

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

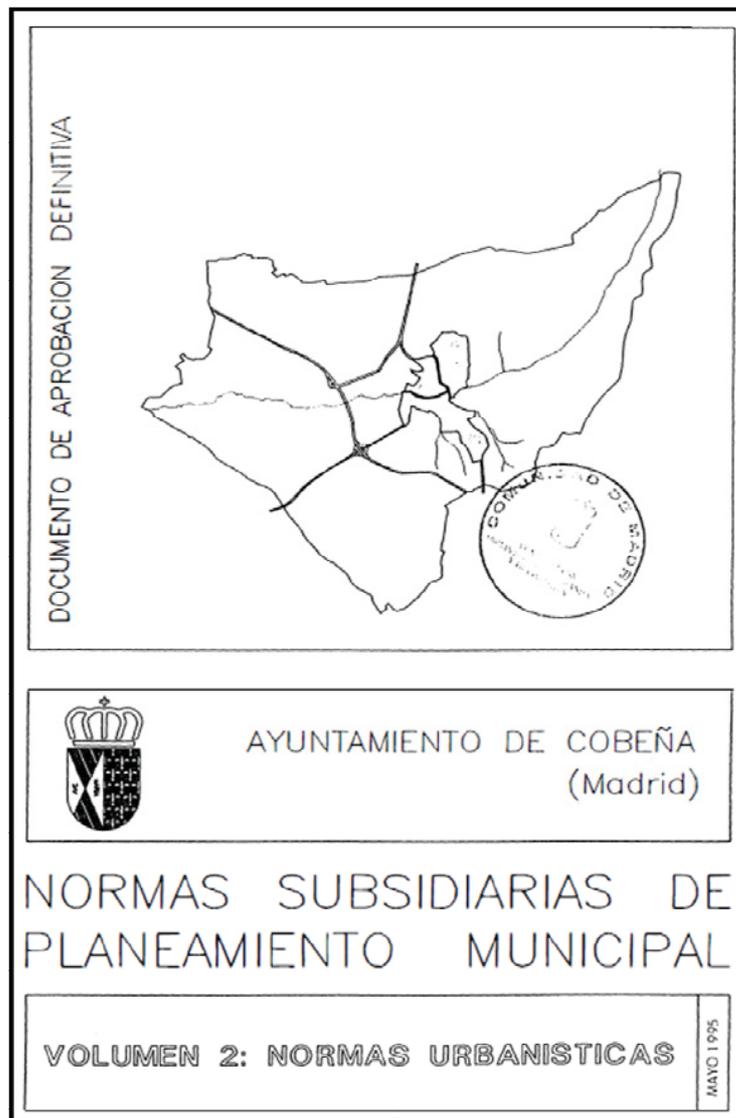
#### AYUNTAMIENTO DE

**66****COBEÑA**

URBANISMO

Advertida la omisión de la publicación de los documentos normativos que a continuación se relacionan, según dispone el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en redacción dada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, se procede la publicación íntegra de los mismos con los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Primero.- DOCUMENTO NORMATIVO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBEÑA Y DEL CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 19 de octubre de 1995 (BOCM 20/11/1995), así como la rectificación de errores de las mismas aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 21/03/1996 (BOCM 12/04/1996).



**TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPITULO 1. DEFINICION Y ALCANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

**SECCION 1. Objeto, naturaleza y características**

**Art.1.1 Objeto y fundamento.** El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la ordenación urbanística del término de Cobena.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña; como revisión formal de las precedentes son el instrumento de ordenación integral del municipio que clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. A través de sí mismas o de los instrumentos que las desarrollen determinan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad de suelo especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

**Art.1.2. Formulación.** Las Normas Subsidiarias operan una nueva ordenación urbanística del territorio municipal acorde con la problemática del desarrollo urbanístico reciente de Cobeña y con las expectativas derivadas de la posición del municipio respecto del Área metropolitana.

**Art.1.3. Características.** Las Normas Subsidiarias de las cuales estas Normas Urbanísticas son parte, tienen las siguientes características:

- a) Son una ordenación integral del Territorio en el ámbito municipal
- b) Son originales, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que las afecten o modifiquen, estas Normas.
- c) Son inmediatamente ejecutivas.
- d) Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal tal como se señala en la memoria.

#### SECCION 2. Ámbito de aplicación y vigencia.

**Art.1.4 Ámbito.** Las presentes Normas Subsidiarias son de aplicación en la totalidad del término municipal de Cobeña

**Art.1.5. Vigencia.** Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

#### SECCION 3. Efectos.

**Art.1.6.** Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que los desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

El Ayuntamiento remitirá al Registro de la propiedad copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes Urbanísticos de los derechos al aprovechamiento, provistos en el art. 28 del texto refundido de la Ley del Suelo 1/92, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas afectadas.

**Art.1.7. Publicidad** Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y de los Planes y Proyectos que las

desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector.

Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará en su caso el Aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

**Art.1.8. Obligatoriedad.** Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Dicho cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

**Art.1.9. Ejecutividad y Declaración de Utilidad Pública.** La ejecutividad del planeamiento implica que, con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva quedan declarados de utilidad pública las obras previstas que se incluyan en Planos de ordenación o Unidades de Ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación así como la necesidad de ocupación de los terrenos y edificación correspondientes a los fines de la expropiación o imposición servidumbres

#### SECCION 4. Afecciones, normativa complementaria.

**Art.1.10.** En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial; en especial se tendrá en cuenta que al entorno de la Iglesia parroquial le es de aplicación la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico por su incoación como BIC.

**Art.1.11. Normativa básica.** De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo en su texto refundido 1/92 de 26 de junio y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley 9/95 sobre Política Territorial, Suelo y Urbanismo y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

#### SECCION 5. Contenido documental.

**Art.1.12. Contenido Documental.** Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

##### Volumen 1.

- Información Urbanística constituida por memoria informativa
- Memoria Justificativa
- Memoria de Participación Pública.

##### Volumen 2.

- Normas Urbanísticas.

##### Volumen 3.

- Anexos Normativos y catálogo de Bienes Protegidos
- Planos de Información y de Ordenación.

#### SECCION 6. Normas de interpretación

**Art.1.13. Generalidades.** Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los de mayor escala {menor divisor}. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria {de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas; dentro de aquellas prevalecerán las determinaciones escritas frente a las gráficas y en tal caso se procurará la actuación por unidades catastrales completas.

**Art.1.14. En Unidades de Ejecución y Sectores del S.A.U.** Se entenderá que el dimensionamiento mínimo de los espacios de cesión (zonas verdes y deportivas y equipamientos) será el consignado numéricamente en las fichas {expresado en los Anexos Normativos), en tanto que su localización y relación con el viario estructurante será vinculante la correspondiente a la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias sin perjuicio de su preciso dimensionamiento de acuerdo n los parámetros consignados en los Anexos Normativos.

El viario grafiado tendrá carácter vinculante (en cuanto a su traza que no a sus dimensiones que podrán ser superiores a las señaladas) cuando tenga la condición de estructurante en tanto que tendrá carácter de recomendación cuando se grafie con trazo discontinuo. En los casos de Unidades de Ejecución bastará un simple Estudio de Detalle para modificar las alineaciones del viario no estructurante interior de la Unidad; en cualquier caso deberá garantizarse la continuidad del viario de unos polígonos y sus contiguos.

En el desarrollo de Unidades de Ejecución y Sectores se entenderá que variaciones de hasta  $\pm 5\%$  en la superficie de las mismas no son alteración de sus previsiones siempre que ello este motivado por ajustes de la delimitación previstas en Normas a la configuración real catastral existente. En este caso se entenderá que aprovechamientos y cesiones deberán ajustarse matemáticamente en el mismo porcentaje.

En cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## CAPITULO 2. SUPUESTOS DE REVISION O MODIFICACION

### SECCION 1. Revisión, modificación y suspensión

**Art.1.15 Periodicidad de la revisión o modificación puntual.** Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos y determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

**Art.1.16 Revisión a causa del planeamiento superior.** Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al término se procederá a la modificación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de dicha Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en dicha Ley.

**Art.1.17. supuestos Generales de Revisión.** Sin perjuicio de los supuestos considerados en los artículos precedentes procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, teniendo siempre en cuenta lo establecido en el párrafo 2g del artículo 1.19.

Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal
- e) Variaciones en la clasificación de mas de un 10% del suelo vacante que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso publico
- f) Cambios sustanciales en las ordenanzas de edificación que alteren la imagen y silueta de Cobeña
- g) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurantes.
- h) Cuando así lo acuerde el Pleno Municipal por mayoría absoluta

Por el contrario no tendrá carácter de Revisión, sino de Modificación Puntual, la clasificación de nuevos suelos para la creación de un polígono industrial y/o terciario, siempre que tal clasificación venga amparada en un Convenio Urbanístico que garantice y programe la ejecución inmediata de su desarrollo y urbanización.

**Art.1.18. Iniciación de la revisión.** En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta.

**Art.1.19 Modificaciones puntuales.** Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el art. 1.17 procederá la revisión anticipada.

Tendrá carácter de Modificación Puntual la clasificación de nuevos suelos para la creación de un polígono industrial y /o terciario, siempre que tal clasificación venga amparada por un Convenio Urbanístico que garantice y programe la ejecución inmediata de su desarrollo y urbanización.

**Art.1.19bis Elementos de las Normas con rango de planeamiento general.** A efectos de lo establecido en el art. 45 de la Ley 9/95 del suelo de la CAM deberá considerarse que el viario grafiado como estructurante y la localización de los equipamientos y zonas verdes grafiados en las Normas tienen rango de planeamiento general.

**Art.1.20. Suspensión del Planeamiento.** Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

## **TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

### **CAPITULO 1. GENERALIDADES.**

**Art.2.1 Órgano actuante.** El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Cobeneña, sin perjuicio de la participación de los particulares que podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de las Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en las presentes Normas y de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

**Art.2.2. Aplicación.** La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo (Títulos IV, V y VI), cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

**Art.2.3. Gestión.** En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.

El Ayuntamiento en caso del incumplimiento de plazos por la iniciativa privada o pública no municipal podrá modificar, previa la declaración formal de incumplimiento, el sistema de actuación, la delimitación de polígonos o los plazos de su desarrollo y programación.

