

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

39**COSLADA**

URBANISMO

Resolución de la alegación presentada y aprobación definitiva de “Plan Especial para la Mejora Urbana de la manzana definida por la avenida de Fuentemar, calle Rioja, avenida de José Gárate y avenida de la Constitución”, Coslada (Madrid).

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Resolver la alegación presentada por don Raúl Ambit Lemus, actuando en calidad de presidente de la Comisión Gestora del Plan Especial de la calle Rioja del término municipal de Coslada, en el período de información pública a que fue sometido el expediente de aprobación inicial del citado Plan Especial de Mejora Urbana, en el sentido siguiente:

Variaciones que afectan a las Normas Urbanísticas en sus apartados 2.1.3, sobre “alineaciones exteriores y retranqueos mínimos” y “separación de edificios”, en el apartado 2.2.3 “Parcelación” y en el apartado 3 de la Normativa Transitoria, asimismo, y al Plano P-5, de alineaciones.

En el apartado 2.1.3, sobre “alineaciones exteriores y retranqueos mínimos”, se propone incluir:

Para la manzana 04, no serán de aplicación los dos párrafos anteriores; se establece gráficamente el área de movimiento de la edificación en el plano P.5 del presente Plan Especial, siendo obligatoria la alineación a viario. En caso de parcelación de esta manzana, será obligatorio el adosamiento de las edificaciones en las parcelas de resultado y el mantenimiento uniforme del retranqueo a fondo de parcela, al objeto de que no se produzcan escalonamientos en la fachada posterior.

En el apartado 2.1.3, sobre “Separación entre edificios”, se propone incluir:

En el caso de no existir adosamiento, será, como mínimo, igual a la semisuma de las alturas máximas de los edificios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Coslada, medida en la perpendicular a la línea de fachada; salvo en edificaciones adosadas.

En el apartado 2.2.3 “Parcelación”, se propone incluir:

A efectos de parcelación se tendrán en consideración las actuales parcelas existentes, reflejadas en el plano de información P.2.-Fincas afectadas, sin perjuicio de la materialización de las cesiones establecidas (zonas verdes y red viaria) a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, lo que supondrá la configuración de las nuevas parcelas de resultado en las que se materializará el aprovechamiento lucrativo.

Este Proyecto de Reparcelación establecerá la parcelación interior del ámbito, sin necesidad de un Estudio de Detalle previo, teniendo en cuenta los acuerdos que puedan haberse suscrito previamente entre los propietarios, siempre que sean conformes con la legislación aplicable y la normativa del presente Plan Especial.

Con posterioridad al Proyecto de Reparcelación, se podrán realizar parcelaciones, siempre y cuando se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

Las parcelas sean, como mínimo, de 5.000 m².

El frente mínimo a viario de la parcela será de 20 m.

Se pueda inscribir en su interior un círculo de radio 20 m.

Se aporte un Estudio de Detalle que, al objeto de dar coherencia al conjunto de la parcela original, defina:

— La volumetría y las áreas de movimiento de la edificación de todo el conjunto, permitiéndose adosamientos, si ello fuera necesario para una mayor coherencia global.



- Las rasantes del terreno, al objeto de que no existan diferencias de cota entre las parcelas y se facilite la conexión rodada y peatonal entre ellas. Se deberá fomentar la conectividad entre las parcelas para conseguir una actuación conjunta y permeable.
- Los accesos y los movimientos dentro de las parcelas, promoviéndose las actuaciones conjuntas de aparcamiento, flujos de movimientos, accesos y salidas.
- Los espacios libres de parcela, al objeto de que exista un ajardinamiento y una pavimentación homogénea.
- Las condiciones estéticas, tipológicas y morfológicas del conjunto de edificaciones.

En el apartado 4 de la Normativa Transitoria, se propone incluir:

Asimismo, con carácter transitorio, desde la aprobación inicial del presente Plan Especial, los propietarios de las naves industriales en las que exista actividad actualmente, podrán seguir desarrollándola.

Se sustituye el plano de alineaciones identificado con el número P.5 aprobado inicialmente.

Segundo.—Aprobar con carácter definitivo el texto refundido del Plan Especial de Mejora Urbana de la manzana definida por la avenida Fuentemar, calle Rioja, avenida José Gárate y avenida de la Constitución, presentado por don Enrique Sánchez Goyanes, en representación de “Sánchez Goyanes Iberoamericana, Sociedad Limitada”, con fecha 23 de octubre de 2015, con sujeción a las observaciones y condiciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por:

- El “Canal de Isabel II Gestión” con fecha 14 de julio de 2014 (RE: 201400016590).
- La Dirección General de Evaluación Ambiental, de 27 de noviembre de 2014 (RE: 201400025982).
- La Dirección General de Patrimonio de 18 de septiembre de 2014 (RE: 201400020462).
- La Dirección General de Aviación Civil de 22 de septiembre de 2014 (RE: 201400020665).
- La Confederación Hidrográfica del Tajo, recibido con fecha 17 de noviembre de 2014 (RE: 201400025102).

Tercero.—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 estos no se trasladen obligatoriamente a la glorieta intersección de la avenida de la Constitución, avenida de José Gárate y calle Honduras.

Cuarto.—Remitir un ejemplar del documento, al registro administrativo de Planes de Ordenación Urbanística a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Quinto.—Publicar el acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID con indicación de los recursos procedentes contra el mismo, debiendo publicarse íntegramente las ordenanzas del mismo.

Lo que se publica para general conocimiento, significando que ha sido remitido al Registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha 7 de diciembre de 2015 (RE número 10/239015.9/15), un ejemplar del Plan Especial de Mejora Urbana de la manzana definida por la avenida Fuentemar, calle Rioja, avenida José Gárate y avenida de la Constitución, junto con copia del expediente tramitado, en aplicación de lo previsto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se publican las ordenanzas del Plan Especial:

NORMAS URBANÍSTICAS

Las determinaciones normativas establecidas en el presente documento son de aplicación exclusivamente al ámbito del presente Plan Especial. En lo no definido en la presente normativa será de aplicación subsidiariamente lo establecido en la Normativa Urbanística del PGOU de Coslada.



