

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

78

COBEÑA

URBANISMO

Habiéndose publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 270, de fecha 11 de noviembre de 2010, Resolución de 20 de octubre de 2010, por la que se hace pública la Orden 3232/2010, de 14 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del artículo 9.14 y del título X “Claves de ordenanza y aprovechamiento”, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar de Cobeña.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con el fin de que cobre eficacia dicho acuerdo de aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cobeña, se procede a la publicación íntegra de dicha modificación:

REDACCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS UNA VEZ CORREGIDAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

SECCIÓN 3

Uso público comercial: comercial, oficinas y hostelero

Artículo 9.14. *Categorías.*—Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a Despachos profesionales, oficinas, establecimientos hosteleros localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50 por 100 de la superficie total edificable, si no se localiza en planta baja, y los establecimientos comerciales localizados solamente en la planta baja de los edificios.
- Categoría 2.^a Despachos profesionales, oficinas, establecimientos hosteleros y comercios localizados en edificio exclusivo.
- Categoría 3.^a Establecimientos de restauración y hostelería en edificio exclusivo.

TÍTULO X

Claves modificadas de ordenanza y aprovechamiento

SECCIÓN 1

Generalidades

Art. 10.1. Las claves de ordenanza y aprovechamiento desarrolladas en el presente título regulan, junto a las normas generales de uso contenidas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

Al objeto de simplificar y uniformar la gestión de las Normas Subsidiarias, las presentes claves deberán ser utilizadas preferentemente en los desarrollos de los planes parciales previstos, de tal modo que las mismas tienen un distinto rango dentro de cada clase de suelo, esto es:

- En el Suelo Urbano tienen rango de ordenanzas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento.
- En el Suelo Apto para urbanizar tienen rango de Normas Urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3 del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose completar las mismas por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos, excepto que se justifique adecuadamente a juicio de la Corporación la mejora que supone su modificación.

Art. 10.2. El régimen de compatibilidad o tolerancia que se establece para cada clave es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la posible situación de “fuera de ordenación”, de acuerdo con lo previsto en el título III de las presentes normas.

Art. 10.3. A efectos de la regulación de las intensidades y aprovechamientos urbanos del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, se definen las siguientes claves o zonas de ordenanza cuya localización se detalla en el plano P2, calificación y regulación.

- Clave 1. Casco antiguo.
- Clave 2. Ensanche.
- Clave 3. Edificación unifamiliar.
 - Grado 1.º Unifamiliar intensiva.
 - Grado 2.º Unifamiliar extensiva.
- Clave 4. Ciudad jardín.
- Clave 5. Mantenimiento de la edificación.
- Clave 6. Minibloque.
 - Grado 1.º Minibloque Ensanche Oeste.
 - Grado 2.º Minibloque Suelo Urbano.
- Clave 7. Comercial exclusivo.
- Clave 8. Indust. en polígono.
 - Grado 1.º Nave nido.
 - Grado 2.º Nave pareada.
 - Grado 3.º Nave extensa.
 - Grado 4.º Industria especial.
- Clave 9. Parques y zonas verdes.
- Clave 10. Equipamiento.

SECCIÓN 2

Clave 1. Casco antiguo

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.4. *Ámbito.*—Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías, con patio de parcela con alineación exterior fija de fachada, en una extensión que coincide con el caso histórico de Cobeña.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos P2, calificación y regulación del suelo, con la clave 1.

Art. 10.5. *Parcela mínima.*—La superficie de parcela mínima será de 100 metros cuadrados para nuevas agregaciones y/o segregaciones, o la catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias si es menor que aquella, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Art. 10.6. *Frente mínimo de parcela.*—La longitud del frente mínimo de parcela sobre la alineación oficial a calle será de 7 metros para nuevas parcelaciones y/o agregaciones, o el catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias si es menor que aquella.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.7. *Alineaciones y rasantes.*—La alineación oficial de parcela y de edificación será la definida en el plano Alineaciones en Suelo Urbano y Catálogo de Bienes Protegidos.

En el caso de definirse una nueva alineación será la establecida en la documentación gráfica de las presentes normas.

Art. 10.8. *Retranqueos.*—No se fijan retranqueos al ser la edificación con alineación oficial de fachada. Tan solo se exceptúan de esta norma las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos.

En todos los casos la edificación en plantas altas deberá retranquearse al lindero posterior un mínimo de 3 metros si se abren huecos en la fachada posterior, pudiendo en planta baja adosarse a los linderos, excepto en aquellos solares existentes de superficie inferior en la parcela, mínima en los que podrán ocuparse en planta alta hasta los 12 metros de fondo edificable, debiéndose en cualquier caso respetar las dimensiones mínimas de patios de existir estos.

Art. 10.9. *Fondo edificable máximo.*—Para las obras de rehabilitación será libre en tanto que en las obras de nueva planta o ampliación deberá garantizarse que todos los locales y viviendas de cualquier planta tienen, al menos, una estancia habitable con fachada a la vía, espacio público o parque urbano, debiéndose respetar en cualquier caso las condiciones higiénicas mínimas de los patios de parcela.

Art. 10.10. *Ocupación máxima de la parcela.*—La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 75 por 100 de la parcela neta, sin que en ningún caso rebase un fondo de 30 metros medidos desde la fachada de la edificación.

En cualquier caso, a los solares de superficie menor que la parcela mínima establecida para la presente clave se les permitirá una ocupación mínima de 12 metros de fondo edificable.

En planta sótano se admite el 100 por 100 de ocupación de parcela.

Art. 10.11. *La superficie máxima edificable.*—En obras de nueva planta o ampliación será de 1,4 metros cuadrados/metro cuadrado de parcela neta para los primeros 120 metros cuadrados de parcela, y de 1,1 metros cuadrados/metro cuadrado para el resto de la superficie de la misma con un mínimo en ambos casos equivalente a un volumen de edificación de 12 metros de fondo (desde la alineación de calle) y dos plantas (baja + 1) de altura máxima.