**Art.2.4. Clases de instrumentos de actuación.** El desarrollo de las actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo, o de las actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes (siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Subsidiarias), así como la representación formal de los derechos de los particulares se llevará a cabo a través de los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación
- Instrumentos de gestión
- Instrumentos de ejecución

## **CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION**

**Art.2.5. Clases.** En función de su capacidad para calificar el suelo o simplemente detallar y precisar las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de las figuras que las desarrollan los instrumentos de ordenación pueden clasificarse en dos grupos:

1. Figuras de planeamiento
  - Planes Parciales
  - Planes especiales
2. Figuras complementarias
  - Estudios de Detalle
  - Catálogos y Normas de Protección
  - Ordenanzas Especiales.

### SECCION 1. Figuras de Planeamiento.

#### Epígrafe 1. Planes Parciales

**Art.2.6. Contenido.** Los Planes Parciales cualquiera que sea el objetivo de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 83 de la Ley del Suelo 1/ 9 2 y 4 3 a 64 de Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en el Título I de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, debiendo aportar la documentación complementaria establecida en el Capítulo II de dicha Ley, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Definición de los ámbitos en que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Estructura catastral del sector y afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- Definición precisa del Plan de Etapas en el que, además de las determinaciones señaladas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento, habrá de incluir los distintos plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las Unidades de Ejecución que comprende el Sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.
  
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias para sus elementos y determinaciones no vinculantes.
  
- Cuadro resumen de comparación de aprovechamientos y cesiones del Plan Parcial respecto de las previsiones de las Normas Subsidiarias en el ámbito de actuación.

**Art.2.7. Tramitación.** Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 116 de la Ley del Suelo 1/92, art. 138, 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo establecido en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo establecido en el art.116 de la Ley del Suelo 1/ 92, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa al Ayto. El plazo para la aprobación provisional, una vez realizada la información pública, será como máximo de un año desde la aprobación inicial.

**Art.2.8. Formulación** Las competencias para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 13 6 del Reglamento de Planeamiento.

Epígrafe 2. Planes Especiales.

**Art.2.8.bis. Clases.** Los Planes Especiales podrán clasificarse dependiendo de sus fines como:

- Planes Especiales de Reforma Interior
- Planes Especiales de protección del paisaje recintos o conjuntos histórico artísticos.
- Planes Especiales de Protección de vías de comunicación
- Planes Especiales de mejora del medio urbano o rural
- Planes Especiales de saneamiento

**Art.2.9. Contenido.** Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuada para la definición correcta de sus objetivos lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

1. En el ámbito del “Suelo Urbano” los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de las Normas diferenciara espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Los Planes Especiales de Reforma Interior encaminados a realizar operaciones integradas de reforma interior (descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, etc) deberán definir la delimitación de las Unidades de Ejecución, plazos y elección del sistema de actuación
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que genera la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el precedente
- Determinación de afecciones de uso y/o volúmenes derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija se podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos
- Evaluación de costos de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

2. En el ámbito del “Suelo No Urbanizable” los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y de la Ley 9/95 sobre Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid

- Descripción de las características de los sistemas generales.
    - Ajuste a las determinaciones de las NNSS.
    - Definición de las áreas sujetas a transformación por ser estas
    - Susceptibles de edificación (determinando dicha edificación o su área de movimiento).
    - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
  - Definición de usos o instalaciones afectados a los Sistemas Generales:
    - Normativa de aplicación, condiciones de usos y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural
    - Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)
    - Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.
  - Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y/o privados)
  - Programación de obras
  - Definición de las competencias en el mantenimiento de las instalaciones.
3. En el ámbito del “Suelo Apto para Urbanizar”, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, además de las siguiente:
- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente
  - Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente

**Art.2.10. Tramitación.** Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 116 de la Ley del Suelo 1/ 9 2 y Art.147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/ 1983 de 30 de junio.

De acuerdo con lo establecido en el art. 116 de la Ley del Suelo 1/ 92, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa al Ayto.

El plazo para la aprobación provisional, una vez realizada la información pública, será como máximo de un año desde la aprobación inicial.

**Art.2.11. Formulación.** La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate será el regulado en los Artículos 1 43 a 1 48 del Reglamento de

Planeamiento y en el art. 27 de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

## SECCION 2. Figuras complementarias.

### Epígrafe 1. Estudios de Detalle

**Art.2.12. Contenido.** Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 91 de la Ley del Suelo 1/92 y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación
- Determinaciones de las NNSS o del P. Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación
- Calificación pormenorizada del suelo
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables
- Definición de alineaciones y rasantes
- Características particulares de la Unidad de Ejecución que se afecté

En el supuesto de que se el Estudio de Detalle se redactará con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones del viario no estructurante definidas en las presentes Normas Subsidiarias éstas no podrán configurar en ningún caso nuevos tramos de calles de dominio público excepto que estas sustituyan totalmente a las previstas. En este supuesto el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones por definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, prevista por las Normas
- Justificación de la no disminución de espacios libres y de dotaciones públicas.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores privadas que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo, en su documentación incluirá:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde estos (incluyendo el tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública).

**Art.2.13 Tramitación.** Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, sí procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 de la Ley del Suelo 1/ 92 y 140 del Reglamento de Planeamiento.

El acuerdo de aprobación inicial deberá resolverse en el plazo de tres meses desde la tramitación de la documentación completa ante el Ayuntamiento el periodo mínimo de exposición pública será de quince días.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Política Territorial, en el plazo de diez días a fin de complementar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art.7.37 del Decreto Comunitario 69/ 1983 de 30 de junio.

**Art.2.14. Formulación.** La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

Epígrafe 2. Catálogos y Normas Especiales de Protección.

**Art.2.15 Objeto.** En desarrollo de las Normas Subsidiarias o de los Planes Especiales que lo desarrollen podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos o espacios naturales con expresión de limitaciones de usos o instalaciones incompatibles.

En cualquier caso los Bienes de Interés Cultural declarados se regularán por su legislación específica (Ley del Patrimonio Histórico Español)

**Art.2.16. Contenido.** El contenido de tales normas tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines debiendo contener al menos:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad de su redacción
- Estudios complementarios.
- Ordenanzas cuando se trate de ordenación de recintos y conjuntos o normas de protección cuando se trate de espacios naturales
- Planos de elementos, parcelas, yacimientos arqueológicos y zonas urbanas con ordenanza específica o afectada por visualizaciones a proteger, sobre base cartográfica preferentemente catastral en los suelos urbanos y su entorno.
- Listado de catálogo ordenado por tipos de protección donde se indique número de identificación del elemento, denominación, localización (postal, con nº de parcela catastral o con toponimia o coordenadas UTM) y tipo y grado de protección
- Ficha individualizada de cada elemento.

**Art.2.17 Tramitación.** La tramitación de los Catálogos y Normas Especiales de Protección, así como la modificación (ampliación, descatalogación de elementos y

revisión del grado de protección), será semejante a la de los Planes Especiales debiendo, en cualquier caso ser informados por la Dirección General de Arquitectura.

**Art.2.18. Formulación.** Su formulación corresponde al Ayuntamiento correspondiendo a la Dirección General de Arquitectura la competencia de informar y proponer a la Comisión de Urbanismo de Madrid la aprobación, modificación, suspensión o derogación de los catálogos y normativas así como a la modificación de los mismos. En el caso de espacios naturales protegidos tal competencia corresponderá así mismo a la Consejería de Agricultura.

En el caso de subrogación de las competencias municipales de planeamiento en la Consejería de Política Territorial, corresponderá a la Dirección General de Arquitectura la formulación de Catálogos y Normas de Protección; para los espacios naturales a proteger dicha competencia será complementada con la necesaria coordinación de la Consejería de Agricultura respecto de los criterios y normativa a incluir.

Epígrafe 3. Ordenanzas especiales.

**Art.2.19 Objeto.** Se refiere a las disposiciones que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, que se dicten por el Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, y que regulan aspectos no contemplados en las presentes Normas Urbanísticas.

**Art.2.20. Tramitación.** Su tramitación se ajustará, en tanto no supongan modificación de las Normas Subsidiarias, a lo establecido en el art.6.5 del Decreto 16/ 1981 de 16 de octubre.

### **CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.**

#### SECCION 1. Generalidades

**Art.2.21. Tipos de Ámbitos.** La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se realizará siempre por unidades de gestión completas salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales, alguno de sus elementos, o la realización, de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las Unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Ejecución; en caso de contradicción o indeterminación de la documentación gráfica se procurará la afección de unidades catastrales completas y se estará a lo establecido en las Normas de Interpretación (Art. 1. 13 y 1. 14) de las presentes Normas.

**Art.2.22. Requisitos para la delimitación.** La delimitación de nuevos Polígonos en los Sectores de Suelo Urbanizable o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del Artículo 146. 2 de la Ley del Suelo 1/ 92 y concordantes del Reglamento de Gestión. La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano atenderá las determinaciones de los Artículos 146. 1 de la Ley del Suelo y concordantes.

**Art.2.23. Formulación.** La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

**Art.2.23bis. Tramitación.** En la tramitación de los proyectos de delimitación de Unidades de Ejecución se observan las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas en los art. 116 a 1 18 y 121 de la Ley del Suelo 1/92.

La delimitación o modificación de los polígonos definidos será aprobada por el Ayuntamiento previos los tramites de aprobación inicial e información pública durante 15 días.

## SECCION 2. Sistemas de Actuación.

### Epígrafe 1. Generalidades

**Art.2.24 Determinación del Sistema de Actuación.** La ejecución de las Unidades de Gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes Sistemas de Actuación.

