

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**53****COBEÑA**

URBANISMO

Mediante la Orden 3475/2015, de 26 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña, en el ámbito del Sector Sur, en Suelo Urbano Consolidado, habiéndose publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, número 288, de 4 de diciembre de 2015.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, se encuentra depositado un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, sita en la Calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con cita, entre otras, de las sentencias de 8 de octubre de 2010 (RJ 2010/8106) y 19 de octubre de 2011 (RJ 2012/1291), mediante el presente se hace público el texto íntegro de la normativa urbanística modificada:

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

### **1. ÁMBITO.**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cobeña (aprobadas definitivamente en Noviembre de 1.995, y que han sido objeto de sucesivas modificaciones puntuales posteriores, algunas de ellas afectando al ámbito que nos ocupa y que describiremos más adelante) se refiere exclusivamente al ámbito del Suelo Urbano Consolidado correspondiente al Sector Sur, con uso Industrial, Industria Grande, y por tanto los documentos que la desarrollan reflejan exclusivamente las determinaciones objeto de la modificación, incorporándose a planos y documentos de las vigentes Normas Subsidiarias.

La superficie afectada por este ámbito es de 162.978,00 m<sup>2</sup>, suponiendo un 0,78% sobre la superficie del término afectado por las NN SS de Cobeña que es 20.834.000,00 m<sup>2</sup>, por lo que no se considera necesario la formulación de un avance.

El citado ámbito cuenta con los servicios e infraestructuras necesarias relativas a telefonía, gas y electricidad que pueden dar servicio a esta modificación, sin perjuicio de la correspondiente viabilidad que se solicitará a las compañías suministradoras y que se incorporara al presente documento.

### **2. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE ORIGEN**

#### **2.1-MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COBEÑA, SECTOR SUR.**

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 17 de Enero de 1.994, fue aprobada definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cobeña, Sector Sur, que lo clasifican como Suelo Urbanizable (apto para urbanizar), en Uso Industrial, Industria Grande.

#### **2.2-PLAN PARCIAL SECTOR SUR DE COBEÑA.**

En desarrollo de dicha Modificación Puntual y de las cláusulas establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Cobeña y la sociedad JOTSA S.A., en Octubre de 1.992, modificado posteriormente el 28 de Junio de 1.993, por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 26 de Julio de 1.994 fue aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Urbano del Sector Sur de Cobeña, acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad, nº 207 de 1 de Septiembre siguiente.

En desarrollo del sistema de actuación, por Compensación, asignado por el planeamiento aprobado al sector en cuestión, se promovió la constitución de la Junta de Compensación, cuyos Estatutos y Bases de Actuación fueron aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Cobeña el 19 de Septiembre de 1.994.

La Junta de Compensación se constituyó mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Fernández Arévalo y Delgado el 24 de Noviembre de 1.994, a la que se adhirieron la mayoría de los propietarios del Polígono a excepción de D. Manuel Durán Bailly-Bailliere, único propietario restante que lo hizo mediante escritura pública de adhesión autorizada por el mismo Notario, el 29 de Diciembre de 1.994.

La Junta de Compensación fue aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Cobeña el 30 de Diciembre de 1.994 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el 17 de Febrero de 1.995.

El Proyecto de Compensación del Polígono Industrial del Sector Sur de Cobeña, formulado por la Junta de Compensación, fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Cobeña, en sesión plenaria celebrada el 16 de Octubre de 1.995.

Impugnada en vía contencioso-administrativa el citado Proyecto de Compensación por sentencia del TSJ de Madrid de 23 de abril de 2.002 fue desestimado el recurso y confirmada la validez del Proyecto, cuya sentencia es firme.

Con posterioridad, por el Excmo. Ayuntamiento de Cobeña fue aprobado en fecha de 23 de Octubre de 1.997 el Proyecto de Segregación y Agrupación de las fincas resultantes B y A1 del Proyecto de Compensación, anteriormente mencionado, en virtud del cual la finca resultante B pasa a tener una superficie de 41.516,43 m<sup>2</sup> y la A1, que pasa a llamarse finca resultante M, abarca una extensión superficial de 61.600,67 m<sup>2</sup>. Se mantienen inalteradas las condiciones de uso y edificación de las parcelas originarias que se transfieren a las fincas resultantes de la segregación y agrupación mencionada.

### **2.3-REVISIÓN DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COBEÑA.**

Por la Comisión de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su sesión de 19 de Octubre de 1.995, fue aprobada definitivamente la Revisión de las NN. SS. De Planeamiento del Municipio de Cobeña, publicada en el BOCM el 20 de Noviembre de 1.995.

Independientemente de otros objetivos enunciados en dicha Revisión, la misma tenía por objeto asumir el Planeamiento antecedente con las adaptaciones que en su caso exija la incorporación al modelo de planeamiento configurado en dicha revisión

Circunscribiéndonos al ámbito de la presente propuesta el Sector enunciado como JOTSA Código SAU-8 se corresponde exactamente con el ámbito objeto en su día de la Modificación Puntual de las NN SS de Cobeña, Sector Sur, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de Enero de 1.994 y desarrollado en el Plan Parcial de Ordenación de dicho Sector Sur de 26 de Julio del mismo año a los que se ha hecho remisión en epígrafe precedente.

### **2.4-MODIFICACION PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COBEÑA, SECTOR SUR**

El análisis de las especificaciones en el documento descrito en el apartado precedente, constató la existencia de una serie de errores materiales y disfunciones que fueron objeto de la elaboración de una propuesta, (incoada por D. Hans Meter Klein, como Presidente de la Junta de Compensación JOTSA Industrial, Sector Sur del Polígono Campo Nuevo de Cobeña), de Modificación de la Revisión de las NN. SS. De Cobeña, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 12 e abril de 1.999. Del contenido de dicha modificación se adjuntan las Hojas de Características y Condiciones de la edificación y de uso aplicables al ámbito en cuestión, unidas a la Cédula Urbanística expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Cobeña en fecha 10 de Abril de 2.003, en contestación a la solicitud presentada por D. Javier Rodríguez Vázquez el 4 de Abril el mismo año.

### **2.5-MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE COBEÑA, SECTOR SUR.**

La modificación del Plan Parcial de Ordenación, Sector Sur de Cobeña, redactada en desarrollo de la modificación puntual de las NN SS de dicho Sector, descrita en el apartado precedente, fue informada favorablemente por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, el 31 de Marzo de 1.999 y aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de dicha Consejería, el 12 de Abril de 1.999.

## **3. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**

En primer lugar, partiendo de los antecedentes descritos, la presente propuesta tiene como objeto adaptar las determinaciones del Planeamiento vigente, citado en el epígrafe que antecede, a la situación real generada por las obras de urbanización de los espacios complementarios al sistema general viario, anteriormente planificado, resultantes de una acción pública promovida y ejecutada por la Comunidad de Madrid y que, en virtud de sus respectivos proyectos de trazado y ejecución como Obra Pública de la Comunidad, han dado lugar en la realidad de los hechos a una nueva estructuración del territorio que el Planeamiento Urbanístico debe recoger e insertar para su ordenación definitiva en cumplimiento de las previsiones contenidas en el Art 64 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2.001 (Ley 9/2.001).

La necesaria tramitación de la presente modificación puntual tiene por objeto en consecuencia la recepción en el planeamiento urbanístico de las ya mencionadas actuaciones sectoriales sobrevenidas con incidencia sobre su ámbito.

Los respectivos proyectos de infraestructuras viarias enunciados se corresponden con los siguientes:

Proyectos de la "M.100 TRAZADO de la Nueva Via. Tramo: A1/Cobeña. Unión con las M-206 y M-100" de su Modificado nº 1 y del Proyecto "VARIANTES de las Carreteras M-100 en Daganzo de Arriba y de la M-206 en Ajalvir". Asimismo la propuesta incorpora las incidencias derivadas de dichas afecciones viarias, que implican una variación de las condiciones de ordenación del Sector Polígono Industrial de Cobeña, que se describen a continuación.

En segundo lugar, la presente propuesta tiene como objeto la modificación de la ordenación pormenorizada existente, desarrollada por el Plan Parcial del Sector Sur de Cobeña, en lo relativo a las condiciones de parcelación, edificabilidad y frente mínimo de parcela, de una de las parcelas lucrativas que componen el Sector Sur, sin que ello pueda interpretarse que se trata de una reserva de dispensación para una parcela, respecto al resto de las parcelas del sector, debido a

1.- Existen razones de interés general derivados de las acciones enumeradas anteriormente que afectan a la edificabilidad de la parcela aludida puesto que sobre ella han recaído tanto la merma de edificabilidad prevista inicialmente, la disminución de parcela neta y del frente mínimo de parcela, haciendo que la parcela en cuestión se quede fuera de ordenación, resultando así mismo que existe un exceso de cesión de redes (teniendo en cuenta los parámetros de cesión utilizados en el desarrollo del sector), afectando a esta parcela, que con la presente modificación resultarían más equilibradas dado que el aumento de edificabilidad asignado a esta parcela se produce de manera ponderada respecto a las afecciones sobre ella, sin que se produzca sobre ella un aumento de valor –o cargas- sobre la misma del que no participan el resto de las parcelas del sector.

2.- Además de lo anteriormente expuesto, y sin que constituya el motivo principal de la modificación puntual pero si uno más que refuerza el interés general, la implantación industrial existente de AVANCE CARTÓN ONDULADO SL, por los motivos expuestos en la comunicación al Ayuntamiento en escrito de fecha 30-10-2012, con registro nº 3582, está implantada en este municipio desde el año 2.000 en la parcela B de este Sector Sur y en su proceso de expansión ha ido comprando primero la parcela C, parcela que se agrupó a la parcela B, y tras esta agrupación se amplió la instalación industrial y recientemente ha adquirido la parcela M, en la estaba implantada otra industria (ULMA C y E. SOCIEDAD CORPORATIVA), que por motivos de la crisis actual se ha visto abocada al cierre de sus instalaciones. Es por este motivo de expansión de presencia y cuota de mercado en la Comunidad de Madrid, por lo que es necesaria la ampliación de las instalaciones industriales, por otro lado con condiciones específicas de fabricación y almacenado que requieren naves continuas y espaciosas que permitan un flujo continuo en el proceso productivo y contribuir así al crecimiento y empleo en el municipio.