Independientemente de los parámetros anteriores, en cualquier caso a los solares de superficie menor que la parcela mínima establecida para la presente clave se le permitirá una edificación de 12 metros de fondo edificable con dos plantas (baja + 1) y aprovechamiento bajo cubierta.

En obras de remodelación o rehabilitación será el existente si es superior al anterior.

En ambos casos el aprovechamiento bajo cubierta no computará dentro del anterior parámetro, siempre que el uso esté ligado de forma directa y permanente al de la planta inferior y no sea susceptible de transformación en una unidad y/o espacio independiente.

Art. 10.12. *Altura máxima.*—En obras de nueva planta o ampliación será de 6,90 metros desde la rasante de la acera o del terreno y dos plantas (baja + 1) permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

La altura máxima de cumbrera será menor de 3,60 metros y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30° y un vuelo de 0,50 metros desde el plano exterior de fachada y medidos desde la cara superior del forjado y arista del alero; el aprovechamiento bajo cubierta deberá ir ligado al piso inferior.

En obras de remodelación o rehabilitación será el existente si es superior al anterior.

Art. 10.13. *Altura libre de plantas.*—La altura libre de las plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes teniendo en obras de nueva planta como parámetros reguladores:

		Residencia	Otros
Sótano	Mínimo	---	2,20
Planta baja	Máximo	3,70	6,90
	Mínimo	2,75	3,50
Otras	Máximo	3,20	---
	Mínimo	2,50	3,00

Art. 10.14. *Dimensión de patios.*—Los patios de manzana y de parcela resultantes se ajustarán a lo establecido en el artículo 7.54 de las presentes normas.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Uso principal:

Art. 10.15. *Uso residencial.*—Permitido en todas sus categorías (unifamiliar y multifamiliar, excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras).

En obras de nueva planta y de ampliación deberá garantizarse dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables. Excepcionalmente, y de acuerdo con el informe técnico municipal el Ayuntamiento, en función de la dimensión y forma de la parcela y del ancho de la calle, podrá eximir de la anterior obligación de reserva de plazas de aparcamiento en el caso antiguo.

Art. 10.16. *Uso público comercial*

- Permitido en categoría 1.^a
- Permitido en categoría 2.^a
- Permitido en categoría 3.^a

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables, con la excepcionalidad establecida en el artículo 10.15.

Art. 10.17. *Uso dotacional.*—Permitido en todas sus categorías.

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables con la excepcionalidad establecida en el artículo 10.15.

Art. 10.18. *Uso aparcamiento.*—Permitido en todas sus categorías.

Usos complementarios:

Art. 10.19. *Uso industrial.*—Permitido en la categoría 1.^a (pequeñas industrias compatibles con usos residenciales).

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables con la tolerancia establecida en la disposición transitoria segunda.

Art. 10.20. *Uso zona verde.*—Permitido.

Epígrafe 4. *Condiciones estéticas particulares*

Art. 10.21. *Condiciones generales.*—Serán las establecidas en la sección 8 del título VII de las presentes normas.

Art. 10.22. *Materiales y tratamiento de fachada.*—Únicamente serán admisibles composiciones de piedra natural, ladrillo visto de color uniforme y aparejo tradicional y revocos con el color dominante de la zona. Se prohíben las carpinterías y cerrajerías de aluminio en su color; en todos los casos las nuevas obras deberán ajustarse a las tipologías tradicionales del casco.

En todo tipo de obras (nueva planta, ampliación y rehabilitación) se adoptará como material de fachada el dominante (el 100 por 100 predominante en la longitud total de fachada) del frente de manzana al que pertenezca la obra.

Los huecos de fachada tendrán un ritmo de huecos vertical predominante y tal que la estructura del hueco será como máximo del 40 por 100 de la longitud de fachada; en cualquier caso habrá de prevalecer la estructura del machón sobre la vano. En plantas bajas serán admisibles huecos de hasta 3 metros de anchura similares a los huecos de portones.

Todos los huecos correspondientes a la planta de aprovechamiento bajo cubierta se resolverán obligatoriamente en el mismo plano de faldón de cubierta y con su misma pendiente, no permitiéndose buhardillas ni mansardas que rebasen la pendiente de dichos faldones.

No se admitirán cubiertas planas visibles desde los espacios públicos.

Art. 10.22 bis. *Materiales de cubierta.*—En las cubiertas inclinadas únicamente se admitirá la teja cerámica, curva o plana y de color rojo.

Art. 10.23. *Tratamiento de plantas bajas.*—Se prohíben las formas que no se ajusten a la composición y materiales del edificio al que pertenezcan, debiéndose en cualquier caso cumplir lo establecido en el artículo 7.73.

Art. 10.24. *Vuelos en obras de nueva planta y ampliación.*—No se permitirán otros cuerpos volados que:

- Balcones con un vuelo máximo de 0,45 metros, un ancho máximo de 1,5 metros y un canto de forjado de 0,20 metros, no admitiéndose balcones con antepechos de fábrica.
- Miradores acristalados en toda su altura y con un vuelo máximo de 0,75 metros y un ancho máximo de 2,5 metros.

En todos los casos se procurará que el canto de los vuelos de forjado exentos sea de 12 centímetros de altura.

SECCIÓN 3

Clave 2. Ensanche

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.25. *Ámbito.*—Corresponde a la tipología de edificación mayoritaria entre medianerías, en una extensión que coincide con el primer ensanche de Cobeña.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos P2, calificación y regulación del suelo, con la clave 2.

Art. 10.26. *Parcela mínima.*—Será de 125 metros cuadrados para nuevas agregaciones o segregaciones, o la catastral existente, si es menor que esta, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Dentro de esta clave de ordenanza y en promociones unitarias se admitirá cercar parcelas de superficie inferior a la mínima, siempre que tal superficie sea superior a 100 metros cuadrados, se cumpla que el número total de viviendas sobre la actuación no resulte incrementado, y la diferencia de suelo entre el área parcelada y la finca se destine a espacios libres o deportivos privados y se escriture como proindiviso de las parcelas.

