentación vigente y la nueva documentación que se aporta y sustituye a la anterior, a efectos de su clarificación:

Documentación vigente y sustituida por nueva aportada en el documento:

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA RAMBLA.

Memoria:

Pág. 102, aptdo. B.9.4.2, Plano M-2.3 "Identificación de zonas verdes y equipamientos"

Se sustituye por plano M-2.3-NUEVO, pág. 102, "Identificación de zonas verdes y equipamientos"

Pág. 103, aptdo. B.9.4.2, Plano M-2.2 "Identificación de parcelas lucrativas"

Se sustituye por plano M-2.2-NUEVO, pág. 103, "Identificación de parcelas lucrativas"

Pág. 121, aptdo. B.9.4.4.5, Plano "Aparcamientos"

Se sustituye por plano "Aparcamientos"-NUEVO

Ordenanza ZU-Rr. Ordenanza completa, páginas 167, 168 y 169 de la memoria del PEMU.

Se sustituye por Ordenanza ZU-Rr-Rectificada.

Planos:

4, "Esquema funcional del sector".

Se sustituye por plano 4-NUEVO "Esquema funcional del sector".

M-2.1 "Calificación" (que sustituyó al plano nº 5).

Se sustituye por plano M-2.1-NUEVO "Calificación".

6, "Usos en planta baja".

Se sustituye por plano 6-NUEVO "Usos en planta baja".

7, "Usos en plantas superiores a la baja".

Se sustituye por plano 7-NUEVO "Usos en plantas superiores a la baja".

8, "Redes de tráfico".

Se sustituye por plano 8-NUEVO "Redes de tráfico".

10, "Alineaciones".

Se sustituye por plano 10-NUEVO "Alineaciones".

11, "Condiciones urbanísticas de borde".

Se sustituye por plano 11-NUEVO "Condiciones urbanísticas de borde".

| DOCUMENTACIÓN VIGENTE | DOCUMENTACIÓN SUSTITUIDA |
|---|---|
| MEMORIA | MEMORIA |
| Ordenanza ZU-Rr | Ordenanza ZU-Rr-Rectificada |
| Plano M-2.3 "Identificación zonas verdes y equipamientos", pág. 102 memoria | Plano M-2.3-NUEVO "Identificación zonas verdes y equipamientos", pág. 102 memoria |
| Plano M-2.2 "Identificación de parcelas lucrativas", pág. 103 memoria | Plano M-2.2-NUEVO "Identificación de parcelas lucrativas" pág. 103 memoria |
| Plano "Aparcamientos", pág. 121 memoria | Plano "Aparcamientos"-NUEVO, pág. 121 memoria |
| PLANOS ESCALA 1:2000 | PLANOS ESCALA 1:2000 |
| Plano 4, "Esquema funcional del sector" | Plano 4-NUEVO, "Esquema funcional del sector" |
| Plano M-2.1, "Calificación" | Plano M-2.1-NUEVO, "Calificación" |
| Plano 6, "Usos en planta baja" | Plano 6-NUEVO, "Usos en planta baja" |
| Plano 7, "Usos en plantas superiores a la baja" | Plano 7-NUEVO, "Usos plantas superiores a la baja" |
| Plano 8, "Redes de tráfico" | Plano 8-NUEVO, "Redes de tráfico" |
| Plano 10, "Alineaciones" | Plano 10-NUEVO, "Alineaciones" |
| Plano 11, "Condiciones urbanísticas de borde" | Plano 11-NUEVO, "Condiciones urbanísticas de borde" |

3.1 DOCUMENTACIÓN VIGENTE A MODIFICAR.

Se adjuntan los siguientes documentos vigentes a modificar:

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA RAMBLA.

Memoria:

- Pág. 102, aptdo. B.9.4.2, Plano M-2.3 "Identificación de zonas verdes y equipamientos"
- Pág. 103, aptdo. B.9.4.2, Plano M-2.2 "Identificación de parcelas lucrativas"
- Pág. 121, aptdo. B.9.4.4.5, Plano "Aparcamientos"
- Ordenanza ZU-Rr, Ordenanza completa, páginas 167, 168 y 169 de la memoria del PEMU.

Planos:

- 4, Esquema funcional del sector.
- M-2.1 Calificación (que sustituyó al plano nº 5)
- 6, Usos en planta baja.
- 7, Usos en plantas superiores a la baja.
- 8, Redes de tráfico
- 10, Alineaciones.
- 11, Condiciones urbanísticas de borde.

ORDENANZA ZU-R_R

Definición

Regula el uso del suelo y la edificación en suelos calificados de uso predominante residencial (grado 1º) o mixto terciario de oficinas, comercial y residencial (grado 2º) en la Rambla.

Determinaciones sobre aprovechamiento

Alineaciones. - Serán las indicadas en el plano 10 del P.E.M.U. que distingue aquellas que son máximas de las que, además, son obligatorias.

Altura máxima. - La altura máxima en planta será la indicada en el plano nº 10 del P.E.M.U. El Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores en edificios singulares cuando lo exija y justifique la calidad arquitectónica.

Para el cálculo de alturas en metros se estará a lo dispuesto en el Plan General para el uso residencial y a la Ordenanza ZU-T_R para el resto de los usos admitidos en edificio exclusivo.

Aprovechamiento / Edificabilidad. -

Máximo: La edificabilidad máxima será la definida por las determinaciones sobre alineaciones y alturas en el P.E.M.U. teniendo en cuenta lo dispuesto más abajo sobre transferencias.

Asignado: El aprovechamiento asignado será el indicado a continuación por cada reserva, especificando el uso:

Vivienda multifamiliar protegida. -

| | | | | |
|------|---|----------------------------|---|--|
| RP-1 | - | 5.702,00 m ² cr | - | 4.105,44 m ² h terciario oficinas |
| RP-2 | - | 2.400,00 m ² cr | - | 1.728,00 m ² h terciario oficinas |
| RP-5 | - | 3.040,00 m ² cr | - | 2.188,80 m ² h terciario oficinas |

Vivienda multifamiliar libre.-

| | | | | |
|-----------------|---|--|---|----------------------------|
| RP-3 | - | 28.554,00 m ² cr | - | 28.554,00 m ² h |
| e RP-4 | - | 28.554,00 m ² cr | - | 28.554,00 m ² h |
| RP-6 | - | 8.440,00 m ² cr | - | 8.440,00 m ² h |
| CR-P (UE-22) | - | 8.640,00 m ² cr + 1.020,00 m ² cr de uso comercial | - | 9.864,00 m ² h. |

En la UE-21 (Grado 2º) se asignan 7.966,96 m²c reales de uso residencial que deben localizarse en Estudio de Detalle salvo que se respete el diseño incluido en el P.E.M.U.