3.- Las tres parcelas lucrativas existentes tienen en la actualidad una ordenación diferente en lo que se refiere a parcela mínima y edificabilidad.

4.- Las instalaciones existentes en la parcela M, comprada recientemente, no se adaptan ni por ubicación ni por tipología a las necesidades de la comercial AVANCE CARTÓN ONDULADO SL en su proceso de fabricación específico, por lo que de no ser viable la presente modificación, la titular de la actividad consideraría otras alternativas a su proceso expansivo en las provincias colindantes, con el grave perjuicio que esto supondría tanto en el aspecto de la propia actividad como en el de personal.

En resumen, el objeto de la presente modificación es el de adaptar al planeamiento las variaciones acaecidas por la implantación de las modificaciones en las carreteras M-100 y el acceso al polígono por la M-206, que afectan a la delimitación y ordenación del Sector Sur y un aumento de la edificabilidad asignada a una parcela, de manera ponderada respecto a las afecciones sobre ella, mediante la creación de una nueva ordenanza edificatoria que regule las condiciones de parcelación y edificabilidad en todo el polígono y que no modificaría el resto de parámetros urbanísticos.

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

##### **4.1. CONSIDERACIONES GENERALES.**

Las variaciones en los trazados establecidas en los proyectos anteriormente mencionados cuya promoción dimana de la Comunidad de Madrid, implican:

A.- La supresión del acceso previsto en el Planeamiento vigente desde la Carretera de Cobeña a Torrejón de Ardoz al interior del Sector, por la depresión que en el trazado de dicha carretera implica el Proyecto de las nuevas redes.

B.- La sustitución de dicho acceso por un nuevo enlace ubicado en el extremo Sureste del Sector, clasificable como red local, a tenor de lo previsto en el artículo 36.1.c de la L.S. 9/2.001, que fue aprobado por la Demarcación de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, en fecha 26 de Febrero de 2.002 y por Decreto de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Cobeña el 4 de Marzo de 2.003.

C.- La consecuente adaptación de las zonas verdes previstas en el Plan Parcial vigente (fincas resultantes D y E del Proyecto de Compensación de 16 de Octubre de 1.994) que pasan a configurarse como una finca continua con superficie superior a la suma de aquellas, y el aumento de las dotaciones de zonas verdes puesto que la parcela lucrativa A2 de 2.404,00 m<sup>2</sup>, pasa a integrar la red local de zonas verdes, por lo que la modificación del Planeamiento que nos ocupa no se sitúa en el supuesto contemplado en el artículo 69.2.a de la L.S.9/2.001, mejorándose e incrementando la dotación de espacios libres.

D.- La consecuente modificación de las parcelas privativas dado que la variación promovida por la acción pública de la Comunidad de Madrid, así como las afecciones de los nuevos accesos que de ella se derivan, (viario local y zonas verdes de protección al interior del Sector), operan directamente sobre la parcela edificable regulada por la Ordenanza 8\* Industria Aislada Grande Específica en su Grado 1º, de las Ordenanzas Específicas de la Modificación del Plan Parcial del Sector Sur de Cobeña, de 12 de Abril de 1.997, en la que figura como adjudicataria JOTSA, SA y

VELÁZQUEZ INTERNACIONAL, SA, cuya superficie, como consecuencia de dichas afecciones, pasa de una extensión superficial de 64.004,67 m<sup>2</sup>, (conviene señalar que sobre la finca M de 61.600,67 m<sup>2</sup> se acumulan los derechos edificatorios de la finca A2, discontinua espacialmente, de 2.404,00 m<sup>2</sup>, propiedad al igual que la M de Jotsa y Velázquez Internacional, con lo que el sumatorio de M y A2 alcanzaba una extensión superficial de 64.004,67 m<sup>2</sup>), a una superficie real resultante de la ejecución de las obras de urbanización de dichas redes y de la cesión de la parcela lucrativa A2 para dotación de zona verde local, de 46.019,57 m<sup>2</sup> correspondiente a la finca a denominar M\* .

E.- La modificación de la Ordenanza 8ª Industria Aislada Grande Específica, de las Ordenanzas Específicas de la Modificación del Plan Parcial del Sector Sur de Cobeña, de 12 de Abril de 1.997, admitiendo para el Grado 1\*, que sustituye al Grado 1º, y para evitar que tras la expropiación de carreteras no cumpla con la parcela mínima, una superficie mínima de parcela de 40.000 m<sup>2</sup>, en lugar de 60.000 m<sup>2</sup>, para no volver a dejar ninguna parcela fuera de ordenación y en lo relativo a la superficie edificable, y en atención a lo expuesto en el Objeto de la presente modificación relativo a las instalaciones industriales en expansión, aumentar la edificabilidad de la citada parcela M\*, en 5.431,10 m<sup>2</sup> para llegar a un límite en su superficie máxima edificable de 23.228,00 m<sup>2</sup>, en lugar de los 17.774,90 m<sup>2</sup> actuales, quedando el resto de parámetros de la ordenanza como están en la actualidad, salvo el frente mínimo de parcela que pasaría de 100 m a 80 m, para no dejar ninguna parcela fuera de ordenación.

Las variaciones hasta aquí explicitadas quedan perfectamente reflejadas en la documentación gráfica que se adjunta, así como resumidas sus condiciones en el cuadro de características generales de superficies, uso y edificación, que a continuación se expresan.

#### 4.2. SITUACIÓN PATRIMONIAL.

La situación patrimonial resultante de las afecciones viarias que motivan, en parte, la presente modificación una vez producida la ocupación efectiva de los suelos afectados por la acción pública iniciada, se resolverá mediante Actas de Cesión de las nuevas redes locales (vianos y zonas verdes) al Excmo. Ayuntamiento de Cobeña por la sociedad Avance Cartón Ondulado SL propietaria actualmente de los suelos afectados a dichas redes locales, por tratarse de un tercer adquirente de parcelas resultantes de un Proyecto de Compensación inscrito, cuya validez ha sido ratificada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 23 de Abril de 2.002.

#### 4.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN.

##### 4.3.1. SITUACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

##### 4.3. 1.1. GESTIÓN/PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL SECTOR SUR DE COBEÑA, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 16 DE OCTUBRE DE 1.995.

Se reproducen a continuación las características urbanísticas de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación:

##### 1.- Parcelas dotacionales resultantes

Finca resultante	Destino	Superficie m2	Superficie total m2
F	Equipamiento		6.520,00
E	Zona Verde	3.775,00	
D	Zona Verde	12.522,00	
	Total Zona Verde		16.297,00
G	Viarío Local	3.070,70	
H	Viarío Local	3.757,30	
	Total Viario Local		6.828,00
	Total dotaciones locales		29.645,00
I	Viarío sistema general		12.286,00
	<b>Total dotaciones</b>		<b>41.931,00</b>

## 2.- Parcelas privativas lucrativas industriales

Finca resultante	Adjudicatario	Destino (u.t.c.)	Superficie m2	Edificabilidad m2	Ocupación 30% (1) m2
A=A1+A2	JOTSA SA, 92,80% Velázquez Int., 7,20%	Industria Grande	69.206,91	16.108,90	20.762,20
B	JOTSA SA	Industria Grande	36.314,00	21.666,00	10.894,20
C	Manuel Durán y otros	Industria Grande	15.526,00	5.558,10	4.657,80
<b>Total fincas resultantes privativas</b>			<b>121.046,91</b>	<b>43.333,00</b>	<b>36.314,07</b>

(1) Esta condición no figura expresada numéricamente en la descripción de las fincas resultantes, aun cuando todas ellas se remiten a la normativa aplicable constituida por las ordenanzas particulares del Plan Parcial de Ordenación Urbana de Sector Sur de Cobeña (Zona 1, Industrial "Aislada Grande")

### 4.3.1.2. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA AGRUPACIÓN Y SEGREGACIÓN DE LAS PARCELAS B Y A1 APROBADA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COBEÑA CON FECHA 23 DE OCTUBRE DE 1.997 Y OBRANTE EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR SUR DE COBEÑA APROBADA CON FECHA 12 DE ABRIL DE 1.999.

#### ORDENANZA 8\* USO INDUSTRIAL AISLADA GRANDE ESPECIFICA

	Adjudicatario	Superficie parcela neta edificable m2	Parcela mínima m2	Coefficiente edificabilidad neta m2/m2	Superficie máxima edificable m2	Coefficiente Ocupación %	Ocupación Máxima m2
Grado 1º	Jotsa SA y Velázquez Int. SA	64.004,57	60.000,00	0,27771	17.774,90	50 %	32.002,285
Grado 2º	JOTSA. S.A. (1)	41.516,43	40.000,00	0,48173	20.000,00	50 %	20.758,215
Grado 3º	D. Manuel Durá y otros	15.526,00	15.000,00	0,35798	5.558,10	50 %	7.763,000
	<b>TOTAL</b>	<b>121.047,00</b>		<b>0,35798</b>	<b>43.333,00<sup>(2)</sup></b>		<b>60.523,500</b>

Nota.- Las parcelas correspondientes al Grado 1º propiedad de Jotsa SA y Velázquez Internacional SA y la correspondiente al Grado 2º propiedad de Jotsa SA, están de acuerdo en la distribución de edificabilidades y superficies adjudicadas en este Plan Parcial y el coeficiente de edificabilidad neta resultante de la suma de las dos parcelas es  $C = 37.774,90 \text{ m}^2 / 105.521,00 \text{ m}^2 = 0,35798$  que es el general del Sector en su equidistribución.

- (1) JOTSA SA queda sometida a las estipulaciones contraídas en el Convenio Urbanístico suscrito entre dicha Sociedad y el Excmo. Ayuntamiento de Cobeña el 28 de Junio de 1.993.
- (2) Edificabilidad equivalente a la aprobada para el Sector en el Convenio Urbanístico de Octubre de 1.992 y en la aprobación definitiva de la Modificación de Normas de Cobeña, Sector Sur, que se obtiene aplicando la edificabilidad media de 0,325 m2/m2 inicialmente prevista sobre los 133.333 m2 de parcela neta edificable anterior a la que para el Sistema General viario se introduce a solicitud del M.O.P.T.