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

Gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes de los anexos de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las Unidades de Gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el Sistema de Actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el Sistema de Compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del Sistema de Actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el art. 14b. 2 y 149 de la Ley. del Suelo 1/92. En todo caso · deberá justificarse la viabilidad del · sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los Sistemas de Actuación podrán ser sustituidos, de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión y en la Ley 1/92 podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el art.149 y siguientes de la citada Ley 1/92.

## Epígrafe 2. Sistema de Compensación

**Art.2.25. Definición.** El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

**Art.2.26. Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de propietario único.** Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a un único propietario o a una comunidad en proindiviso en que no existe oposición fehaciente de ninguno de sus condueños podrá aplicarse el procedimiento abreviado previsto en el artículo 161 de la Ley del Suelo 1/92.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, podrán formular conjuntamente los Proyectos de Estatutos y Bases y de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables.

En el Proyecto se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por el Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo deberá procederse a la constitución de la Junta.

**Art.2.27. Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de varios propietarios.** Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberá constituirse la Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Ejecución. Disponen para su presentación del periodo marcado como programación en el fichero normativo o de tres meses a contar desde la aprobación definitiva de los Planes que las desarrollen o de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución según que el Sistema de Compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Para todos los polígonos de ejecución previstos definidos en los ficheros normativos (Unidades de ejecución y sectores) los plazos anteriores se sujetarán a la programación prevista debiéndose presentar la documentación para su tramitación únicamente dentro del periodo marcado en cada ficha; rebasados dichos plazos se entenderán

incumplidos los plazos para el desarrollo del planeamiento y en consecuencia podrán aplicarse las previsiones de incumplimientos previstas en la Ley 1/92.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en otro plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los tramites del Art.155 del Reglamento de Gestión

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del Art.172 del Reglamento de Gestión. El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación; el proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

**Art.2.28 Ejecución de 1 as obras de urbanización.** El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el Polígono o Unidad de Ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

**Art.2.29 cesión de terrenos y obras de urbanización.** El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación (o por la Junta de Compensación) en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

**Art.2.30 Incumplimiento y responsabilidades.** El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta

El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución y de las demás obligaciones resultantes.

En el supuesto de expropiación anterior el valor correspondiente a los terrenos será el inicial, salvo que se trate de suelo urbano en cuyo caso se estará a lo previsto en el art. 52 de la Ley 1/92.

Epígrafe 3. Sistema de Cooperación

**Art.2.31 Definición.** El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los

propietarios del Polígono o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

**Art.2.32. Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación.** No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

1. Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario
2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios
3. Cuando en suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda
4. Cuando no concurren ninguna de las causas que se enumeran en el Art.72 del Reglamento de Gestión

En todos los casos el Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación previa declaración de los propietarios y de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

**Art.2.33. Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación.**

La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos del Art.73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

1. La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana
2. La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento
3. La localización sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Urbanizable

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con, el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución, se entenderá que, comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos

La iniciación del Expediente de Reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o que puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de su aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen. El ayuntamiento aprobará inicialmente el proyecto, si procede, en un plazo no superior a tres meses.

Con anterioridad a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento se someterá el expediente a información pública de un mes con citación expresa a los afectados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurren tres meses desde la finalización de la información pública sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

**Art.2.34. Reparcelación voluntaria.** Se aplicará cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 118 del Reglamento de Gestión.

**Art.2.35. Reparcelación simplemente económica.** Cuando más del 60% de la superficie edificable de un Polígono o Unidad de Ejecución esté ya edificada conforma a las Normas Subsidiarias o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose lo establecido en el Art. 116 del Reglamento de Gestión.

**Art.2.36. Normalización de fincas.** Se aplicará cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

**Art.2.37. Efectos de la reparcelación.** La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda - Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de fincas producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
- b) Subrogación, con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación

**Art.2.38. Ejecución de las obras de urbanización.** El coste de los Proyectos de Urbanización, de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

1. Si la parcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas
2. Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

**Art.2.39. Cesión de terrenos y obras de urbanización.** La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesaria de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

#### Epígrafe 4. Sistema de Expropiación

**Art.2.40. Objeto y procedimiento.** La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

1. Para la ejecución de los Sistemas Generales, de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano; en este caso se registrará por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.
2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Ejecución completos, mediante la aplicación del Sistema de Expropiación, para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen; en este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de Expropiación. Determinado en los Art.199 a 212 del Reglamento de Gestión.
3. Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley 1/92

**Art.2.41. Valoraciones.** En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus Normas Reglamentarias, y en especial en los art. 5 2 y siguientes de la Ley del Suelo 1/92.

#### Sección 3. Clases de Proyectos.

#### Epígrafe 5. Proyecto de Reparcelación

**Art.2.42. Contenido.** Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los art. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se graficarán a escala 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.0m2 y a escala 1:1000 en caso contrario, debiéndose en cualquier caso complementariamente reflejar la localización de la actuación sobre cartografía oficial de las presentes Normas Subsidiarias; deberán incorporar las cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes.

**Art.2.43. Tramitación y formulación.** Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación para los procedimientos abreviados se ajustará a lo previsto en el Capítulo V del mismo Título.

#### Epígrafe 6. Proyecto de Compensación

**Art.2.44. Contenido.** Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, estas últimas a escala 1:500, si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000 m2 y a escala 1: 1000 en caso contrario; del mismo modo deberán incorporar las

Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento

Complementariamente a lo anterior deberá reflejarse la localización de la actuación sobre cartografía (a escala 1:2000) de las presentes Normas Subsidiarias.

**Art.2.45. Tramitación y formulación.** Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y serán tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 157.2 de la Ley 1/92 y art.174 del Reglamento de Gestión

Los estatutos y Bases serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la presentación de los mismos por los propietarios de más del 60% de la superficie de la unidad o sector. Previa a la aprobación definitiva se dará audiencia a todos los propietarios por plazo de 15 días; estos se entenderán aprobados si transcurrieran 3 meses, desde su aprobación inicial, sin que se hubiera comunicado resolución expresa.

Epígrafe 7. Proyectos de Expropiación

**Art.2.46. Contenido, Tramitación y Formulación.** Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y para las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un Polígono o Unidad de Ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art.202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art .199 y siguientes de dicho Reglamento, teniendo en cuenta lo establecido en los art. 17 1 y siguientes de la Ley 1/92.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:1000 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2000 o en su caso la escala 1:5000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

Epígrafe 8. Proyecto de Parcelación

**Art.2.47. Contenido.** La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación

Su contenido será el siguiente

- Memoria de Información justificativa de la finalidad de la parcelación
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos
- Plano de situación en relación al termino municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano, sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid, de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1: 5000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1: 2000. En Suelo Urbano o Urbanizable,

la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1: 500 si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000m<sup>2</sup> y a escala 1: 1000 en caso contrario; en ambos casos con curvas de nivel de metro en metro.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamiento edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

**Art.2.48. Tramitación y formulación.** Los Proyectos de Parcelación, Rústica o Urbanística, podrán ser formulados por el Ayuntamiento o los propietarios del suelo; se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma 2.63.

#### SECCION 4. Instrumentos de ejecución.

Epígrafe 9. Proyecto de Urbanización.

**Art.2.49. Contenido.** Los Proyecto de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 de la Ley del Suelo 1/92 y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes
- Características específicas de las obras teniendo en cuenta las establecidas por las Normas Generales de Urbanización (Titulo VIII de las presentes Normas Subsidiarias)
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se producen intervenciones dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la perspectiva o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios, señalización viaria horizontal y vertical (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones
- Definición de plazos de ejecución, terminación de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional de las obras contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

**Art.2.50. Garantías.** Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar se constituirá por éste una garantía mínima del 6 % calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución o Polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el art.5.3 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en los artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

**Art.2.51. Tramitación y formulación.** La competencia para la formulación y tramitación queda regulada en el Art. 117 y 118 de la Ley del Suelo 1/92.

El acuerdo de aprobación inicial, si el documento fuese conforme al planeamiento que desarrolla y es tuviera completo, deberá llevarse a cabo por el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses. Tras una información pública de 15 días el Ayuntamiento la aprobará, si procede con las modificaciones necesarias, definitivamente.

Epígrafe 10. Proyectos de Obras Ordinarias

**Art.2.52. Contenido.** Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución Art. 67. 5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Titulo

VIII de estas Normas Urbanísticas), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones

**Art.2.53. Tramitación.** Se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

**Art.2.54 Formulación** Sera la establecida para los Proyectos de Urbanización

Epígrafe 11. Proyectos de Edificación

**Art.2.55. Tipos.** A los efectos de la definición de proyectos de edificación y de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento y régimen de tolerancias en las presentes Normas, las obras se clasifican en:

- Obras de Demolición
  - Rehabilitación y Reforma
  - Ampliación
  - Nueva Planta
1. Son obras de Demolición tanto las obras que conllevan la total demolición del edificio o su total vaciado interior como aquellas que suponen la desaparición de una parte de la edificación o construcción
  2. Son Obras de Rehabilitación y Reforma aquellas que están encaminadas a garantizar tanto la seguridad estructural y constructiva del edificio como las destinadas a racionalizar la distribución de los espacios habitables del mismo. Asimismo dentro de este tipo de obras se consideran incluidas aquellas destinadas a adecuar las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, etc. a

las normas y estándares actuales, así como las destinadas a mejorar y renovar total o parcialmente los materiales de acabados.

