

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

## DISPOSICIÓN FINAL

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 14 de marzo de 2002.

El Consejero de Obras Públicas,  
Urbanismo y Transportes,  
LUIS EDUARDO CORTÉS

El Presidente,  
ALBERTO RUIZ-GALLARDÓN

(03/7.197/02)

### Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

**1216** *RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid relativo a la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-5b, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Cobeña, promovido por "GEDECO" ("Gestión y Desarrollo Cooperativo, Sociedad Limitada") (Ac. 46/02).*

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2001, examinó el expediente relativo al Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-5b, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña, de iniciativa particular.

En virtud de los informes evacuados por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y demás informes obrantes en el expediente, y de conformidad con la propuesta formulada por dicha Dirección General, elevada a su consideración, la Comisión de Urbanismo de Madrid adoptó acuerdo con la siguiente fundamentación:

I. El expediente de referencia cuenta con los antecedentes que a continuación se relacionan:

1. Con fecha 10 de agosto de 2000, el Alcalde-Presidente de Cobeña dictó Decreto por el que se aprobaba inicialmente el Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU-5b, en desarrollo de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que afecta a la zona Oeste, a instancia de la mercantil "Gestión y Desarrollo Cooperativo, Sociedad Limitada".

2. El citado instrumento de planeamiento fue sometido al trámite de información pública por plazo de un mes mediante la correspondiente publicación de anuncios que fueron insertados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 202 y en el diario "El País", de fechas 25 y 26 de agosto de 2000, respectivamente, período durante el cual no se presentó alegación alguna, según acreditada la Secretaría de la Corporación en su certificado de fecha 24 de mayo de 2001.

3. Una vez cumplido el preceptivo trámite de información pública, con fecha 31 de mayo de 2001, el Pleno del Ayuntamiento de Cobeña aprueba provisionalmente el Plan Parcial mencionado, siendo remitido a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para la aprobación definitiva del mismo.

4. Analizada por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la citada Consejería la documentación obrante en el expediente, se constatan determinadas carencias y deficiencias que originan que, mediante Acta de Comparecencia de fecha 31 de julio de 2001, se retirase

el mismo por el Ayuntamiento para proceder a la subsanación de las mismas.

5. El Pleno del Ayuntamiento de Cobeña, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2001, aprueba las modificaciones incorporadas al Plan Parcial con posterioridad a su aprobación provisional que fueron requeridas por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Con fecha 12 de diciembre de 2001 se remite de nuevo el expediente para su aprobación definitiva.

6. A este Plan Parcial se han incorporado los siguientes informes:

— La Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 28 de septiembre de 2000, expone que el Plan Parcial desarrolla un ámbito de suelo de uso residencial colindante con la carretera M-103 (de la M-111 a la N-320 por Algete), perteneciente a la red secundaria de la Comunidad de Madrid. Asimismo, manifiesta que se plantean dos conexiones con dicha carretera por medio de dos glorietas, una existente y otra de nueva construcción. El ámbito se localiza en la zona denominada "Ampliación Oeste".

Su conclusión es informar favorablemente el acceso en la glorieta existente, así como que deberán aumentarse las dimensiones de la glorieta propuesta hasta los 60 metros de diámetro total.

— El Canal de Isabel II, con fecha 16 de febrero de 2001, emite dos informes: Uno es remitido al Ayuntamiento de Cobeña y otro al Jefe de Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente.

En el primero de los informes citados, de forma sintética, señala:

- Respecto a la red de agua potable, con la red de abastecimiento existente no es posible dar puntos de suministro próximos a la actuación, debido a que los diámetros existentes en las proximidades del SAU son insuficientes para satisfacer la nueva demanda.

No obstante, en estos días han comenzado obras de Renovación de Red en diversas calles del municipio, que mejorarán el funcionamiento de la red existente y que, una vez finalizadas, pueden facilitar la viabilidad del suministro de agua al SAU-5b en estudio.