### 4.3.2. SITUACIÓN RESULTANTE DE LA PRESENTE MODIFICACION.

#### 4.3.2.1. PARCELAS DOTACIONALES RESULTANTES.

Destino	Superficie m2	Superficie Total m2
Equipamiento		6.520,00
Zona verde pública	17.201,79	
Zona verde exterior (antigua parcela lucrativa A2)	2.404,00	
Total Zona Verde		19.605,79
Total Viario Local		7.584,19
Viario Sistema General	12.286,00	
Suelo Reserva Viario Sistemas Generales que, aparte de otras consideraciones, motivan la presente modificación	13.920,02	
Total Viario General		26.206,02
<b>Total dotaciones</b>		<b>59.916,00</b>

#### 4.3.2.2. PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN.

Finca resultante	Adjudicatario	Destino (u.t.c.)	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	Ocupación 50% m <sup>2</sup>
M*	Avance Cartón Ondulado SL	Industria Grande	46.019,57	23.228,00	23.009,78
B	Avance Cartón Ondulado SL	Industria Grande	41.516,43	20.000,00	20.768,21
C	Avance Cartón Ondulado SL	Industria Grande	15.526,00	5.558,10	4.657,80
<b>Total fincas resultantes lucrativas</b>			<b>103.062,00</b>	<b>48.786,10</b>	<b>48.435,79</b>

#### 4.3.2.3. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

##### ORDENANZA 8\* USO INDUSTRIAL AISLADA GRANDE ESPECIFICA

Adjudicatario	Superficie parcela neta edificable m <sup>2</sup>	Parcela mínima m <sup>2</sup>	Coefficiente edificabilidad neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie máxima edificable m <sup>2</sup>	Coefficiente Ocupación %	Ocupación Máxima m <sup>2</sup>	
Grado 1*	Avance Cartón Ondulado SL	46.019,57	40.000,00	0,50474	23.228,00	50 %	23.009,780
Grado 2º	Avance Cartón Ondulado SL	41.516,43	40.000,00	0,48173	20.000,00	50 %	20.758,215
Grado 3º	Avance Cartón Ondulado SL	15.526,00	15.000,00	0,35798	5.558,10	50 %	7.763,500
	<b>TOTAL</b>	<b>103.062,00</b>		<b>0,46258</b>	<b>48.786,10</b>		<b>51.530,995</b>

#### 4.4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Se regula un régimen específico aplicable a la parcela resultante M\* mediante la constitución de un Grado 1\* que implica exclusivamente el aumento de la edificabilidad preexistente a ella adjudicada de 17.774,90 m<sup>2</sup> edificables, con la consiguiente variación del coeficiente de edificabilidad neta inicial que pasa de 0,27771 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> edificable a 0,50474m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> edificable y la admisión de una parcela mínima de 40.000,00 m<sup>2</sup> en vez de los 60.000,00 m<sup>2</sup> anteriormente exigidos, y el frente mínimo de parcela que pasa de 100 m a 80 m, para no dejarla fuera de ordenación, manteniéndose el resto de las condiciones urbanísticas reguladas en las ordenanzas del Uso Industrial "Aislada Grande Específica" establecidas para el Sector Sur de Cobeña.

Así mismo, la Ordenanza 8\* del Uso Industrial "Aislada Grande Específica", actualmente vigente, sigue aplicándose en su integridad al resto de las parcelas del Sector Sur de Cobeña. Consecuentemente se reproduce a continuación dicha Ordenanza con la introducción del Grado 1\*, en sustitución del Grado 1º, aplicable a la parcela M\*.

##### ORDENANZA 8\* USO INDUSTRIAL AISLADA GRANDE ESPECIFICA

###### A.- Definición

- **Tipología** de asentamiento de actividades industriales de gran tamaño con baja ocupación del solar donde se ubican, diversificada en tres Grados 1\*, 2º y 3º.
- **Parcela mínima**  
 Grado 1\*: 40.000,00 m<sup>2</sup>  
 Grado 2º: 40.000,00 m<sup>2</sup>  
 Grado 3º: 15.000,00 m<sup>2</sup>
- **Frente mínimo.** El frente mínimo de parcela será de 100 m, salvo en el Grado 1\* que será de 80 m.
- **Frente máximo.** No se fija frente máximo.

**B.- Condiciones de Volumen**

- **Alineaciones.** Las alineaciones de las parcelas son las señaladas en el plano correspondiente.
- **Retranqueos.** El retranqueo mínimo, tanto en frente de fachada como en resto de linderos, será de 10 m., pudiéndose suprimir en caso de acuerdo entre colindantes.
- **Fondo edificable máximo.** No se fija fondo edificable máximo.
- **Superficie ocupable de parcela.** La ocupación máxima de todas las edificaciones no podrá ser superior al 50% de la superficie de la parcela.
- **Edificabilidad máxima.** Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta de:
  - Grado 1\*: 0,50474 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 2º: 0,48173 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 3º: 0,35798 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ORDENANZA 8ª USO INDUSTRIAL AISLADA GRANDE ESPECIFICA**

Adjudicatario		Superficie parcela neta edificable m <sup>2</sup>	Parcela mínima m <sup>2</sup>	Coefficiente edificabilidad neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie máxima edificable m <sup>2</sup>	Coefficiente Ocupación %	Ocupación Máxima m <sup>2</sup>
Grado 1*	Avance Cartón Ondulado SL	46.019,57	40.000,00	0,50474	23.228,00	50 %	23.009,780
Grado 2º	Avance Cartón Ondulado SL	41.516,43	40.000,00	0,48173	20.000,00	50 %	20.758,215
Grado 3º	Avance Cartón Ondulado SL	15.526,00	15.000,00	0,35798	5.558,10	50 %	7.763,500
<b>TOTAL</b>		<b>103.062,00</b>		<b>0,47337</b>	<b>48.786,10</b>		<b>51.530,995</b>

- **Altura máxima de la edificación.** La altura máxima e la edificación será de 1 planta con un máximo de 12 m. Dicha altura no podrá sobrepasarse sino con elementos de estructura exentos, y técnicos no habitables, inherentes al proceso productivo.

**C- Tolerancias de uso. (Son los mismos que los recogidos en el Plan Parcial aprobado 26 de julio de 1.994))**

- **Uso principal industrial** (permitido en todas sus categorías)
- **Usos complementarios.**

**Uso residencial.** Permitido con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones. Están prohibidas las estancias vivideras en planta sótano.

**Uso aparcamiento.** Permitido, incluso en edificio exclusivo.

**Uso administrativo y servicios.** Se permite una entreplanta o un edificio independiente de 2 plantas para oficinas, que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total. Dicho edificio independiente podrá elevarse hasta 3 plantas, siempre que la baja permanezca diáfana, salvo accesos a comunicaciones verticales.

**D- Dotación de plazas de aparcamiento.**

Deberá garantizarse dentro de las parcelas, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## 5. CUADROS COMPARATIVOS DE CESIONES EN LA ORDENACIÓN

## 5.1. CUADRO DE CESIONES ANTES DE LA MODIFICACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	162.978,00 m2		%
SUPERFICIES PARCELAS LUCRATIVAS	121.047,00 m2		74,27
EDIFICABILIDAD TOTAL ÁMBITO	43.333,00 m2	0,27 m2/m2 bruto	
CESIÓN EQUIPAMIENTO LOCAL	6.520,00 m2	15,05 m2s/100m2c	4,00
CESIÓN ZONAS VERDES LOCALES	16.297,00 m2	37,61m2s/100 m2c	10,00
CESIÓN VIARIO LOCAL	6.828,00 m2	15,76 m2s/100m2c	4,19
CESIÓN VIARIO GENERAL	12.286,00 m2	28,35 m2s/100m2c	7,54
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>41.931,00 m2</b>	<b>96,76m2c/100m2s</b>	<b>25,73</b>

## 5.2. CUADRO DE CESIONES DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	162.978,00 m2		%
SUPERFICIES PARCELAS LUCRATIVAS	103.062,00 m2		63,24
EDIFICABILIDAD TOTAL ÁMBITO	48.786,10 m2	0,299 m2/m2 bruto	
CESIÓN EQUIPAMIENTO LOCAL	6.520,00 m2	13,36 m2s/100m2c	4,00
CESIÓN ZONAS VERDES LOCALES	19.605,79 m2	40,19m2s/100 m2c	12,03
CESIÓN VIARIO LOCAL	7.584,19 m2	15,55 m2s/100m2c	4,65
CESIÓN VIARIO GENERAL	12.286,00 m2	25,18 m2s/100m2c	7,54
Suelo reserva viario general CAM	13.920,02 m2	28,53 m2s/100m2c	8,54
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>59.916,00 m2</b>	<b>122,81m2s/100m2c</b>	<b>36,76</b>

## 6. CUADRO JUSTIFICACIÓN REDES

## 6.1 CUADRO JUSTIFICACIÓN REDES LOCALES

## REDES LOCALES ANTES MODIFICACIÓN

RL zv	16.297,00 m2	37,61m2s/100 m2c
RL ic	6.828,00 m2	15,76 m2s/100m2c
RL eq	6.520,00 m2	15,05 m2s/100m2c
<b>TOTAL</b>	<b>29.645,00 m2</b>	<b>68,48 m2s/100m2c</b>

## REDES LOCALES DESPUÉS MODIFICACIÓN

RL zv	19.605,79 m2	40,19m2s/100 m2c
RL ic	7.584,19 m2	15,55 m2s/100m2c
RL eq	6.520,00 m2	13,37 m2s/100m2c
<b>TOTAL</b>	<b>33.709,98 m2</b>	<b>69,11 m2s/100m2c</b>

## 6.2 CUADRO JUSTIFICACIÓN REDES GENERALES

## REDES GENERALES ANTES MODIFICACIÓN

RG ic	12.286,00 m2	28,35 m2s/100m2c
<b>TOTAL</b>	<b>12.286,00 m2</b>	<b>28,35 m2s/100m2c</b>

## REDES GENERALES DESPUÉS MODIFICACIÓN

RG ic	12.286,00 m2	25,18 m2s/100m2c
RG ic suelo reserva	13.920,02 m2	28,53 m2s/100m2c
<b>TOTAL</b>	<b>26.206,02 m2</b>	<b>53,71 m2s/100m2c</b>

**7. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS ART. 14 Y 16 del RDL 2/2008 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y DEL ART.67.2 LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

El aumento de edificabilidad propuesto supone 5.453,10 m<sup>2</sup> construidos adicionales para uso industrial, en una única parcela. La modificación propuesta implica además incrementar las dotaciones públicas del ámbito de suelo ya urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad y densidad en una parcela. Le es de aplicación por tanto lo establecido en los artículos 14 y 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley de Suelo, en los que se regulan las Actuaciones de Dotación.