3. Del mismo modo se incluyen en este tipo que obras los acondicionamientos menores que se limitan a la instalación o sustitución de los pavimentos, los alicatados, el saneamiento, acometidas o las instalaciones eléctricas sencillas, la carpintería exterior o interior, la pintura, etc.
4. Dentro de este grupo de obras se incluyen la totalidad de las obras permitidas en el Catálogo de Bienes Protegidos tal como quedan definidas en dicho documento que añade matizaciones a las obras de Rehabilitación y Reforma al Subdividir estas en labores en las edificaciones catalogas en:
  - Mantenimiento
  - Consolidación
  - Recuperación
  - Acondicionamiento
  - Reestructura
5. Son Obras de Ampliación aquellas destinadas a aumentar o modificar la forma y superficie total construida.
6. Son obras de Nueva Planta aquellas que se ejecutan ex-novo sobre un solar anteriormente no edificado, sobre un área de parcela libre que no tenga agotada la edificabilidad establecida en las Normas, o como sustitución de una edificación existente sobre la que previamente se ha realizado una Obra de Demolición

#### **Art.2.56Contenido.**

1. De modo general los proyectos técnicos de obras de edificación deberán contener Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto desagregado por partidas, todo ello con el diferente grado de detalle que requiera la importancia, el volumen y la incidencia puntual de la obra sobre el espacio urbano.
2. En cualquier caso los proyectos deberán contener un plano de localización de la edificación proyectada sobre cartografía catastral del municipio o sobre plano, a escala no inferior de 1:5.000 si es Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si no es Suelo Urbano o Urbanizable, de las Normas Subsidiarias
3. Los proyectos de edificación incorporan el plazo máximo previsto para la ejecución de la obra desglosado en su caso por grandes capítulos de obra. Del mismo modo incorporara cuadro resumen comparado entre los parámetros de la ordenanza de aplicación y las características volumétricas, de uso y emplazamiento de la misma sobre la parcela
4. De modo particular, en el caso de Obra de Demolición correspondiente a la categoría de Obra Mayor, el Proyecto de Obras de Demolición detallara gráficamente en planos a escala adecuada (mínimo E 1:1000) la totalidad de la obra a realizar.
5. En las Obras de Ampliación correspondientes a la categoría de Obra Mayor se realizará el levantamiento gráfico a escala adecuada (mínimo E 1:1000) de la edificación en su estado original, así como documentación y estudio de la incidencia de la ampliación sobre el edificio original.

6. En los casos de Obra Menor, tal como queda definida, en el art.2.73 de las presentes Normas Urbanísticas, la solicitud de tales obras que no necesitarán de presentación de proyecto técnico, deberán acompañarse de:
  - a. Plano de situación de la obra
  - b. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas para lo proyectado
  - c. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
  - d. Presupuesto real de la obra
  - e. Firma del contratista o propietario que vaya a realizar la obra
  
7. Para las obras en edificación incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos se tendrá en cuenta, como documentación complementaria, lo establecido en el contenido mínimo de los proyectos de dichas obras.

**Art.2.57. Formulación.** Los proyectos de edificación podrán ser formulados tanto por la iniciativa privada como por la Administración.

Epígrafe 12. Proyectos de Instalación o Actividad

**Art.2.58. Definición.** Se entiende por Proyecto de Actividades y/ o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir total o parcialmente la organización de las instalaciones y los elementos mecánicos que precisan existir en un local para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

**Art.2.59 Contenido.** Estarán compuestos como mínimo por Memoria Justificativa y Descriptiva, Planos y Presupuesto, debiendo especificar en sus documentos planos de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio o sobre plano, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si es en Suelo Urbano o Urbanizable, de las Normas Subsidiarias.

En su caso en su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamentos de Espectáculos públicos o de la normativa vigente en cada momento que le sea de aplicación.

Dentro de la normativa a contemplar deberá tenerse en cuenta aquella correspondiente a estudios y calificación de posible impacto ambiental (RD 13 0 2/ 8 6 y Ley 10/ 9 1 y Reglamentos de los mismos).

**Art.2.60. Formulación.** Los proyectos de instalación podrán ser formulados tanto por la iniciativa privada como por la Administración.

## CAPITULO 4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION

### SECCION 1. Generalidades.

**Art.2.61. Actos sujetos a licencia.** Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el art.16 de la Ley 4/ 1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

**Art.2.62. Régimen General.** Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 33 a 41 y 242 de la Ley del Suelo 1/ 92 y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

**Art.2.63. Procedimiento.** El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el art.7.40 del Decreto Comunitario 69/ 1983 de 30 de junio publicado el 27 de julio en el B.O.C. M.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañándose del Proyecto Técnico correspondiente, el cual contendrá la documentación establecida en las presentes Normas Urbanísticas

### SECCION 2. Clases de licencias.

**Art.2.64. Licencias de Parcelación y Reparcelación.** Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación o Reparcelación. Con las determinaciones establecidas en la Sección 3 del Capítulo 3 del presente Título, con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento o lo establezcan las NNSS.

**Art.2.65. Licencias de Urbanización.** Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67. 5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 7 0.

**Art.2.66. Licencias de edificación (obra mayor).** Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas

Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

**Art.2.67. Licencias de edificación (obra menor).** Se entenderá por obra menor a los efectos de estas Normas las que se describen en el art. 2. 73.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico excepto para la instalación de andamios, sin embargo la instancia deberá acompañarse de la documentación establecida en el art. 2. 56. de las presentes Normas Urbanísticas

**Art.2.68. Licencias de apertura.** Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias vigentes.

Dentro de la normativa a contemplar deberá tenerse en cuenta aquel la correspondiente a estudios y calificación de posible impacto ambiental (RO 13 02/86 y Ley 10/91 y Reglamentos de los mismos).

**Art.2.69 Licencia de primera ocupación y cambio de uso.** Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su suelo, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, las del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el art. 2 3 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso e una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria, u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar; el Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se prevea en cualquier tipo de edificio se ajustara a:

1. Si el edificio estuviese protegido, lo establecido en su nivel de protección.
2. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre
3. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable y en su caso a los estudios de impacto ambiental regulados por la Ley 10/ 91 de la CAM y RD 1302 / 86 y Reglamentos.

### SECCION 3. Autorizaciones.

**Art.2.70. Autorizaciones concurrentes.** El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad de Madrid.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art.2, del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, está sujeta a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los art. 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.981 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Para la evaluación del impacto ambiental se estará a lo regulado por el RD 1302/86, la Ley 10/91 de la CAM y Reglamentos que los desarrollen, en tanto que para las licencias en los BIC y entornos de afección se estará a lo dispuesto por la Ley 1 6/85 del Patrimonio Histórico Español.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la

expedición de ésta, según dispone el Art.22. 3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

**Art.2.71 Caducidad y Prórroga.** En aplicación del art. 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo; según dispone el art.17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

**Art.2.72 Cédula Urbanística y Alineación Oficial.** De acuerdo con lo establecido en el Art.44 de la Ley del Suelo 1/ 92, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector; dicha información expresa el aprovechamiento tipo a aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas en el momento de emitirse la cédula. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de dos meses a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido establecido en el Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar, a escala mínima de 1:500 si la parcela tiene una superficie inferior a 5. 000 m<sup>2</sup> y a escala 1:1000 en caso contrario; en ambos casos expresaran todas las cotas necesarias para

determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada en la solicitud con forme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

#### SECCION 4. Tipos de Obras.

**Art.2.73. Obra menor.** A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique
- Rehabilitación o Reforma o ampliación u obra nueva, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarios de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes sea cual sea el tipo de obra a realizar
- Que, por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
  - o La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el art.2. 6 6 de las presentes Normas.
  - o El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestra el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

**Art.2.74. Tipos de Obra Menor.** La lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal es:

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:
  - Construcción o reparación de vados en las aceras (así como su supresión).
  - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, amparada en licencia, de obras mayores.
  - Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
  - Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
  - Colocación de postes de todo tipo
  - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública
  - Instalación de cabinas telefónicas, transformadores, buzones de correos, etc. en la vía pública.

2. Obras auxiliares de la construcción:
  - Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras
  - Construcción de andamios y similares
  - Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.
  - Acotamiento de fachadas
  - Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
  - Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio
  - Construcción o instalación de barracas provisionales de obra siempre que no superen los 12 m<sup>2</sup> de superficie, exista solicitud simultánea de licencia de obra mayor para el total de las obras y el uso final de la barraca provisional o su demolición
3. Pequeñas obras de reparacio, modificación o adecentamiento de edificios:
  - Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  - Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  - Reparación de cubiertas y azoteas
  - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.
  - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  - Colocación de rejas
  - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
  - Formación de aseos, en locales comerciales y almacenes.
  - Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la dimensión de los huecos
  - Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
  - Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
4. Obras en las parcelas y en la vía pública:
  - Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
  - Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
  - Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
  - Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
  - Amueblamiento de jardines privados con obras de fábrica.

**Art.2.75. Obra Mayor.** Tendrán la consideración de obra mayor todas las no comprendidas en el artículo anterior, que supongan modificación de la estructura o de la fachada de la edificación cuando, en este último caso, sea visible desde la vía pública, así como las correspondientes a la ejecución de piscinas y garajes.

### **TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO**

#### **CAPITULO 1. DIVISION DEL SUELO**

**Art.3.1. Clasificación del suelo.** En virtud de la legislación vigente (Art.8 de la Ley del Suelo 1/92) las presentes Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

**Art.3.2. División del suelo.** Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento, a escalas 1:5000 y 1:2000.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (Títulos IV, V y VI).

**Art.3.3. Clases de suelo.** Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Subsidiarias se distinguen las siguientes clases de suelo:

1. El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.  
Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación P.1. Clasificación del suelo (E.1:5000) y su régimen particular se recoge en el Título IV de estas Normas.
2. El suelo Apto para Urbanizar comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas para el desenvolvimiento de Cobeña.  
Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su región particular se recoge en el Título V de estas Normas
3. El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias, lleguen a adquirir tal situación.  
Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VI de estas Normas.

**Art.3.4. Estructura** Se define la “estructura general y orgánica del territorio” a través de:

1. Los sistemas generales locales de comunicaciones, viario estructurantes, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

2. Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales, pormenorizados y la intensidad de los mismos.

**Art.3.5. Definición de sistemas.** Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Normas Subsidiarias.

**Art.3.6. Sistemas Generales.** Son aquellos sistemas al servicio de todo el municipio, o son de ámbito supramunicipal, y que no son asignables a ningún ámbito particular sino a todo el conjunto.