Art. 10.27. *Frente mínimo de parcela.*—El frente de parcela será de 6 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el catastral existente antes de la aprobación definitiva de estas normas si es menor que aquel.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.28. *Alineaciones y rasantes.*—La alineación oficial de parcela y edificación será la definida en la serie de planos alineaciones en suelo urbano y red viaria o la establecida en los planes parciales que desarrollen el Suelo Apto para Urbanizar. Con el fin de eliminar resaltes y esquinzos de las áreas actualmente consolidadas se procurará la eliminación de los mismos cuando su diferencia sea menor de 0,60 centímetros, ampliando el espacio público.

Art. 10.29. *Retranqueos.*—No se fija retranqueo de la edificación al frente de parcela, si bien en caso de existir, en obras de ampliación y nueva planta será como mínimo de 4 metros. La edificación podrá acordarse a los linderos laterales, en caso de no adosarse a estos el retranqueo será de 3 metros.

En las unidades de ejecución delimitadas el retranqueo de las parcelas sujetas a la presente clave será el que establezca el estudio de detalle correspondiente.

En obras de rehabilitación o remodelación los retranqueos serán los existentes si son menores que los anteriores.

Art. 10.30. *Fondo y frente edificable máximo.*—El fondo edificable máximo será, en planta primera, igual o inferior a 14 metros medidos desde la fachada.

Art. 10.31. *Ocupación máxima de parcela.*—La ocupación máxima de la parcela será del 60 por 100 de la parcela neta en obras de ampliación o nueva planta; en obras de rehabilitación o remodelación será la existente si es superior a esta.

Art. 10.32. *Superficie máxima edificable.*—En obras de nueva planta o ampliación será de 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado de parcela neta; en obras de remodelación y rehabilitación será la existente si es superior a esta.

En ambos casos el aprovechamiento bajo cubierta no computará dentro del anterior parámetro, siempre que el uso esté ligado de forma directa y permanente al de la planta inferior.

Art. 10.33. *Altura máxima de la edificación.*—Sus obras de nueva planta o ampliación será de 6,90 metros y dos plantas (PB + 1).

En obras de remodelación o rehabilitación será la existente si es superior a la anterior.

Se permite la ejecución de sótanos para uso exclusivo de aparcamientos y locales no vivideros en las condiciones definidas para la ordenanza de casco.

La altura máxima de cumbrera será menor de 3,60 metros y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30º y un vuelo de 0,50 metros desde el plano exterior de fachada y medidos desde la cara superior del forjado y arista del alero.

Art. 10.34. *Altura libre de plantas.*—La altura libre de plantas se ajustará en lo posible a los edificios colindantes, teniendo en las obras de nueva planta como parámetros reguladores:

		SUELO URBANO		SUELO APTO URB.
		Uso residencial	Otros	Uso residencial
Sótano	Mínimo	---	2,20	---
Planta baja	Máximo	3,80	6,90	3,80
	Mínimo	2,75	3,60	2,75
Otras	Máximo	3,10	---	3,10
	Mínimo	2,50	3,00	2,50

Art. 10.35. *Dimensión de patios.*—Los patios de manzana y de parcela resultantes se ajustarán a lo establecido en el artículo 7.54 de las presentes normas.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Uso principal:

Art. 10.36. *Uso residencial.*—Permitido en todas sus categorías (unifamiliar, familiar y colectiva), excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

En obras de nueva planta y de ampliación deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables.

Excepcionalmente, y de acuerdo con el informe técnico municipal el Ayuntamiento, en función de la dimensión y forma de la parcela y del ancho de la calle, podrá eximir de la anterior obligación de reserva de plazas de aparcamiento en el ensanche.

Art. 10.37. *Uso público comercial: comercial, oficinas y hosteler.*—Permitido en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a.

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables con la excepcionalidad establecida en el artículo 10.15.

Art. 10.38. *Uso zona verde.*—Permitido.

Art. 10.39. *Uso aparcamiento.*—En todas sus categorías.

Usos complementarios:

Art. 10.40. *Uso dotacional.*—Permitido en todas sus categorías en todas las clases de suelo.

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables, excepcionalmente, y de acuerdo con el informe técnico municipal del Ayuntamiento, en función de la dimensión y forma de la parcela y del ancho de la calle, podrá eximir de la anterior obligación de reserva de plazas de aparcamiento en el caso antiguo.

Art. 10.41. *Uso industrial.*—Permitido en su categoría 1.^a, pequeñas industrias.

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Excepcionalmente, y de acuerdo con el informe técnico municipal el Ayuntamiento, en función de la dimensión y forma de la parcela y del ancho de la calle, podrá eximir de la anterior obligación de reserva de plazas de aparcamiento en el casco antiguo.

Epígrafe 4. *Condiciones estéticas particulares*

Art. 10.42. *Regulación.*—En el suelo urbano serán las mismas que las previstas para la clave 1, caso antiguo.

En el Suelo Apto para Urbanizar las que establezca el plan parcial correspondiente.

SECCIÓN 4

Clave 3. Edificación unifamiliar

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.43. *Ámbito.*—Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada o en hilera sobre parcela de pequeño tamaño localizada tanto en promociones recientes como en el nuevo suelo clasificado.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie planos P.2, calificación y regulación del suelo, con la clave 3.

Art. 10.44. *Grados.*—A efectos de su posterior regulación se establecen 3 grados dentro de la presente clave:

- Grado 1. Unifamiliar intensiva.
- Grado 2. Unifamiliar extensiva.

Art. 10.45. *Parcela mínima.*—En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será para cada grado.

Superficie de parcela mínima:

- Grado 1.º: 200 metros cuadrados superf. neta.
- Grado 2.º: 350 metros cuadrados superf. neta.

No se considerarán parcelas inedificables las ya existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas, dentro de cada grado, que permitan el desarrollo de una vivienda con el programa mínimo de vivienda social.