Patrimonializable: Igual al asignado.

Transferencias.-

El aprovechamiento residencial asignado a la totalidad de las reservas es el máximo de forma que únicamente se autorizan transferencias de unas reservas a otras sin superar la cuantía total.

Los propietarios de suelo privado podrán transferir aprovechamiento de otras parcelas ubicadas en el sector hasta cubrir el máximo previsto en el P.E.M.U. en su parcela.

Para el grado 2º se admite la homogeneización de los usos en un único uso terciario utilizando los coeficientes de homogeneización que correspondan.

| | | |
|-----------------------|---|-----|
| Terciario de oficinas | - | 1 |
| Terciario hotelero | - | 1 |
| Comercial | - | 1,2 |
| Hostelero | - | 1,2 |
| Espectáculos | - | 1,2 |
| Residencial libre | - | 1. |

Fachada mínima.- No se establece.

Fondo máximo.- No se establece.

Parcela mínima.- La indicada en el plano de calificación del suelo del P.E.M.U.

Pacios.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso principal.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- En grado 2º:

Terciario de oficinas
Hostelero
Hotelero
Comercial C-1

(obligatorios en la cuantía total fijada en el apartado de aprovechamiento).

Usos compatibles compartidos.-

Asistencial AS-1
Deportivo D-0
Docente DO-3, DO-5
Sanitario S-4, S-5, S-6
Servicios Administrativos A-1
Sociocultural
Garajes (bajo rasante).

No podrán consumir más del 30% de la superficie construida sobre rasante del uso preferente en el edificio de que se trate.

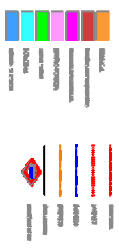
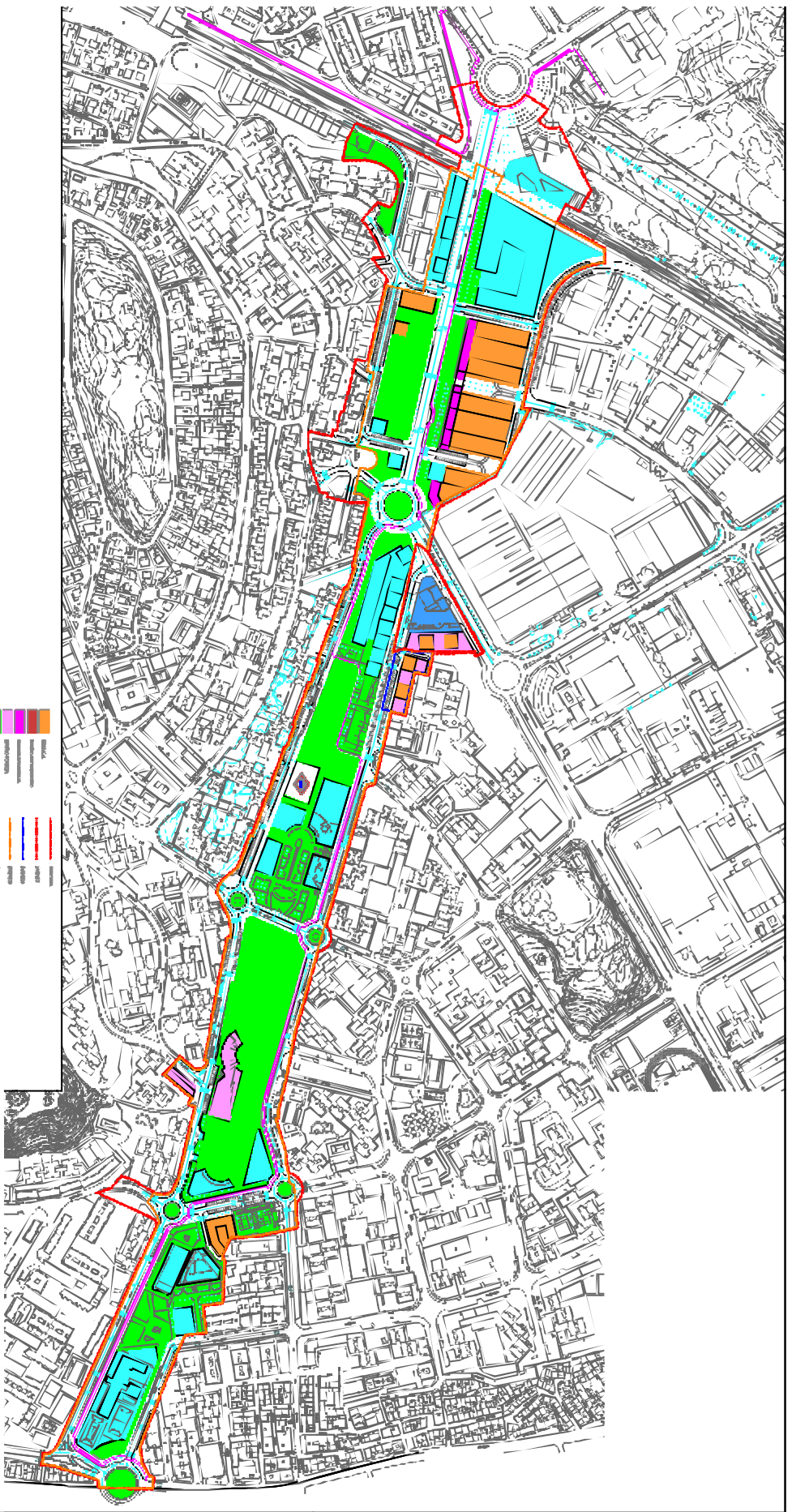
Determinaciones compositivas y estéticas

Además de lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General se establecen las siguientes para el grado 2º:

La composición y tipología edificatoria se definirán con Estudio de Detalle (salvo que se respete el diseño del P.E.M.U.), teniendo en cuenta las superficies exigidas para cada uso predominante, prohibiéndose los edificios en pantalla en toda la longitud del solar.