**Art.3.7. Sistemas Locales.** Son aquellos sistemas al servicio de ámbitos más reducidos, bien Unidades de Ejecución (a las que se vinculan), bien Sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

**Art.3.8. Delimitación** Los Sistemas General y Locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

**Art.3.9. Derechos y cargas de la propiedad del suelo.** Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran, respecto a cada una de las clases de suelo y a la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo, el derecho a urbanizar, a hacer uso del aprovechamiento urbanístico, a edificar y a hacer uso de la edificación se sujetarán a lo establecido en los art. 19 a 41 de la Ley del Suelo 1/92 y art.71 y siguientes de la Ley 9/95 sobre Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la comunidad de Madrid.

## **CAPITULO 2. REGIMEN DE LA EDIFICACION.**

### **Epígrafe 1. Conservación de la edificación**

**Art.3.10 Conservación.** Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier edificación o instalación erigida, a lo largo de todo el período de vida de estas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón el interés turístico o estético, podrá ser exigida a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento de los Organismos Urbanísticos competentes al efecto.

Su regulación viene establecida en los Artículos 21.1, 245 y 246 de la Ley del Suelo 1/92, y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Art.3.11. Declaración del estado ruinoso.** El Art.2 47 de la Ley del Suelo 1/92 establece cuando puede declararse el estado ruinoso de una edificación y el alcance administrativo de tal declaración.

El procedimiento para su declaración ser á el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En la valoración del coste de reparación de la edificación a incluir en el expediente de declaración de ruina no podrán incluirse los costos relativos a la reposición de elementos de ornato y decoración ni a los costos de reposición de las instalaciones de la edificación (electricidad, agua, etc.) o del terreno.

No obstante lo previsto en el Art.247 de la Ley del Suelo 1/92 y sus concordantes, la actuación de Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

### **Epígrafe 2. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes.**

**Art.3.12. Régimen.** En todas las clases suelo las construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

**Art.3.13. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.** Son aquellas que se ajustan en cuanto a usos y edificación a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar y a las señaladas en las Normas, para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el Título V, en el curso de la cual se verificará a su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio
- La integridad del dominio público
- Y en el Suelo No Urbanizable las condiciones que el Ayuntamiento y los Órganos Urbanísticos competentes de la comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

**Art.3.14. Edificaciones e instalaciones incluidos en el catálogo de Bienes a Proteger.** Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que le corresponda según la clase suelo en que se sitúen.

En el suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística será 1 que con carácter general se detalla en el capítulo 3 del Título IV de las presentes Normas y en el Anexo Normativo con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el Proyecto completo de obras.

**Art.3.15. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación.** Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el art.3.16 en las Disposiciones transitorias de las presentes Normas. En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio
- La integridad del dominio público

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del Art. 137. 3 de la Ley del Suelo 1/92 siempre que se adopten previa o simultáneamente 1 as medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición o expropiación en el plazo de quince años.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

**Art.3.16 Edificaciones o instalaciones industriales existentes que quede fuera de ordenación.** Se aplicarán las condiciones generales establecidas en el artículo anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación del Art. 137. 2 de la Ley del Suelo 1/92, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente -garantizadas en este caso mediante aval - las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el art.3. 13.

### **Epígrafe 3 Construcciones e instalaciones de carácter provisional**

**Art.3.17.** Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 136 de la Ley del Suelo 1/92, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

## **TITULO IV REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPITULO 1. GENERALIDADES**

#### **Epígrafe 1. Ámbito de aplicación y categorías.**

**Art.4.1.** Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

**Art.4.2. Categorías.** El suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1. No Urbanizable Común
2. No Urbanizable Especialmente Protegido

Dentro de esta última categoría se establecen cinco grados en función del motivo en que se basa la protección:

- a) Por su alto valor ecológico.
- b) Por su afección de cauces y regadíos.
- c) Por su valor paisajístico.
- d) Por su afección de vías pecuarias.
- e) Por su afección como reserva de infraestructuras

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano P.1. Clasificación del Suelo.

**Art.4.3. Infraestructuras y Sistemas Generales.** En el citado plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las Infraestructuras básicas del territorio y Sistemas Generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en el art. 4. 26 para las instalaciones de utilidad pública o interés social Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la previa redacción, tramitación aprobación de un Plan Especial.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter esta al trámite previsto en el art.10 del Decreto Comunitario 69/1983.

#### **Epígrafe 2. Régimen General del Suelo No Urbanizable**

**Art.4.4. criterios de utilización.** El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Complementariamente a lo establecido deberán cumplir lo establecido en presente Titulo y, en aplicación de las previsiones de regulación del suelo no urbanizable de la Ley 9/95 sobre Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM, las actuaciones en el suelo

rústico deberán cumplir lo establecido en el Anexo Normativo 5. Condiciones de intervención en el Suelo No Urbanizable.

**Art.4.4.bis. Unidad de cultivo.** De acuerdo con el decreto 65/1989 de 21 de mayo (BOCM 20/6/89) la unidad mínima de cultivo queda establecida de modo genérico, sustitutoriamente a lo establecido en el art. 4.23:

- 7.500m<sup>2</sup> en terrenos de regadío
- 30.000 m<sup>2</sup> en terrenos de secano
- 2.200 m<sup>2</sup> para instalaciones no destinadas a vivienda, que no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos y que se adecuen a las actividades compatibles según el decreto 65/1989.

**Art.4.5 Usos admitidos y prohibidos.** Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola y el pecuario. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos

Son **usos compatibles** con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por, su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en el art. 4. 2 se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

**Art.4.6. carácter de las limitaciones.** Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el Capítulo 3 lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

**Art.4.7. Actos sujetos a licencia.** La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Título II de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidas en las presentes Normas.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y/o forestales no enumerados en el Título II, siempre

que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

**Art.4.8. Normas concurrentes.** Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: las vías de comunicación, las infraestructuras básicas del territorio; el uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; las aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

## CAPITULO 2 PARCELACIONES RUSTICAS

**Art.4.9** Concepto de parcelación. Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

**Art.4.10. Carácter rústico.** En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, el Decreto 65/1989 (BOC 20/6/89) sobre Unidades Mínimas de Cultivo y a lo previsto en la Ley 9/95 sobre Política Territorial, suelo y Urbanismo de la CAM.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en los art. 4. 4 3 y 4. 4 4. de las presentes Normas.

**Art.4.11. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.** Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de la comunidad de Madrid previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe favorable del Ayuntamiento.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado del informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

**Art.4.12. Documentación.** La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias y de las fijadas en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística, en donde se deberá recoger.
  - Objetivos de parcelación

- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - Fincas resultantes de la segregación describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
  - Edificaciones existentes, si existieran, con indicación de su localización, usos actuales, superficie construida, alturas y materiales de cerramiento y cubrición y parcela a la que queda asignada, en la parcelación.
  - Justificación de la no existencia de formación posterior de un núcleo de población.
2. Plano de situación. de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del suelo de estas Normas.
  3. Plano de Detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala mínima la 1: 5000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse adicionalmente.
  4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto Comunitario 16/1984

**Art.4.13. Edificaciones existentes.** No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ellas estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones establecidas en esta Normativa o del art.15 de la Ley 4/1984.

**Art.4.14. Protección del dominio público.** Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce o laguna, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

**Art.4.15. Expropiaciones.** No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

### **CAPITULO 3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**

#### **Epígrafe 1. Obras, Instalaciones y edificaciones permitidas.**

**Art.4.16. Obras permitidas.** En el Suelo No Urbanizable Común, y en el Especialmente Protegido solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.

- Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las Infraestructuras básicas del territorio y los Sistemas Generales.
- Los depósitos y almacenes de maquinaria en superficie
- Las áreas integradas el servicio de las carreteras (surtidores, minitiendas, talleres, etc. en instalaciones unitarias).

**Art.4.17. Obras prohibidas.** Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en art.4.5 se declaren prohibidos en esta clase de suelo.

**Art.4.18 Licencia y autorización previa.** La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid siguiendo el trámite indicado en el art. 4.32.

**Art.4.19. Otras autorizaciones administrativas.** Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, no subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial y /o de un Estudio de Impacto Ambiental previa a la autorización urbanística.

**Art.4.20 Protección del dominio público.** Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en el art.4. 3 3.

## **Epígrafe 2. Edificaciones e instalaciones para Explotaciones Agrarias.**

**Art.4.21. Instalaciones de explotaciones agrarias.** Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En el Suelo Especialmente Protegido se estará a las limitaciones que se regulan en el Capítulo 6 del presente Título.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes y que no existe peligro de formación de Núcleo de Población.

**Art.4.22. Licencia municipal y autorización urbanística previa.** Las obras e instalaciones citadas en el artículo anterior están sujetas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa su autorización por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el art. 4. 32 y siguientes.

**Art.4.23 Unidad mínima de cultivo parcela mínima.** Todas las construcciones anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo tal como quedan establecidas en el Decreto 65/198 9 (BOCM 20/6/89) o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquella, que, para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se establecen en estas Normas.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculasen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación"; todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

**Art.2.24 Condiciones de uso y edificación.** Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el art. 4. 35 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Usos y Edificación de esa Normativa

**Art.4.25. Normas e instrucciones específicas.** Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por el, Ayuntamiento o por la Consejería de Política Territorial.

### **Epígrafe 3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.**

**Art.4.26 Licencia y autorización urbanística previa.** Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa autorización del Consejero de Política Territorial según determina el art.7.11 del Decreto 69/1983 en relación con el art.16.3 de la Ley del Suelo 1/92. La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el art.4. 32 y siguientes.

**Art.4.27. Utilidad pública e interés social.** Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los órganos Administrativos competentes.
- Su consideración de interés social por la Comunidad de Madrid en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio siendo el Consejero quien resolverá definitivamente sobre tal consideración de interés social en el acto de autorización.