La conexión para el SAU-5b se establecerá en la tubería de 150 milímetros FD incluida en la fase de Renovación de Red, a la altura de la intersección del Camino de Madrid con la Calle Jarama. El diámetro mínimo de la tubería desde el punto de conexión hasta el límite del SAU será de 150 milímetros.

A continuación se detallan diversas determinaciones que debe contener el Proyecto de Urbanización.

- En lo referente a la depuración de aguas residuales y a la red de saneamiento se ha considerado la propuesta de red separativa que se ha presentado a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 21 de diciembre de 2000, y que difiere de la recogida en el Plan Parcial presentado al Canal de Isabel II, donde figuraba la red de saneamiento de tipo "unitario".

Se hace constar que antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá adaptarse su red de saneamiento a los condicionantes reflejados en el documento citado.

El segundo de los informes mencionados resume que:

- En lo que respecta a las aguas residuales. Las aguas estrictamente residuales generadas por el desarrollo del Plan Parcial del SAU-5b aportan un caudal de 324 metros cúbicos por día (1.296 hab/equiv.), que se incorporarán al colector existente y que se depurarán en la EDAR de Cobeña gestionada por el Canal de Isabel II. El colector y la EDAR tienen un margen reducido para la incorporación de nuevos vertidos, al estar cerca del límite de su capacidad, aunque

admiten el vertido de las aguas fecales de este SAU. Por otro lado, se tiene prevista la ampliación del colector y la EDAR, según la Adenda al Convenio firmado el 19 de enero de 2001.

Respecto al Plano número 16.1 "Red de Saneamiento de Aguas Fecales", se definen las conexiones de los vertidos a través del SAU-5a, todavía no desarrollado. Por tanto, hasta que no se desarrolle el SAU-5a, estos vertidos se recogerán en una conducción que se conectará al colector existente en el arroyo, garantizándose, por parte del promotor, las autorizaciones y permisos necesarios del sector afectado.

- Para poder depurar las aguas residuales del SAU-5b en la mencionada EDAR, los promotores de dicha actuación urbanística deberán avalar los costes de repercusión definidos en la Adenda al Convenio de Gestión, de 19 de enero de 2001, previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- En lo que respecta a la red de aguas pluviales. En el documento aportado se hace un estudio de caudales de lluvias con un caudal máximo aportado de 1.097,07 litros por segundo.

Respecto al Plano número 16.2 "Red de Saneamiento de Aguas Pluviales", se define la conexión de estas aguas a través del Sector SAU-5a, todavía no desarrollado. Por tanto, hasta que no se desarrolle el SAU-5a estas aguas se recogerán en una conducción y se transportarán al cauce del arroyo existente garantizándose, por parte del promotor, las autorizaciones y permisos necesarios del sector afectado.

- La Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, emite informes con fechas 26 de octubre de 2000 y 9 de abril de 2001, con base en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 78/1999, sobre Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.

El primero de los informes citados se limita a aclarar el contenido del artículo 38 de las Normas del Plan Hidrológico del Tajo, así como a solicitar información complementaria al objeto de poder pronunciarse sobre esta competencia.

En el segundo de ellos se informa el Plan Parcial del Sector SAU-5b de las Normas Subsidiarias de Cobeña, imponiendo determinadas condiciones que obligatoriamente deben especificarse en el Plan Parcial antes de su aprobación definitiva, así como otras que deberán observarse en el desarrollo de este instrumento de planeamiento.

Una vez analizado el documento del Plan Parcial remitido a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, tras las correcciones aprobadas en el Pleno Municipal de 29 de noviembre de 2001, se comprueba que se ha cumplido lo establecido en este informe.

- El Servicio de Planeamiento y Control de la Zona Sur y Este de la Dirección General de Urbanismo y Planificación

Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con fecha 24 de enero de 2002, y en base a lo citado previamente, evacua informe favorable a la aprobación definitiva del Plan Parcial citado, al considerar que contiene las determinaciones sustantivas mínimas exigidas por la normativa urbanística aplicable.

- La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes, con fecha 19 de febrero de 2002, emite informe en el que se señala que el expediente tiene afección arqueológica, por lo que deberá presentarse un Proyecto Arqueológico, redactado por técnico competente, para su aprobación y control por dicha Dirección General.