Aparcamientos

Se reservará una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de uso residencial y 3 plazas cada 100 m² de uso comercial (uso complementario) o de oficinas.



| | |
|---|---------------------|
| | |
| COMUNE DI CAGLIARI - SERVIZIO URBANISTICO | |
| PROGETTO | PIANO DI ZONING |
| DATA | 2023 |
| AUTORE | STUDIO ARCHITETTICO |
| SCALE | 1:500 |

Comune di Cagliari
 SERVIZIO URBANISTICO
 PIANO DI ZONING
 2023
 STUDIO ARCHITETTICO

M-2

-  ZONA DE SERVICIOS
-  CALLES
-  VERDES
-  AGUAS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS

-  ZONA DE SERVICIOS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS
-  PASADIZOS



PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 CONCELLO DE URDULAZ
 10005 ORDEN TERRITORIAL



CONCELLO DE URDULAZ
 PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.2 DOCUMENTACION MODIFICADA.

TEXTOS Y PLANOS RECTIFICADOS.

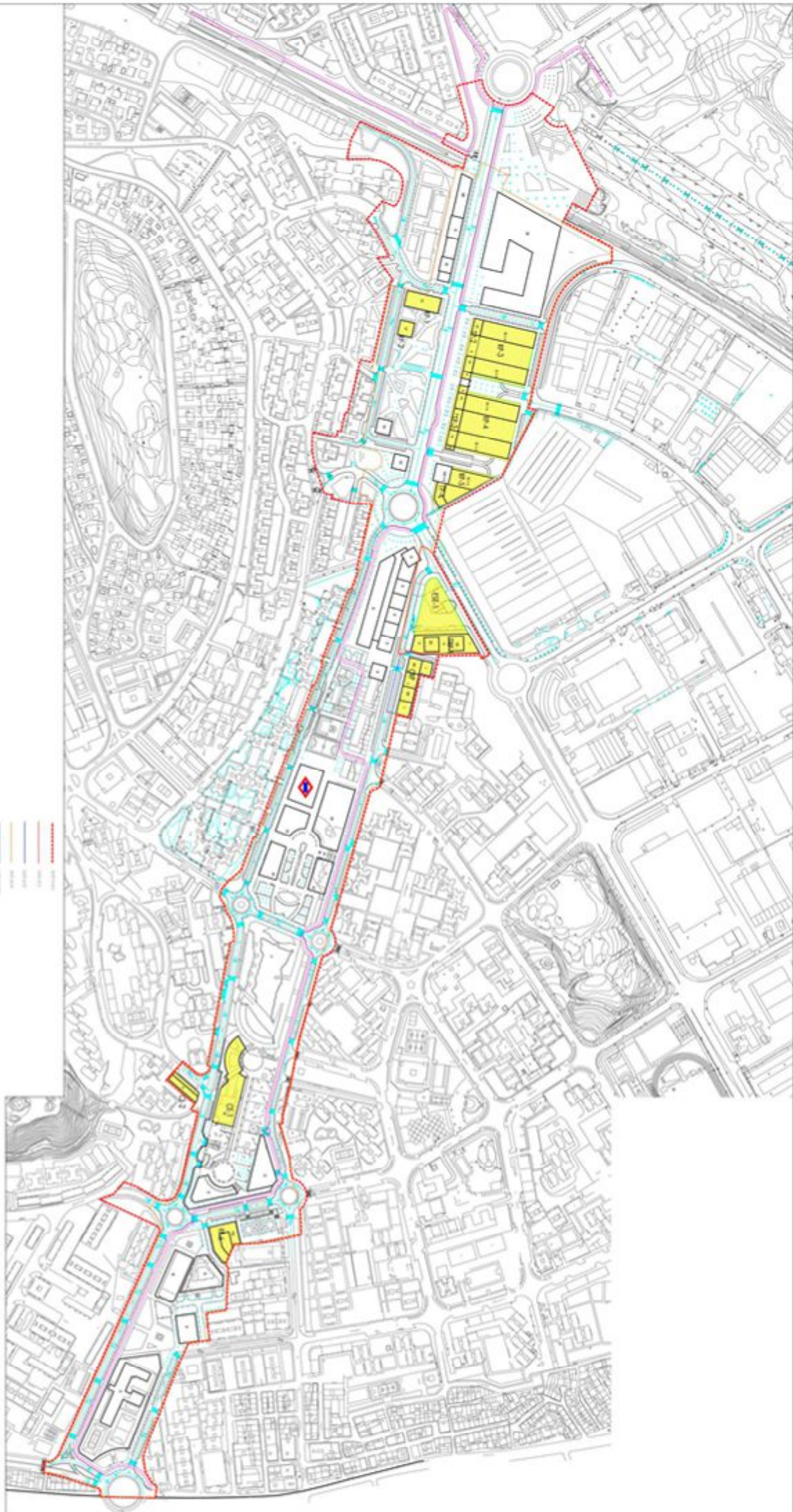
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA RAMBLA.

Memoria:

- Pág. 102, aptdo. B.9.4.2, plano M-2.3-NUEVO "Identificación de zonas verdes y equipamientos".
- Pág. 103, aptdo. B.9.4.2, plano M-2.2-NUEVO "Identificación de parcelas lucrativas".
- Pág. 121, aptdo. B.9.4.4.5, plano "Aparcamientos"-NUEVO.
- Ordenanza ZU-Rr -Rectificada. Páginas 167, 168 y 169 de la memoria del PEMU.

Planos:

- Plano 4-NUEVO "Esquema funcional del sector".
- Plano 5-NUEVO "Calificación".
- Plano 6-NUEVO "Usos en planta baja".
- Plano 7-NUEVO "Usos en plantas superiores a la baja".
- Plano 8-NUEVO "Redes de tráfico".
- Plano 10-NUEVO "Alineaciones".
- Plano 11-NUEVO "Condiciones urbanísticas de borde".



-



INSTITUCIÓN MUNICIPAL DE MEDIANAS
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO
 URBANO DEL LA ZONILLA DE COPIACAN, EN PARCELA 694

MODIFICACION PLAN GENERAL RESERVA COMERCIAL I.C.

2018
 2018
 2018

ORDENANZA ZU-R_R

Definición

Regula el uso del suelo y la edificación en suelos calificados de uso predominante residencial (grado 1º) o mixto terciario de oficinas, comercial y residencial (grado 2º) en la Rambla.

Determinaciones sobre aprovechamiento

Alineaciones. - Serán las indicadas en el plano 10 del P.E.M.U. que distingue aquellas que son máximas de las que, además, son obligatorias.

Altura máxima. - La altura máxima en planta será la indicada en el plano nº 10 del P.E.M.U. El Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores en edificios singulares cuando lo exija y justifique la calidad arquitectónica.

Para el cálculo de alturas en metros se estará a lo dispuesto en el Plan General para el uso residencial y a la Ordenanza ZU-T_R para el resto de los usos admitidos en edificio exclusivo.