A este respecto, y siguiendo con los mismos parámetros de cesión utilizados en el desarrollo del sector de 68,48 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c de redes locales y 28,35 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c de redes generales (ver cuadros que anteceden en situación antes de la modificación), y aplicándolos sobre la edificabilidad adicional de 5.453,10 m<sup>2</sup>, implicaría una cesión de 3.734,28 m<sup>2</sup> de suelo para redes locales y 1.545,95 m<sup>2</sup> de suelo para redes generales, superando la ordenación propuesta estas superficies mínimas con 4.064,98 m<sup>2</sup> adicionales para redes locales y 13.920,02 m<sup>2</sup> para redes generales (ver cuadros que anteceden en situación después de la modificación).

Así mismo, el Ayuntamiento de Cobena y la empresa titular de los terrenos, Avance Cartón Ondulado SL, deberán suscribir un convenio de monetarización del 10% del aumento de la edificabilidad, que corresponde a la administración para garantizar la adecuada reversión de las plusvalías generadas, dada la imposibilidad de materializar en parcela independiente dicho aprovechamiento, con la finalidad de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. A estos efectos, se deberá firmar el convenio de monetarización, en los tres primeros meses a contar desde la publicación de la Modificación Puntual en el BOCAM, y su valoración se realizará por los servicios técnicos municipales. Art 10.3 y 246.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y Art.14 y 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley de Suelo, en los que se regulan las Actuaciones de Dotación.

A la vista de cuanto antecede y de lo expuesto en los cuadros comparativos precedentes, se entiende cumplimentado el Art. 67.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, dado que el aumento de la edificabilidad que contempla esta modificación puntual, viene acompañado de las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y la calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, y en todo caso asegura la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes e infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, aun cuando se trata de uso industrial.

En definitiva, se mantiene el equilibrio de redes.

## 8. DOCUMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN VIGOR, EN SU ESTADO ANTERIOR A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

### 8.1.- FICHA DE LA ORDENANZA 8\* INDUSTRIA AISLADA GRANDE ESPECIFICA

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 22/1/99, Madrid, 22-5-99.

EL SECRETARIO GENERAL DE PARCO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/199, BOCM 5/5/99)



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

31 MAR 1999

DOCUMENTO INFORMADO

- Fondo edificable máximo. No se fija fondo edificable máximo.
- Superficie ocupable de parcela. La ocupación máxima de todas las edificaciones no podrá ser superior al 50 % de la superficie de la parcela.
- Edificabilidad máxima. Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta de:

Grado 1º: 0,27771 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Grado 2º: 0,48173 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Grado 3º: 0,35798 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La edificabilidad máxima total del Conjunto de las Parcelas Lucrativas será inferior o igual a 43.333 m<sup>2</sup> edificados en Uso Característico Industrial.

ORDENANZA 8 * USO INDUSTRIAL AISLADA GRANDE ESPECIFICA							
	Adjudicatario	Superficie parcela neta edificable m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Parcela mínima m <sup>2</sup>	Coefficiente edificabilidad neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie máxima edificable	Coefficiente Ocupación	Ocupación Máxima
Grado 1º	JOTSA, S.A. y Velázquez Internacional S.A.	64.004,57	60.000,00	0,27771	17.774,90	50 %	32.002,285
Grado 2º	JOTSA S.A. (1)	41.516,43	40.000,00	0,48173	20.000,00	50%	20.758,215
Grado 3º	D. Manuel Durán y otros	15.526,00	15.000,00	0,35798	5.568,10	50%	7.763,000
	TOTAL	121.047,00		0,35798	43.333,00 (2)		60.523,500

Nota.- Las Parcelas correspondientes al Grado 1º propiedad de Jotsa, S.A. y Velázquez Internacional, S.A., y la correspondiente al Grado 2º propiedad de Jotsa, S.A., están de acuerdo en la distribución de edificabilidades y superficies adjudicadas en este Plan Parcial y el coeficiente de edificabilidad neta resultante de la suma de las dos parcelas es  $C = 37.774,90 \text{ m}^2 / 105.521 \text{ m}^2 = 0,35798$  que es el general del Sector en su equidistribución.

(1) JOTSA S. A. queda sometida a las estipulaciones contraídas en el Convenio Urbanístico suscrito entre dicha Sociedad y el Excmo. Ayuntamiento de Cobeneña el 28 de Junio de 1993.

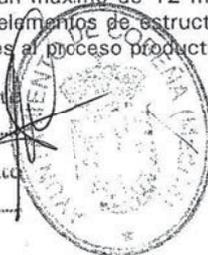
(2) Edificabilidad equivalente a la aprobada para el sector en el Convenio Urbanístico de Octubre de 1992 y en la aprobación definitiva de la Modificación de Normas de Cobeneña, Sector Sur, que se obtiene aplicando la edificabilidad media de 0,325 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> inicialmente prevista sobre los 133.333 m<sup>2</sup> de parcela neta edificable anterior a la que para el Sistema General viario se introduce a solicitud del M.O.P.T.

- Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación, será de 1 planta, con un máximo de 12 m. Dicha altura no podrá sobrepasarse sino con elementos de estructura exentos, y técnicos no habitables, inherentes al proceso productivo.

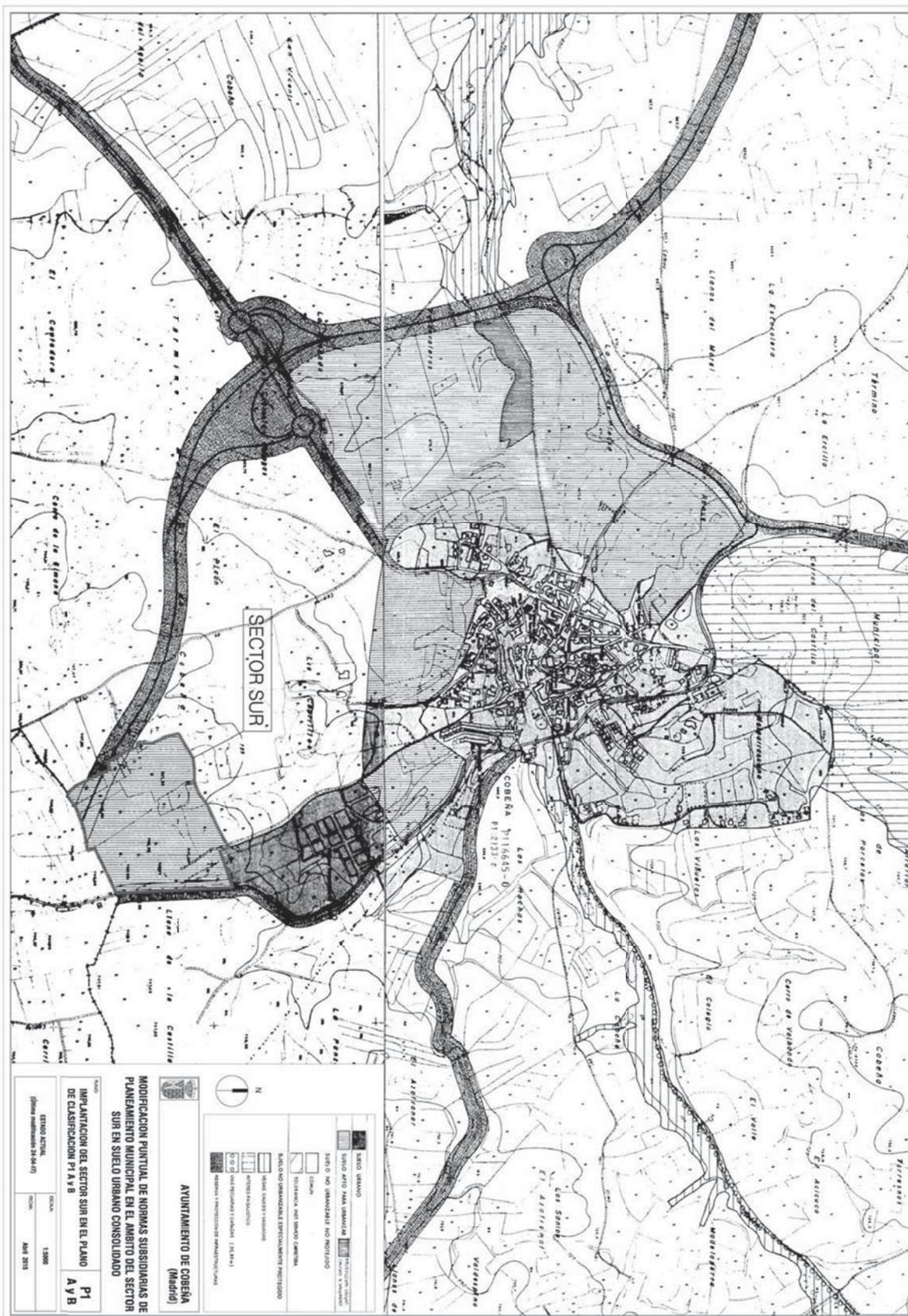
Aprobado inicialmente  
fecha 4. 6. 1998