**Art.4.28. Tipos.** Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

1. Infraestructuras y Sistemas Generales. Infraestructuras básicas del territorio asociados a la red viaria (estaciones de servicio, etc) e instalaciones constitutivas de Sistemas Generales municipales o no que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable (depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, vertederos, líneas de alta tensión, etc.)
2. Instalaciones asociadas al medio rural. Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural (actividades extractivas, escuelas -granja, centros de estudios del medio rural o natural, centros asistencia les y sanitarios cuya terapéutica se basa en e l reposo, etc.)
3. Instalaciones incompatibles con el medio urbano. Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especia les condiciones, o porque e l ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Dentro de esta categoría se incluyen las instalaciones fabriles de superficie de parce la superior a 5 Ha.
4. Instalaciones al Servicio de la carretera y el automóvil. En proyectos unitarios con usos complementarios al de estación de servicio (hotel, minitienda, taller de mantenimiento, etc.)
5. Grandes Dotaciones y Equipamientos. En instalaciones de más de 3Ha. de superficie.

**Art.4.29. Condiciones de actuación.** En el ámbito del Suelo No Urbanizable se permitirán:

- a) Las instalaciones agropecuarias con parcela superior a 3Ha.
- b) Las instalaciones mineras y extractivas cuando no den frente a carretera y se informe favorablemente el Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Los depósitos de maquinaria a cielo abierto en instalaciones superiores a 5Ha. de superficie un 50% de las cuales deberá forestarse.
- d) Las Instalaciones de Infraestructuras públicas previo informe de Impacto Ambiental

- e) Las Áreas de Servicio a la carretera en proyectos integrados
- f) Las Dotaciones y Equipamientos comunitarios, públicos y privados en parce las superiores a las 3Ha, de las cuales deberá forestarse el 50%.

**Art.4.30. Condiciones de uso y edificación.** Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el art. 4.35 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa.

Los tendidos de redes serán preferentemente subterráneos, y en caso contrario deberán disponer los aisladores al tresbolillo, prever 1 m. de aislamiento a cada lado del aislador, al tiempo que se prohíben los bucles de cables en los C.T., los seccionadores de cabecera irán fijados al vástago del poste y los puentes flojos serán del tipo cable aislado o seco.

**Art.4.31. Normativa e instrucciones específicas.** Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por los órganos de gobierno de la Comunidad de Madrid.

#### **Epígrafe 4 Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística**

**Art.4.32. Tramitación.** El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, queda regulado por el art. 16. 3 de la Le y del Suelo 1/ 9 2 y se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería. Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

Tras la remisión a la Consejería de Política Territorial se abrirá un trámite de información pública de 15 días mínimo y tras este se acordará la resolución definitiva por la citada Consejería.

**Art.4.33. Documentación de la solicitud.** La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijan las Normas Subsidiarias y la Ley 4 /19 8 4 de Medidas de Disciplina, comprensiva de los siguientes extremos:
  - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
  - Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción

2. Memoria y planos descriptivos, a escala mínima 1:200, de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

3. Plano de situación de la finca con de limitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del suelo de estas Normas Subsidiarias.
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada.
5. Documentación complementaria:
  - Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
  - Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
  - Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de Núcleo de Población.
  - Sera imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce o laguna

De estimarlo necesario, el Ayuntamiento o las Consejerías de política Territorial o Agricultura y Ganadería podrán solicitar al interesado que aporte la acreditación de la condición de agricultor, el Plan de Explotación de la finca o la viabilidad económica, la corrección de su impacto ambiental o cualquier otro dato que sea considerado necesario para resolver el expediente.

**Art.4.34. Licencia de Obras y Proyecto Técnico.** Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la Licencia de Obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el Proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho Proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho Proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

**Epígrafe 5. Condiciones comunes de la edificación**

**Art.4.35. Altura.** La altura máxima permitida en obras de nueva planta y ampliación será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior de forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta en el caso de uso residencial, y de 7 metros en el caso de edificaciones con uso distinto del residencial. En obras de rehabilitación y reforma la altura máxima será la existente si es mayor que éstas.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los ocho metros medidos desde la cara superior del forjado o solera de edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros en caso de uso residencial y siete en caso de uso distinto

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma tal que no se superen los citados límites.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar rebasar los anteriores parámetros cuando la singularidad de la instalación así lo exija, debiéndose en tal caso realizar un estudio del impacto ambiental de tal instalación.

**Art.4.36. Ubicación en el terreno y retranqueos.** La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece en obras de nueva planta y ampliación un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces y lagunas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el art. 4. 51 para los terrenos de afección por cauces y lagunas.

**Art.4.37. Ocupación de parcela.** Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 5 % de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 20 % de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos, de material al aire libre, etc.) debiendo quedar el resto en su estado natural, bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantaciones de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

**Art.4.38. Cubiertas.** La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a las habituales en el entorno, se prescribe el uso de cubiertas planas en obras de nueva planta y de ampliación.

**Art.4.39. Cerramientos de fincas.** Los vallados de parcelas sobre el suelo rústico, siempre que se justifique su necesidad por el uso a que se destine la parcela, estará formado por cerramiento diáfano de tela metálica o plastificada sin soportes ni zocalos de piedra o muro de fábrica alguno, sujeto por soportes metálicos o de madera separados como mínimo 5 m. y sin rebasar en cualquiera de sus elementos 1 metro de altura; cuando el uso de la parcela no justifique su vallado se procurará el simple amojonamiento de la finca en los vértices y perímetro a modo de deslinde de la misma.

Como excepción a lo anterior tanto en aquellas parcelas destinadas a usos ganaderos o agrícolas intensivos como a los incluidos en el inventario de instalaciones con suelo no Urbanizable podrá, siempre que se justifique su necesidad para el buen funcionamiento de la explotación, admitirse vallados de tela metálica o plástica sobre zocalo de piedra o fábrica de ladrillo de 0,50 m. de altura y sin que en ningún caso la altura total del cerramiento sobrepase los 2 m. de altura.

En todos los casos el cerramiento deberá, cuando la anchura no sea mayor, retranquearse como mínimo

- Cuatro metros a cada lado, de eje de los caminos públicos o, en el caso de vías pecuarias, a una distancia igual al semiancho de la misma.
- Cinco metros de la línea de delimitación de los cauces, lagos y lagunas según se define en el art. 4.52 de las presentes Normas
- 

Complementariamente a todo lo anterior en los suelos con la zona ZEPA (Zona Especial Protección Aves) los vallados deberán cumplir una retícula mínima 600cm<sup>2</sup> en zonas en contacto con el suelo y 300cm<sup>2</sup> en el resto, admitiéndose vallados opacos con pasos de 800 cm<sup>2</sup> en contacto con el suelo. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

**Art.4.40. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.** Saneamiento y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso de acuerdo con lo previsto en la presente normativa.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento y/o de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios, tanto para las instalaciones de nueva implantación como para las existentes, y en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

**Art.4.41 Actuaciones sobre edificaciones existentes.** Todas las actuaciones sobre edificaciones o instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes

Normas Subsidiarias se adecuarán tanto a lo señalado en el art. 3.12 y siguientes de esta Normativa, como a lo establecido en los anexos normativos de las presentes NNSS.

**Art.4.42. Condiciones estéticas**

1. Condiciones estéticas generales. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno.
2. Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar el impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.
3. Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, órgano competente para otorgar la licencia urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño o tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.
4. Carteles de publicidad. Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento.

**Epígrafe 6. Concepto de Núcleo de Población y definición del riesgo de su formación.**

**Art.4.43. Núcleo de Población** Se entenderá Por Núcleo de Población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

**Art.4.44. Riesgo de formación de Núcleo de Población.** Las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de un Núcleo de Población y de finen por tanto el riesgo de su formación son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes y siempre que ello no pueda ampararse en un Plan especial que justifique la edificación
2. Cuando la edificación que se proyecta se localiza en un área en la que existieran edificaciones de 2 o más viviendas dentro de un círculo de radio de 300 m. con centro en la edificación proyectada, siempre que ello no pueda ampararse en un Plan Especial que justifique la edificación.
3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas; se presumirá que esto puede ocurrir cuando:
  - a) La parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos.

- b) Fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas.
- c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- d) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no se prevea la concentración de actividad es en estas Normas Subsidiarias.

#### CAPITULO 4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

**Art.4.45. Oportunidad.** En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1 302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental, Reglamento que lo desarrolla y la Ley Comunitaria 10/91 de 4 de abril referente a la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

**Art.4.46. Fines.** Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán referirse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- Situación de la instalación en el medio.
- Volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- Tránsito de vehículos.
- Emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- Uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado al medio.

**Art.4.47. Método.** El método, contenido de los proyectos y procedimiento de tramitación deberá sujetarse a lo establecido en el Real Decreto 1 302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley Comunitaria 10/91 de 4 de abril sobre Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, y Reglamentos que los desarrollen.

Ello podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión Provincial de Urbanismo.

**Art.4.48. Resolución.** A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

## CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

**Art.4.49. Concepto. Tipos de ámbito.** Al Suelo No Urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, así como las restantes normas de este Capítulo. Los diferentes tipos de suelo son:

- Afección de vegas, cauces y vaguadas.
- Interés paisajístico
- Cañadas y vías pecuarias
- Reserva y protección infraestructuras

**Art.4.50 Normativa concurrente.** Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

En las instalaciones incluidas en el inventario del Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en lo establecido en el anexo normativo correspondiente.

**Art.4.51. Condiciones específicas para el suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por afección de vegas, cauces y vaguadas.** Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación según se señala en el plano de Clasificación del suelo y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley de Aguas 29/ 1985, de 2 de Agosto, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Once metros en cauces de corrientes naturales discontinuas
- Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

1. Instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común. En las bandas línea les a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados a l aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen la continuidad a los mismos.

Sólo se admitirán las instalaciones propias de las explotaciones de regadío (albercas, bombeos, etc.) y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en otro suelo, siempre que no afecten negativamente a l aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes.