Aprovechamiento / Edificabilidad. -

Máximo: La edificabilidad máxima será la definida por las determinaciones sobre alineaciones y alturas en el P.E.M.U. teniendo en cuenta lo dispuesto más abajo sobre transferencias.

Asignado: El aprovechamiento asignado será el indicado a continuación por cada reserva, especificando el uso:

Vivienda multifamiliar protegida. -

| | | | | |
|------|---|----------------------------|---|--|
| RP-1 | - | 5.702,00 m ² cr | - | 4.105,44 m ² h terciario oficinas |
| RP-2 | - | 2.400,00 m ² cr | - | 1.728,00 m ² h terciario oficinas |
| RP-5 | - | 3.040,00 m ² cr | - | 2.188,80 m ² h terciario oficinas |

Vivienda multifamiliar libre.-

| | | | | |
|-----------------|---|--|---|----------------------------|
| RP-3 | - | 28.554,00 m ² cr | - | 28.554,00 m ² h |
| e RP-4 | - | 28.554,00 m ² cr | - | 28.554,00 m ² h |
| RP-6 | - | 8.440,00 m ² cr | - | 8.440,00 m ² h |
| CR-P (UE-22) | - | 8.640,00 m ² cr + 1.020,00 m ² cr de uso comercial | - | 9.864,00 m ² h. |

En la UE-21 (Grado 2º) se asignan 7.966,96 m²c reales de uso residencial que deben localizarse en Estudio de Detalle salvo que se respete el diseño incluido en el P.E.M.U.

Patrimonializable: Igual al asignado.

Transferencias.-

El aprovechamiento residencial asignado a la totalidad de las reservas es el máximo de forma que únicamente se autorizan transferencias de unas reservas a otras sin superar la cuantía total.

Los propietarios de suelo privado podrán transferir aprovechamiento de otras parcelas ubicadas en el sector hasta cubrir el máximo previsto en el P.E.M.U. en su parcela.

Para el grado 2º se admite la homogeneización de los usos en un único uso terciario utilizando los coeficientes de homogeneización que correspondan.

| | | |
|-----------------------|---|-----|
| Terciario de oficinas | - | 1 |
| Terciario hotelero | - | 1 |
| Comercial | - | 1,2 |
| Hostelero | - | 1,2 |
| Espectáculos | - | 1,2 |
| Residencial libre | - | 1. |

Fachada mínima.- No se establece.

Fondo máximo.- No se establece.

Parcela mínima.- La indicada en el plano de calificación del suelo del P.E.M.U.

Patios.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos **deberán cumplir** las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso predominante.- Residencial.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso principal.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- En grado 2º:

Terciario de oficinas
Hostelero
Hotelero
Comercial C-1

(obligatorios en la cuantía total fijada en el apartado de aprovechamiento).

Usos compatibles compartidos.-

Asistencial AS-1
Deportivo D-0
Docente DO-3, DO-5
Sanitario S-4, S-5, S-6
Servicios Administrativos A-1
Sociocultural
Garajes (bajo rasante)
Terciario-comercial

No podrán consumir más del 30% de la superficie construida sobre rasante del uso preferente en el edificio de que se trate.

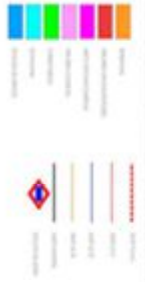
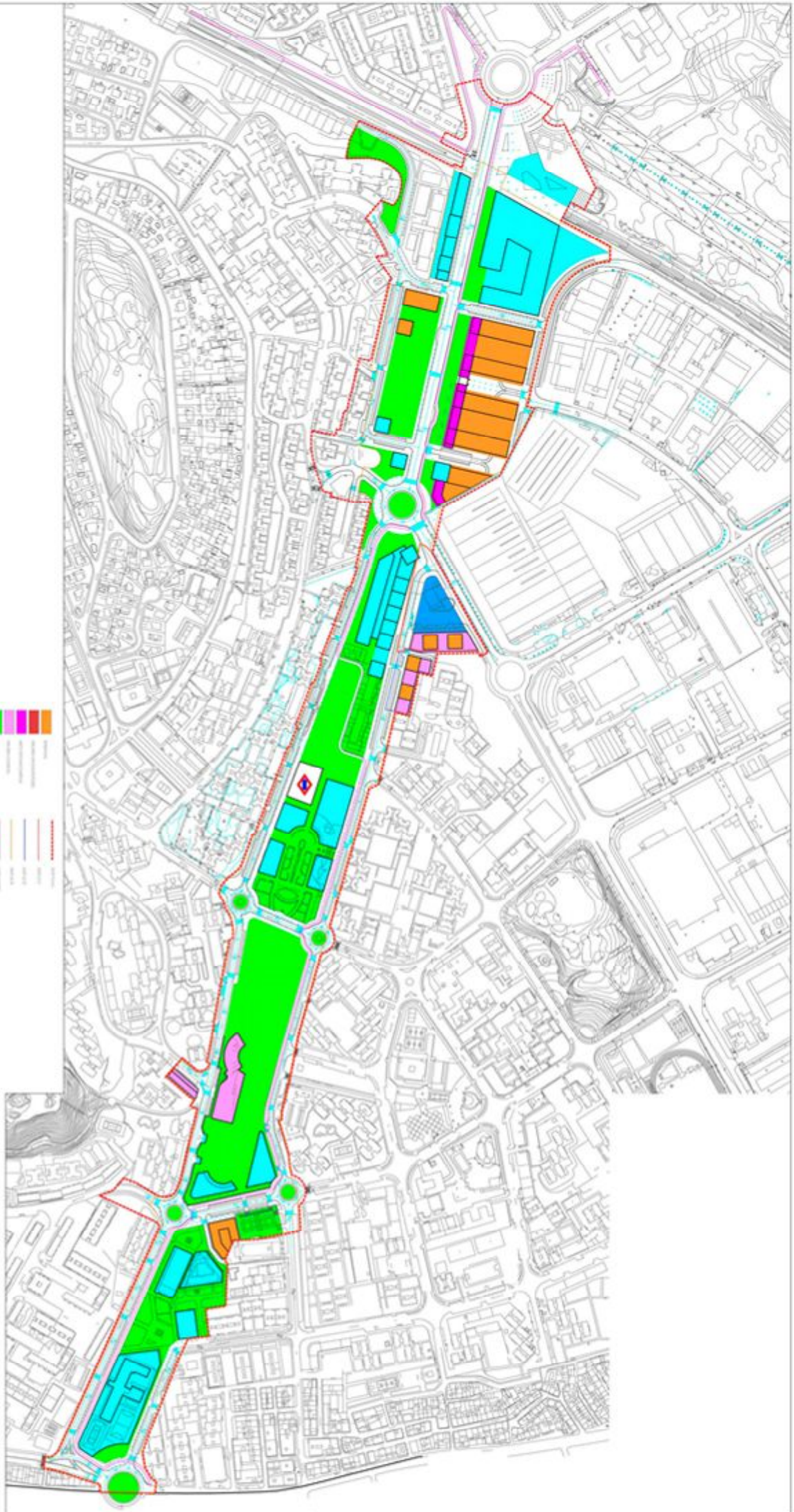
Determinaciones compositivas y estéticas

Además de lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan general se establecen las siguientes para el grado 2º.

