

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

53**COSLADA**

URBANISMO

Mediante resolución de 11 de octubre de 2011, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 262, de 4 de noviembre de 2011, se hizo público el acuerdo del Consejo de Gobierno, en sesión de 6 de octubre de 2011, por el que se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, en el ámbito del barrio de “La Cañada”.

A los efectos previstos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local se publica el texto íntegro de la Ordenanza ZU-R4, que es el siguiente:

ORDENANZA ZU-R4 (MODIFICADA)

Definición

Regula la edificación en el barrio de “La Cañada”. Edificación cerrada.

Se establecen dos grados de ordenanza:

- Grado 1.º: parcelas en las que no se ubica aprovechamiento municipal.
- Grado 2.º: parcelas en las que se ubica aprovechamiento municipal detráido de “La Rambla”.

Determinaciones de volumen

Alineaciones: serán las especificadas en el plano de alineaciones y rasantes y en el esquema adjunto a esta ordenanza. Las alineaciones interiores serán las determinadas por el fondo edificable marcado por la ordenanza, siempre que la dimensión mínima del patio de manzana supere los 5 metros.

Altura máxima: será la indicada en el esquema adjunto a esta ordenanza.

En aquellas parcelas en las que no se pudiera materializar el aprovechamiento máximo, excepcionalmente, previa la tramitación y aprobación del oportuno estudio de detalle, se admite la elevación de una planta sobre la indicada en el esquema adjunto a esta ordenanza, o el aumento del fondo edificable previsto.

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta a esta ordenanza, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de 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, parrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etcétera), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etcétera), así como el gálibo de los vehículos.

Aprovechamiento:

Máximo: será igual al existente amparado por licencia municipal y no inferior al asignado.

En las parcelas del grado 2.º se localizan aprovechamientos asignados inicialmente por el Plan General a suelos municipales situados en “La Rambla” lo que supone la participación del Ayuntamiento en dichos ámbitos salvo que optara por la enajenación previa del mismo.

Asignado, grado 1.º: el resultado de aplicar una edificabilidad de 2,35 m²/m² sobre la parcela inicial.

Grado 2.º: el resultado de aplicar una edificabilidad de 2,35 m²/m² sobre la parcela inicial y el indicado a continuación, perteneciente al Ayuntamiento, en los ámbitos de ordenación singular que se indican:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD ASIGNADA PLAN GENERAL VIGENTE (m ² c)	EDIFICABILIDAD PREVISTA EN MODIFICACIÓN (m ² c)	DIFERENCIA (EDIFICABILIDAD MUNICIPAL DETRAÍDA DE LA RAMBLA) (m ² c)
AOS-1	1.070	2.514,50	3.600	1.085,50
AOS-2	527	1.238,45	1.800	561,55
AOS-3	1.361	3.198,35	5.028	1.829,65
AOS-4	403	947,05	1.034	86,95
AOS-5	679	1.595,65	2.000	404,35
AOS-6	2.285	5.369,75	7.008	1.638,25
AOS-7	404	949,40	1.240	290,60
AOS-8	400	940,00	1.050	110,00
AOS-9	401	942,35	1.290	347,65
TOTAL	7.530	17.695,50	24.050	6.354,50

Patrimonializable: 2,35 m²/m² aplicables a la parcela inicial.

La edificación en ámbitos de ordenación singular exige la tramitación de un estudio de detalle y del correspondiente proyecto de reparcelación para el reparto de beneficios y cargas, conforme establece el artículo 82.2.a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Chaflanes: cuando en el plano de alineaciones se prevea la formación de chaflanes, estos deberán ser perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán a 3 metros del punto de unión de las citadas alineaciones.

Fachada mínima: para parcelas de grado 1.º la existente en el momento de aprobación inicial de la modificación.

En parcelas de grado 2.º la que corresponda a la parcela mínima edificable.

Fondo máximo: en parcelas con superficie inicial menor de 400 metros cuadrados y en proyectos que no cumplan la reserva de aparcamientos, 10 metros.

En parcelas con superficie inicial mayor de 400 metros cuadrados y que cumplan la reserva de aparcamientos: 12 metros.

Parcela edificable: es aquella parcela que, además de las determinaciones de superficie mínima establecidas en esta ordenanza y las de forma establecidas en las ordenanzas generales del Plan General, da frente a una calle pública que sea funcionalmente viable, es decir, que tenga la anchura prevista en el plano de alineaciones y esté en continuidad con las colindantes, de forma que, una vez edificada la construcción, se pueda circular por ella sin que sea necesaria la cesión de suelo por otras parcelas. En caso de que se tratara de calle afectada por creación o remodelación de viario deberá haberse cedido, previa o simultáneamente a la concesión de la licencia, todo el suelo necesario para posibilitar dicha remodelación, salvo que fuera necesaria la reparcelación en cuyo caso será este documento el que materialice la cesión.

Parcela mínima: será de 150 metros cuadrados.

Obras permitidas en parcelas existentes inferiores a la mínima: se admite la reposición de la edificación y topología existente en el momento de la aprobación del Plan, siempre que no suponga incremento de su edificabilidad y que no supere 2,35 m²/m².