En todos los grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etcétera. Sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180 metros cuadrados en el grado 1.º, y 250 metros en el grado 2.º, y se cumple que el número total de viviendas sobre la actuación no resulta incrementado y la diferencia de suelo entre el área parcelada y la finca se destina a espacio comunal (libre o deportivo) proindiviso de las viviendas.

Art. 10.46. *Frente mínimo*.—El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será:

Frente de parcela mínima:

- Grado 1.º: 6 metros.
- Grado 2.º: 12 metros.

No se consideran inedificables las parcelas con frente inferior a los valores anteriores que estuvieran recogidas en el catastro existente con anterioridad a la aprobación de las presentes normas, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de demanda social.

Art. 10.47. *Longitud máxima de edificación*.—En obras de nueva planta la longitud máxima de fachada de edificación en hilera no será superior en todos los grados a 70 metros.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.48. *Alineaciones y rasantes*.—Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, excepto que estas sean definidas como alineación fija de fachada en los documentos (planes parciales) que desarrollan los sectores del Suelo Urbanizable.

Art. 10.49. *Retranqueos*.—En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta los retranqueos mínimos a linderos serán:

Retranqueo mínimo:

- Grado 1.º: frente, 4 metros; resto, 2 metros (*).
- Grado 2.º: frente, 5 metros; resto, 3 metros (*) (**).

(*) Se permite adosamiento a uno o ambos linderos en promoción conjunta o con acuerdo entre partes.

(**) En las parcelas en esquina se permite un retranqueo de 2 metros.

El retranqueo mínimo destinado a interrumpir la longitud del frente de edificación será 2 metros.

Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida cuando no sean de carácter comunal para toda una promoción unitaria.

En todos los casos/tipos de obras y grados se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5 metros sobre el lindero de calle y el adosamiento de toda edificación a uno de los linderos laterales, con acuerdo notarial con el colindante en ambos casos y con tratamiento de la medianería como una fachada más de la edificación. En el adosamiento de garaje a lindero de calle o espacio público en las parcelas de esquina, solo se permitirá el adosamiento por una de las fachadas (nunca por las dos).

Art. 10.50. *Fondo edificable máximo*.—No se fija fondo edificable máximo.

Art. 10.51. *Ocupación máxima de parcela*.—La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será:

Ocupación máxima:

- Grado 1.º: 60 por 100.
- Grado 2.º: 35 por 100.

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima será en todos los grados la existente si es superior a la establecida para obras de nueva planta.

El garaje sobre rasante, esté adosado o no a cualquier lindero, computará a efectos del porcentaje de ocupación de parcela.

Art. 10.52. *Superficie máxima edificable*.—En obras de nueva planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

Edificabilidad máxima:

- Grado 1.º: 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Grado 2.º: 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

En obras de rehabilitación y reforma de edificabilidad máxima para cada grado será la existente si es superior a la establecida para las obras de nueva planta.

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta no computándose el mismo a efectos de edificabilidad.

Art. 10.53. *Altura máxima de la edificación.*—Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja + 1) con un máximo de 7 metros.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los artículos 7.35 y 7.36.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero; los huecos se dispondrán en el plano de cubierta.

En cualquier caso, la altura máxima de cumbrera desde la cara superior del último forjado será menor de 3,60 metros y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30 ° y un vuelo teórico de 1 metro desde el plano exterior de fachada.

Art. 10.54. *Altura libre de plantas.*—La altura libre de plantas para obras de ampliación o nueva planta será para todos los grados de ordenanza:

- Sótano: mínima, 2,20.
- P. baja: máxima, 3,90; mínima, 2,60.
- Otras: máxima, 3,10; mínima, 2,60.

En obras de rehabilitación o reforma será el existente si es mayor que estas.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Uso principal:

Art. 10.55. *Residencial.*—Permitido en su categoría 1.^a (vivienda unifamiliar), debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables, dentro de la parcela.

Art. 10.56. *Uso público comercial: comercial, oficinas y hostelero.*—Permitido en categorías 2.^a y 3.^a.

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables con la excepcionalidad establecida en el artículo 10.15.

Art. 10.57. *Uso zona verde y aparcamiento.*—Permitido en todos sus grados.

Usos complementarios:

Art. 10.58. *Uso dotacional.*—Permitido en todas sus categorías.

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables destinados a tal fin.

Usos prohibidos:

Art. 10.59. *Uso industrial.*—Prohibido en todos sus grados.

Epígrafe 4. *Condiciones estéticas particulares*

Art. 10.60. *Condiciones generales.*—En el Suelo Urbano serán las establecidas en la sección 8 del título VII de las presentes normas.

En el Suelo Urbanizable serán las que establezcan los p. parciales que desarrollen el Sector.

En obras de nueva planta tanto en el Suelo Urbano como Apto para Urbanizar se prohíben las mansardas y buhardillas, así como cualquier hueco o cuerpo de edificación que sobrepase el plano de cubierta.

SECCIÓN 5

Clave 4. Ciudad jardín

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.61. *Ámbito.*—Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar exenta sobre parcela de tamaño medio localizada en las áreas más periféricas del núcleo de Cobena en promociones recientes.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie planos P.2, calificación y regulación del suelo, con la clave 4.

Art. 10.62. *Parcela mínima.*—En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será de 800 metros cuadrados.

No se considerarán parcelas inedificables las ya existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas.

En parcelas de gran superficie se admitirá cercar parcelas de superficie igual a la mínima, siempre que se cumpla que el número total de viviendas sobre la actuación no se incremente, sobre cada parcela la edificación cumpla las condiciones de retranqueos y se establezca un área comunal de espacio libre proindiviso a las viviendas equivalente al menos al 15 por 100 de la superficie total.

Art. 10.63. *Frente mínimo.*—El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de 16 metros.