1. Normas generales

En lo referente a las normas generales, se estará a lo establecido en el tomo II, Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Coslada.

2. Normas particulares

2.1. Zona definida para Uso Residencial Multifamiliar (RM)

2.1.1. Ámbito

Esta normativa particular se aplicará a las superficies que se grafian en el plano P.5 del presente Plan Especial como Uso Residencial Multifamiliar (RM) y, en caso de materializarse, al aprovechamiento residencial de la manzana 01.

2.1.2. Carácter

Corresponde a las superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a uso de vivienda multifamiliar sin ningún tipo de protección pública (libre).

2.1.3. Condiciones de diseño urbano

Tipología de edificación:

Se permitirá la tipología de edificación abierta o cerrada, aislada o adosada.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos:

Las alineaciones son las señaladas en el plano P.5 del presente Plan Especial.

En las futuras parcelaciones se permitirá la edificación alineada a fachada y el adosamiento a la parcela lucrativa colindante, previo acuerdo entre propietarios y siempre y cuando el uso de la parcela lucrativa colindante sea el residencial. En otro caso, el retranqueo obligatorio será, como mínimo, igual a la mitad de la altura de la edificación, medida de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Coslada.

En caso de plantearse usos compatibles distintos del residencial en planta baja, la edificación deberá alinearse a viario público, al menos, en su planta baja.

Para la manzana 04, no serán de aplicación los dos párrafos anteriores; se establece gráficamente el área de movimiento de la edificación en el plano 5. Normativa particular de aplicación, siendo obligatoria la alineación a viario. En caso de parcelación de esta manzana, será obligatorio el adosamiento de las edificaciones en las parcelas de resultado y el mantenimiento uniforme del retranqueo a fondo de parcela, al objeto de que no se produzcan escalonamientos en la fachada posterior.

Parcelación:

- La parcela mínima será de 700 m².
- El frente mínimo a viario de la parcela será de 10 m.

Separación entre edificios:

En el caso de no existir adosamiento, será, como mínimo, igual a la semisuma de las alturas máximas de los edificios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Coslada, medida en la perpendicular a la línea de fachada; salvo en edificaciones adosadas.

Frente continuo edificado:

- Será como máximo de 100 m.

Cerramiento:

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. No obstante, se permite otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3 m de altura total.

Los cerramientos deberán ser homogéneos estéticamente.

Medidas correctoras derivadas del Estudio Acústico:

Se procurará que la edificación de uso residencial no ocupe el límite de la manzana 03 con la avenida de Fuentemar.

Se procurará que la edificación de uso residencial se oriente perpendicularmente a las fuentes de ruido, asegurando que el ruido incide en la menor superficie de fachada.



Se recomienda diseñar los usos en el interior de la edificación de uso residencial considerando los niveles de ruido en ambiente exterior, evitando en las fachadas más ruidosas los usos: dormitorios y estancias; siendo más recomendables los usos de: cocinas, baños, pasillos, zonas comunes, etcétera.

2.1.4. Condicionantes de aprovechamiento

Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 60 por 100.

Edificación bajo rasante:

Se permite la construcción de plantas bajo rasante con una ocupación del 100 por 100 de la parcela.

Altura máxima:

El número máximo de plantas será de seis plantas y ático retranqueado 3 metros a fachada principal, con una altura máxima a cornisa de 16 metros, medidos de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Generales del PGOU vigente.

Edificabilidad máxima:

La distribución exacta de la edificabilidad entre las diferentes parcelas de resultado del uso residencial multifamiliar libre será objeto del proyecto de reparcelación que defina las mismas, con las siguientes reglas:

- La edificabilidad total de este uso no podrá exceder de 18.770 m²c.
- Deberá respetarse la edificabilidad máxima de cada manzana establecida en el plano P.5.
- Se podrán transferir edificabilidad entre diferentes parcelas de resultado, con acuerdo entre las partes, siempre que no se superen los límites establecidos en los puntos anteriores.

2.1.5. Condiciones de uso

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del PGOU de Coslada.

2.1.5.1. Uso predominante: Residencial multifamiliar.

2.1.5.2. Usos compatibles:

2.1.5.2.1. Aparcamiento y garaje:

- Categorías: categoría AP.2 “Aparcamientos subterráneos”.
- Localización: categoría AP.2. Planta sótano.
- Condiciones de compatibilidad de usos: deberá existir acceso directo desde una calle de tráfico rodado no estructural ni de Sistema General.

2.1.5.2.2. Deportivas:

- Categorías: D.0 y D.1 (deportes sin espectadores).
- Localización: Espacio libre de parcela.

2.1.5.2.3. Oficinas:

- Categorías: O.1, Oficinas Profesionales.
- Localización: planta baja. Plantas superiores a la baja.

2.1.5.2.4. Sanitarios:

- Categorías:
 - S.2, Clínicas y policlínicas.
 - S.5, consultas médicas.
 - S.6, oficinas de farmacia.
- Localización: planta baja. Planta superior a la baja: ligado a planta baja y sin acceso independiente desde la calle. El uso S.5 se admite en cualquier planta.

2.1.5.3. Usos prohibidos: el resto de usos.



2.1.6. Plazas de aparcamiento

Se establece un estándar mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos.

2.2. Zona definida para Otros Usos No Residenciales (OT)

2.2.1. Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P.5 del presente Plan Especial como zona destinada a Otros Usos No Residenciales (OT).

2.2.2. Carácter

Corresponde a las superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos Dotacionales, Comerciales, Productivos, Hoteleros, Hosteleros, Terciarios, Espectáculo deportivos, de ocio, sociales, culturales, sanitarios, o cualquier otro no residencial que no esté expresamente prohibido por el PGOU en el Area de Reparto 22.

2.2.3. Condiciones de diseño urbano

Tipología de edificación:

Se permitirán las tipologías de edificación abierta o cerrada y aislada o adosada.

Se admitirán edificaciones independientes adosadas dentro de la misma parcela o en caso de preexistencia o acuerdo entre propietarios.

