

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**51****COBEÑA**

URBANISMO

Una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 40/2021, de 17 de febrero, la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SAU-5A “Valdevaleros Norte” de Cobeña, por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2020, en cumplimiento de lo que establece el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio 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, se exponen al público las ordenanzas reguladoras de las Normas Urbanísticas del citado Plan Parcial.

#### “NORMAS URBANÍSTICAS

##### 1. DISPOSICIONES GENERALES

###### 1.1. *Naturaleza*

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el Sector las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 19 de octubre de 1995, así como la posterior Modificación Puntual en el ámbito de la zona oeste, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 26 de agosto de 1999, con Resolución hecha pública por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 31 de agosto y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 217 del lunes 13 de septiembre del mismo año.

###### 1.2. *Ámbito*

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el SAU 5A del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias, gráficamente señalado en los planos de información y ordenación del presente documento de Plan Parcial.

###### 1.3. *Alcance*

1. La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el Sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en las NNSS y se ajusten a lo previsto en la legislación urbanística.

2. Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Cobeña y todas aquellas modificaciones puntuales que afectasen a este ámbito.

###### 1.4. *Vigencia del Plan Parcial*

El Plan Parcial entrará en vigor en la fecha de su publicación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

###### 1.5. *Efectos del Plan Parcial*

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley del Suelo vigente como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

###### 1.6. *Interpretación*

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanzas, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por las Normas Urba-

nísticas de las Normas Subsidiarias de Cobeña que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de este.

### 1.7. *Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*

Con el fin de acreditar que las construcciones, instalaciones y edificaciones propuestas por el Plan Parcial no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, se recogen con carácter normativo las siguientes disposiciones:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Plan Parcial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), 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 pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que vienen representadas en el plano de ordenación PO. 03. Alineaciones y Rasantes como cota de 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 584/72 en su actual redacción.
- Las propuestas de Estudios de Detalle o de cualquier nuevo planeamiento urbanístico, de su revisión o modificación, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591 /1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
- En caso de contradicción en las propias Normas Urbanísticas del Plan Parcial, o entre las Normas Urbanísticas y los planos recogidos en el Plan Parcial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

## 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 2.1. *Instrumentos de desarrollo*

1. Para el desarrollo del presente Plan Parcial serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.

2. El contenido de dichos proyectos será el establecido en las Normas Urbanísticas de las NNSS, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

3. La parcelación representada en los planos de este Plan Parcial será indicativa, debiéndose desarrollar parcelaciones que no modifiquen los denominados elementos de la estructura viaria de primer orden.

### 2.2. *Parcelaciones urbanísticas*

1. La subdivisión de las zonas en parcelas representada en los planos de ordenación del Plan Parcial tendrá el carácter de parcelación urbanística indicativa y como tal se representa en el plano correspondiente de este Plan Parcial.

2. En cada una de las zonas establecidas en el Plan se podrá tramitar, en su caso, conjuntamente con el correspondiente proyecto de edificación unitario, un Proyecto de Parcelación, incorporando en aquel las determinaciones de éste último.

3. En los casos y ámbitos en que se formulase un Estudio de Detalle, la parcelación se realizará conjuntamente con este, pero en documentos separados.

### 2.3. *Proyectos de urbanización*

1. El proyecto de urbanización que se definirá sobre el ámbito del presente Plan Parcial tendrá carácter unitario pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.

2. Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa.

3. Procederá el reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten al régimen del suelo o la edificación.

4. Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo demandasen.

5. Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Cobeña en proyectos de similares características.

6. En lo que a espacios libres se refiere se estará a las siguientes determinaciones de diseño:

#### 6.1. Relativas al parque lineal:

— El tratamiento del suelo será preferentemente terrizo.

— Se conformarán recintos de estancias de personas que con una superficie media de 200 metros cuadrados cada uno, habrán de manejar una serie de invariantes en su diseño:

- Un área pavimentada de superficie mínima 25 m<sup>2</sup>.
- Bancos o lugares que permitan el reposo de personas con una longitud mínima de 6 m.
- Barras de apoyo para vehículos sin motor.
- Un punto de luz como mínimo.
- Un punto de agua potable en cada una de ellas.
- Un mínimo de diez árboles de igual especie en cada uno de los recintos, preferentemente de hoja caduca y recomendándose entre otros los siguientes: arce (*Hacer pseudoplatanus*), catalpa (*Catalpa bignonioides*), chopo (*Populus alba* o *P. nigra*), olmo de Siberia (*Ulmus pumila*), castaño de indias (*Aesculus hippocastanum*), plátano (*Platanus hybrida*), tilos (*Tilia intermedia*) y magnolios (*Magnolia grandiflora*).
- Cada uno de los recintos contará con un elemento de identificación que los singularice y referencie como lugar de encuentro urbano.