Todas las construcciones e instalaciones existentes o no con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superadas la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

2. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora, en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o introduzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
3. Se prohíbe cualquier tipo de, acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el apartado 2.
4. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
5. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierra.
6. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
7. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los usos:
  - Pecuario intensivo, salvo los extensivos complementarios de la explotación agrícola.
  - Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos agrícolas de la parcela
  - Almacenes incluso agrícolas
  - Comercial incluso ligados a la venta directa de productos perecederos de las propias fincas

8. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
9. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
10. A efectos de la definición de Unidad Mínima de Cultivo para segregaciones se considerará la superficie de 7.500 m<sup>2</sup> y 30.000 m<sup>2</sup> según que la parcela este definida como de regadío o no respectivamente, con el régimen excepcional previsto en el artículo 2 del Decreto comunitario 65/1989.

**Art.4.52 Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés paisajístico.** Se refiere esta protección a l conjunto de suelos que conforman la silueta y el paisaje del medio rustico del término que debe preservarse de su transformación. Los terrenos comprendidos dentro de esta protección quedan sujetas a las siguientes condiciones:

1. Construcciones. En estas zonas se prohíbe cualquier nueva edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad agraria o que no se encuentre recogida para cada parcela individual dentro del apartado "Condiciones particulares de regulación (obras permitidas)" del Anexo 4 de los ficheros normativos de la presente Revisión.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalar las en el Suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al medio y se redacte un estudio de impacto ambiental de la implantación que se pretenda.

2. Caminos. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés para el mantenimiento y explotación de estas áreas.
3. Extracciones. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
4. A efectos de la definición de la Unidad Mínima de Cultivo para segregaciones se considerará una superficie de 10 Ha, con el régimen excepcional previsto en el artículo 2 del Decreto comunitario 65/1989.
5. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el

discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierra.

6. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
7. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los usos:
  - Pecuario intensivo, salvo los extensivos complementarios de la explotación agrícola.
  - Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos agrícolas de la parcela
  - Almacenes incluso agrícolas
  - Comercial incluso ligados a la venta directa de productos perecederos de las propias fincas.
8. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
9. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
10. A efectos de la definición de Unidad Mínima de Cultivo para segregaciones se considerará la superficie de 7.500 m<sup>2</sup> y 30.000 m<sup>2</sup> según que la parcela este definida como de regadío o no respectivamente, con el régimen excepcional previsto en el artículo 2 del Decreto comunitario 65/1989.

**Art.4.53. condiciones específicas para el suelo No Urbanizable Especialmente Protegido correspondiente a cañadas y vías pecuarias.** Se refiere a la protección de los espacios públicos destinados a vías pecuarias y descansaderos de las mismas clasificados por la Consejería de Agricultura como tales.

El suelo incluido dentro de esta categoría de protección estará a lo establecido en el régimen general de vías pecuarias:

1. Las vías pecuarias del término municipal de Cobeña fueron clasificadas como necesarias por Orden Ministerial.
2. Toda acción que afecte a cualquier vía pecuaria comprendida en el término municipal debe ajustarse a la siguiente normativa: Ley 3/95, de 23 de junio de Vías Pecuarias de la CAM, y lo que rest vigente de la Ley 22/74, de 27 de junio de vías pecuarias y su correspondiente Reglamento, aprobado por R.N.2876/78 de 3 de Noviembre.

3. Será la Dirección General de Agricultura y Alimentación la Administración que debe autorizar cualquier petición de uso aprovechamiento que afecte a una vía incluida en la clasificación.

Complementariamente los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones.

1. Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.
2. Se prohíbe todo tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o de descansadero
3. No se admitirán otras construcciones que aquellas edificaciones públicas destinadas a albergar las instalaciones necesarias para las infraestructuras o ser soporte de actividades de ocio siempre que, en este último caso, ello se lleve a cabo sin perder la titularidad pública del suelo mediante el régimen de concesión administrativa.
4. Se permitirá la instalación de redes subterráneas bajo este suelo protegido siempre que se contemplen simultáneamente operaciones de recuperación de suelos a su estado original y se deslinda la cañada.
5. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

**Art.4.54. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para Reserva de Infraestructuras.** Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la implantación o mejora de las grandes infraestructuras (especialmente rodoviarías).

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

1. Construcciones. Se prohíbe cualquier tipo de construcción en tanto no se conozca el trazado exacto de la infraestructura y se haya aprobado definitivamente el proyecto de la misma.

En cualquier caso las edificaciones cumplirán las determinaciones de la Ley de Carreteras y deberá cederse a la Administración el frente correspondiente a la zona de servidumbre de la vía.

2. Extracciones. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

**TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR****CAPITULO 1. GENERALIDADES.**

**Art.5.1. Delimitación.** Constituirán el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias declaren aptos para ser urbanizados y se delimiten como tales en el Plano P.1.Clasificación del Suelo y P.3.Gestión del Suelo.

**Art.5.2. División en sectores y Polígonos.** El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos y aprovechamientos se definen en los planos de gestión y en las fichas correspondientes de los Anexos Normativos en las que se establecen las Normas particulares que incluyen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan a cada Sector.

A efectos de la delimitación de las áreas de reparto del Aprovechamiento tipo se entenderá, en el desarrollo de estas Normas, que cada Sector constituye un área de reparto independiente.

En la ordenación de los sectores se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación establecidos para los distintos usos en el art.9.4.bis de las presentes ordenanzas.

**CAPITULO 2. REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Epígrafe 1. Condiciones generales para su desarrollo

**Art.5.3. Sistemas de Actuación.** La ejecución de cada sector se efectuará por el Sistema de Actuación prevista en la ficha correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes Sistemas de Actuación se regulan en el Título II de estas Normas Urbanísticas.

En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también lo regulado en el art.19 y siguientes y 109 de la Ley del Suelo 1/92.

**Art.5.4 Planes Parciales.** La parcelación urbanística y la edificación en Suelo Apto para Urbanizar requiere la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada uno de los sectores definidos por las Normas Subsidiarias.

**Art.5.5. Polígonos.** Para su ejecución los sectores podrán dividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes, ateniéndose a los criterios de los Art.145 y 146 y concordantes de la Ley del Suelo 1/92.

**Art.5.7. Derecho a Urbanizar.** La materialización del derecho a urbanizar requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones y plazos del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Títulos II y VIII de estas Normas Urbanísticas.

**Art.5.8. Derecho a edificar.** El derecho a edificar acuerdo con los criterios de la Ley del Suelo 1/92 sobre adquisición y gradual de derechos, regulados en los art. 26 y siguientes de dicha Ley 1/92, no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa prevista en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurran asimismo los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o el de Compensación.
2. Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan tanto para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público como los correspondientes a las cesiones del Aprovechamiento lucrativo establecido en la Ley 1/92.

**Art.5.9. Urbanización y edificación simultáneas.** Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurran, además de los requisitos 1 y 2 anteriores los siguientes:

- a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para, garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.  
Para valorar esta garantía, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada.
- d) Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes a la resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

**Art.5.10. Edificaciones de Sistema General y Local.** Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en el art. 2. 9. y siguientes, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los Sistemas Generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como los correspondientes a las dotaciones locales de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos a) y b) anteriores.

**Art.5.11. Parcelación.** No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

**Art.5.12. Obligaciones de los Propietarios.** Como consecuencia del desarrollo del Suelo para Urbanizar los propietarios de terrenos están obligados a:

1. Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Art. 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
3. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del Sector, y en la forma y plazos allí fijados.
4. Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes, formalizándolas ante notario, las cesiones:
  - a) Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector
  - b) Terrenos destinados a viales interiores de sector o polígono.
  - c) Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan que comprendan los destinados a:
    - Sistema de espacios libres de uso y dominio público
    - Centros docentes y culturales públicos.
    - Instalaciones deportivas públicas y de recreo
    - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios
  - d) Los terrenos correspondientes a la localización del 15% del aprovechamiento lucrativo del Sector totalmente urbanizado.
5. Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
6. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial
7. Solicitar informe de viabilidad del abastecimiento de agua al Canal de Isabel II, para garantizar el suministro necesario.

Epígrafe 2. Desarrollo de urbanizaciones de iniciativa privada.

**Art.5.13. Promotor.** A los efectos de aplicación de las previsiones del Título I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid se entiende

por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante. Las condiciones que debe cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el Art. 2 de la citada Ley.

**Art.5.14. Garantía** Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en e l art.5 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Las condiciones que debe cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones se regulará por lo establecido en el art. 2 de dicha Ley.

**Art.5.15. Plazos para desarrollar los Planes Parciales, Extinción del derecho a urbanizar.** El desarrollo de los planos parciales deberá ajustarse a la programación prevista en el anexo normativo correspondiente, debiendo entenderse que los plazos consignados en el ficheto normativo se refieren a la presentación de los distintos documentos ante el Ayuntamiento.

De acuerdo con lo establecido en el art. 25 de la Ley del Suelo 1/9 2 el derecho a urbanizar un Sector previsto en las Normas Subsidiarias se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizarán en los plazos establecidos.

La resolución de dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

**Art.5.16. Licencia de Parcelación.** Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

**Art.5.17. Caducidad.** Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Apto para Urbanizar por causas imputables al promotor, el Organo competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atiende e l requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con e l archivo de las actuaciones.

**Art.5.18. Incumplimiento de obligaciones.** Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, e l incumplimiento por e l promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

1. Suspensión de los efectos del Plan.
2. Cambio de Sistema de Actuación.
3. Expropiación, sanción total o parcial de los terrenos. Todo ello en los términos previstos en los art. 11, 1 2 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en lo previsto en la Ley 1/9 2.