La composición y tipología edificatoria se definirán con Estudio de Detalle (salvo que se respete el diseño del P.L.M.U.), teniendo en cuenta las superficies exigidas para cada uso predominante, prohibiéndose los edificios en pantalla en toda la longitud del solar.

Aparcamientos

Se reservará una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de usos residencial y 3 plazas cada 100 m² de uso comercial (uso complementario) o de oficinas.



PLAN DE MANEJO DEL SUELO

MODIFICACION PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BOGOTÁ
 MODIFICACION PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BOGOTÁ, EN PARCELA 1944

FECHA: 2014

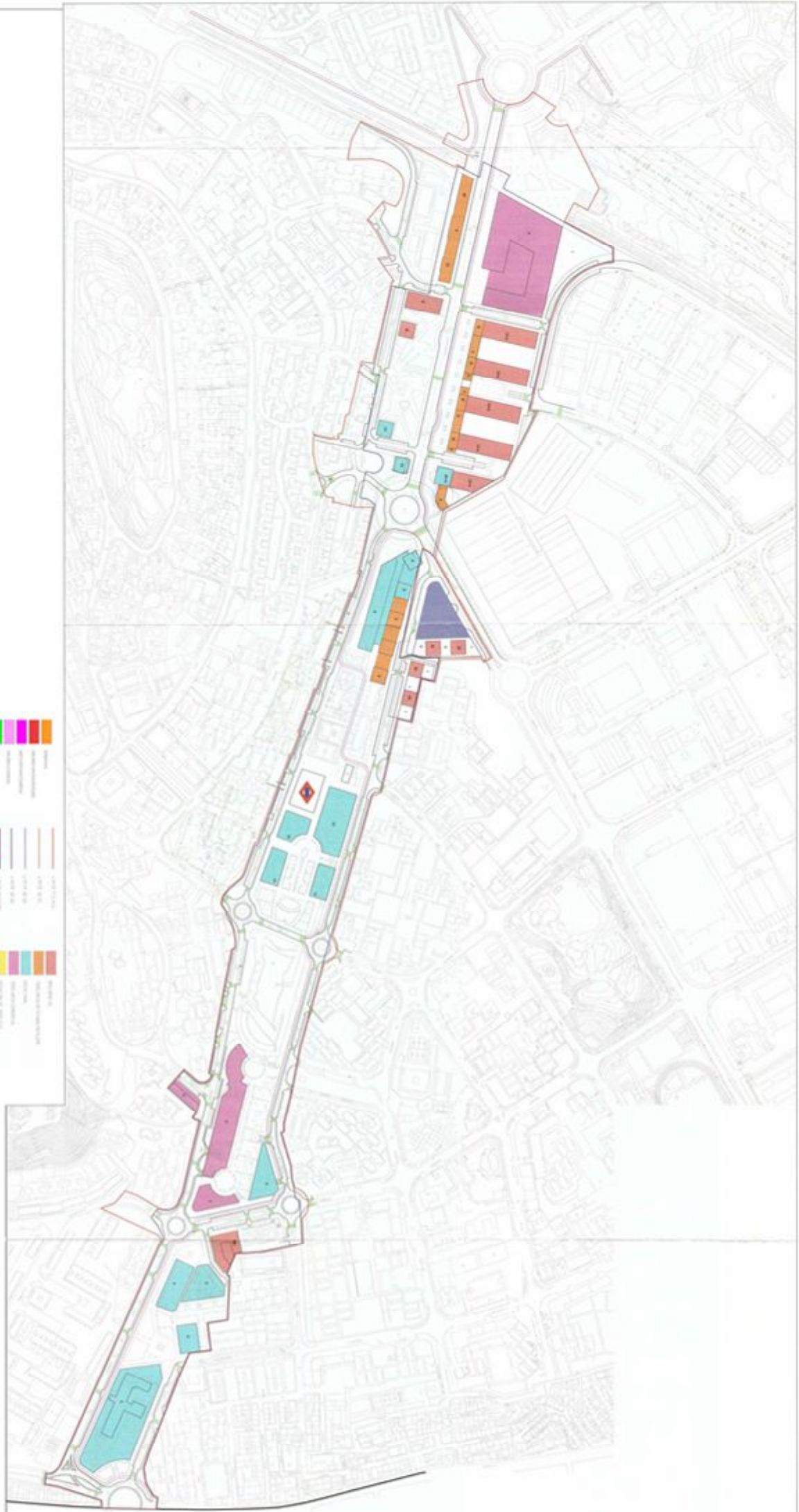


- | | |
|--|----------------------|
| | ESTACION DE TRANSITO |
| | LINEA DE TRANSITO |
| | LINEA DE TRANSITO |
| | LINEA DE TRANSITO |
| | LINEA DE TRANSITO |
| | LINEA DE TRANSITO |
| | LINEA DE TRANSITO |
| | ESPACIO VERDE |
| | ESPACIO VERDE |
| | ESPACIO VERDE |
| | ESPACIO VERDE |
| | ESPACIO VERDE |
| | ESPACIO VERDE |
| | ESPACIO VERDE |
| | ESPACIO VERDE |
| | ESPACIO VERDE |



AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA TRAMBA DE LA TRAMBA DE COSOLAC
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA TRAMBA DE COSOLAC EN PARCELA 104

