



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

39**COSLADA**

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 15 de abril de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar con carácter definitivo el Plan Especial para la implantación del uso de estación de suministro de combustible en el ámbito del SUNP-RI, ordenanza industrial ZU-Is, grado 1.º, con sujeción a las condiciones de los informes sectoriales emitidos en la tramitación del expediente.

Segundo.—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.

Tercero.—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 22 de abril de 2016 (RE número 10/081027.9/16), un ejemplar del Plan Especial para la implantación del uso de estación de suministro de combustible en el ámbito del SUNP-RI, ordenanza industrial ZU-IS, grado 1.º, 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:

ORDENANZA ZU-IS (ORDENANZA MODIFICADA)

Definición

Ordenanza que regula la edificación en suelo industrial del Sector SUNP-RI del Plan General de Coslada.

Clasificación

Se distinguen dos grados de ordenanza:

Grado 1.º: zona industrial general.

Grado 2.º: centro de servicios del polígono.

Determinaciones sobre aprovechamiento

Alineaciones: son las señaladas en el plano número siete del Plan Parcial.

Altura de la edificación: la altura de la edificación será de 12,5 metros, excepto los elementos del sistema productivo que exigieran para su correcto funcionamiento mayor altura.

Edificabilidad. Aprovechamiento:

Grado 1.º: será el resultado de aplicar un índice de edificabilidad de 0,75 m²/m² de uso industrial sobre parcela neta.

El coeficiente de homogeneización del suelo industrial en el minipolígono será de 1,25.

Grado 2.º: será el resultado de aplicar un índice de edificabilidad de 0,395 m²/m² de uso hostelero, hotelero, comercial, estaciones de servicio, sobre parcela neta.

(El coeficiente de homogeneización respecto al uso industrial será de 1,90).

Fachada mínima: la fachada mínima será de 10 metros en grado 1.º y 30 metros en grado 2.º.

Ocupación: la ocupación máxima será del 60 por 100 en grado 1.º y 50 por 100 en grado 2.º. En minipolígonos dentro del grado 1.º será del 40 por 100.

Las edificaciones existentes quedan legalizadas durante el período de vida de la edificación, salvo que se encuentren fuera de ordenación (artículo 3.3.1 de las ordenanzas generales del Plan General de Coslada).

**Parcela:**

Tamaño: la parcela mínima será de 1.000 m² en grado 1.º; no obstante, podrán delimitarse parcelas de superficie inferior si fuera necesario para evitar adjudicaciones en proindiviso (hasta una superficie mínima de 500 m²). Se prohíbe el acceso directo a la carretera de Vicálvaro desde parcelas de superficie inferior a 5.000 m².

En grado 2.º, la parcela mínima será la adjudicada en el proyecto de reparcelación. Si se quiere adjudicar parcela independiente a cada uso, se llevará a cabo mediante comunidad de propietarios.

Ajardinamiento:

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

— Un árbol/100 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Separación entre edificios: será de 6 metros, salvo en edificaciones adosadas.

Edificaciones bajo rasante: se permite la construcción de plantas bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que la edificación sobre rasante, independientemente de su uso como almacén, productivo, o aparcamiento de la instalación.

Cerramiento:

1) **Linderos exteriores.** Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento, siempre que no supere los 3,00 metros de altura total con una base maciza de 0,50 metros de altura como máximo, siendo el resto permeable visualmente.

2) **A linderos laterales y traseros.** Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos, siempre que no supere los 2,00 metros de altura total.

El proyecto de urbanización definirá un cerramiento tipo.

Frente continuo edificado: será como máximo de 100 metros, salvo en caso de una sola industria.

Accesos a parcela: el número máximo de accesos rodados a las parcelas será de dos, con un vado máximo de 8 metros que permita el acceso de vehículos de carga y la simultaneidad de entrada y salida de vehículos automóviles. Todas las operaciones de localización y maniobras de los vehículos para las operaciones de carga y descarga se ejecutarán íntegramente en el interior de las parcelas.

Para las parcelas del "Centro de Servicios del Polígono" que desarrollen actividades comerciales, como consecuencia de su vinculación con las edificaciones residenciales colindantes, deberá preverse un acceso peatonal predominante sobre el rodado y debidamente protegido.

Retranqueos:

A alineación exterior: será como mínimo de 5 metros.

A lindero lateral: mínimo 3 metros, salvo edificaciones adosadas.

A lindero posterior: mínimo 5 metros.

Usos permitidos en el espacio de retranqueos:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
A alineación exterior:	
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
A linderos laterales y trasero:	
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos no controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos.



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 condiciones generales de uso.

Usos predominantes

Grado 1.º: industrial, talleres de reparación de vehículos, almacenes, industria cultural, terciario industrial, oficinas, comercial en categoría C-7.

Grado 2.º:

- Hostelero, en categoría HO-1 HO-2 y HO-3 en categorías A, B y C de superficie máxima 400 m².
- Hotelero, con un máximo de 30 habitaciones y superficie construida de 1.800 m².
- Comercial, en categorías C-1 y C-2.
- Estaciones de servicio.

Usos complementarios

Grado 1.º: los ligados funcionalmente a la instalación industrial sin acceso independiente.

Grado 2.º: los usos al servicio del polígono industrial.

Usos compatibles en edificio de uso exclusivo

Grado 1.º:

- Centro de formación e investigación.
- Estación de servicio.