#### 6.2. Relativas a la Franja de Protección de la M-100:

— Se valorará la plantación intensiva de los bordes de la autovía con especies de bajo consumo de agua y preferentemente autóctonas en la Comunidad de Madrid.

— El Proyecto de Urbanización incluirá obligatoriamente un caballón o movimiento de tierra con suficiente altura sobre la rasante actual que minore el impacto acústico y el correspondiente tratamiento vegetal que complementemente paisajísticamente la acción anterior.

#### 6.3. Relativas al riego de parques y jardines:

— El Proyecto de Urbanización incluirá la captación o captaciones alternativas de agua que faciliten el riego de parques y jardines.

#### 6.4. Relativas a los Centros de Transformación:

— Los Centros de Transformación serán enterrados.

— Podrán situarse en Espacios Libres y zonas de viario.

— El Proyecto de Urbanización podrá relocalizar los Centros de Transformación previstos, siempre que no disminuya la superficie destinada a otros usos.

7. En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización cumplirá con lo recogido en el Anexo IX bis del Plan Parcial.

#### 2.4. Estudios de Detalle

— Podrán formularse Estudios de Detalle en las parcelas de equipamientos y en las zonas de aprovechamiento lucrativo que se estime necesario.

— En los casos de aplicación del supuesto anterior el Estudio de Detalle podrá justificadamente reajustar las alineaciones, debiéndose mantener en todo caso la superficie destinada a espacios libres determinada en el presente Plan Parcial.

— Igualmente en el caso de creación de viarios interiores privados, las embocaduras de estos –en el caso de ser más de uno– a las vías públicas que se definen gráficamente en el presente documento no podrán distar entre sí menos de 15 m.

- Las condiciones de circulación interior vendrán determinadas en el Estudio de Detalle, que establecerá el ancho del viario interior y radios de giro, garantizando la correcta circulación y estacionamiento de vehículos. El viario interior privado podrá ocupar los espacios de retranqueo de la edificación. Los valores mínimos que habrán de tenerse en cuenta para el dimensionamiento del viario será:
  - Ancho mínimo de vías de 8 m, excluido espacio de aparcamiento.
  - Radio mínimo de giro de 16 m medidos en el eje de la vía.

La ordenación de edificación en el interior del ámbito podrá realizarse sin retranqueo a las vías interiores privadas de tránsito de personas y vehículos.

Se incorporará la obligatoriedad de localizar un espacio común para la recogida y almacenamiento de residuos, en el que habrá de garantizarse su protección de vistas y la adecuación a la normativa sectorial de aplicación.

### 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 3.1. *Instrumentos de desarrollo*

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación del Suelo Urbanizable Sectorizado determinado por la LSCM.

#### 3.2. *Calificación del suelo*

1. Es la establecida por el Plan Parcial a través del plano denominado de Zonificación.
2. A los efectos de lo dispuesto en los Arts. 35 y 48 de la vigente Ley del Suelo, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de calificación del suelo, asignación de niveles de intensidad o edificabilidad y ordenación de volúmenes. La ordenación pormenorizada de un terreno será la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condiciones, primando la más restrictiva de ellas en caso de diferencias.
3. El Plan Parcial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas sujetas a regulación mediante ordenanza. Las ordenanzas de este Plan Parcial ya han sido aprobadas y aplicadas en el Municipio, ya que son de aplicación en esta Zonificación ordenanzas de las NNSS de Cobeña, o de alguno de sus documentos de Planeamiento de Desarrollo ya aprobados, como es el Plan Parcial (ya ejecutado) del SAU 5B, colindante con el SAU 5A.
4. Cada una de las zonas en que se subdivide el Plan Parcial tendrá como parámetro máximo el de edificabilidad, y en el uso residencial, además, el número máximo de viviendas. La mejor precisión en las mediciones que pudiera derivarse de instrumentos de desarrollo no supondrá la variación de estos dos parámetros.
5. El Plan Parcial califica como zonas para usos dotacionales de carácter público aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad y espacios libres, de equipamientos y servicios.
7. El ámbito del Plan Parcial se ha dividido en zonas de Ordenanzas, identificadas en el plano Zonificación con las siglas que a continuación se expresan:

Zonas de ordenanza:

*Usos Públicos.*—Corresponde a los suelos del Sistema de Redes Locales o Generales, de uso y dominio público que obligatoria y gratuitamente han de ser cedidos al Ayuntamiento. Dentro del suelo público se establecen las siguientes zonas:

- ZV: Zonas Verdes.
- VG: Viario General.
- SI: Servicios e Instalaciones (Centros de Transformación e Infraestructuras Sociales: abastecimiento, saneamiento y depuración).
- EQ: Equipamientos.

*Usos Públicos Supramunicipales.*—Corresponde a los suelos del Sistema de Redes Supramunicipales, de uso y dominio público que obligatoria y gratuitamente han de ser cedidos a la CM. En esta categoría de suelos se incluyen:

- Corresponde a la zona de Protección y/o ampliación de la M-100.

Constituye una reserva de suelo para Infraestructuras sujeta a las determinaciones establecidas por:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 3/1991, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

*Usos privados.*—Corresponde a los suelos de uso y dominio privado donde se puede materializar el aprovechamiento lucrativo asignado. Dentro del suelo privado se establecen las siguientes zonas:

- RU Residencial Unifamiliar.
- RM Residencial Multifamiliar.
- CO Terciario Comercial.

Esta división en zonas queda reflejada en el plano de Zonificación.

### 3.3. Sistema de ejecución y cesiones obligatorias

1. La totalidad del ámbito del Plan Parcial constituye una única unidad de ejecución, perteneciendo el suelo a varios titulares. La actuación urbanística tiene por tanto el carácter de privada en su iniciativa.

2. Serán de cesión gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Cobeña, los suelos destinados por el presente Plan Parcial a Redes Públicas Generales y Locales, habiendo de cederse a la CM los suelos destinados a Redes Públicas Supramunicipales.

3. En cumplimiento de lo previsto en el Art. 96 Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento de la LSCM, se cederá al municipio de Cobeña libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se pueda materializar el 10 por 100 del producto del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector. Podrá sustituirse la cesión de terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

### 3.4. Aprovechamiento unitario

El Aprovechamiento Unitario para el SAU 5A según lo establecen las Normas Subsidiarias (establecido como Aprovechamiento Tipo) es de 0,320 m<sup>2</sup>c RU/ m<sup>2</sup>s.

El uso global es el de residencial libre. Por tanto, la superficie edificable máxima homogeneizada, según terminología de las NNSS, será la que resulte de multiplicar el Aprovechamiento Unitario por la superficie del Sector.

La edificabilidad máxima homogeneizada establecida por las NNSS, es de 46.784 m<sup>2</sup>c RU.

El Plan Parcial no agota esta edificabilidad, estableciendo un máximo de 45.386 m<sup>2</sup>c RU, que representa un Aprovechamiento Tipo de 0,317 m<sup>2</sup>c RU/ m<sup>2</sup>s. Lo que supone una reducción de aprovechamiento. La unidad de aprovechamiento es m<sup>2</sup>de uso residencial unifamiliar libre.

### 3.5. Edificabilidades y usos

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo definidas en la ficha de condiciones del suelo apto para urbanizar de las Normas Urbanísticas.

2. Salvo indicación expresa en la normativa particular de uso, no se computarán a efectos de la aplicación de los parámetros de edificabilidad máxima por zona las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano. De igual forma, no computarán a los mismos efectos los usos que se sitúen bajo rasante.

3. El plano de Zonificación y el Anexo I establecen los usos y edificabilidades lucrativos generales y pormenorizados para las diferentes zonas del Plan Parcial.

#### 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

##### 4.1. *Condiciones comunes a todas las zonas*

###### Definición y aplicación:

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada una de ellas.
2. En lo que no quede establecido, serán de aplicación las Disposiciones Generales de estas Normas y las del Planeamiento de rango superior: Normas Subsidiarias de Cobeña.
3. En todo caso se deberá cumplir la normativa sectorial que fuera de aplicación.

###### Obras admisibles:

1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición reguladas en las NNSS y las presentes Normas.
2. En los edificios que se construyan en ejecución del Plan Parcial, se admitirán obras de remodelación, renovación, mantenimiento, y ampliación de la edificación, con sujeción a los límites establecidos en el presente Plan Parcial.
3. En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas y de las NNSS del municipio de Cobeña.