No se consideran inedificables las parcelas con frente inferior a los valores anteriores, que estuvieran recogidas en el catastro existente con anterioridad a la aprobación de las presentes normas.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.64. *Alineaciones y rasantes.*—Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

Art. 10.65. *Retranqueos.*—En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta los retranqueos mínimos en el frente de parcela serán de 7 metros y de 3 metros en el resto de linderos.

Se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5 metros sobre el lindero de calle con acuerdo notarial con el colindante y con tratamiento de la medianería como una fachada más de la edificación.

Art. 10.66. *Fondo edificable máximo.*—No se fija fondo edificable máximo.

Art. 10.67. *Ocupación máxima de parcela.*—La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será del 20 por 100.

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la establecida para obras de nueva planta.

El garaje sobre rasante, esté adosado o no a cualquier lindero, computará a efectos del porcentaje de ocupación de parcela.

Art. 10.68. *Superficie máxima edificable.*—En obras de nueva planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,25 metros cuadrados/metro cuadrado, no computándose el aprovechamiento bajo cubierta e este parámetro.

En obras de rehabilitación y reforma de edificabilidad máxima para cada grado será la existente si es superior a la establecida para las obras de nueva planta.

Art. 10.69. *Altura máxima de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja + 1) y 7 metros.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los artículos 7.35 y 7.36.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Uso principal:

Art. 10.70. *Residencial.*—Permitido en su categoría 1^a (vivienda unifamiliar), debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza y media cada 100 metros cuadrados edificables dentro de la parcela.

Art. 10.71. *Uso zona verde y aparcamiento.*—Permitido en todos sus grados.

Usos complementarios:

Art. 10.72. *Uso dotacional.*—En categoría 1.^a deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela cada 100 metros cuadrados edificables.

Art. 10.73. *Uso aparcamiento.*—Permitido en su categoría 1.^a

Usos prohibidos:

Art. 10.74. *Uso público comercial: comercial, oficinas y hostelero.*—Prohibido en todos sus grados.

Art. 10.75. *Uso industrial.*—Prohibido en todos sus grados.

Epígrafe 4. *Condiciones estéticas particulares*

Art. 10.76. *Condiciones generales.*—En el Suelo Urbano serán las establecidas en la sección 8 del título VII de las presentes normas.

SECCIÓN 6

Clave 5. Mantenimiento de la edificación

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.77. *Ámbito.*—Corresponde a la tipología de edificación exenta en bloque de hasta seis plantas, de uso predominante residencial, desarrollada al amparo de las Normas de 1975 y que por producir un impacto negativo sobre la imagen urbana de Cobeña son recogidas de forma restringida en la presente revisión.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie planos P.2, calificación y regulación del suelo, con la clave 5.

Art. 10.78. *Parcela mínima.*—La parcela mínima para nuevas parcelaciones o segregaciones será de 800 metros cuadrados o la catastral existente si es menor que esta.

Art. 10.79. *Frente mínimo.*—El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de 20 metros.

No se consideran inedificables las parcelas con frente inferior al valor anterior, que estuvieran recogidas en el catastro existente con anterioridad a la aprobación de las presentes normas.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.80. *Alineaciones y rasantes.*—Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

Art. 10.81. *Retranqueos.*—En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta los retranqueos mínimos a linderos serán superiores a la mitad de la altura de la edificación.

Art. 10.82. *Fondo edificable máximo.*—No se fija fondo edificable máximo.

Art. 10.83. *Ocupación máxima de parcela.*—La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será del 50 por 100.

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la establecida para obras de nueva planta.

Art. 10.84. *Superficie máxima edificable.*—La edificabilidad total sobre parcela neta será la mayor de los dos valores siguientes:

- a) La superficie total construida existente en el momento de aprobación de las normas.
- b) La superficie total definida en los proyectos aprobados por el Ayuntamiento al amparo de las Normas de 1975.

Art. 10.85. *Altura máxima de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de seis plantas (baja + 5).

Art. 10.86. *Altura libre de plantas.*—La altura libre de plantas para obras de ampliación o nueva planta será:

- Sótano: mínima, 2,20.
- P. baja: máxima, 3,50; mínima, 2,60.
- Otras: máxima, 3; mínima, 2,60.

En obras de rehabilitación o reforma será el existente si es mayor que estas.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Uso principal:

Art. 10.87. *Residencial.*—Permitido en su categoría 2.^a (vivienda multifamiliar), debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza y media cada 100 metros cuadrados edificables dentro de la parcela.

Art. 10.88. *Uso público comercial: comercial, oficinas y hostelero.*—Permitido en categorías 1.^a solo en planta baja y 2.^a Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Art. 10.89. *Uso dotacional.*—En categoría 1.^a deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Art. 10.90. *Uso zona verde y aparcamiento.*—Permitido en todos sus grados.

Usos prohibidos:

Art. 10.91. *Uso industrial.*—Prohibido en todos sus grados.

Epígrafe 4. *Condiciones estéticas particulares*

Art. 10.92. *Condiciones generales.*—Serán las establecidas en la sección 8 del título VII de las presentes normas.

SECCIÓN 7

Clave 6. Minibloque

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.93. *Ámbito.*—Corresponde a tipología de bloque de moderada altura con uso predominante de vivienda multifamiliar en edificación exenta o adosada a un lindero sobre parcela de tamaño medio o grande con la planta baja destinada generalmente a usos complementarios y con instalaciones comunales de jardín o deportivas, se localiza en las áreas de nuevo desarrollo y en los grandes vacíos urbanos.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano 2, calificación y regulación del suelo, con la clave 6.

Art. 10.93 bis. A efectos de su posterior regulación, se establecen dos grados dentro de la presente clave:

- Grado 1. Minibloque en Ensanche Oeste.
- Grado 2. Minibloque en S. Urbano.

Art. 10.94. *Parcela mínima.*—La parcela mínima será para cada uno de los grados:
Superficie de parcela mínima:

- Grado 1.º Minibloque E. Oeste: 600 metros cuadrados.
- Grado 2.º Minibloque S. Urbano: 500 metros cuadrados.