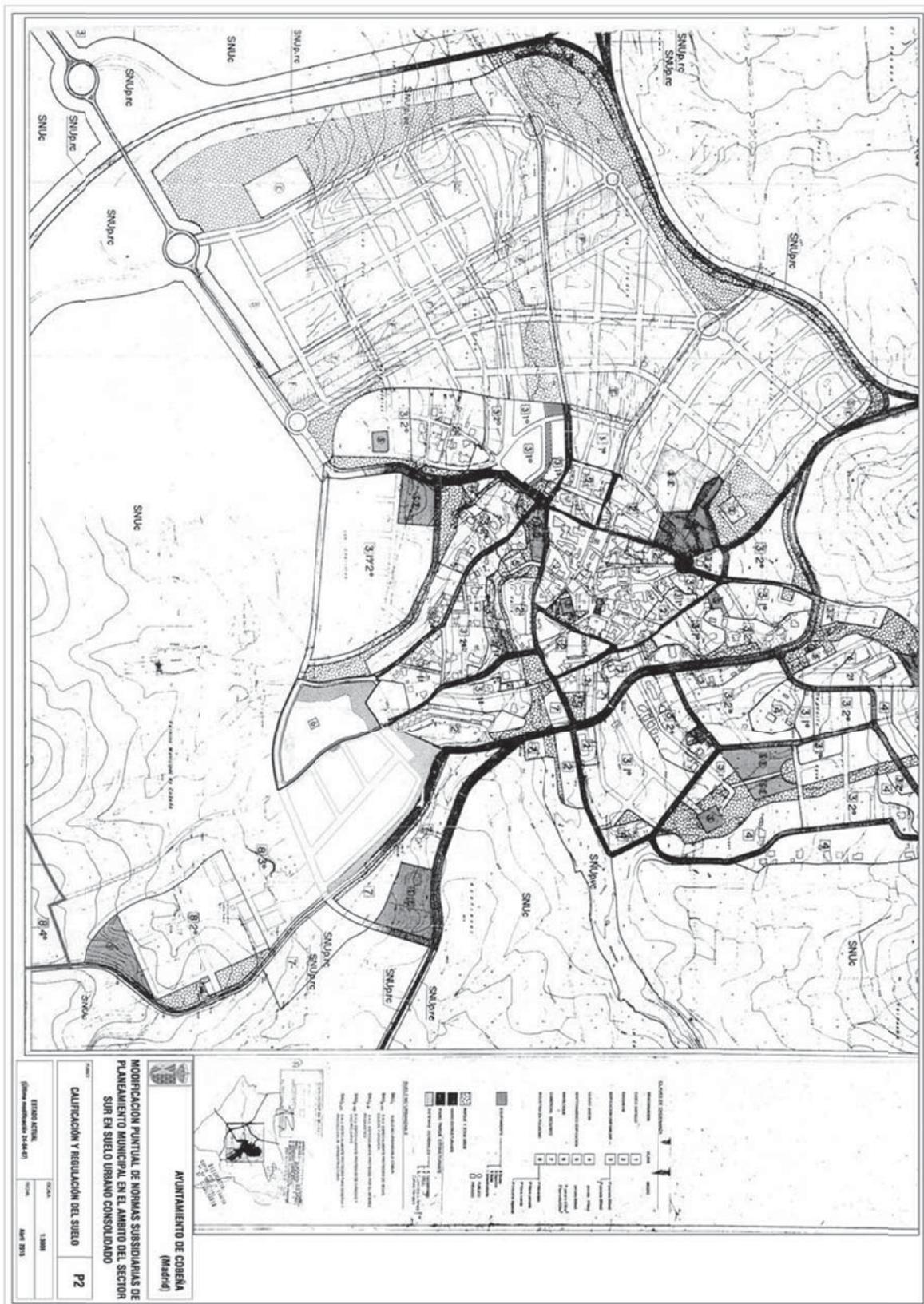
MEMPP341.DOC

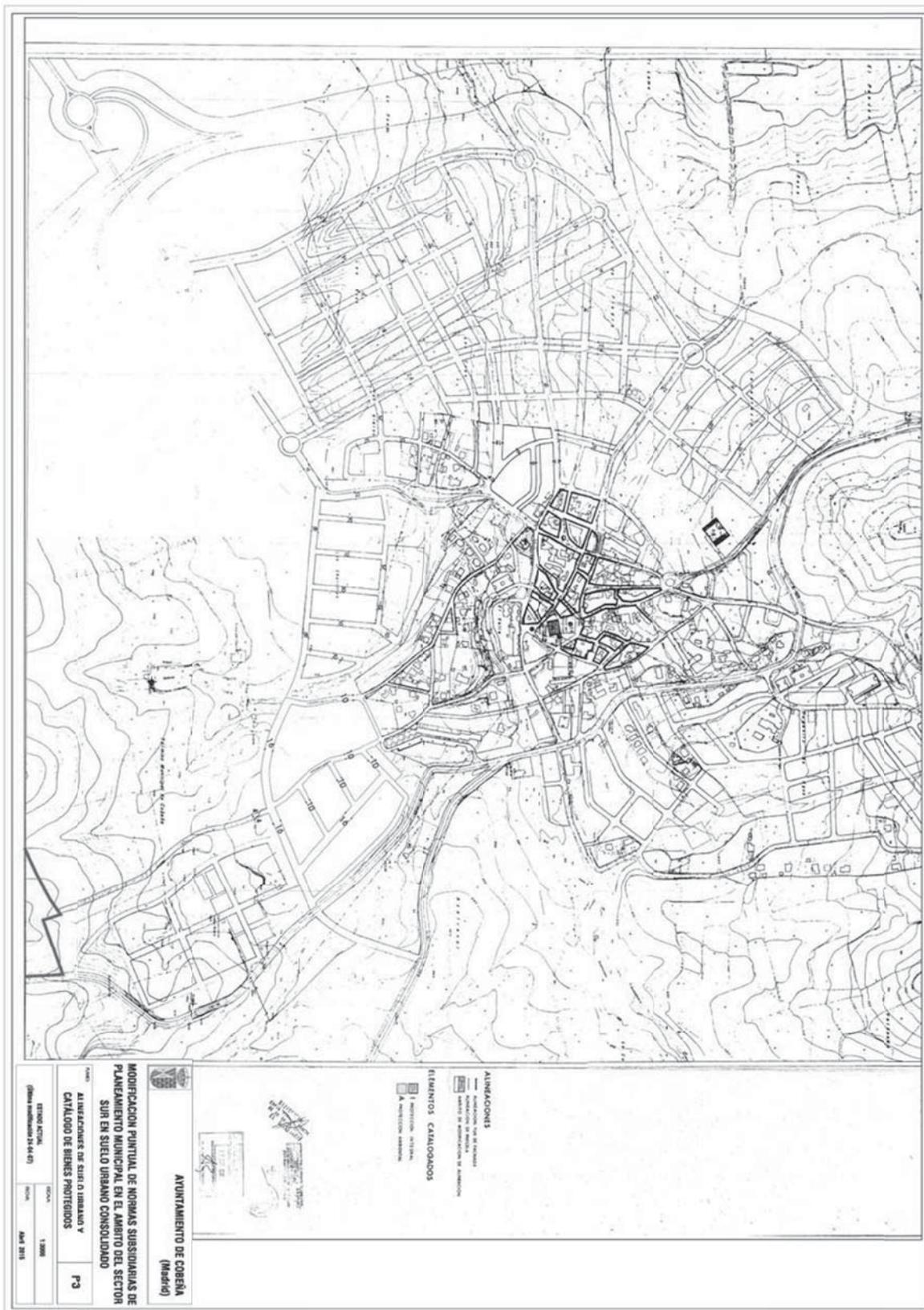
Aprobado provisionalmente  
fecha 25. 2. 1999



8.2.- PLANOS 1 A y B, P-2, P-3 y P-4 DE LAS N.N.S.S.









## 9. DOCUMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS UNA VEZ CORREGIDAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

### 9.1.- FICHA MODIFICADA DE LA ORDENANZA 8ª INDUSTRIA AISLADA GRANDE ESPECIFICA

#### ORDENANZA 8ª USO INDUSTRIAL AISLADA GRANDE ESPECIFICA

##### A.- Definición

- **Tipología** de asentamiento de actividades industriales de gran tamaño con baja ocupación del solar donde se ubican, diversificada en tres Grados 1ª, 2ª y 3ª.

- **Parcela mínima**

Grado 1ª: 40.000,00 m<sup>2</sup>

Grado 2ª: 40.000,00 m<sup>2</sup>

Grado 3ª: 15.000,00 m<sup>2</sup>

- **Frente mínimo.** El frente mínimo de parcela será de 100 m, salvo en el Grado 1ª que será de 80 m.

- **Frente máximo.** No se fija frente máximo.

##### B.- Condiciones de Volumen

- **Alineaciones.** Las alineaciones de las parcelas son las señaladas en el plano correspondiente.

- **Retranqueos.** El retranqueo mínimo, tanto en frente de fachada como en resto de linderos, será de 10 m., pudiéndose suprimir en caso de acuerdo entre colindantes.

- **Fondo edificable máximo.** No se fija fondo edificable máximo.

- **Superficie ocupable de parcela.** La ocupación máxima de todas las edificaciones no podrá ser superior al 50% de la superficie de la parcela.

- **Edificabilidad máxima.** Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta de:

Grado 1ª: 0,50474 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Grado 2ª: 0,48173 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Grado 3ª: 0,35798 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### ORDENANZA 8ª USO INDUSTRIAL AISLADA GRANDE ESPECIFICA

	Adjudicatario	Superficie parcela neta edificable m <sup>2</sup>	Parcela mínima m <sup>2</sup>	Coficiente dedicabilidad neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie máxima edificable m <sup>2</sup>	Coficiente Ocupación %	Ocupación Máxima m <sup>2</sup>
Grado 1ª	Avance Cartón Ondulado SL	46.019,57	40.000,00	0,50474	23.228,00	50 %	23.009,780
Grado 2ª	Avance Cartón Ondulado SL	41.516,43	40.000,00	0,48173	20.000,00	50 %	20.758,215
Grado 3ª	Avance Cartón Ondulado SL	15.526,00	15.000,00	0,35798	5.558,10	50 %	7.763,500
	<b>TOTAL</b>	<b>103.062,00</b>		<b>0,47337</b>	<b>48.786,10</b>		<b>51.530,995</b>

- **Altura máxima de la edificación.** La altura máxima e la edificación será de 1 planta con un máximo de 12 m. Dicha altura no podrá sobrepasarse sino con elementos de estructura exentos, y técnicos no habitables, inherentes al proceso productivo.