Patios: tan solo será edificable en planta baja si ello es necesario para consumir el aprovechamiento asignado a la parcela.

Dotación de plazas de aparcamiento

Las edificaciones de nueva construcción cumplirán con los siguientes estándares de plazas de aparcamiento:

- Edificación de uso residencial multifamiliar. La mayor dotación de los siguientes estándares: 1,5 plazas/100 m²c o 1 plaza por unidad residencial.
- Edificación de uso residencial unifamiliar: 1 plaza/vivienda.

No existe posibilidad de exención del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de incremento del número de viviendas sobre las existentes en el momento de aprobación del Plan.

El Ayuntamiento podrá habilitar el uso de aparcamiento en el subsuelo del espacio público, con el objeto de facilitar la mayor dotación de plazas de aparcamiento, en el ámbito de aplicación de esta ordenanza.

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.

Uso/ usos predominante/s: residencial unifamiliar en parcelas con superficie inferior a 400 metros cuadrados y que no cumplan la reserva de aparcamiento.

Viviendas unifamiliares son aquellas con acceso independiente desde el viario público, aunque existan varias en la misma parcela. El frente mínimo a viario será de 4 metros.

Residencial multifamiliar en manzana cerrada siempre que cumplan con la reserva de aparcamiento.

Usos complementarios: se entienden como usos complementarios los admitidos como compatibles y situados en planta baja.

Usos compatibles en edificio de uso exclusivo: en parcelas con superficie inicial igual o superior a 400 metros cuadrados y que cumplan las reservas de aparcamientos.

Terciario:

- Hotelero (Cd. 20.^a).
- Oficinas (Cd. 20.^a).
- Sanitario S.4 (Cd. 20.^a).
- Servicios administrativos A.1 (Cd. 20.^a).
- Sociocultural.

Compartidos con el uso predominante: en parcelas con superficie inicial igual o superior a 400 metros cuadrados y que cumplan las reservas de aparcamientos.

Compatibles compartidos:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	PLANTA SÓTANO	PLANTA BAJA	PLANTA SUPERIOR A LA BAJA	ESPACIO LIBRE DE PARCELA
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial		AS-1, AS-2	AS-1 AS-2 Cd. 2 ^a	
	Docente		DO-2, DO-3. DO-5	DO-2, DO-3. DO-5 Cd. 2 ^a	
	Sanitario		S4, S5, S6	S5	
	Serv. Administrativos		A1, A3	A1 Cd. 2 ^a	
	Sociocultural				
PRODUCTIVO	Almacenes	AL1 (A) Cd. 20 ^a	AL1 (A) Cd. 20 ^a		
	Industrial		A Cd. 20 ^a		
	Terciario ind.		Cd. 6 ^a	Cd. 2 ^a	
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP2	AP1, AP5, AP4 Cd. 20 ^a		AP2
	Est. Autobuses				
	Est. Servicio				
RESIDENCIAL TERCIARIO	Vivienda				
	Comercial		C1		
	Espectáculos				
	Hotelero				
	Hostelero		A y B		
	Oficinas		O1	O1	

Otras condiciones

Cargas: cesión y urbanización del viario definido en el plano de alineaciones.

Aclaraciones sobre materialización de la edificabilidad:

1. La ordenanza asigna la edificabilidad mediante un coeficiente aplicado a la superficie de parcela inicial y, en el grado 2.^o, localizando además una edificabilidad concreta propiedad municipal¹. El resultado de su aplicación es la edificabilidad asignada, que se materializa en la parte de la parcela inicial situada dentro de las alineaciones representadas en los correspondientes planos de alineaciones modificados. Deberán respetarse las determinaciones de fondo y altura máximas explicitadas en la ordenanza y las determinaciones sobre cómputo de aprovechamiento de las ordenanzas generales del Plan General.

¹ Detraída de "La Rambla" en esta modificación.

2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá por parcela inicial la parcela unitaria o conjunto de parcelas colindantes que se aporten en la solicitud de

licencia, que garanticen, una vez materializada la edificación en la parcela neta, la funcionalidad de la vía a que dé frente la edificación y en el grado 2.º, además, el cumplimiento de la reserva de aparcamiento.

3. Se entenderá por parcela neta la parcela comprendida entre las alineaciones exteriores.

4. La altura máxima de la edificación estará condicionada a las prescripciones del informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento y se tendrá en cuenta en los estudios de detalle que se redacten.

Condiciones de urbanización: se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectadas a la red de agua potable.

Para el riego de las zonas verdes de uso público será posible acometer a la futura red de riego de agua reutilizable, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, Plan Madrid Dpura.

Condiciones adicionales derivadas del Informe de la Dirección General de Aviación Civil: se hará constar en la inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad la afectación por servidumbres aeronáuticas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 307 del texto refundido de la Ley del Suelo 1992 y al Real Decreto 1093/1977, mediante la incorporación de la siguiente anotación:

“Esta finca se encuentra incluida en la zona de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Madrid-Barajas, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”.

Por otra parte, al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de servidumbres legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etcétera) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Coslada, a 9 de marzo de 2012.—El alcalde-presidente, Raúl López Vaquero.

(03/11.590/12)