ESCALA: 1:500
 FECHA: 2018

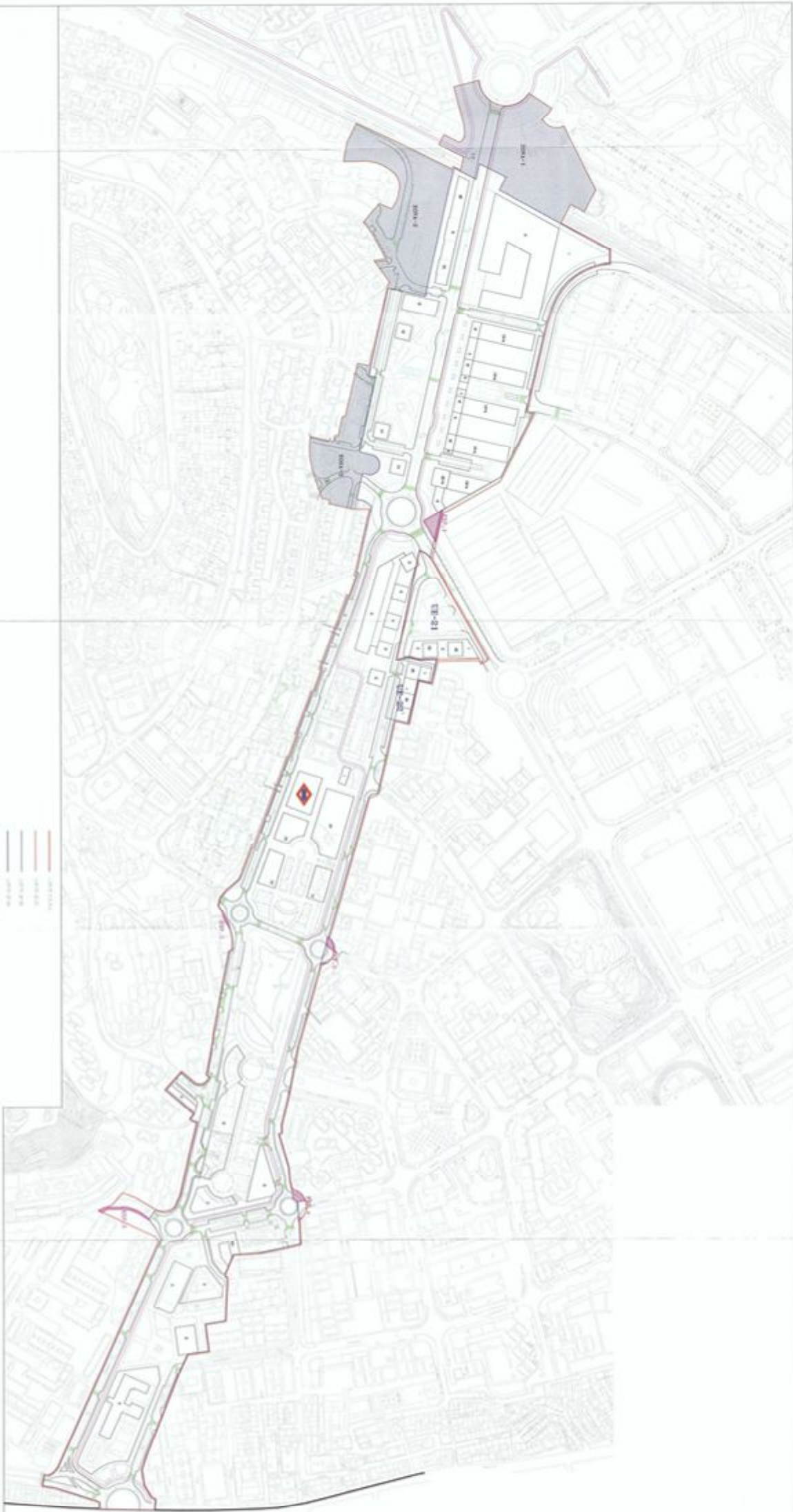


MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DEL LA TORRELLA DE COSOLÁN - EN PARCELA 6ª UD
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA MANILA
 PLANO 7-A-0100. USO EN PLANTA SUPERIOR A LA SALA
 2008

ESCALA
 1:1000
 2008



- SERVICIO DE EMERGENCIAS
- VIALIDAD
- VERDE
- PASADIZOS
- PASADIZOS



- Símbolo de Edificio
- Línea de Edificio
- Línea de Vegetación
- Línea de Agua
- Línea de Calle
- Área de Suelo
- Área de Suelo



MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESQUERÍA Y RURALIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA AGROPECUARIA Y RURAL
 INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA AGRARIA, PESQUERA Y RURAL
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA SANABRIA
 ANEXO 11: MAPA CONDICIONES URBANÍSTICAS DE BORDO



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
DE "LA RAMBLA" DE COSLADA, EN LA PARCELA RP-6.**

**ANEXO I
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Promotor: AYUNTAMIENTO DE COSLADA

Fecha: OCTUBRE 2021



ÍNDICE:

1.- INTRODUCCIÓN

2.- CONTENIDO

- a) **Objetivos de la planificación**
- b) **Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas.**
- c) **Desarrollo previsible del plan.**
- d) **Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan.**
- e) **Efectos ambientales previsibles.**
- f) **Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.**
- g) **Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica simplificada.**
- h) **Medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente tomando en consideración el cambio climático.**
- i) **Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental del plan.**
- j) **Valoración sobre el impacto de género.**

3.- CONCLUSIONES

1.- INTRODUCCIÓN

El Plan Especial de Mejora Urbana de la Rambla de Coslada (en adelante PEMU) fue aprobado definitivamente el 15 de diciembre de 2004. En su ámbito se encuentra la parcela residencial RP-6, objeto de la presente modificación puntual.

Esta parcela, que en su día era de titularidad municipal, incrementó su aprovechamiento en 1.700 m², (pasando de 6.740 a 8.440 m²) consecuencia de la estimación de una alegación formulada por el Ayuntamiento, durante el trámite de información pública del PEMU. Esta alegación que se justificó en el escaso aprovechamiento que tenía la parcela respecto del entorno, lo que suponía un perjuicio notable para las arcas municipales.

Sin embargo, el resto de los parámetros urbanísticos de la parcela (alturas, profundidad edificable, etc.) permanecieron inalterables, con lo que en la práctica es imposible materializar el nuevo aprovechamiento autorizado.

Posteriormente, en el año 2018, se enajenó la parcela y fue en el trámite de concesión de la licencia cuando se puso de manifiesto la imposibilidad de agotar el aprovechamiento.

Por lo tanto, la Modificación del PEMU, en lo sustancial, se limita a incrementar las alturas de la parcela en dos plantas, pasando de las seis autorizadas a las ocho necesarias para que sea factible materializar el techo edificable, que se mantiene.

También se aprovecha la modificación para recoger en la Memoria el uso terciario-comercial en planta baja, que sí estaba previsto en los Planos del Plan Especial.