II. Respecto al contenido del presente Plan Parcial, se señala cuanto sigue:

El expediente tiene por objeto la ordenación detallada del Sector SAU-5b de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña, de acuerdo con lo especificado en los artículos 43 y siguientes del Real Decreto 2159/1978 que desarrolla el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Su justificación, según la Memoria del documento técnico del Plan Parcial, sigue los objetivos establecidos por el planeamiento general para el sector y se basa en:

- Crear una vía de ronda periférica que conecte las dos "hijuelas" de la carretera M-100.
- Crear una vía de conexión de la zona de ensanche con el núcleo urbano de Cobeña.
- Reservar una superficie de suelo de Sistema General para el futuro trazado del ferrocarril.
- Reservar una superficie de suelo de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de protección de la M-100.

El ámbito objeto del presente Plan Parcial, situado al Suroeste del casco urbano sobre un terreno ondulado en vaguada, tiene forma sensiblemente rectangular y una superficie total sin Sistemas Generales de 136.500 metros cuadrados (157.900 metros cuadrados incluyendo éstos) según la ficha del sector, si bien la medición real topográfica arroja una superficie real total de 166.370 metros cuadrados (+ 5,3 por 100). Se destina a uso residencial (destinándose el 20 por 100 del total de viviendas a vivienda protegida). Son sus límites:

- Al Norte, el ámbito del sector SAU-5a.
- Al Sur, la carretera M-103 a Belvis de Jarama.
- Al Este, el ámbito del SAU-2.
- Al Oeste, la carretera M-100.

El acceso al sector se realiza por el Sur, a través de la glorieta existente como prolongación de la "hijuela" de la M-100 y en conexión con la M-103. El Plan Parcial propone una ordenación del sector con trazados viarios ortogonales, a pesar de los condicionantes topográficos del terreno.

Según el planeamiento vigente, el sector SAU-5b, junto a sus Sistemas Generales incluidos, constituye un Área de Reparto independiente.

Las principales características de la ordenación propuesta, así como los suelos públicos obtenidos, se reflejan en el cuadro siguiente:

USOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO(*) m <sup>2</sup> c
Lucrativo	Residencial Unifamiliar	65.440,00	35.456,00	35.456,00
	Residencial Unifamiliar (Vivienda Protegida)	500,00	300,00	240,00
	Residencial Multifamiliar (Vivienda Protegida)	5.129,00	8.540,00	6.832,00
	Comercial	9.035,00	7.004,30	7.284,48
Total lucrativo		80.104,00	51.300,30	49.812,48

USOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO(*) m <sup>2</sup> c
Espacios Libres de Dominio y Uso público		23.154,50	-	
Equipamientos Públicos	Centros docentes	6.000,00	7.200,00	
	Deportivo	2.660,50	3.192,60	
	Comercial	985,85	688,00	715,52
	Social	985,15	1.182,18	
Viario		30.570,00	-	
Servicios e Instalaciones		410,00	-	
Total SAU-5b		144.869,00	63.563,08	50.528,00
Sistema General de Espacios Libres		11.100,00	-	-
Sistema General ferroviario		10.400,00	-	-
Total Area de Reparto		166.370,00	63.563,08	50.528,00

(\*) Por aplicación de los coeficientes de homogeneización (edificabilidad homogeneizada según la ficha de las Normas Subsidiarias).

El Plan Parcial prevé un total de 315 viviendas (61 en vivienda colectiva con protección y 254 en vivienda unifamiliar, 2 de estas últimas con protección) y 449 plazas de aparcamiento, de las cuales 315 se dispondrán en el interior de las parcelas residenciales y las 134 restantes anexas a la red viaria, a las cuales hay que añadir las correspondientes al interior de las parcelas de uso comercial y de equipamiento (1 plaza/50 m<sup>2</sup>c y 1 plaza/100 m<sup>2</sup>c, respectivamente).