###### Usos Complementarios:

Deberán cumplir con las determinaciones que establecen las NNSS para los usos complementarios, es decir, el uso complementario no podrá rebasar el 49 por 100 de la edificabilidad total, reservándose un porcentaje de al menos el 51 por 100 de la edificabilidad total para el uso principal.

##### 4.2. *Condiciones particulares de la zona de ordenanza I. Residencial multifamiliar, RM*

###### Ámbito y características:

1. Pertenecen a esta zona las áreas adscritas a ella mediante el grafismo RM.
2. Corresponde a la tipología de bloques de “moderada altura”, con uso predominante de vivienda multifamiliar en edificación exenta, o adosada a un lindero, sobre parcelas de tamaño medio, con la planta baja destinada a vivienda o usos complementarios y comerciales, y con instalaciones comunes incluso de jardín y recreativas. Es una ordenanza de aplicación común en las nuevas urbanizaciones y en los Planes Parciales que se redactan para los SAU que han incorporado las Normas Subsidiarias en sus modificaciones puntuales, desarrollando una arquitectura que se ha denominado “Minibloques”.
3. A efectos de regular la edificabilidad del suelo adscrito a esta zona se establecen los grados:
  - Grado 1. Minibloque Sureste.
  - Grado 2. Minibloque Centro.
  - Grado 3. Minibloque Perímetro Oeste.
  - Grado 4. Minibloque Parque.

Parcela mínima: La parcela mínima permitida tendrá una superficie de 500 m<sup>2</sup> en todos los grados.

Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela permitido será de 23 m en todos los grados.

Alineaciones y rasantes: La alineación oficial es la definida por el Plano PO.03 alineaciones y rasantes de este Plan Parcial.

Longitud máxima de fachada: Longitud máxima de fachada de la edificación será de 70 m en todos los grados.

Ocupación máxima: La superficie máxima de la parcela neta que puede estar ocupada por la edificación es el 60 por 100 del total en todos los grados.

Superficie máxima edificable: La edificabilidad neta sobre cada parcela será la que le asigne el Proyecto de Reparcelación, partiendo del cumplimiento de lo que se determina a continuación.

	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> C/ M <sup>2</sup> S)
Grado 1. Minibloque Sureste	1,47
Grado 2. Minibloque Centro	1,30
Grado 3. Minibloque Perímetro Oeste	0,66
Grado 4. Minibloque Parque	0,77

No computarán dentro de este perímetro las superficies destinadas a instalaciones y cuartos de recogida de residuos, en aplicación del CTE que se localicen en la planta baja de los edificios.

Retranqueos: Los retranqueos de la edificación serán, para todos los casos en todos los grados, de:

- A fachada principal, no se fija retranqueo, pudiendo adosarse incluso con cuerpos de porche a la alineación exterior, o bien retranquearse para ampliar el ámbito de acera.
- A lindero posterior el retranqueo será como mínimo de 3 m y en cualquier caso 1/3 de la altura si el bloque tiene huecos de fachada.
- A linderos laterales, no se fija retranqueo, pero será al menos de 1/3 de la altura entre bloques contiguos o si el lindero es un predio privado, y no vial público o zona verde.

Altura máxima de la edificación: En todos los grados la altura máxima es de 3 plantas (Baja+II), y un total de 10 m como máximo a la parte inferior del último forjado. No se permiten cubiertas inclinadas, quedando en 11 consecuencia suprimida cualquier posibilidad de aprovechamiento bajo cubierta.

En todos los grados se permiten sótanos o semisótanos destinados a aparcamiento, trasteros, cuartos de instalaciones, y usos complementarios del residencial y del comercial de planta baja, no vivideros, sin que computen a los efectos de edificabilidad. Computarán pues, solamente, las superficies sobre rasante de carácter residencial, o sus anejos comerciales de planta baja.

En todos los grados, en todo caso, se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas por las Normas Subsidiarias.

Altura libre de plantas: En todos los grados la altura libre de plantas será:

	MÁXIMA	MÍNIMA
Sótano	--	2,20
P. baja	3,60	2,60
Otras	3,00	2,60

Aparcamiento: Las parcelas garantizarán en su interior, mediante garaje individual o comunitario –en planta sótano o sobre rasante– la localización de las plazas de aparcamiento que cumplan con un estándar mínimo de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

Usos Principales: Residencial. Vivienda Multifamiliar.