Los proyectos de edificación deberán justificar la accesibilidad y continuidad del tránsito peatonal entre parcelas y edificaciones colindantes, dentro de los espacios interiores libres de edificación.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos:

Las alineaciones son las señaladas en el plano P.5 del presente Plan Especial. No obstante, las edificaciones existentes que no respeten estas alineaciones no estarán consideradas "fuera de ordenación", por tanto, no se establece retranqueo mínimo para las edificaciones preexistentes.

En las futuras parcelaciones interiores se permitirá la edificación alineada a fachada y el adosamiento de la edificación a la parcela colindante, previo acuerdo entre propietarios.

— Usos en el espacio del retranqueo a alineación exterior:

- Permitidos: carga y descarga, ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares.
- No permitidos: almacenamiento. Depósito de residuos no controlados.

Únicamente se admitirá la construcción de edificaciones auxiliares en el área de retranqueo en una sola planta de altura.

Parcelación:

A efectos de parcelación se tendrán en consideración las actuales parcelas existentes, reflejadas en el plano de información P.2. Fincas afectadas, sin perjuicio de la materialización de las cesiones establecidas (zonas verdes y red viaria) a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, lo que supondrá la configuración de las nuevas parcelas de resultado en las que se materializará el aprovechamiento lucrativo.

Este Proyecto de Reparcelación establecerá la parcelación interior del ámbito, sin necesidad de un Estudio de Detalle previo, teniendo en cuenta los acuerdos que puedan haberse suscrito previamente entre los propietarios, siempre que sean conformes con la legislación aplicable y la normativa del presente Plan Especial.

Con posterioridad al Proyecto de Reparcelación, se podrán realizar parcelaciones, siempre y cuando se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Las parcelas sean, como mínimo, de 5.000 m².
- El frente mínimo a viario de las parcelas sea de 20 m.
- Se pueda inscribir en su interior un círculo de radio 20 m.



- Se aporte un Estudio de Detalle que, al objeto de dar coherencia al conjunto de la parcela original, defina:
- La volumetría y las áreas de movimiento de la edificación de todo el conjunto, permitiéndose adosamientos, si ello fuera necesario para una mayor coherencia global.
 - Las rasantes del terreno, al objeto de que no existan diferencias de cota entre las parcelas y se facilite la conexión rodada y peatonal entre ellas. Se deberá fomentar la conectividad entre las parcelas para conseguir una actuación conjunta y permeable.
 - Los accesos y los movimientos dentro de las parcelas, promoviéndose las actuaciones conjuntas de aparcamiento, flujos de movimientos, accesos y salidas.
 - Los espacios libres de parcela, al objeto de que exista un ajardinamiento y una pavimentación homogénea.
 - Las condiciones estéticas, tipológicas y morfológicas del conjunto de edificaciones.

Separación entre edificios:

Será de 6 metros, salvo en edificaciones adosadas o preexistentes, donde no se establece un mínimo.

Cerramiento:

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. No obstante, se permite otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3 m de altura total.

Los cerramientos deberán ser homogéneos estéticamente.

Medidas correctoras derivadas del Estudio Acústico:

En el caso de construirse zonas de aparcamiento superficial, estas se colocarán preferentemente en las áreas más próximas a los viarios exteriores al ámbito.

Los usos de suelo menos exigentes desde el punto de vista acústico ocuparán los territorios con mayor nivel de ruido.

La primera línea de edificación hará efecto pantalla protegiendo a los suelos más sensibles del ruido generado por el tráfico rodado.

2.2.4. Condicionantes de aprovechamiento

Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 90 por 100.

Edificación bajo rasante:

Se permite la construcción de plantas bajo rasante con una ocupación del 100 por 100 de la parcela.

Altura máxima:

La altura máxima permitida será:

- 2 plantas y 12,50 m a cornisa, para los usos productivos.
- 5 plantas y 20 m a cornisa, para el uso de oficinas.
- 6 plantas y 22 m a cornisa, para el uso hotelero.
- 3 plantas y 18 m a cornisa, para el resto de los usos.

Los elementos funcionales propios de la actividad que se implante podrán tener una altura superior, siempre que esté debidamente justificado.

La altura se medirá de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Generales del PGOU Vigente.

Edificabilidad máxima:

La distribución exacta de la edificabilidad entre las diferentes parcelas de resultado será objeto del proyecto de reparcelación que defina las mismas, con las siguientes reglas:

- Deberá respetarse el aprovechamiento máximo de cada manzana, establecido en el plano P.5.
- Serán de aplicación los coeficientes de ponderación del PGOU de Coslada para el AR.22, pudiéndose aplicar un coeficiente de incentivación de 0,80 a los usos no productivos.



- Se podrá transferir edificabilidad entre las diferentes parcelas de resultado, con acuerdo entre las partes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

2.2.5. Condiciones de uso

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del PGOU de Coslada.

2.2.5.1. Uso predominante:

- Uso Dotacional Asistencial, en todas sus categorías.
- Uso Dotacional Deportivo, en todas sus categorías.
- Uso Dotacional Docente, en todas sus categorías.
- Uso Dotacional Religioso.
- Uso Dotacional Sanitario, en categorías S.1, S.2 y S.3.
- Uso Dotacional Socio-Cultural.
- Uso Comercial, en todas sus categorías.
- Uso Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.
- Uso Espectáculos, en categorías E.1, E.2 y E.3.
- Uso Hotelero, en todas sus categorías.
- Uso de Oficinas, en todas sus categorías.
- Uso Productivo Terciario Industrial.

El resto de usos Productivos, exclusivamente en aquellas parcelas en los que ya existan edificaciones y actividades preexistentes y estas no se declaren expresamente “fuera de ordenación” por el presente Plan Especial.

2.2.5.2. Usos complementarios: los ligados fundamentalmente al uso predominante, sin entrada independiente desde el exterior.

2.2.5.3. Usos compatibles:

2.2.5.3.1. Dotacional Servicios Administrativos:

- Categorías: A.1, Administración: oficinas vinculadas o con dependencias de Ayuntamientos, Juzgados u otros organismos administrativos.
- Localización: planta baja. Planta superior a la baja, vinculado a planta baja.
- Condiciones particulares: las establecidas en el capítulo correspondiente de las condiciones particulares del Uso Dotacional y de Servicios de las Normas Generales del vigente PGOU y todas las determinaciones de la normativa sectorial que fuesen de aplicación.