Art. 10.95. *Frente mínimo.*—El frente de parcela mínima será para cada uno de los grados:

Frente de parcela mínima:

- Grado 1.º Minibloque E. Oeste: 20 metros.
- Grado 2.º Minibloque S. Urbano: libre.

Art. 10.96. *Longitud máxima de edificación.*—La longitud máxima de fachada de la edificación será de 70 metros en todos los grados.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.97. *Alineaciones y rasantes.*—Las alineaciones de la edificación serán determinadas en un caso por el plan parcial que desarrolla el Sector y en otro por el estudio de detalle de la unidad de ejecución en S. Urbano.

Art. 10.98. *Retranqueos.*—En ambos grados la edificación deberá retranquearse de los linderos que les separan de otras claves de ordenanza el mayor de los valores siguientes:

- 3 metros.
- 1/3 de la altura total del bloque si tiene huecos de fachada.

En las parcelas sujetas a la misma clave de ordenanza se permitirá el adosamiento a lindero lateral, siempre que no se rebase su longitud total prevista en el artículo 10.96 y exista acuerdo notarial entre colindantes.

Art. 10.99. *Fondo edificable máximo.*—No se fija.

Art. 10.100. *Ocupación máxima de parcela.*—La ocupación máxima de parcela neta será para cada grado:

Ocupación máxima:

- Grado 1.º Minibloque E. Oeste: 50 por 100.
- Grado 2.º Minibloque S. Urbano: 100 por 100.

Art. 10.101. *Superficie máxima construible.*—La edificabilidad máxima sobre rasante será para cada grado:

Edificabilidad máxima:

- Grado 1.º Minibloque E. Oeste: 0,80 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Grado 2.º Minibloque S. Urbano: la establecida para la UE.

En ambos casos el aprovechamiento bajo cubierta no computará dentro del anterior parámetro.

Art. 10.102. *Altura máxima de la edificación.*—La altura máxima sobre rasante será para cada grado:

Superficie de parcela mínima:

- Grado 1.º Minibloque E. Oeste, 4 p. (baja + 3): 12,50 metros.
- Grado 2.º Minibloque S. Urbano, 3 p. (baja + 2): 10 metros.

Art. 10.103. *Altura libre de plantas.* La altura libre de plantas será:

- Sótano: mínima, 2,20.
- P. baja: máxima, 3,60; mínima, 2,60.
- Otras: máxima, 3; mínima, 2,60.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Uso principal:

Art. 10.104. *Residencial.*—Permitido en su categoría 2.ª (multifamiliar).

Deberá preverse dentro de la parcela o zona comunal adscrita una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza y media cada 100 metros cuadrados edificables.

Art. 10.105. *Uso público comercial.*—Permitido en categorías 1.ª (planta baja) y 2.ª Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Art. 10.106. *Uso dotacional.*—Permitido en su categoría 1.ª deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Usos complementarios:

Art. 10.106 bis. *Uso aparcamiento.*—Permitido en categorías 1.ª y 2.ª

Uso prohibido:

Art. 10.107. *Uso industrial.*—Prohibido en todos sus grados.

Epígrafe 4. *Condiciones estéticas particulares*

Art. 10.108. *Condiciones generales.*—Serán las establecidas en la sección 8 del título VII de las presentes normas complementarias con las que establezca el plan parcial que desarrolle el Sector, en el caso del Suelo Apto para Urbanizar.

SECCIÓN 8

Clave 7. Comercial exclusivo

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.109. *Ámbito.*—Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades terciarias y comerciales sobre edificaciones de uso exclusivo sin tipología de edificación característica.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie planos P.2, calificación y regulación del suelo, con la clave 7.

Art. 10.110. *Parcela mínima.*—La superficie de parcela mínima edificable será de 200 metros cuadrados o la catastral existente si es menor que esta, excepto en las unidades de ejecución UE-6, UE-8.ª y UE-9, que será de 500 metros cuadrados.

Art. 10.111. *Frente mínimo.*—El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de 6 metros o el catastral existente si es menor que este, excepto en las unidades de ejecución UE-6, UE-8.^a y UE-9, que será de 12 metros.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.112. *Alineaciones y rasantes.*—Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, excepto que estas sean definidas como alineación fija de fachada en las Normas Subsidiarias o en los documentos que las desarrollan.

Art. 10.113. *Retranqueos.*—No se fijan retranqueos mínimos.

Art. 10.114. *Fondo edificable máximo.*—No se fija fondo edificable máximo.

Art. 10.115. *Ocupación máxima de parcela.*—La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será del 75 por 100 en el suelo urbano, y del 50 por 100 en el resto, excepto en las unidades de ejecución UE-6, UE-8.^a y UE-9 que será del 60 por 100.

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la establecida para obras de nueva planta.

Art. 10.116. *Superficie máxima edificable.*—La superficie edificable máxima será la deducida del resto de parámetros de ordenanza, excepto en las unidades de ejecución UE-6, UE-8.^a y UE-9, que será de 0,8 metros cuadrados/metro cuadrado, permitiéndose en ambos casos el aprovechamiento bajo cubierta.

Art. 10.117. *Altura máxima de la edificación.*—Será de dos plantas (baja + 1) con un máximo de 6,50 metros en el entorno del caso antiguo, y 6,90 metros en el resto de las áreas.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Uso principal:

Art. 10.118. *Uso público comercial: comercial, oficinas y hostelero.*—Permitido en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 metros cuadrados construidos.

Art. 10.119. *Uso rotacional.*—En categoría 3.^a deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 metros cuadrados construidos.

Art. 10.120. *Uso zona verde y aparcamiento.*—Permitido en todos sus grados.

Usos complementarios:

Art. 10.121. *Residencial.*—Permitido en su categoría 1.^a (vivienda unifamiliar) con un máximo de una vivienda por parcela. Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Usos prohibidos:

Art. 10.122. *Uso industrial.*—Prohibido en todos sus grados.