Usos complementarios:

Espacio libre y Zona verde	Incluidas zonas deportivas privadas, tales como pistas de tenis, pádel, piscinas, etc., sin espectadores, así como instalaciones diáfanas abiertas (cenadores, pérgolas, etc.), limitadas estas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada y sin que pueda transformarse en superficie construida y debiendo cumplir toda construcción sobre rasante, excepto vallas y alambradas diáfanas, los retranqueos establecidos en ordenanza. Aquellas instalaciones accesorias al uso deportivo, tales como aseos, vestuarios, cuarto de instalación de tratamiento de agua, etc. cuyo aprovechamiento sea computable, habrán de ser tenidas en cuenta en el cálculo total del aprovechamiento computable de la parcela.
Aparcamiento	Permitido como aparcamiento individual y/o colectivo, de uso privado situado en planta baja o sótano.
Terciario Comercial	Permitido solo en categorías 1ª y 2ª.
Dotacional	Permitido en su categoría 1ª

Usos prohibidos: Todos los demás.

Condiciones estéticas: Se utilizarán materiales de buena calidad, y se cuidará especialmente el diseño arquitectónico para su integración en la urbanización. Dada la libertad de

diseño, se permiten vuelos sobre la alineación oficial para balcones o miradores, con un máximo de 0,60 m, siempre que la altura sobre la acera sea superior a 3 m.

Condiciones de conjunto: Cuando una zona no se vaya a edificar con proyecto unitario, tendrá que ordenarse previamente por medio de un Estudio de Detalle, con las condiciones impuestas en el punto 2.4 de estas Normas.

4.3. *Condiciones particulares de la zona de ordenanza II. Residencial Unifamiliar, RU*

Ámbito y características:

1. Pertenecen a esta zona las áreas adscritas a ella mediante la rotulación en planos de la denominación RU.
2. La tipología corresponde a edificación unifamiliar adosada en hilera sobre parcela de pequeño tamaño.
3. A efectos de regular la edificabilidad del suelo adscrito a esta zona se establecen los grados:

- Grado 1. Unifamiliar Sureste.
- Grado 2. Unifamiliar Centro.

Parcela mínima: En todos los grados:

- Será de 250 m<sup>2</sup> netos, admitiéndose soluciones de ordenación agrupadas con espacio comunal destinado a jardines, piscinas, garajes bajo rasante, etc., sin que en ningún caso la parcela privativa de cada vivienda pueda ser inferior a 180 m<sup>2</sup>, y sin que el número total de viviendas del área o manzana sea incrementado por causa de tal agrupamiento. En todo caso, la diferencia de suelo entre área parcelada y la finca se destinará a espacio comunal (libre o deportivo) proindiviso de las viviendas. En este último caso de agrupamiento de espacio libre común deberá destinarse a jardín o área de juegos comunal debiendo ser la superficie total de la parcela comunal objeto de la actuación de al menos el 10 por 100 del resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie tipo de parcela (250 m<sup>2</sup>).
- Se permite pues, la agrupación de parcelas, siendo preceptivo para su edificación un proyecto unitario o un estudio previo de detalle de cada manzana.
- El frente mínimo de parcela, es de 6.00 m, y por su forma, habrá de permitir la inscripción de un círculo de 6 m de diámetro en su interior.

Frente mínimo: En todos los grados será de 6 m.

Alineaciones y rasantes: En todos los grados la alineación oficial es la definida por el Plano PO.03 alineaciones y rasantes de este Plan Parcial.

Longitud máxima de edificación: En todos los grados la longitud máxima de fachada de edificación en hilera no será superior a 70 m.

Ocupación máxima: En todos los grados:

- No se podrá el 60 por 100 de la parcela privativa.
- Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida, excepto cuando sean de carácter comunal para toda una promoción unitaria.

Superficie máxima edificable:

La edificabilidad neta sobre cada parcela será la que le asigne el Proyecto de Reparcelación, partiendo del cumplimiento de lo que se determina a continuación:

	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> C/ M <sup>2</sup> S)
Grado 1. Unifamiliar Sureste	0,60
Grado 2. Unifamiliar Centro	0,62

En todos los grados:

- Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, no computándose a los efectos de consumo de edificabilidad cualquiera que sea su tamaño, dentro de un gálibo de 30° desde el alero del último forjado, y siempre que se destine a espacios vivideros vinculados a la propia vivienda.