2.2.5.3.2. Dotacional Sanitario

- Categorías:
 - S.5, consultas médicas.
 - S.6, oficinas de farmacia.
- Localización: planta baja. Planta superior a la baja: ligado a planta baja y sin acceso independiente desde la calle. El uso S-5 se admite en cualquier planta.
- Condiciones particulares: las establecidas en el capítulo correspondiente de las condiciones particulares del Uso Dotacional y de Servicios de las Normas Generales del vigente PGOU y todas las determinaciones de la normativa sectorial que fuesen de aplicación.

2.2.5.3.3. Almacén:

- Categorías:
 - AL.1 (menor de 500 m²).
 - AL.2 (superior a 500 m²).
- Localización: planta baja/planta primera, ligado a planta baja y sin acceso independiente desde la calle.
- Altura libre mínima: 3 metros.



2.2.5.3.4. Aparcamiento y garaje:

— Categorías:

- Categoría AP.1 “Aparcamientos en superficie”.
- Categoría AP.2 “Aparcamientos subterráneos. Garajes en Planta Baja”.
- Categoría AP.3 “Aparcamientos en plantas superiores a la baja”.
- Categoría AP.4 “Talleres y locales de reparación de vehículos”.
- Categoría AP.5 “Locales de exposición y venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar”.

— Localización:

- Categoría AP.1: en los espacios libres de parcela o en la planta baja.
- Categoría AP.2: en planta baja o planta sótano.
- Categoría AP.3: en plantas superiores a la baja.
- Categoría AP.4: en planta baja o planta sótano. En edificio independiente.
- Categoría AP.5: en planta baja o planta primera. En edificio independiente.

- 2.2.5.4. Usos prohibidos: el uso residencial, excepto en la manzana 01 donde se permitirá el desarrollo del 30 por 100 del aprovechamiento de esta manzana en la ubicación vinculante definida en el plano P.5, para lo que será preciso la redacción de un Estudio de Detalle.
El resto de usos.

2.2.6. Plazas de aparcamiento

De acuerdo a lo determinado en el Estudio de Tráfico y Movilidad se establece una dotación mínima de 2,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos para el uso comercial.

En el caso de otro uso distinto del comercial, la dotación mínima será de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Dichas plazas deberán ubicarse, al menos, en un 75 por 100 bajo techo o bajo rasante, de forma que las plazas descubiertas y/o al aire libre no excedan el 25 por 100 de la dotación obligatoria.

Las plazas descubiertas y/o al aire libre que queden incluidas dentro de las parcelas lucrativas resultantes quedarán sujetas a su uso única y exclusivamente dentro de los horarios comerciales de apertura al público en general.

2.3. Zona definida para el uso de Zona Verde (ZV)

2.3.1. Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P.5 del presente Plan Especial como Uso Zona Verde (ZV).

2.3.2. Condiciones

Las condiciones de esta zona se remiten a la Norma Urbanística N-ZV.1 del PGOU de Coslada.

Medidas correctoras derivadas del Estudio Acústico:

Se define como “zona verde de transición” a los suelos de la zona verde 02. ZV contaminados por el tráfico de la av. de José Gárate. Esta definición se grafía en el plano P.5 del presente Plan Especial.

2.4. Zona definida para el uso de Red Viaria (RV)

2.4.1. Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P.5 del presente Plan Especial como Uso Red Viaria (RV).



2.4.2. Condiciones

Las condiciones de esta zona se remiten a la Norma Urbanística N-RV del PGOU de Coslada.

Medidas correctoras derivadas del Estudio Acústico:

Se dotará al viario interior del ámbito de capa de rodadura porosa fonoabsorbente.

3. Normas particulares derivadas de los informes sectoriales

3.1. Normas particulares de urbanización derivadas del informe del "Canal de Isabel II Gestión"

3.1.1. Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos

El caudal medio que demanda la actuación, calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento del "Canal de Isabel II Gestión", es de 5,96 l/s (514,9 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 15,18 l/s.

3.1.2. Respecto a la red de abastecimiento

Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente:

- Conexión principal en la tubería de diámetro 300 mm de fundición dúctil (FD) que discurre por la avenida Fuentemar, en su intersección con la avenida de la Industria.
- Conexión secundaria en la tubería de diámetro 100 mm de fundición dúctil (FD) que discurre por la calle Rioja.

Estos puntos quedarán unidos mediante una conducción de diámetro 150 mm de fundición dúctil (FD) que discurrirá por viarios o espacios libres públicos no edificables.

En caso de ser necesarias acometidas por la calle Rioja, se deberá dar continuidad a las conducciones existentes de diámetros 150 mm y 100 mm de fundición dúctil (FD) que discurren por dicha calle hasta las avenidas de José Gárate y de Fuentemar.

Se adjunta en el anexo normativo (anexo I) un plano en el que se ubica el ámbito y se representan los puntos de conexión indicados y una propuesta del trazado de la conducción de fundición dúctil y diámetro 150 mm a ejecutar.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones anteriormente descritas, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del "Canal de Isabel II Gestión" y remitirse al Área de Construcciones de Redes de Abastecimiento de esta Empresa para su aprobación.

3.1.3. Respecto al riego de zonas verdes

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

Con fecha 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento de Coslada y el "Canal de Isabel II" suscribieron un convenio para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Casaquemada, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Coslada.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del "Canal de Isabel II Gestión", siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a esta Empresa para su aprobación.

3.1.4. Respecto a la red de saneamiento y depuración

De acuerdo a las Normas para el Redes de Saneamiento del "Canal de Isabel II", el caudal de vertido generado por el Plan Especial es de 459,4 m³/día.

En la actualidad, los vertidos de Coslada se depuran en la EDAR de Casaquemada, perteneciendo también a este sistema los municipios de San Fernando de Henares, Ajalvir y Daganzo de Arriba. Esta depuradora es gestionada por el "Canal de Isabel II Gestión" y



está situada en el término municipal de San Fernando de Henares. Por lo que los vertidos generados por el Plan Especial podrán ser tratados en la EDAR de Casaquemada.