##### C- Tolerancias de uso. (Son los mismos que los recogidos en el Plan Parcial aprobado 26 de julio de 1.994))

- **Uso principal industrial** (permitido en todas sus categorías)
- **Usos complementarios.**



**Uso residencial.** Permitido con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones. Están prohibidas las estancias vivideras en planta sótano.

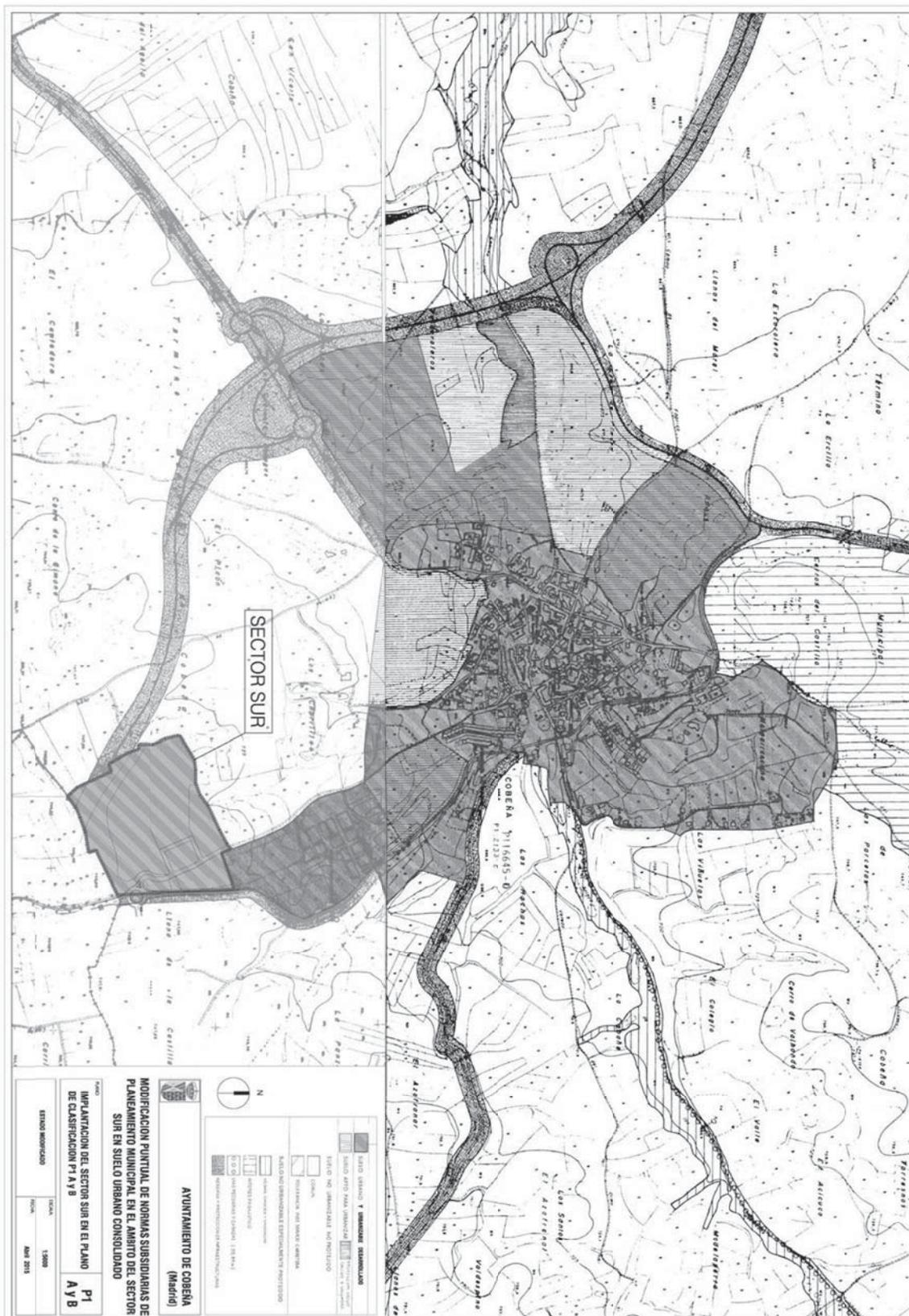
**Uso aparcamiento.** Permitido, incluso en edificio exclusivo.

**Uso administrativo y servicios.** Se permite una entreplanta o un edificio independiente de 2 plantas para oficinas, que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total. Dicho edificio independiente podrá elevarse hasta 3 plantas, siempre que la baja permanezca diáfana, salvo accesos a comunicaciones verticales.

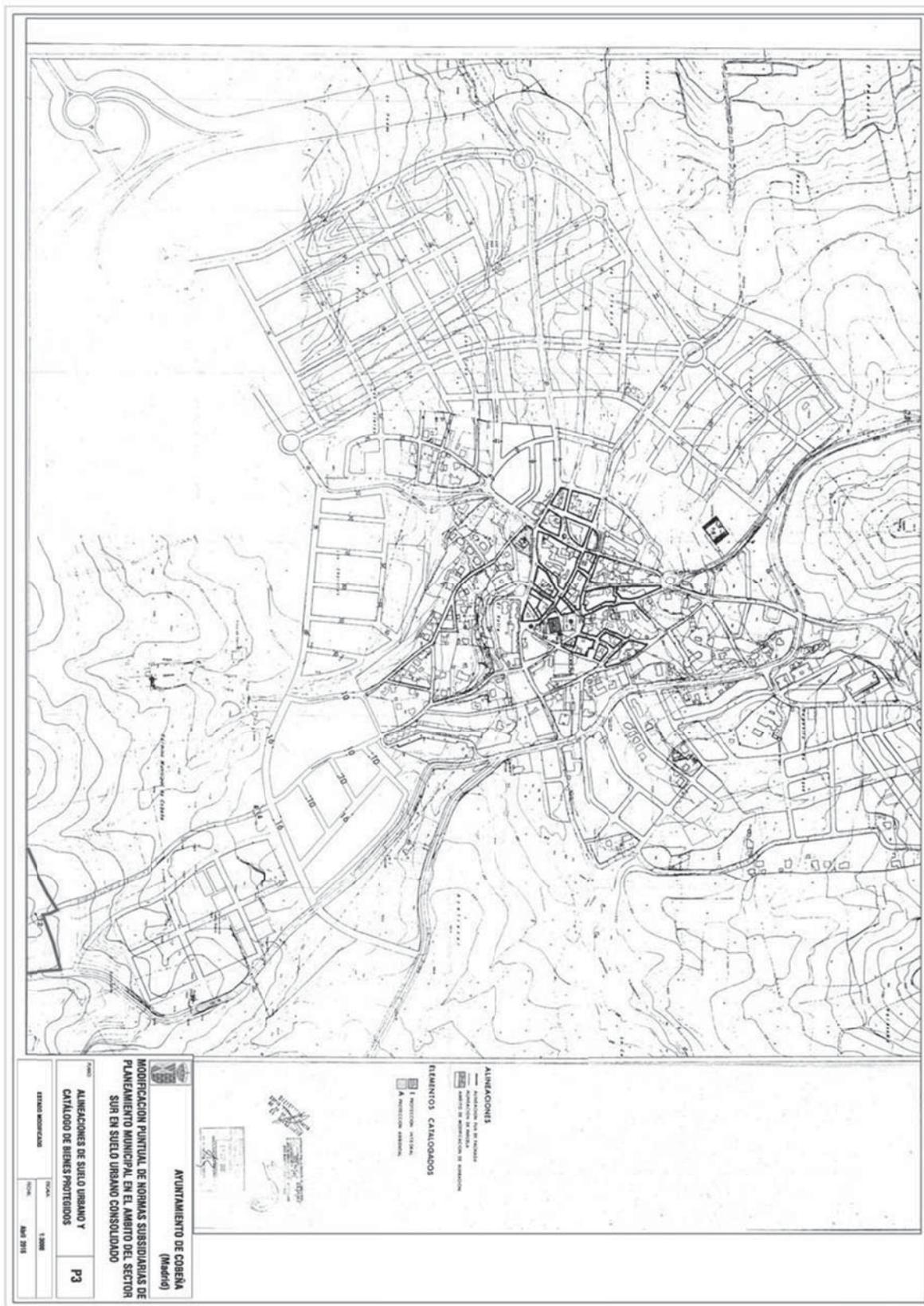
#### **D- Dotación de plazas de aparcamiento.**

Deberá garantizarse dentro de las parcelas, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**9.2.- PLANOS MODIFICADOS 1 A y B, P-2, P-3 y P-4, SEGÚN LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL AMBITO DEL SECTOR SUR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**