- No se computarán dentro de los parámetros de edificabilidad las superficies destinadas a instalaciones y cuartos de recogida de residuos en aplicación al CTE que se localicen en la planta baja de las edificaciones.

Retranqueos: En todos los grados:

- Los proyectos unitarios y los Estudios de Detalle tendrán que fijar alineaciones vinculantes de fachada para todas y cada una de las parcelas.
- Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueo establecida, en toda la parte de ellos que no sea comunal de toda una promoción unitaria.
- Los retranqueos de la edificación serán de:
  - A fachada principal, 4 m.
  - A lindero posterior el retranqueo será igual a  $\frac{1}{2}$  de H (altura de la edificación), y como mínimo de 2 m.
  - A linderos laterales, no existe retranqueo (puede apoyarse sobre el propio lindero) en caso de promoción conjunta.

Altura máxima de la edificación: En todos los grados:

- La altura máxima permitida será de 2 plantas (baja+1) con un máximo de 7 m. sobre la rasante hasta la cara inferior del último forjado.
- En caso de plantas fraccionadas, la medición de alturas y cómputo del número de plantas, se realizará para cada fachada sobre la rasante que le corresponda.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, que no computará como edificabilidad cualquiera que sea su tamaño, dentro de un gálibo de  $30^\circ$  desde el alero del último forjado, y siempre que se destine a espacios vivideros vinculados a la propia vivienda. La altura máxima de cumbrera será de 10 m, permitiendo configuraciones arquitectónicas de cubierta plana, siempre que se encuentren dentro de los gálibos permitidos (los  $30^\circ$  reseñados respecto de cada una de las fachadas principal y posterior).
- Se permiten sótanos o semisótanos cuya edificabilidad no computará siempre que se destinen a bodegas, trasteros, cuartos de instalaciones, o garaje.

Altura libre de plantas: En todos los grados la altura libre de plantas será:

	MÁXIMA	MÍNIMA
Sótano	--	2,20
P. baja	3,90	2,60
Otras	3,10	2,60

Aparcamiento: En todos los grados las parcelas garantizarán en su interior, mediante garaje individual o comunitario –en planta sótano o sobre rasante– la localización de las plazas de aparcamiento que cumplan con un estándar mínimo de 1,5 plazas/100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

Cerramientos y celosías: En todos los grados la altura máxima del cerramiento en fábrica será de 2,00 m en fachada principal, y de 1,50 m en fachadas laterales y posterior. Sobre esta altura máxima, de muros cerrados, se permite la colocación de vallas o mallas metálicas hasta alcanzar un máximo de 2,50 m, siempre guardando estética con el conjunto arquitectónico proyectado (no se permiten elementos de cañizo, plásticos, u otros cerramientos eventuales y de fácil deterioro). Se recomienda como cerramiento en fachada principal, 1 m de fábrica de ladrillo, y el resto de valla o reja metálica, para conseguir una mayor “transparencia formal” con la arquitectura, aunque no es de obligado cumplimiento.

Usos principal: Residencial. Vivienda unifamiliar adosada.

Usos complementarios: Solo se permiten los usos compatibles con el de vivienda unifamiliar que fijan las NNSS de Cobaña, y, en cualquier caso, se permite también el uso dotacional en edificación exclusiva.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Condiciones de conjunto:

1. Cuando una manzana no se vaya a edificar con proyecto unitario, tendrá que ordenarse previamente por medio de un Estudio de Detalle, con las condiciones impuestas en el punto 2.4 de estas Normas.

2. La longitud máxima de fachada permitida a una hilera de viviendas unifamiliares es de 70 m.

3. El retranqueo mínimo necesario para interrumpir la longitud del frente de edificación es de 2,00 m.

4. Se autorizará, con proyecto unitario o con Estudio de Detalle, la implantación de garajes colectivos subterráneos.

#### 4.4. *Condiciones particulares de la zona de ordenanza III. Terciario comercial, CO*

Ámbito: Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la rotulación en planos de la denominación CO.

Definición: Corresponde a los espacios destinados a la localización de uso terciario comercial.

Parcela mínima: En el Suelo Urbano la parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

Otras Condiciones de parcela: No se fijan.

Retranqueos: Serán libres.

Fondo edificable máximo: El fondo edificable máximo será libre.