Se expresa a continuación el resumen de las ordenanzas propuestas por el Plan Parcial, así como sus parámetros definitorios:

ORDENANZA		CONDICIONES DE VOLUMEN			CONDICIONES DE PARCELA			CONDICIONES DE POSICIÓN	
Denominación	Tipología edificat.	Coef. Edif. máxima (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Nº plantas	Alt. máx. (m)	Ocup. max. (%)	Sup. mín. (m <sup>2</sup> )	Frete mín. (m)	Retranqueo a alineación exterior (m)	Retranqueo a linderos (m)
Residencial Unifamiliar	Pareada En hilera	0,54	2 (B+1)	7,0	60	250	6,0	5,0	3,0
Residencial Unifamiliar (Viv. Protegida)	Pareada En hilera	0,60	2 (B+1)	7,0	60	250	6,0	5,0	3,0
Residencial Multifamiliar (Viv. Protegida)	Bloque	1,66	3 (B+2)	10,0	60	500	15,0	-	3,0
Comercial	Aislada	0,69	2 (B+1)	12,0	70	500	12,0	-	-
Equipamiento Centro docente	Aislada	1,20	2 (B+1)	6,50	60	1.000	5,0	3,0	3,0
Equipamiento Social	Aislada	1,20	2 (B+1)	6,50	60	328,37	6,0	3,0	3,0
Equipamiento Deportivo	Aislada	1,20	2	6,50	60	328,37	10,0	4,0	4,0
Espacios Libres y Zonas Verdes	--	0,02	*		--	1.000	--		--
Servicios e Instalaciones	--	Las requeridas por la Compañía Suministradora			--	410,00	--		--

\* Edificaciones provisionales o ligeras, con altura máxima de 3,50 metros.

El Plan Parcial se desarrolla en una única etapa, estableciéndose los siguientes plazos:

- Presentación del Proyecto de Compensación: 4 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Los costes de implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización (presupuesto de ejecución por contrata) se estiman en 2.728.595 euros (454.000.000 de pesetas).

III. Respecto al análisis y valoración de la propuesta de ordenación efectuada, con arreglo a los informes evacuados por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se señala que:

De conformidad con el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento y los artículos 2 y 10 de su Anexo, se expresa a continuación la comparación entre las cesiones de carácter local previstas en el sector y las reservas reglamentarias para dotaciones en suelos residenciales para Unidades Básicas (entre 250 y 500 viviendas).

	Reglamento de Planeamiento		Plan Parcial SAU-5b	
Sistema de Espacios Libres	(10%)	16.637 m <sup>2</sup> s	(13,92%)	23.154,50 m <sup>2</sup> s
Preescolar guardería	(mínimo, 1.000 m <sup>2</sup> s)		1.000,00 m <sup>2</sup> s	
E.G.B.	(mínimo, 5.000 m <sup>2</sup> s)		5.000,00 m <sup>2</sup> s	
Parque deportivo	(6 m <sup>2</sup> s/viv)	1.890 m <sup>2</sup> s	2.660,50 m <sup>2</sup> s	
Equipamiento social	(3 m <sup>2</sup> c/viv)	945 m <sup>2</sup> c	1.182,18 m <sup>2</sup> c	
Equipamiento comercial	(1 m <sup>2</sup> c/viv)	315 m <sup>2</sup> c	688,00 m <sup>2</sup> c	
Aparcamientos	(1 plaza/100 m <sup>2</sup> c)	443 plazas	449 plazas (134 en viario)	

Las cesiones previstas en el Plan Parcial superan las reglamentariamente exigidas.

Del análisis del documento técnico del Plan Parcial, y en relación a la superficie del ámbito, número de viviendas, densidad, tipología y ordenanzas, sistema de actuación y plazos para su desarrollo, se observa que cumple con las determinaciones establecidas por las vigentes Normas Subsidiarias de Cobeña y la Modificación Puntual de las mismas en el ámbito de la zona Oeste.