La red de saneamiento conectará a colectores de titularidad municipal, por lo que será el Ayuntamiento de Coslada quien deberá autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos, debiendo ser la red de saneamiento del ámbito de la misma tipología que la red a la que se conecte.

3.1.5. Respeto de los costes de infraestructuras y su repercusión

El promotor del Plan Especial deberá 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y en el capítulo III del título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, el 21 de febrero de 2007 el Ayuntamiento de Coslada y el "Canal de Isabel II" suscribieron un convenio para la ejecución de infraestructuras donde se definen las infraestructuras de saneamiento necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio, entre los cuales se encuentra dicho ámbito, se establecen los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se determina el coste total de dichas infraestructuras y las cantidades a repercutir a cada uno de los sectores.

De acuerdo a la cláusula cuarta de dicha adenda, la repercusión unitaria fijada para la depuración es de 565,02 euros/(m³/día) (IVA excluido). Aplicando dicha repercusión al caudal de vertido del Plan Especial se obtiene una repercusión económica de 259.570,19 euros (IVA excluido).

Esta repercusión deberá ser actualizada de acuerdo con la variación del Índice General de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) durante el período comprendido entre el mes de entrada en vigor de dicho Convenio y el mes de la Conformidad Técnica del "Canal de Isabel II Gestión" al Proyecto de Urbanización del ámbito.

3.1.6. Condicionantes para las Conformidades Técnicas

El "Canal de Isabel II Gestión" condicionará la Conformidad Técnica del Proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano del Plan Especial, al abono previo por parte del promotor ante el "Canal de Isabel II Gestión", en la forma que esta empresa determine, de la cantidad anteriormente señalada.

3.1.7. Condicionantes para el inicio de las obras

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano quedará condicionado a la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica entre el promotor y el "Canal de Isabel II Gestión", en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte del "Canal de Isabel II Gestión" la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica.

Para cualquier aclaración al respecto del contenido de este apartado deberán ponerse en contacto con el Área de Construcciones de Redes de Abastecimiento del "Canal de Isabel II Gestión".

3.2. Normas particulares derivadas del informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico

En el caso de que durante la fase de obras se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protec-



ción y cautela. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma Ley.

3.3. Normas particulares derivadas del informe de la Dirección General de Aviación Civil

3.3.1. Servidumbres Aeronáuticas. Limitación de alturas

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto "Adolfo Suárez Madrid-Barajas". En el plano que se adjunta como anexo II en el informe de la Dirección General de Aviación Civil incorporado como anexo normativo (anexo III), se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto "Adolfo Suárez Madrid-Barajas" que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etcétera), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etcétera), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, en su actual redacción.

Este plano del informe de la Dirección General de Aviación Civil incorporado como anexo normativo (anexo III), de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto "Adolfo Suárez Madrid-Barajas", se incorporará como plano normativo del presente documento de Plan Especial.

En particular, el ámbito del Plan Especial se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna, Superficie de Subida en el despegue y por la Superficie de Aproximación, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en el ámbito de actuación se encuentran aproximadamente por debajo de 620 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 650 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas es de 6 plantas (22 metros a cornisa), hay cota, en principio, suficiente para que la Superficie Horizontal Interna no sea sobrepasada por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha superficie, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etcétera), incluidas las grúas de construcción y similares.

Sin embargo, y debido al escaso margen detectado en algunas de ellas, se reitera que las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas representadas en el referido plano, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción, incluidos todos los elementos como: antenas, remates decorativos (carteles, iluminación, etcétera), pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores; o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etcétera).

3.3.2. Servidumbres Aeronáuticas. Limitación de actividades

Según el artículo 10 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto "Adolfo Suárez Madrid-Barajas", queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.



- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

3.3.3. Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972, modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

3.4. Normas particulares de urbanización derivadas del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental

3.4.1. Respecto al Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El futuro Proyecto de Urbanización deberá incluir las obras necesarias para la anulación del depósito de combustible existente o de cualquier otro depósito que pudiera existir, aunque fuera de sustancias inertes.

Las operaciones para la anulación del tanque enterrado comprenderán los siguientes pasos:

1. Trabajos previos. Preparación del entorno.
2. Apertura de boca de hombre.
3. Desgasificación del tanque.
4. Limpieza y extracción de residuos.
5. Acceso al interior.
6. Limpieza interior.
7. Extracción y gestión medioambiental de los residuos y materiales de limpieza.
8. Medición de la atmósfera explosiva e inspección visual.
9. Rellenado o extracción del tanque.
10. Sellado de instalaciones.
11. Consolidación del terreno.

Los titulares de las instalaciones de PPL, cuyos tanques estén o vayan a quedar fuera de servicio, serán responsables de que se realicen los trabajos de acuerdo con la normativa vigente.

La empresa que realice la anulación del tanque está obligada a seguir el procedimiento establecido y a emitir un certificado en el que indique que tanto los trabajos que se rea-



licen como la gestión de los residuos se han realizado conforme a lo establecido en la normativa vigente.

3.4.2. Respecto a la red de saneamiento y depuración

La red de saneamiento interior del ámbito deberá ser separativa.

En lo que respecta a la red de aguas estrictamente residuales, debido a que se conecta a la red de saneamiento existente, de titularidad municipal, será el Ayuntamiento (artículo 8 del Decreto 170/1998), quien debe otorgar las debidas autorizaciones y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el ámbito del Plan Especial, no será superior a 444,3 m³/día.

Los vertidos generados por el ámbito del Plan Especial podrán ser tratados en la EDAR de Casaquemada.

3.4.3. Respecto al riego de zonas verdes

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

Con fecha 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento de Coslada y el "Canal de Isabel II" suscribieron un convenio para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Casaquemada, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Coslada.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano, deberán cumplir la normativa del "Canal de Isabel II", siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al "Canal de Isabel II" para su aprobación.