Ocupación máxima de parcela: La ocupación máxima de parcela será del 70 por 100 de parcela neta.

Superficie máxima construible: Establecida en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

Altura máxima de la edificación: Altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1), con un máximo de 8 m.

Altura libre de plantas: La altura libre de plantas mínima será de 3,50 m para planta baja y planta primera.

Aparcamiento: Las parcelas garantizarán en su interior –en planta sótano o sobre rasante– la localización de las plazas de aparcamiento que cumplan con un estándar mínimo de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

Uso Complementario: Dotacional privado. Las determinaciones del uso Dotacional (tanto público como privado) las establecen las NNSS en sus Artículos 9.18, 9.19, 9.20, 9.21, 9.22, 9.23 y 9.24.

Al establecerse estos usos como complementarios, deberán cumplir con las determinaciones que establecen las NNSS para los usos complementarios, es decir, el uso complementario no podrá rebasar el 49 por 100 de la edificabilidad total, reservándose un porcentaje de al menos el 51 por 100 de la edificabilidad total para el uso principal.

#### 4.5. *Condiciones particulares de la zona de ordenanza IV. Equipamientos, EQ*

Ámbito: Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la rotulación en planos de las denominaciones EQ.

Condiciones: Le son de aplicación las condiciones de la Ordenanza Clave 10. Equipamiento de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con las siguientes particularidades:

- En cumplimiento de la legislación vigente en materia de ruido, el área del Plan Parcial destinada a equipamiento no podrá establecer un equipamiento de tipo educativo, cultural ni sanitario.
- No será de aplicación el Art. 10.160 de la Ordenanza Clave 10, que contempla el Uso Público Comercial como uso principal junto con dotacional y zona verde.
- Los espacios afectados por esta Ordenanza deberán quedar acondicionados durante el proceso de Urbanización, de tal manera que sea factible, en el momento en que el Ayuntamiento así lo considere, llevar a cabo las obras civiles o de edificación necesarias para que se pueda realizar la función de Equipamiento. Este acondicionamiento deberá estar incluido en el Proyecto de Urbanización.

#### 4.6. *Condiciones particulares de la zona de ordenanza V. Zonas Verdes, ZV*

Ámbito: Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la rotulación en planos de las denominaciones ZV.

Condiciones: Le son de aplicación las condiciones de la Ordenanza Clave 9. Parques y Zonas Verdes de las Normas Subsidiarias de Cobeña.

- En la franja correspondiente a la zona de protección de la M-100 duplicada, considerada como Zona de Transición, aplicará la Ordenanza ZV, que tendrá en cuenta, además de la mencionada Clave 9, las limitaciones y usos previstos en:
  - Ley 3/1991, de Carreteras de la Comunidad de Madrid,
  - Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- En la franja de espacio libre de protección para el previsto desdoblamiento de la M-100 se deberá tener en cuenta las limitaciones y usos previstos en la relación Normativa del punto anterior.
- Cualquier obra en estas zonas de afección de la M-100 requerirá la autorización dirigida al área de explotación de la Dirección General de Carreteras.
- En caso de producirse nuevas actuaciones de la red de carreteras autonómicas en la zona de protección de la carretera M-100 duplicada, los terrenos afectados por dichas actuaciones pasarán a ser considerados Red de Infraestructuras de Comunicaciones.
- En cumplimiento de la legislación vigente en materia de ruido, la zona de coronación del caballón de protección de la M-100, no podrá ser transitable para peatones.

#### 4.7. *Condiciones particulares de la zona de ordenanza VI. Red Viaria, VG*

Ámbito y características:

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la rotulación en planos de la denominación VG.
2. El uso característico es la circulación y estancia de personas y vehículos rodados, que garantice la adecuada accesibilidad a las distintas zonas del Sector.
3. La red viaria está constituida por el conjunto de calles incluidas en la ordenación. El Plan Parcial establece condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.

#### 4.8. *Condiciones particulares de la zona de ordenanza VII. Servicios e instalaciones, SI*

Ámbito y características:

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la denominación SI.
3. El uso característico de esta zona es el de servicios de infraestructuras urbanas e interurbanas.
4. Las instalaciones se ejecutarán de forma armónica con el entorno y su tratamiento deberá pormenorizarse en el Proyecto de Urbanización o en el Proyecto de obras específico. Todas las edificaciones correspondientes a Centros de Transformación (Energía Eléctrica) estarán enterradas. Tanto estas edificaciones como las parcelas que las alberguen habrán de cumplir la norma y exigencia de la Compañía Suministradora de Electricidad.
5. Se permitirá una ocupación del 100 por 100 tanto sobre como bajo rasante.
6. El cerramiento de parcela, en caso de existir, será del mismo tipo que el de la zona colindante.