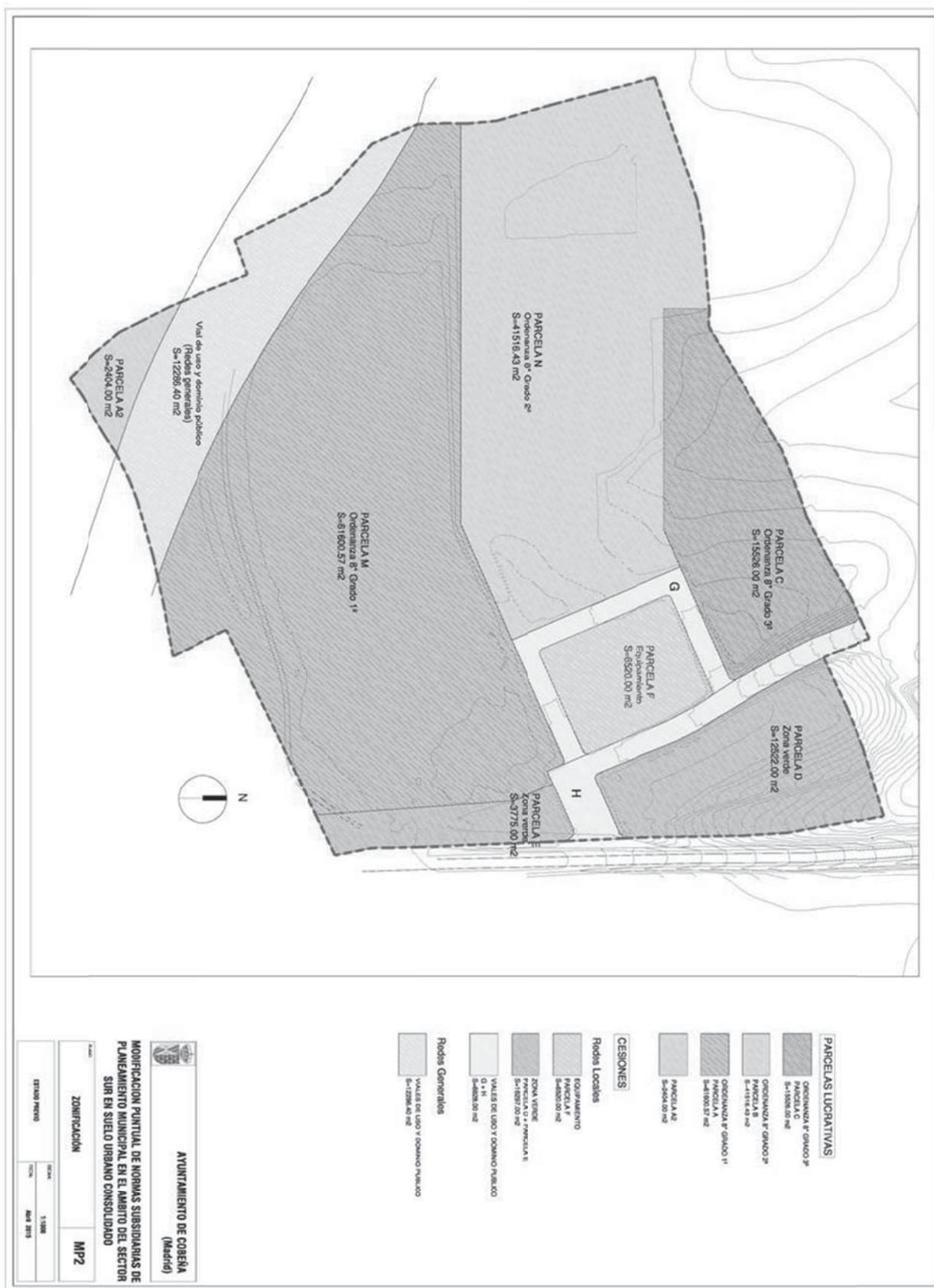


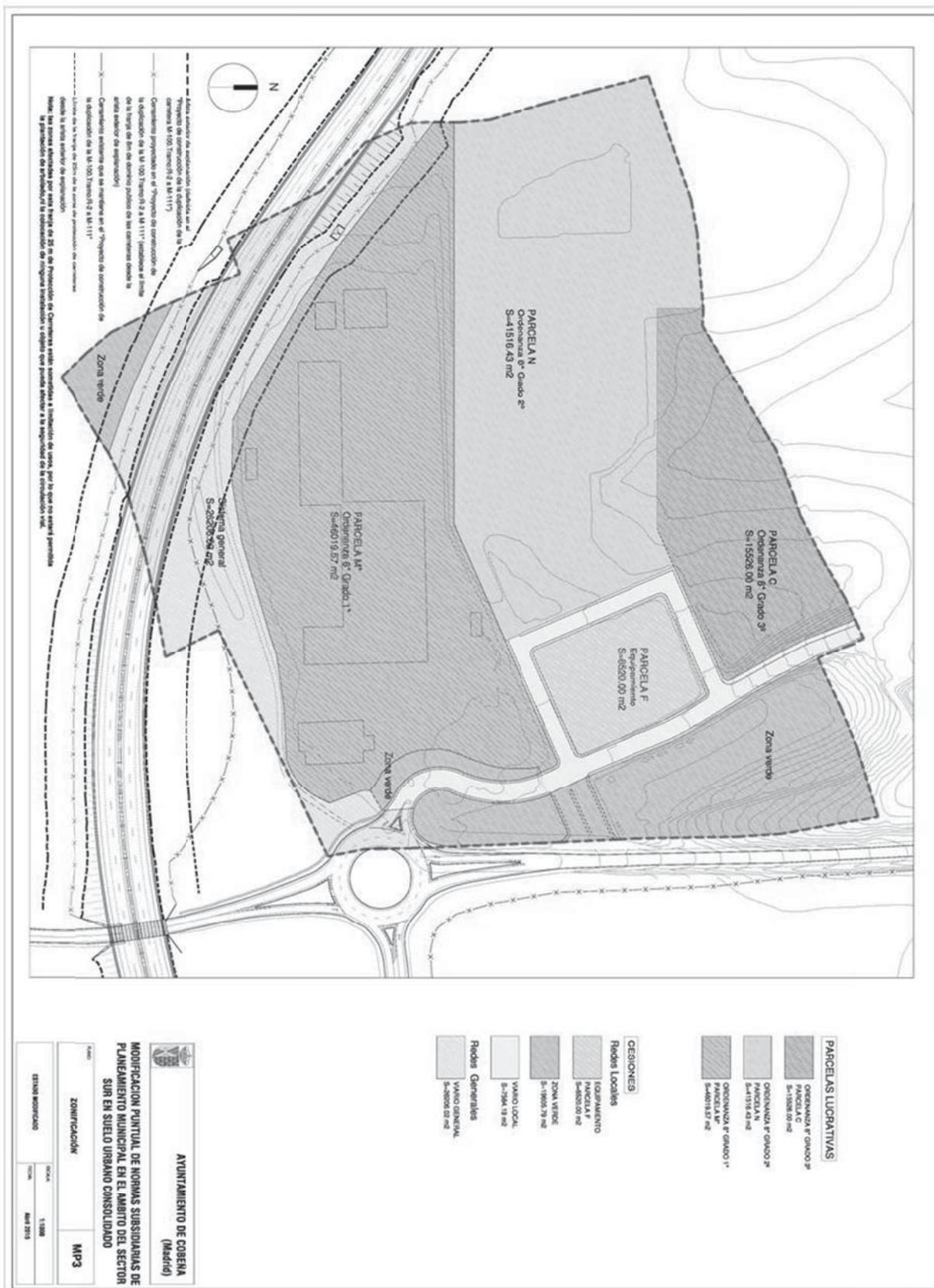


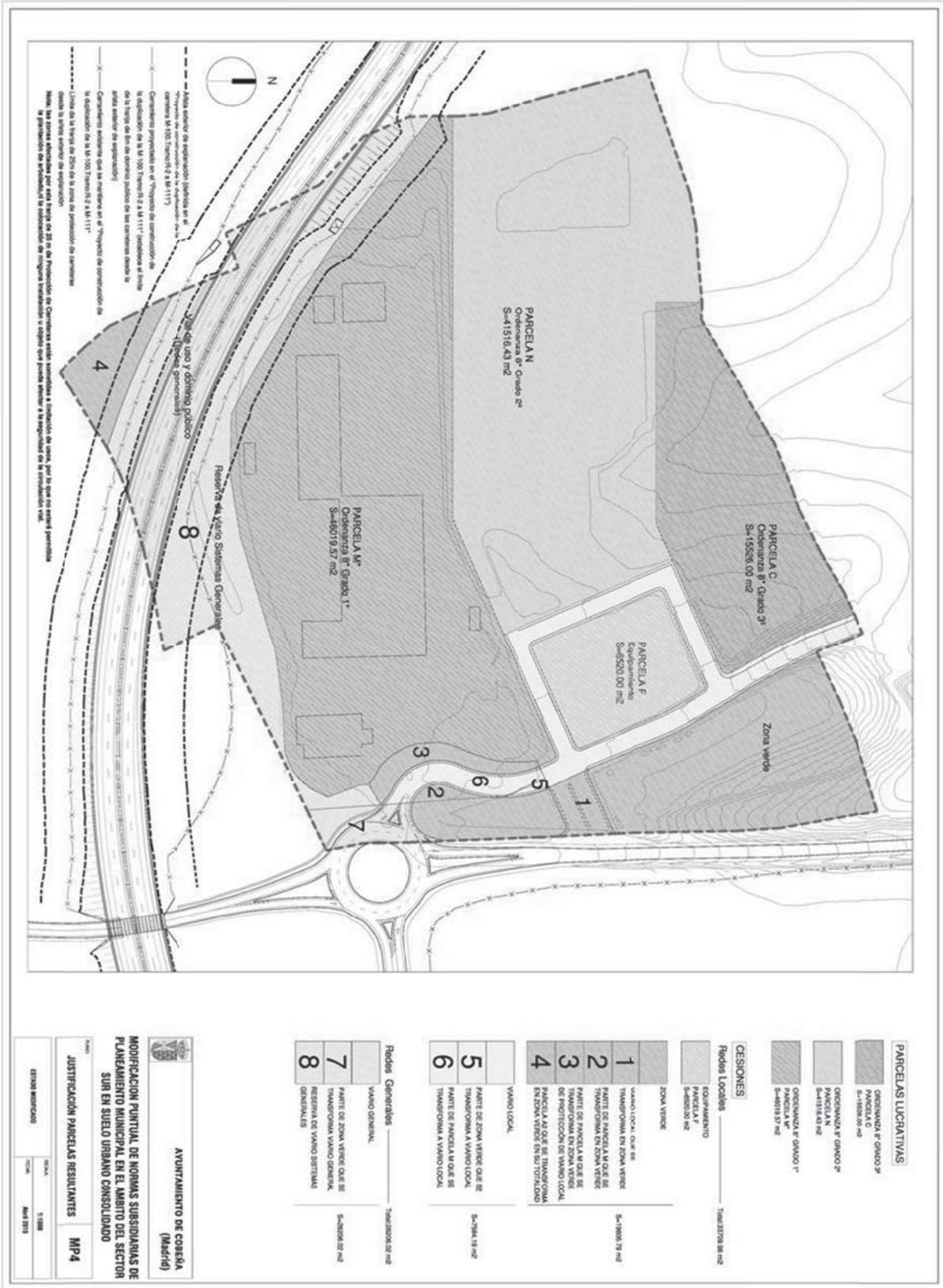


**9.3.- PLANOS MP-1, MP-2, MP-3, MP-4 y MP-5 RELATIVOS A LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL AMBITO DEL SECTOR SUR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO NO CONTENIDOS EN LAS N.N.S.S.-95**