Epígrafe 4. *Condiciones estéticas particulares*

Art. 10.123. *Condiciones generales.*—En el Suelo Urbano serán las establecidas en la sección 8 del título VII de las presentes normas.

En el Suelo Urbanizable serán las que establezcan los p. parciales que desarrollen el Sector.

SECCIÓN 9

Clave 8. Industria

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.124. *Ámbito.*—Corresponde a las áreas destinadas a alojar el empleo industrial del municipio, entendiéndose como tal la definida como uso industrial por estas normas.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano 3, calificación y regulación del suelo, con la clave 8.

Art. 10.125. *Grados.*—A efectos de su posterior regulación, se establecen cinco grados dentro de la presente clave.

— Grado 1.^o Nave nido. Corresponde a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamientos dentro de la misma parcela.

- Grado 2.º Nave adosada. Corresponde a las instalaciones sobre parcelas de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales.
- Grado 3.º Nave exenta. Corresponde a instalaciones sobre parcela de tamaño medio capaces de alojar edificaciones pareadas con adosamiento a un único lindero.
- Grado 4.º Industria especial. Corresponde a instalaciones capaces de alojar instalaciones exentas con zonas ajardinadas en parcela de gran superficie.

Art. 10.126. *Tamaño de parcela.*—El tamaño de parcela edificable será para cada grado:

Metros cuadrados tamaño de parcela

Identificación	Mínimo	Máximo
Grado 1. Nave nido	3.000	30.000
Grado 2. Nave adosada	500	2.000
Grado 3. Nave exenta	1.000	20.000
Grado 4. Indust. especial	20.000	Libre

En el grado 1.º se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción y gestión conjunta, pudiéndose construir en su interior contenedores industriales de tamaño mínimo de 250 metros cuadrados construido por nave.

En el caso de construcciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas, la parcela mínima será la catastral existente, si es menor que estas.

Art. 10.127. *Frente mínimo.*—Para cada grado el frente mínimo de parcela para nuevas agregaciones o segregaciones será de:

Frente mínimo de parcela (metros)

Identificación	Mínimo	Máximo
Grado 1. Nave nido	35	Libre
Grado 2. Nave adosada	15	25
Grado 3. Nave exenta	25	40
Grado 4. Indust. especial	25	Libre

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.128. *Alineaciones y rasantes.*—Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, excepto que el plan parcial establezca otras determinaciones, en cualquier caso deberá cumplirse los retranqueos mínimos establecidos.

Art. 10.129. *Retranqueos.*—Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante será:

Retranqueos mínimos

Identificación	Frente	Resto
Grado 1. Nave nido	5,50	5,50*
Grado 2. Nave adosada	4,00	4,00*
Grado 3. Nave exenta	8,00	4,00**
Grado 4. Indust. especial	20,00	15,00

* Se admite adosamiento a linderos o entre medianeras.

** Se admite adosamiento a un lindero lateral con acuerdo entre propietarios o promoción conjunta.

En el caso de contenedores existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas o en las áreas con parcelaciones aprobadas con anterioridad, el retranqueo admisible será el existente si es menor que aquel o el consignado en el proyecto de parcelación.

Art. 10.130. *Ocupación máxima de parcela.*—La ocupación máxima de parcela en obras de nueva planta o ampliación será:

Ocupación máxima:

- Grado 1. Nave nido: 50 por 100.
- Grado 2. Nave adosada: 60 por 100.
- Grado 3. Nave exenta: 50 por 100.
- Grado 4. Industr. Especial: 35 por 100.

En obras de rehabilitación o reforma será el existente si es superior a aquel; del mismo modo, en el caso de contenedores existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas o en las áreas con parcelaciones aprobadas con anterioridad, la ocupación admisible será la existente si es menor que aquel o la consignada en el proyecto de parcelación.

Art. 10.131. *Superficie máxima construible*.—La edificabilidad máxima sobre parcela neta en obras de nueva planta y ampliación será para cada grado:

Edificabilidad máxima:

- Grado 1. Nave nido: 0,7 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Grado 2. Nave adosada: 0,7 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Grado 3. Nave exenta: 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Grado 4. Industr. Especial: 0,4 metros cuadrados/metro cuadrado.

No computaran dentro de este parámetro 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.

Art. 10.132. *Altura máxima de la edificación*.—La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

Altura máxima:

- Grado 1. Nave nido: 9 metros.
- Grado 2. Nave adosada: 9 metros.
- Grado 3. Nave exenta: 12 metros.
- Grado 4. Industr. Especial: 12 metros.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos la actividad productiva y de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo. En planta sótano únicamente se admitirá el uso de garaje.

Art. 10.133. *Altura libre de plantas*.—La altura libre de la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

- 3,60 metros en las áreas administrativas y de servicio.
- 4,50 metros libres de obstáculos en las áreas de uso industrial.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Usos principales:

Art. 10.134. *Uso industrial*.—Permitido en las categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a

Los nuevos proyectos y actividades que se desarrollen, deberán cumplir, en su caso lo establecido por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Deberá garantizarse dentro de la parcela las plazas tanto de aparcamiento de vehículos como de carga y descarga, según:

Aparcamiento

Grado	Plazas vehículo ligero	Plazas vehículo medio	Plazas vehículo pesado
1º	1,5 cada 100 m ² edificables	1 cada 1.500 m ² constru.	---
2º	1,5 cada 100 m ² constru.	1 cada 600 m ² constru.	---
3º y 4º	1,5 cada 100 m ² constru.	1 cada 600 m ² constru.	1 cada 1.500 m ² constru.

Art. 10.135. *Uso dotacional*.—Permitido en la categoría 1.^a cuando sean centros de enseñanza, FP o similar, y de asistencia médico veterinaria pública o privada y en su categoría 5.^a centros de alimentación.

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Art. 10.135 bis. *Uso público comercial: comercial, oficinas y hostelero*.—Permitido solamente el comercial y el hostelero en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a Las oficinas serán las propias de las industrias y estarán ligadas en uso y propiedad a las mismas. Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

No obstante, se exigirá un estudio de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a transformar, en orden a determinar la viabilidad del uso previsto cuando se presenten indicios de afección, como documento previo a su implantación.