Sin limitación de porcentaje.

Grado 2.º:

- Estación de autobuses, oficinas, terciario industrial, centro de formación e investigación y sanitario S.1, industrial y almacenes.

Sin limitación de porcentaje.

Tipología de la edificación:

Se permite el adosamiento lateral de edificaciones respetando las determinaciones sobre longitud máxima de edificación. No se permite el adosamiento por lindero posterior, salvo en minipolígonos.

Podrán construirse minipolígonos, en cuyo caso, la ocupación no superará el 40 por 100 y las edificaciones no podrán tener acceso directo desde la vía pública. Excepcionalmente, cuando el desarrollo de la actividad lo exigiera, el Ayuntamiento podrá autorizar un acceso complementario a parcelas privativas de superficie no inferior a 500 m², que deberá contemplarse en el Estudio de Detalle que ordene el minipolígono. Las calles privadas que den acceso a industrias en comunidad de propietarios deberán descontarse a efectos de cómputo de ocupación, excepto en minipolígonos.

Proyectos/estudios complementarios

Para parcelas del “Centro de Servicios del Polígono”, en el caso de propuestas en las que la accesibilidad rodada sea importante en la funcionalidad de la instalación, deberán aportar en la tramitación de las correspondientes licencias, y con carácter previo a la concesión de las mismas, un estudio concreto sobre afecciones del tráfico generado, así como las condiciones a imponer en las circulaciones rodadas del viario adyacente.

Condiciones específicas para nuevas implantaciones o actividades

1. Para la ejecución de nuevas redes de abastecimiento del Sector, estas se conectarán a la red de distribución interior de agua para consumo humano requiriendo la elaboración de proyecto de abastecimiento y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimientos del Canal Isabel II Gestión.

2. La cota de servidumbres aeronáuticas establecidas en el plano adjunto determina la cota 675 metros, respecto al nivel del mar, que no se sobrepasará con la edificación incluidos todos sus elementos como pararrayos, antenas, chimeneas, equipos de climatización, carteles, remates decorativos..., modificaciones del terreno u objetos fijos como postes, antenas, palas de aerogeneradores, carteles, etcétera.



3. En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013, se prohibirá o limitará:

- Actividades que supongan la construcción de obstáculos que provoquen turbulencias.
- Uso de luces o emisiones láser que provoquen confusión o error a aeronaves.
- Uso de superficies grandes reflectantes que provoquen deslumbramiento en aeronaves.
- Actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno del aeropuerto.
- Instalación de fuentes de radiación no visible que interfiera en los sistemas de comunicación, navegación o vigilancia aeronáutica.
- Actividades que supongan emisión de humos, nieblas o similar que suponga riesgo para el tráfico aéreo.
- La utilización de medios de propulsión o sustentación aéreos para cualquier actividad deportiva o de otra índole.

4. Se contemplará la reglamentación específica de protección contra incendios (CTE y RSIEI) y normativa sectorial aplicable (Sector Hidrocarburos para el caso de estaciones de suministro de combustibles).

5. Condicionantes de zonificación acústica establecidos en el Informe Ambiental Estratégico:

- Las áreas acústicas deberán clasificarse en función de los usos de suelo designados.
- Los suelos designados a usos residenciales corresponderán con el área acústica a: sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada c: recreativo y espectáculos; d: terciario distinto de c; e: sanitario, docente y cultural; o f: sistemas generales de infraestructuras del transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- Los suelos destinados a Red Pública de Equipamientos de Zonas Verdes o Espacios Libres se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en la que se localicen.
- Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades, etcétera) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen 5 db(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir lo valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

6. Medidas correctoras y preventivas para la instalación de estaciones de suministro de combustible:

La instalación de estaciones de suministro de combustible tendrá en cuenta las siguientes consideraciones en relación con la minimización de la contaminación acústica en la zona:

- Las entradas y salidas de vehículos se orientarán hacia las calles de la zona industrial y no hacia la residencial.
- Las actividades más ruidosas se localizarán en áreas opuestas a la zona residencial de manera que esta quede resguardada de molestias acústicas.
- En caso de incumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica en alguna de las áreas implicadas se instalarán las medidas correctoras de la contaminación acústica pertinentes.



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	PLANTA SÓTANO	PLANTA BAJA	PLANTA SUPERIOR A LA BAJA	ESPACIO LIBRE PARCELA
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial				
	Deportivo		D.1	D.1	
	Docente		D0.5	D0.5	
	Religioso				
	Sanitario		S.4	5.4	
	Serv. Admivos.			A.1, A.2, A.3-2	A.1, A.2, A.3-2
	Sociocultural		SC	SC	
PRODUCTIVO	Almacenes				
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP.2	AP.2, AP.4, AP.5	AP.3	A P. 1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL Terciario	Vivienda		Cd 9'	Cd 9'	
	Comercial	C.7 Cd 10ª, C.1 Cd 12ª			
		C.1 y C.2 Cd 11ª			
	Espectáculos				
	Hotelero				
	Hostelero				
	Oficinas				

Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 8 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

El porcentaje máximo destinado a usos compartidos con el predominante será del 25 por 100, incluyendo la superficie de usos compatibles, si existieren.

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 alternativa-mente:

- 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.
- 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 25 de abril de 2016.—El alcalde-presidente, Ángel Viveros Gutiérrez.

(03/15.469/16)