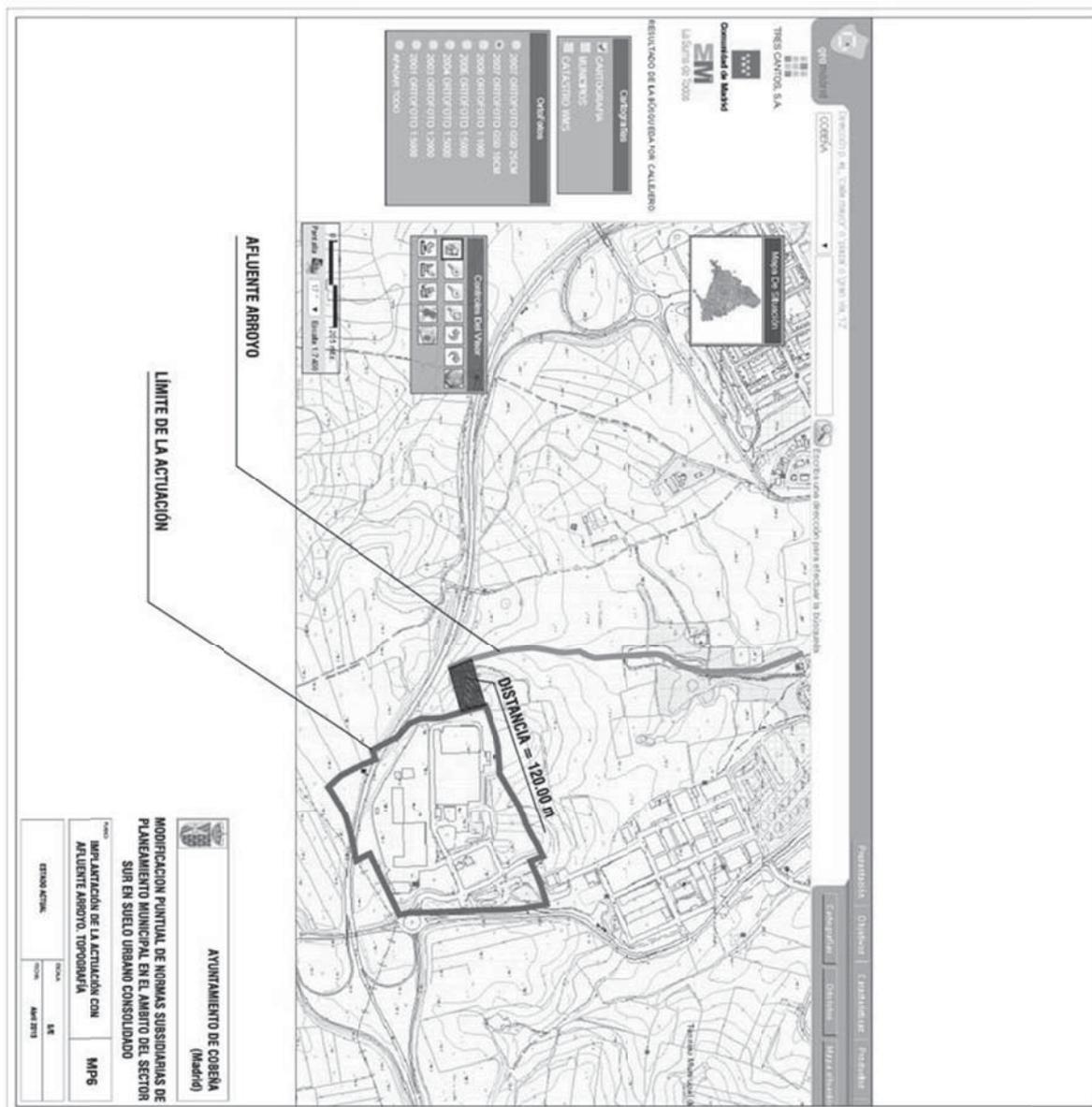


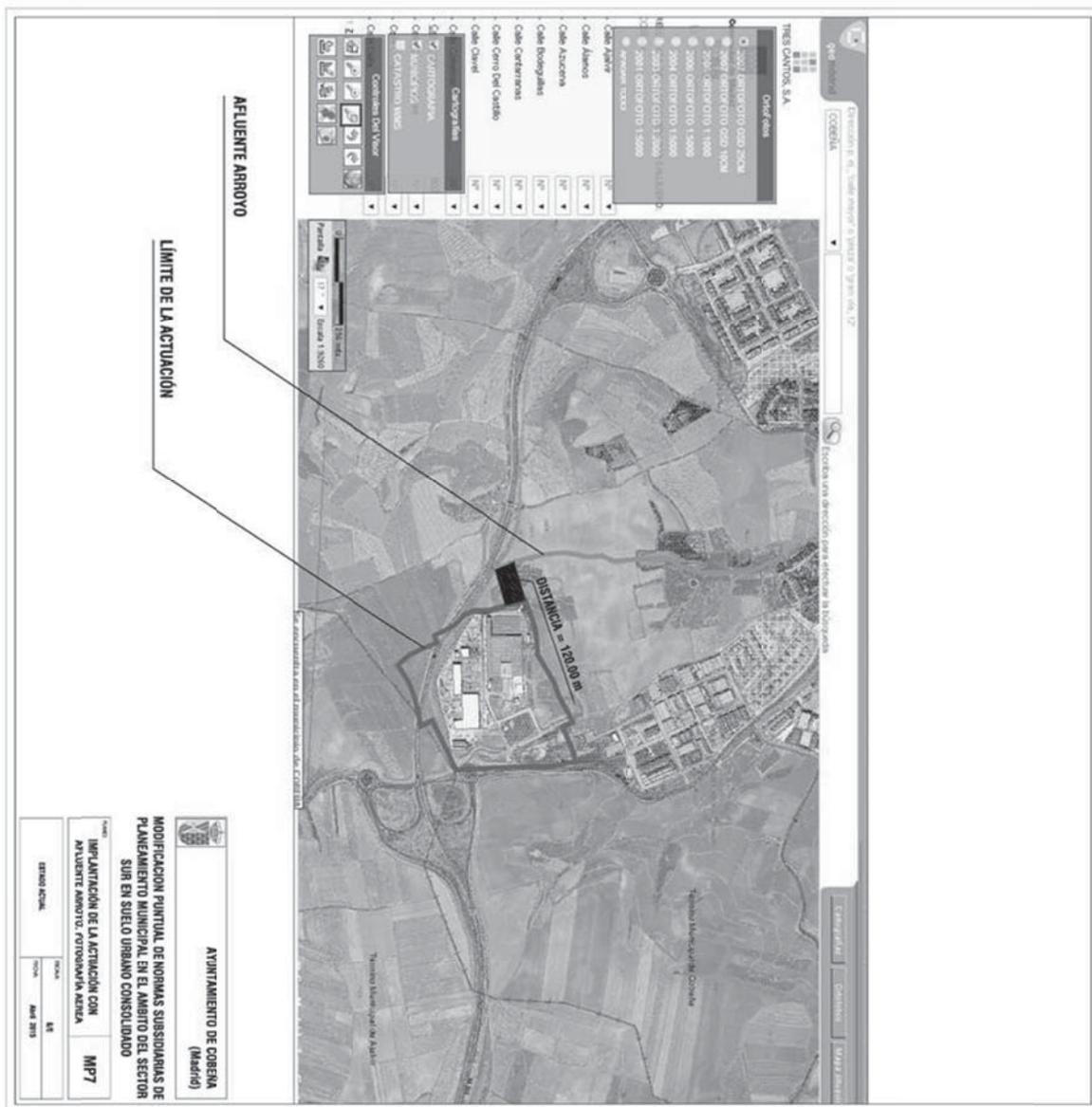




AYUNTAMIENTO DE COBEÑA (Madrid)	
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN EL AMBITO DEL SECTOR SUR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
MAPA	
FOTOGRAFIA AEREA	MP5
ESTADO ACTUAL	FECHA: 04/01/2015
	ANIO: 2015

9.4.- PLANOS MP-6 y MP-7 RELATIVOS A LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON AFLUENTE ARROYO. TOPOGRAFÍA Y FOTOGRAFÍA AÉREA





## **10.- ANEXO DE PRESCRIPCIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES.**

### **10.1.- DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, TURISMO Y CULTURA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

“En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/98, de 9 de Julio, 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 protección 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 43.2 de la misma ley.”

### **10.2.-SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DEL MINISTERIO DE FOMENTO.**

10.2.1.- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Sector Sur en Suelo Urbano Consolidado de Cobeña, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán superar ni las alturas máximas sobre el terreno ni las cotas máximas M.S.L. recogidas en la siguiente tabla:

PARCELA	ALTURA MAXIMA (m)	COTA MÁXIMA M.S.L. (m)
M	15	762
N	15	761
C	15	762
F	15	763
Zonas Verdes	15	762
Viario Local	15	762
Viario General	15	763

10.2.2.- Al encontrarse el ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, 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 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

### **10.3.- DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL. AREA DE ANALISIS DE PLANES Y PROGRAMAS DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

En aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental, los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán ser sometidos a alguno de los procedimientos ambientales establecidos en la misma son los que figuran en el Anexo V de dicha ley.

### **10.4.- DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DE LA CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

10.4.1.- Se respetarán las zonas de dominio público y de protección de las carreteras M-100 y M-114, de acuerdo a la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93 de 11 de marzo.

10.4.2.- La zona de dominio público de las carreteras es la establecida en el Art.30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, esto es, una franja a contar desde la arista exterior de la explanación, que es de ocho (8) metros en autopistas y autovías y de tres (3) metros en el resto de carreteras. A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.

10.4.3.- La zona de protección de las carreteras es la establecida en el Art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, una franja a contar desde la

arista exterior de la explanación, que es de veinticinco (25) metros en las carreteras de la Red Principal y de quince (15) metros en las carreteras de la Red Secundaria y Local.

10.4.4.- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.

10.4.5.- La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93 de 11 de marzo, y la Orden de 3 e abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

10.4.6.- Procede hacer explícito que las consideraciones del informe emitido para esta Modificación Puntual se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.

10.4.7.- Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección se deberá pedir permiso a esta Dirección General, a través del Área de Explotación de Carreteras.

Cobeña, a 18 de diciembre de 2015.—El alcalde, Jorge Amatos Rodríguez.

(03/37.205/15)