Asimismo, los nuevos proyectos y actividades que se desarrollen deberán cumplir, en su caso, lo establecido por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Art. 10.136. *Espacios libres y zonas verdes.*—Permitido en todas sus categorías.

Art. 10.137. *Uso zona verde y aparcamiento.*—Permitido en todos sus grados.

Usos complementarios:

Art. 10.138. *Uso residencial.*—Permitido en categoría 1.^a a razón de una vivienda de hasta 90 metros cuadrados por cada 1.000 metros cuadrados construidos de instalación industrial o almacén. Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Epígrafe 4. *Condiciones estéticas*

Art. 10.139. *Condiciones particulares.*—Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el título VII.

SECCIÓN 10

Clave 9. Parques y zonas verdes

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.140. *Definición.*—Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población y que quedan reflejados en el plano 2, calificación y regulación del suelo.

Art. 10.141. *Parcela mínima.*—La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

Art. 10.142. *Otras condiciones de la parcela.*—No se fijan.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.143. *Retranqueos.*—Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela al menos:

- 5 metros, cuando la superficie de parcelas sea menor de 2.000 metros cuadrados.
- 10 metros, cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000 metros cuadrados.

Art. 10.144. *Superficie máxima edificable.*—En el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de 1,5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de parcela para parcelas menores de 2.000 metros cuadrados, y de 0,5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de parcela superior superficie; en todos los casos se permitirá una superficie mínima de 40 metros cuadrados construidos.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etcétera), si bien limitadas estas últimas al 5 por 100 de la superficie total de zona verde privada. Estas exigirán compromiso notarial con el colindante para su adosamiento al lindero.

Art. 10.145. *Altura máxima de las instalaciones.*—En el suelo público todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 metros del terreno, si es una construcción o instalación cerrada, y de 12 metros si es una instalación abierta por tres de sus lados; en el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 metros, medidos de igual forma, debiendo estar abierto por todos sus lados.

Epígrafe 3. *Tolerancia de usos*

Uso principal:

Art. 10.146. *Uso zona verde.*—Permitido.

Usos complementarios:

Art. 10.147. *Uso residencial.*—Permitido en la categoría 1.^a (vivienda unifamiliar) en parcelas de propiedad pública de superficie superior a las 4 hectáreas, cuando se destine a

residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones. Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

En cualquier caso la densidad máxima de vivienda no podrá ser superior a 0,5 viv./hectárea.

Art. 10.148. *Uso público comercial.*—Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etcétera, y en instalaciones permanentes de superficie no superior a 40 metros cuadrados.

Art. 10.149. *Uso dotacional.*—Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública en su categoría 3.^a (centros de reunión y espectáculos) en instalaciones al aire libre, siempre que su diseño se integre en la zona verde y la ocupación máxima no alcance el 10 por 100 de la parcela. Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Art. 10.150. *Aparcamientos.*—En categoría 2.^a (colectivo), siempre en superficie.

Usos prohibidos:

Art. 10.150 bis. *Uso industrial.*—Excluido por no ser de aplicación.

SECCIÓN 11

Clave 10. Equipamiento

Epígrafe 1. *Definiciones*

Art. 10.151. *Definición.*—Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad y que quedan reflejadas en la serie de planos número 2, calificación y regulación del suelo.

Art. 10.152. *Parcela mínima.*—En el Suelo Urbano la parcela mínima será:

- En dotaciones privadas: 500 metros cuadrados en nuevas parcelaciones o la catastral existente si es menor que aquella.
- En dotaciones públicas: la derivada de las necesidades funcionales.

Para los Sectores del Suelo Apto para Urbanizar será la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento con un mínimo de 1.000 metros cuadrados.

Art. 10.153. *Otras condiciones de parcela.*—No se fijan.

Epígrafe 2. *Condiciones volumétricas*

Art. 10.154. *Retranqueos.*—Serán libres excepto que se establezca una alineación obligatoria en las normas o en el plan parcial que desarrolle el Sector; en caso de no adosarse al lindero el retranqueo será igual o superior a 3 metros.

Art. 10.155. *Fondo edificable máximo.*—En fondo edificable máximo será libre.

Art. 10.156. *Ocupación máxima de parcela.*—En obras de nueva planta o ampliación la ocupación máxima de parcela será del 60 por 100 de parcela neta; en las obras de rehabilitación o remodelación será el existente si es superior a aquel.

Art. 10.157. *Superficie máxima construible.*—En el Suelo Urbano será de 1 metro cuadrado/metro cuadrado y en el Suelo Apto para Urbanizar será de 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Art. 10.158. *Altura máxima de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja + 1) con un máximo de 6,50 metros.

Excepcionalmente, para centros de enseñanza, EGB y BUP y similares se permitirán dos plantas (baja + 2).

Epígrafe 2. *Tolerancia de usos*

Uso principal:

Art. 10.159. *Uso dotacional.*—Permitido en todos sus grados.

Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Art. 10.160. *Uso público comercial.*—Permitido en categorías 1.^a (en planta baja), 2.^a y 3.^a

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 metros cuadrados construidos.

Art. 10.161. *Uso zona verde.*—Permitido en todos sus grados.



Usos complementarios:

Art. 10.162. *Uso residencial*.—Permitido en la categoría primera con un máximo de una vivienda de 150 metros cuadrados de superficie total por parcela, siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones. Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables.

Art. 10.163. *Uso aparcamiento*.—Permitido en su categoría 2.ª (colectivo y/o uso público).

Usos prohibidos:

Art. 10.164. *Uso industrial*.—Permitido en edificio exclusivo. Deberá garantizar una plaza y media de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables o las prescripciones del artículo 10.134.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos.

Cobeña, a 25 de noviembre de 2010.—El alcalde, Eugenio González Moya.

(03/46.491/10)