3.4.4. Respecto a las medidas acústicas para la urbanización

Se dotará al viario interior del ámbito de capa de rodadura porosa fonoabsorbente. Con el fin de que la medida sea efectiva, será necesario establecer un mantenimiento periódico mediante la limpieza preventiva que evite la colmatación de los poros responsables de la atenuación del ruido.

Se prohibirá la circulación de vehículos pesados durante el período nocturno (de 23.00 a 7.00 horas) por el viario interior del ámbito.

3.5. Normas particulares derivadas del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo

El Plan Especial incorpora como suyas las determinaciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, incorporado como anexo normativo (anexo IV).

4. Normativa transitoria

Conforme a lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, como consecuencia de la aprobación inicial del presente Plan Especial se inicia el período de suspensión de licencias. No obstante, este precepto regula solo algunos de los aspectos de la suspensión, por lo que debe ser completado mediante la aplicación de la normativa supletoria estatal. En concreto, por los artículos 120 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Por ello, la delimitación del alcance material del mecanismo de suspensión de licencias urbanísticas pasa necesariamente por la aplicación de la regla contenida en el último inciso del referido artículo 120.1 del RPU, en virtud de la cual "podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento".

De esta forma, no se verán afectadas por la suspensión cautelar aquellas solicitudes de licencias que cumplan simultáneamente con la ordenación urbanística vigente del ámbito establecida por el PGOU y la definida por el presente Plan Especial, al quedar establecido



por este los parámetros de regulación, como pueden ser los relativos a la superficie, edificabilidad, viabilidad del uso, etc...

Por otro lado, el vigente PGOU de Coslada establece en la ordenanza de aplicación ZUI-1 grado 4.º que, a la hora de implantar otros usos diferentes a los existentes en la actualidad, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación conjunta de la zona calificada. Con la redacción del presente Plan Especial esta determinación ya no es necesaria, puesto que el Plan Especial, dadas sus potestades, establecidas en el artículo 50 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, ordena pormenorizadamente el ámbito definido, estableciendo la ubicación de usos, la distribución de aprovechamientos, la definición de alturas, etcétera.

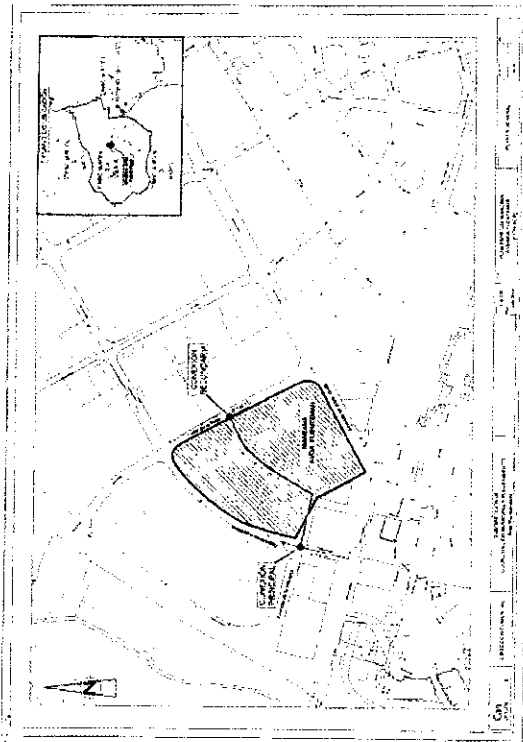
Asimismo, con carácter transitorio, desde la aprobación inicial del presente Plan Especial, los propietarios de las naves industriales en las que exista actividad actualmente, podrán seguir desarrollándola.

La suspensión de licencias no afectará a aquellas solicitudes producidas con carácter previo a la aprobación inicial del Plan Especial.

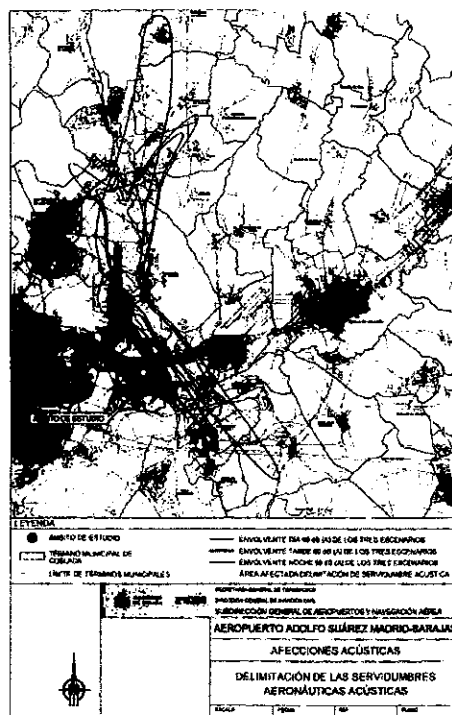


ANEXO NORMATIVO. Informes Sectoriales.

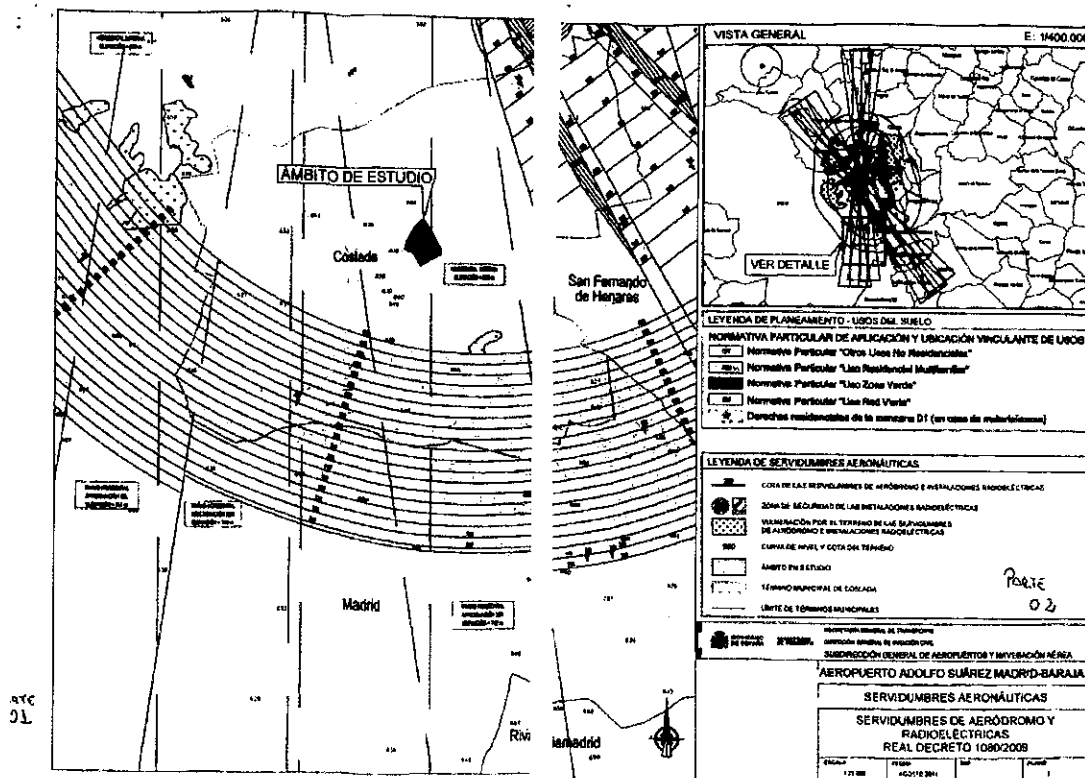
ANEXO I.- Plano del Informe del Canal de Isabel II Gestión