2.- CONTENIDO

a) Objetivos de la planificación

Como se ha indicado el objetivo principal de la modificación es posibilitar que en la parcela residencial RP-6 se pueda materializar la edificabilidad permitida por el planeamiento (8.440 m²), ajustando las alturas de la misma para que ello sea posible.

La Modificación se plantea de acuerdo con lo establecido en los artículos 57 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y en sus normas de desarrollo, que hacen referencia al contenido y tramitación de este tipo de cambios.

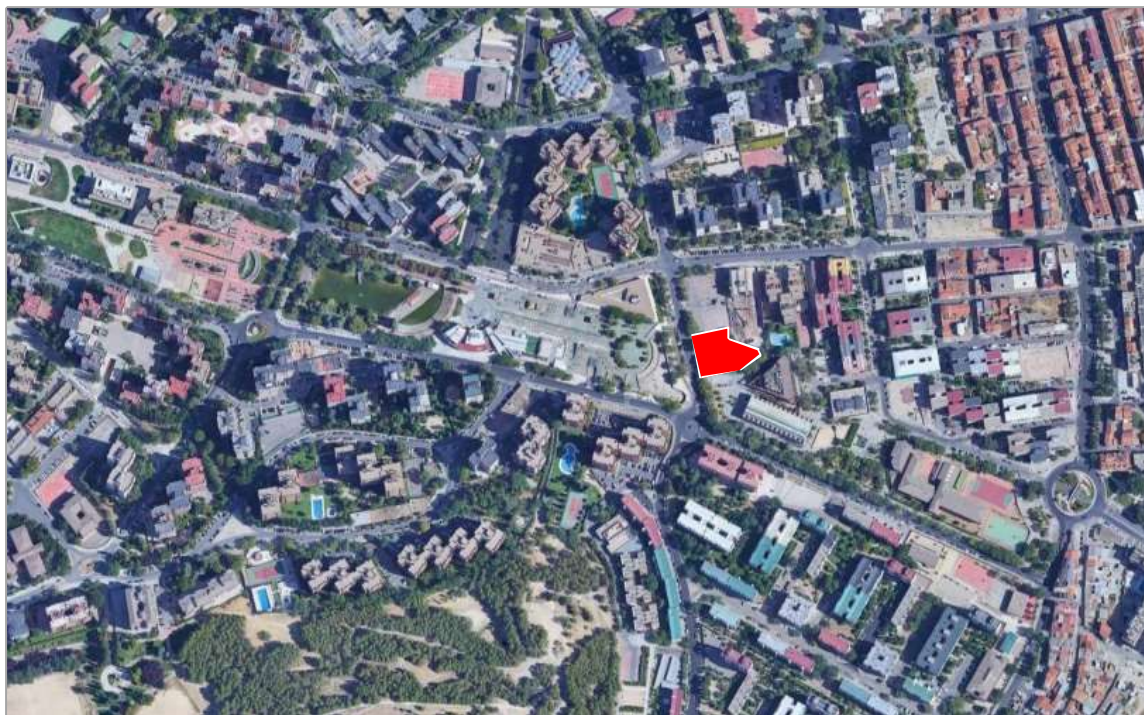


Imagen 1. Situación de la parcela RP-6 en el centro urbano de Coslada.

b) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas.

El alcance de la presente Modificación puntual es rectificar las discrepancias existentes entre la documentación escrita (Memoria) y la gráfica (Planos) del PEMU, en lo que se refiere exclusivamente a los parámetros urbanísticos aplicables en la parcela residencial RP-6.

Una primera discordancia es rectificar la altura de la edificación para que sea posible la materialización de la edificabilidad atribuida por el planeamiento, pasando de las seis plantas permitidas (VI) actualmente a las ocho plantas necesarias (VIII) para lograrlo.

La segunda discrepancia es incluir en la Ordenanza del PEMU (zona el uso Terciario-Comercial como compatible compartido en planta baja, tal y como queda recogido gráficamente en el Plano nº 6 "Usos en planta baja".

La Modificación propuesta no aumenta la edificabilidad permitida por el plan, tan sólo persigue que se pueda materializar. No desafecta suelo de destino público, ni desclasifica suelo destinado a viviendas de protección pública.

Tampoco altera la clasificación del suelo, ni disminuye la superficie de zonas verdes. Por lo que se puede considerar que se trata de una Modificación puntual no sustancial, de las previstas en el artículo 57.f) de la LSCM.

En principio, dado el objeto de la Modificación se pueden plantear tres alternativas:

- La alternativa 0, no hacer la Modificación puntual. Es decir, dejar el planeamiento como está, sin incrementar las alturas, ni la profundidad edificable.
- La alternativa 1, hacer la Modificación incrementando las alturas de la edificación pasando de seis a ocho plantas para poder materializar la edificabilidad permitida.
- La alternativa 2, hacer la Modificación aumentando la profundidad edificable actual a lo necesario para agotar la edificabilidad permitida, manteniendo las alturas.

La alternativa 0 no se considera viable, ya que no resuelve el problema, que es posibilitar que se pueda materializar el aprovechamiento atribuido por el planeamiento.

La alternativa 2, aunque podría ser viable, se descarta porque la profundidad edificable actual (12 metros) es adecuada. Si se aumenta la misma, dada la forma que tiene la parcela, el resultado edificatorio no sería el más óptimo.

La alternativa 1, aumentar las alturas de la edificación en lo necesario para poder materializar el aprovechamiento, es la más razonable. Esta modificación no tendría una incidencia significativa en el entorno, ya que existen múltiples edificios que tienen alturas superiores a las ocho plantas.

c) Desarrollo previsible del plan.

Tras la aprobación definitiva de la Modificación puntual del PEMU la parcela será objeto de edificación de acuerdo con el planeamiento, previa concesión de la correspondiente licencia de obras.

No se requiere de ningún trámite adicional de planificación, ni de gestión urbanística.

d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan.

Como se ha indicado, la Modificación propuesta afecta exclusivamente a la parcela RP-6, que se encuentra situada en el centro de la población de Coslada. El frente principal de la parcela recae a la calle Colombia y junto a la misma se encuentra el edificio de los Juzgados.

Se encuentra, por tanto, en un entorno perfectamente urbanizado que cuenta con todos los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, redes de telefonía, telecomunicaciones y alumbrado público. También dispone de encintado y pavimentación de aceras y de calzada. Por ello la parcela está considerada como suelo urbano por el Plan General, y tiene la consideración de solar.