## 5. CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA

A continuación, se anexa el cuadro con el resumen de la propuesta.

ZONAS	Superficie de Suelo (m <sup>2</sup> )	Superficie edificable prevista en el PP (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Homogeneizado.	Edificabilidad Neta por parcela (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Coefficiente Ponderación	Tamaño medio de vivienda (m <sup>2</sup> c)	Nº Viviendas	Nº de Plantas	Tipología	Uso	Carácter
Zona 1	2.636	3.875	3.100	1,47	0,80	125	31	B + II	VPPL	RC	Lucrativo
Zona 2	7.424	9.625	7.700	1,30	0,80	125	77	B + II	VPPL	RC	Lucrativo
Zona 3	3.046	2.000	1.600	0,66	0,80	125	16	B + II	VPPL	RC	Lucrativo
<b>Total Residencial Prot.</b>	<b>13.106</b>	<b>15.500</b>	<b>12.400</b>				<b>124</b>				
Zona 4	4.874	3.750	3.750	0,77	1,00	125	30	B + II	Minibloque	RC	Lucrativo
Zona 5	8.542	5.625	5.625	0,66	1,00	125	45	B + II	Minibloque	RC	Lucrativo
<b>Total Residencial Colectiva Libre</b>	<b>13.416</b>	<b>9.375</b>	<b>9.375</b>				<b>75</b>				
<b>Total Residencial Colectiva</b>	<b>26.522</b>	<b>24.875</b>	<b>21.175</b>				<b>199</b>				
Zona 6	8.254	4.930	4.930	0,60	1,00	170	29	B + I	Unif. Adosada	RU	Lucrativo
Zona 7	8.781	5.440	5.440	0,62	1,00	170	32	B + I	Unif. Adosada	RU	Lucrativo
Zona 8	8.781	5.440	5.440	0,62	1,00	170	32	B + I	Unif. Adosada	RU	Lucrativo
<b>Total Residencial Unifamiliar Libre</b>	<b>25.816</b>	<b>15.810</b>	<b>15.810</b>				<b>93</b>				
<b>Total Residencial Libre</b>	<b>39.232</b>	<b>25.185</b>	<b>25.185</b>				<b>168</b>				
<b>Total Residencial</b>	<b>52.338</b>	<b>40.685</b>	<b>37.585</b>				<b>292</b>				
Zona 9	8.027	5.619	5.843	0,70	1,04		-				
Zona 10	2.689	1.883	1.958	0,70	1,04		-				
<b>Total Terciario</b>	<b>10.716</b>	<b>7.501</b>	<b>7.801</b>				<b>292</b>				
<b>Total Suelo Lucrativo</b>	<b>63.054</b>	<b>48.186</b>	<b>45.386</b>								
Zona 11	4.723									RESERVA M-100	
Zona 12	468									SSUU	
Zona 13	6.771									ZT SSGG CRTR	
Zona 14	23.823									ZV SSGG VEGAS	
Zona 15	7.602	9.123		1,20						EQUIP. GRAL	
Zona 16	16.059									VIARIO ESTR	
Zona 17	13.246									VIARIO NO ESTR.	No Lucrativa Titularidad Pública
Zona 18	161									SSUU	
Zona 19	54									SSUU	
Zona 20	54									SSUU	
Zona 21	54									SSUU	
Zona 22	2.071									ZV	
Zona 23	1.591									ZV	
Zona 24	3.624									ZV	
Zona 0	2.741									ARROYO	
Zona 00	1.611									CAMINO	
<b>Total Suelo no Lucrativo</b>	<b>84.651</b>	<b>9.123</b>									
<b>Total Sector</b>	<b>147.704,63</b>	<b>57.309</b>	<b>45.386</b>				<b>292</b>				
<b>Total a Ordenar</b>	<b>143.352,77</b>	<b>57.309</b>	<b>45.386</b>				<b>292</b>				

En Cobeña, a 16 de abril de 2021.—El alcalde, Jorge Amatos Rodríguez.

(02/13.864/21)