La diferencia de superficie entre la medición real del sector y la que se refleja en la ficha, superior al 5 por 100 establecido como límite en el artículo 1.14 de las Normas Subsidiarias, se justifica mediante la incorporación del plano de levantamiento topográfico al documento. Ello no supone aumento del aprovechamiento, ya que dicha diferencia de superficie se destina en su totalidad a zonas verdes y espacios libres.

Las superficies de cesión correspondientes a Espacios Libres y Zonas Verdes se localizan al Sur y Oeste del sector. Se propone una nueva ubicación de los equipamientos públicos, la prevista en la ficha tiene carácter indicativo, con lo que se consigue su agrupación en torno a dichas zonas verdes y se garantizan unas franjas que actúan como protección revegetada y pantalla acústica junto a las carreteras M-100 y M-103, cumpliendo así las instrucciones para la ordenación del área establecidas en la ficha de condiciones específicas para el desarrollo del Sector. Asimismo, el Plan Parcial respeta la ubicación vinculante de los Sistemas Generales incluidos en el sector.

Por otra parte, la distribución de tipologías edificatorias busca la máxima adaptación posible a la acusada topografía del terreno.

El Plan Parcial establece una cesión del 10 por 100 del aprovechamiento del sector, con lo que se da cumplimiento al artículo 8.2 de la Ley 20/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

En conclusión, desde el punto de vista técnico-urbanístico procede su aprobación definitiva.

IV. Respecto a la normativa aplicable en la tramitación y aprobación del presente expediente, la Disposición Transitoria Tercera de Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativa a la "Conservación de instrumentos urbanísticos", dice: "Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con la aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados".

El Plan Parcial de referencia fue aprobado inicialmente el día 10 de agosto de 2000, mientras que la nueva Ley aprobada por la Asamblea de Madrid el día 17 de julio y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de julio de 2001, entró en vigor el día 27 de agosto de 2001, conforme a lo establecido en la Disposición Final Cuarta.

Por tanto, el marco normativo aplicable al presente Plan Parcial está constituido por la legislación anterior con arreglo a la cual fue elaborado, siéndole de aplicación, los artículos 127 a 130 y 132 a 134 y 138.2, así como el artículo 139.2.<sup>a</sup> del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regulan los requisitos necesarios en la normativa urbanística para la tramitación administrativa de un expediente relativo a un Plan Parcial; así como los artículos 45 a 56 y 57 a 64 que, en cuanto a las determinaciones y documentación, se reflejan en este mismo cuerpo reglamentario.

Por otra parte, la documentación complementaria y los requisitos que deben reunir los Planes Parciales de iniciativa particular, circunstancia que converge en este concreto caso, se regulan en los artículos 3, 5 y 6 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Analizado pormenorizadamente el expediente, resulta que el mismo está completo tanto desde el punto de vista de su tramitación administrativa como de la documentación complementaria relativa a los Planes Parciales.

Asimismo, de la documentación del expediente se verifica el cumplimiento de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales y Ley 11/1999, en lo que respecta a las competencias de sus órganos y régimen de adopción de acuerdos.

Finalmente, indicar que el artículo 43 del Reglamento de Planeamiento establece que los Planes Parciales tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar las Normas Subsidiarias mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial, así como que aquéllos se redactarán para la ordenación de Sectores completos definidos en éste, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un Sector determinado por las Normas Subsidiarias.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.3.b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, corresponde a la Comisión de Urbanismo de Madrid, la competencia para proceder a la aprobación definitiva del presente expediente por tratarse de un municipio con población de derecho inferior a 15.000 habitantes.

En virtud de la fundamentación expuesta, la Comisión de Urbanismo de Madrid,

## ACORDÓ

### Primero

Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-5b, redactado en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña, promovido por iniciativa privada a instancia de la sociedad "Gestión y Desarrollo Urbanístico, Sociedad Limitada".

En el desarrollo de este Plan Parcial se deberán observar todas y cada una de las condiciones que se contienen en los informes evacuados por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por el Canal de Isabel II y la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes.

### Segundo

Publicar y notificar este acuerdo en forma reglamentaria.

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-5b, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña, se encuentra depositado en la