El paisaje de la zona es el propio de los centros urbanos en los que se alternan espacios dotacionales (zonas verdes y equipamientos) con parcelas privadas, ocupadas por edificios de usos, tipologías y alturas diferentes. En el caso que nos ocupa la parcela se sitúa al final de La Rambla de Coslada, zona de desarrollo reciente, de bastante calidad, en la que se ubican importantes edificios dotacionales.



Imagen 2. Paisaje urbano en el entorno de la parcela RP-6.

e) Efectos ambientales previsibles.

La modificación propuesta (aumento de las alturas hasta el máximo de ocho plantas) no va a tener en ningún caso una incidencia negativa en el medio ambiente, ni en el paisaje, al existir numerosos edificios con alturas superiores a la propuesta, tanto en el ámbito del PEMU como en el suelo urbano consolidado del entorno.

f) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

La modificación propuesta tampoco va a tener incidencia alguna sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes. Como se ha indicado se trata de una modificación de un planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Mejora Urbana) que tiene un carácter puntual que, además, es coherente con las previsiones del mismo y con las del planeamiento general municipal.

g) Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

La Disposición Transitoria Primera (Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental) de la Ley 4/2014, establece lo siguiente:

"1. En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2. La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.

La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

- *Los Planes Generales, los Planes de Sectorización y el resto de instrumentos de planeamiento a los que sea de aplicación el artículo 6, apartado 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
- *Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley."*

Por consiguiente, dado que la presente Modificación puntual es de escasa entidad, de alcance reducido y local, debe considerarse como modificación menor de Planeamiento y, por tanto, sometida a la tramitación ambiental simplificada prevista en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En cumplimiento de esta normativa, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, debe ir acompañada de la documentación que sea sometida a aprobación inicial (que tendrá la consideración de borrador del plan) y de un Documento Ambiental Estratégico que, en el presente caso constituye el Anexo 1.

Por tanto, se considera que un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada aporta todas las garantías para evaluar los potenciales efectos ambientales de la Modificación puntual.

En definitiva, el presente Documento Ambiental Estratégico se redacta para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la Modificación del PEMU que nos ocupa, en cumplimiento de lo establecido en la normativa sobre evaluación ambiental, de aplicación a la misma.

h) Medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente tomando en consideración el cambio climático.

Como se ha indicado, dado el alcance de la Modificación puntual del PEMU no son necesarias medidas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos en el medio ambiente tomando en consideración el cambio climático, ya que no se prevé que se vayan a producir.

i) Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental del plan.

El cumplimiento de las normas que regulan el proceso edificatorio (condiciones urbanísticas, Código Técnico de la Edificación, gestión de residuos, etc.) garantiza por sí mismo que no se van a producir efectos negativos en el medio ambiente urbano.

Por lo tanto, la única medida prevista para el seguimiento ambiental de la Modificación será la comprobación de estas condiciones en el trámite de concesión de la licencia de obras.

j) Valoración sobre el impacto de género.

La Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad efectiva de hombres y mujeres, establece que los poderes públicos están obligados a integrar el principio de igualdad entre hombres y mujeres de manera transversal a su actuación. Además, recoge la necesidad de hacer efectivo el principio de igualdad en las políticas urbanas, de ordenación territorial y de vivienda. Para ello, las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

A nivel autonómico, la Estrategia Madrileña para la Igualdad 2018-2021 promueve la colaboración entre el gobierno regional y las entidades locales en la inclusión de la perspectiva de género en la planificación, organización y diseño de la ciudad.

La planificación, organización y diseño de la ciudad se realiza a través de distintos instrumentos de planeamiento, a diferentes escalas. El Plan General ordena el territorio a escala municipal. Los Planes Parciales y Planes Especiales lo desarrollan en ámbitos más concretos (sectores). Los Estudios de Detalle establecen la ordenación a nivel de manzanas o unidades urbanas equivalentes.

A escala municipal es donde se pueden implementar las políticas de igualdad e inclusivas con mayor éxito. El diagnóstico que hacen los Planes Generales posibilita la identificación de las diferencias y desigualdades de género en aspectos relacionados con el urbanismo. Y, en consecuencia, puede recoger en sus normativa algunos preceptos y medidas concretas en aspectos relacionados con el género y la diversidad (en materia de seguridad, accesibilidad, participación ciudadana, lenguaje inclusivo...).

En relación con los estándares urbanísticos el Plan puede priorizar una integración social e igualitaria. También puede dotar de seguridad y facilidad en los accesos a los equipamientos y servicios urbanos, o contemplar en las políticas de vivienda pública aquellas destinadas a la inserción de los colectivos más vulnerables (mujeres inmigrantes, víctimas de violencia de género, etc.).

Cuando bajamos de escala, en ámbitos más concretos, la capacidad de intervenir se dirige a cuestiones más relacionadas con el diseño urbano (de parques y jardines, equipamientos, centros comerciales, etc.).

No obstante lo anterior, dado el limitado alcance que tiene la presente Modificación puntual del PEMU se puede concluir que la misma no va a producir un impacto en materia de igualdad de género.

3.- CONCLUSIONES

1ª. La Modificación del PEMU se limita a incrementar las alturas de la parcela residencial RP-6, pasando de las seis autorizadas a las ocho necesarias para que sea factible materializar su techo edificable.

2ª La Modificación puntual pretende rectificar las discrepancias existentes entre la documentación escrita y la gráfica del PEMU, referidas a la falta de concordancia entre la edificabilidad y la altura de la edificación, así como a los usos compatibles compartidos en planta (Terciario-comercial).

3ª De las tres posibles alternativas contempladas (no hacer nada, modificar las alturas o modificar la profundidad edificable) se elige la segunda (incrementar las alturas) porque es la que mejor resuelve el problema, sin causar un impacto significativo.

4ª La modificación propuesta no tiene en ningún caso una incidencia negativa en el medio ambiente, ni en el paisaje, al existir numerosos edificios con alturas superiores a la propuesta, tanto en el ámbito del PEMU como en el suelo urbano consolidado del entorno.

5ª La modificación propuesta tampoco va a tener incidencia alguna sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.

6ª En el presente caso se considera que el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada aporta todas las garantías para evaluar los posibles efectos ambientales de la Modificación puntual.

7ª Dado el alcance de la Modificación no son necesarias medidas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos en el medio ambiente tomando en consideración el cambio climático.

8ª La única medida prevista para el seguimiento ambiental de la Modificación será la comprobación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas de la normativa relativa a la edificación en el trámite de concesión de la licencia de obras.

9ª La Modificación puntual del PEMU propuesta no va a producir un impacto en materia de igualdad de género.