ANEXO III.- Informe de la Dirección General de Aviación Civil
Plano del Anexo I del informe: Servidumbres Aeronáuticas Acústicas



Plano del Anexo II del informe: Servidumbres Aeronáuticas



ANEXO IV

INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO

Se incorpora dentro del Plan Especial las determinaciones del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, emitido con fecha 30 de octubre de 2014 y recibido con fecha 17 de noviembre de 2014, con RE número 201400025102, y que a continuación se transcribe:

«Considerando que el objeto del plan es la creación de las condiciones urbanísticas necesarias para llevar a cabo la mejora urbana de parte de la manzana definida por la avenida Fuentemar, calle Rioja, avenida José Gárate y avenida de la Constitución. Por ello se plantea la creación de un nuevo viario que dé continuidad al viario actual, la definición pormenorizada de los usos permitidos, como el residencial y la creación de una zona verde.

Considerando que en la documentación presentada para la tramitación del presente informe no se señala si la implementación del Plan Especial objeto de estudio supone un incremento en la demanda de abastecimiento de aguas a la población, así como tampoco se incluye una estimación de dicha demanda.

Considerando que en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo, aprobado por el Real Decreto 270/2014, de 11 de abril (“Boletín Oficial del Estado” de 12 de abril de 2014), para el abastecimiento a Unidades de Demanda Urbana de la Comunidad de Madrid, se asignan 738,07 hectómetros cúbicos a nombre del “Canal de Isabel II” y que esa asignación global afecta a todas las concesiones y derechos al uso del agua de los que ese organismo es titular.

Considerando que en el informe señalado en el párrafo precedente concluye que todas aquellas actuaciones urbanísticas abastecidas por el “Canal de Isabel II” en la Comunidad de Madrid que supongan un incremento de la demanda de agua, podrían disponer de recursos suficientes siempre y cuando en el preceptivo informe que debe emitir el “Canal de Isabel II” respecto a la viabilidad del suministro, se contemplen las infraestructuras precisas para garantizar el abastecimiento sin superar el límite de 738,07 hm³/año asignados en el



vigente Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo, aprobado por Real Decreto 270/2014.

Considerando que la superficie total del ámbito del Plan Especial asciende a 78.210 m² y se encuentra dentro del suelo urbano consolidado núcleo de Coslada. Analizada la documentación presentada, así como la cartografía oficial disponible, se infiere que el ámbito de actuación se encuentra fuera de la zona de policía de cauces públicos.

Considerando que en la actualidad las parcelas existentes, al tratarse de suelo urbano consolidado, cuentan con abastecimiento de agua y saneamiento a través de las redes municipales existentes. En la documentación presentada se señala que en fase posterior, en concreto en el proyecto de urbanización, se definirán tanto las dotaciones como las infraestructuras existentes (abastecimiento de agua, capacidad de saneamiento). Por lo que se desconoce la naturaleza de la red de saneamiento existente y proyectada para la actuación.

Considerando que en relación con las redes de saneamiento, se significa que el criterio básico de la normativa en materia de aguas es que los proyectos de los nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas para aguas pluviales y residuales.

Considerando, asimismo, que para la implementación de la figura de ordenación objeto del presente informe, los futuros desarrollos urbanísticos que se elaboren deberán contemplar un diseño adecuado de la red de aguas residuales, con la condición de que no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados.

Esta Confederación Hidrográfica del Tajo, en virtud del artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, informa con respecto al Plan Especial de Mejora Urbana de la manzana definida por la avenida Fuentemar, calle Rioja, avenida José Gárate y avenida de la Constitución, en el término municipal de Coslada, que se deberán cumplimentar las observaciones realizadas, así como tener en consideración los condicionantes que se indican a continuación:

- El planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.
- De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, y modificado por Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamen-



to del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta quinientos años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

- Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Asimismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento, o en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

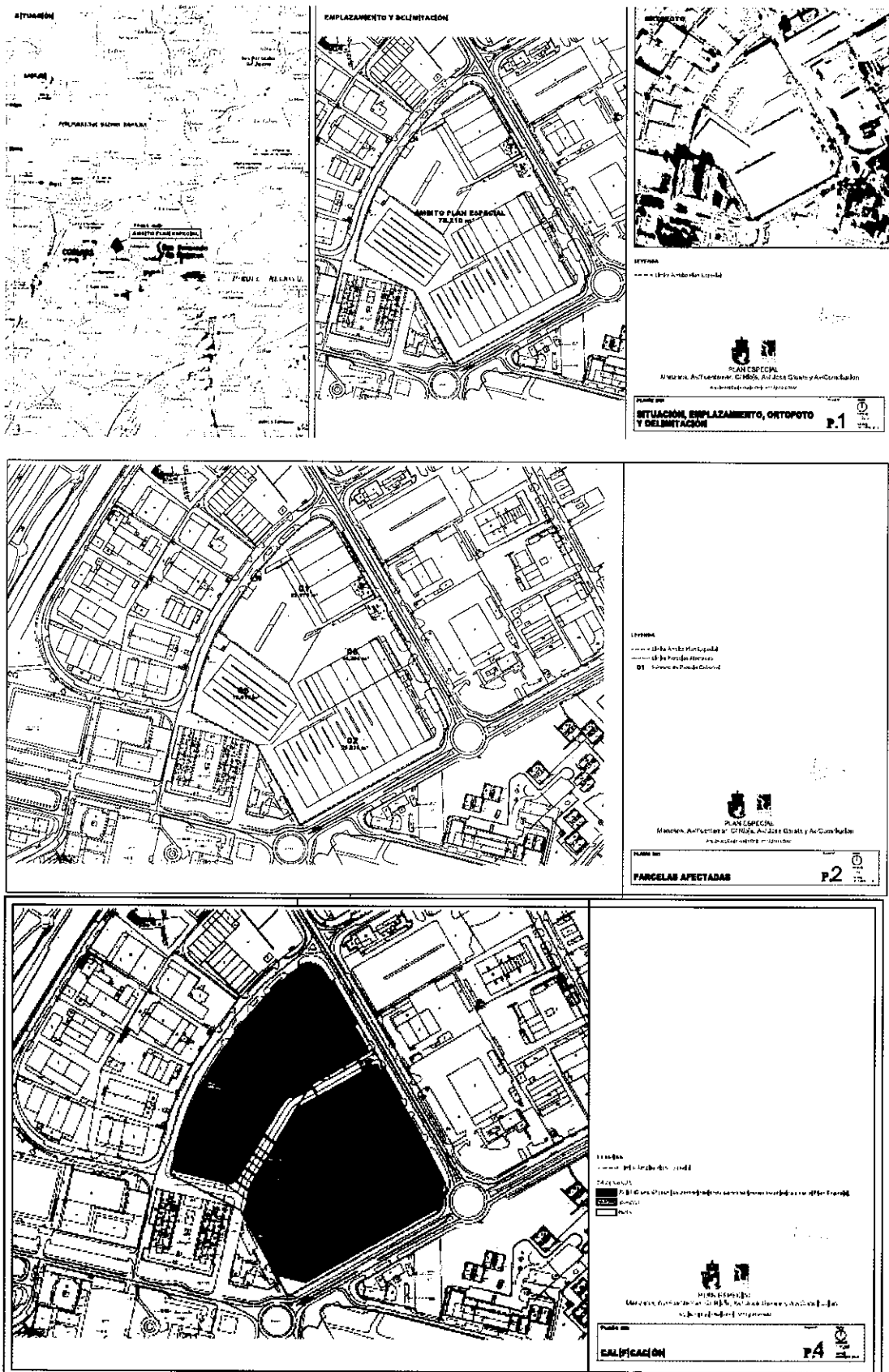


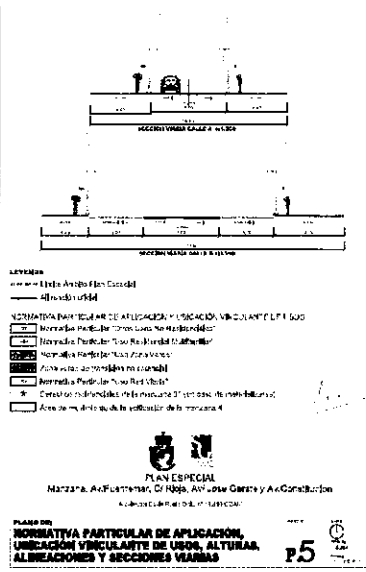
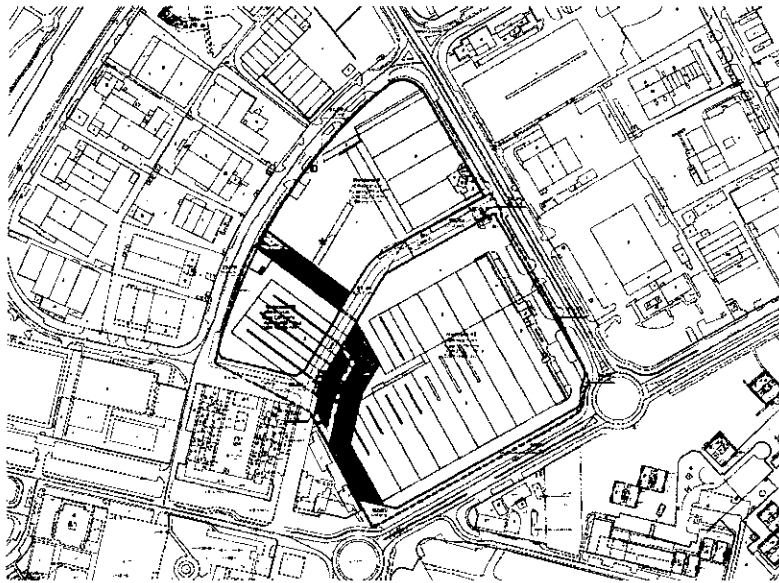
Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (“Boletín Oficial del Estado” número 180, de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido».



PLANOS DE ORDENACION:





De acuerdo con lo previsto en los artículos 58, 107 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, le comunico que la resolución transcrita pone fin a la vía administrativa y que frente a ella puede interponer alternativamente:

- a) Recurso de reposición ante el órgano municipal que dictó la resolución, o ante el delegante en caso de haberse dictado por delegación, en el plazo de un mes, finalizando el día cuyo número coincida con el de recepción de esta notificación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso sin que haya recaído resolución podrá entenderlo desestimado.



- b) Recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, computados del modo antes indicado o, si ha presentado recurso de reposición, desde que este se resuelva expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

No obstante, podrá utilizar, asimismo, cualquier otro recurso que estime pertinente.

Coslada, a 9 de diciembre de 2015.—El alcalde-presidente, Ángel Viveros Gutiérrez.

(03/36.742/15)