**Art.5.19. Entidades Urbanísticas colaboradoras.** Si el promotor fuese sustituido por una Entidad urbanística colaboradora de Compensación o de Conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la Entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sito en la Consejería de Política Territorial, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

**Art.5.20. Disolución de Juntas de Compensación.** La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de esta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo dispuesto en el art.10.3 de la citada Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

### CAPITULO 3. REGULACION DE APROVECHAMIENTOS

**Art.5.21. Claves de Aprovechamiento.** La serie de planos P.1. Clasificación del Suelo y P. 3 Gestión del Suelo a escala 1: 2 0 0 0 delimita los sectores del Suelo Apto para Urbanizar con señalamiento, en la serie de planos P.2. Calificación y Regulación del Suelo, de la ubicación vinculante de los espacios de cesión (viario estructurante, zonas verdes, escolares, etc.) y de las claves de aprovechamiento de aplicación en cada Sector; complementariamente los Anexos Normativos del Plan cuantifican los parámetros máximos de aprovechamiento de cada Sector y Polígono (edificabilidad, densidad, condiciones particulares para su desarrollo, etc.)

**Art.5.22 Prediseño del Suelo Urbanizable.** A los efectos de desarrollo y ordenación de los futuros Planes Parciales se entenderán que las zonas delimitadas como localización gráfica vinculante (viario estructurante, zonas verdes y dotaciones públicas) deberán ser en cualquier caso recogidas en los Planes Parciales y su modificación deberá de justificarse debidamente en caso de ser alteradas por los Planes Parciales.

Para la interpretación del grado de vinculación la ordenación grafada se estará a lo dispuesto en el art.1.1 3 y 1.1 4 de estas Normas.

En todos los casos de desarrollo de los Planes Parciales estos deberán utilizar preferentemente las claves de ordenanzas y usos contenidos en las Normas Subsidiarias.

Como excepción a lo anterior en todos los Sectores residenciales previstos se admitirá la aplicación de la clave de ordenanza 2. Ensanche y 6. Minibloque intensiva sobre los suelos correspondientes a la cesión del 15 % del aprovechamiento lucrativo cuando los mismos se destinen a viviendas acogidas a algún régimen de protección dentro del programa municipal de vivienda.

**Art.5.23. Unidades de Gestión.** Las condiciones pormenorizadas de desarrollo gestión de los terrenos incluidos en los Sectores de Suelo Urbanizable, así como las obligaciones particulares de los propietarios del suelo, son las que se describen en las fichas contenidas en los Anexos Normativos.

Las cuantificaciones incluidas en ellas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5% en la superficie total del Sector manteniendo íntegramente su validez; en este caso se admitirá un incremento proporcional de la superficie construible

total (repartida a su vez homogéneamente dentro de las distintas claves de ordenanza correspondientes al Sector).

## **TITULO VI. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO.**

### **CAPITULO 1. GENERALIDADES.**

**Art.6.1.** **Ámbito de aplicación.** Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación donde se expresan, asimismo la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Título.

**Art.6.2.** Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Tales parámetros se definen en el Título X. Claves de Ordenanzas de Aprovechamiento. Las diferentes zonas de ordenanza son:

- Casco antiguo.
- Ensanche.
- Edificación Unifamiliar:
  - Grado 1º.Unifamiliar Intensiva.
  - Grado 2º.Unifamiliar extensiva.
- Ciudad Jardín.
- Mantenimiento de la edificación.
- Minibloque.
- Comercial exclusivo.
- Industria en polígono:
  - Grado 1º.Unifamiliar Intensiva.
  - Grado 2º.Unifamiliar extensiva.
- Parques y zonas verdes.
- Equipamiento.

**Art.6.3.** **Unidades de Gestión.** Las condiciones pormenorizadas de desarrollo, gestión y aprovechamiento de los terrenos incluidos en Polígonos, Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo, son los que se describen en las fichas incluidas como Anexos Normativos de las Normas Subsidiarias. Su delimitación y denominación se presenta en la serie de planos. Gestión del Suelo.

Las cuantificaciones incluidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error en su superficie de terrenos de más o menos 5% manteniendo íntegramente su validez y estando a lo previsto en el art. 1.13 Normas de interpretación de las Normas Subsidiarias.

**Art.6.4. Criterio de delimitación.** Las diferentes Unidades de Gestión delimitadas, responden a las siguientes consideraciones:

1. Unidades de Ejecución. Son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades.
  - Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
  - Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del Suelo.
  - Viabilidad económica de la actuación.  
Su sistema de actuación es el fijado en la ficha anexa correspondiente a cada una de ellas.
2. Actuaciones directas. Son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio(Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación, etc.) para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de la ordenanza que les sea de aplicación.
3. Actuaciones aisladas. Son ámbitos continuos que por su dimensión y la necesidad para la estructura de ordenación deben realizarse directamente por actuación a través del Sistema de Expropiación.

## CAPITULO 2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

### Epígrafe 1. División del suelo.

**Art.6.5. Desarrollo.** En aplicación de lo establecido por las Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará a través de:

- Unidades de Ejecución.
- Actuaciones directas.
- Actuaciones complementarias.

**Art.6.6. Unidades de Ejecución.** Aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los planos de ordenación y gestión se desarrollarán de acuerdo tanto con lo establecido en el Título II (con las obligaciones fijadas para cada una de ellas en las fichas incluidas en los Anexos Normativos) como con lo señalado para cada clave de ordenanza y respetando siempre en cualquier caso lo establecido en la Ley 1/92 para el suelo urbano ( art. 27 y siguientes).A efectos de la delimitación de las áreas de reparto del Aprovechamiento tipo se entenderá, en el desarrollo de estas Normas, que cada Unidad de Ejecución constituye un área de reparto independiente.

**Art.6.7. Actuaciones directas (asistemáticas).** Son aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de Suelo Urbano que no se encuentran incluidas en Unidades de Ejecución.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada clave de aprovechamiento en el Título X y en cualquier caso teniendo en cuenta lo establecido en los art. 31 de la Ley del Suelo 1/92.

**Art.6.8. Actuaciones complementarias.** Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Subsidiarias se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Art. 2.13 y siguiente con las finalidades siguientes:

1. Plan Especial.
  - a) Reforma inferior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.
  - b) Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de Sistemas Generales y Locales.
  - c) Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.
2. Estudios de Detalle, redactados con los objetivos de:
  - a) Reajustar alineaciones que están insuficientemente definidas o correspondientes al viario no estructurante establecido en la documentación gráfica.
  - b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.
    3. Proyecto de Urbanización. Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en las presentes Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, telefonía, señalización viaria horizontal y vertical y, en su caso, red de riego, gas e hidrantes contra incendios.
    4. Proyectos de obras ordinarias. Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.
    5. Proyecto de Compensación. Reparcelación y Expropiación. Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en los art. 4.29 y siguientes, según corresponda a la actuación.
    6. Proyecto de Parcelación. Para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.
    7. Proyecto de Edificación. Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

## **Epígrafe 2. Derechos y obligaciones de los propietarios.**

**Art.6.9. Derecho a edificar.** Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas en el Suelo Urbano, el derecho a edificar se alcanza con el otorgamiento de la licencia (art. 33 de la Ley del Suelo 1/92), y solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela de frente.

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del Título VIII y en situación de prestar servicio por estar conectadas suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

**Art.6.10. Urbanización y edificación simultáneas.** La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación solo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 5. 9 a), b), c) y d) de estas Normas.

**Art.6.11. Obligaciones de los Propietarios.** Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de Suelo, y en especial las definidas en los art. 19 y siguientes de la Ley del Suelo 1/92, en el art. 71 y siguientes de la Ley autonómica 9/ 95 y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones establecidas en el articulado siguiente.

**Art.6.12. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión.** La delimitación de estas unidades de Actuación, definidas en los planos de gestión y en los Anexos Normativos se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas Subsidiarias.

Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá asimismo, iniciado el expediente que corresponda al Sistema de Actuación previsto llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación, en las Unidades de Ejecución aún cuando no sea necesaria la reparcelación, hasta que se produzca el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

**Art.6.13. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.** Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley, y en especial las definidas en los art. 19 y 31 de la Ley del Suelo 1/92, en el art. 71 y siguientes de la Ley 9/95 sobre Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM de las determinaciones de ordenación que las Normas Subsidiarias establecen para cada parcela.

**TITULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.****SECCION 1. Generalidades.**

**Art.7.1.** **Objeto y contenido.** Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición de la edificación.
- Condiciones de ocupación y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.
- Condiciones estéticas.

**SECCION 2. Condiciones de parcela.**

**Art.7.2.** **Parcela.** Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes.

**Art.7.3.** **Linderos.** Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

**Art.7.4.** **Frente de parcela.** Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a esta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espejo público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

**Art.7.5.** **Frente mínimo de parcela.** Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave por las Normas que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

**Art.7.6.** **Frente máximo de edificación.** Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada clave por las Normas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben diferenciarse al objeto de que estas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

**Art.7.7.** **Superficie edificable de parcela.** Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontado de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

**Art.7.8.** **Parcela mínima.** Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por las Normas

**Art.7.9.** **Parcela indivisible.** Se entiende por parcela indivisible toda parcela de superficie menor que el doble de la parcela mínima establecida, o aquella que haya agotado el aprovechamiento establecido en las Normas

Las parcelas indivisibles libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clase de suelo prevista en las Normas y la segregación/agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

**Art.7.10.** **Relación entre edificación o actividad y parcela.** Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela circunstancia esta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia.

**Art.7.11.** **Parcela edificable.** Se entiende por parcela edificable a toda parcela de superficie igual o mayor a la parcela mínima, establecida para cada zona por las Normas, y apta para la edificación por satisfacer las dimensiones mínimas que se determinen de:

- a) Superficie mínima y/o máxima de parcela, medidas, al interior de los espacios públicos y/o privados colindantes, en un plano horizontal.
- b) Frente mínimo de parcela, medido en la linde de la parcela con el espacio público.
- c) Fondo mínimo, medido en las perpendiculares en cada punto de los frentes de parcela.

**Art.7.12.** **Solar.** Es aquella porción de Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y telefonía, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en el Título VIII.

### **SECCION 3. De posición de la edificación.**

**Art.7.13** **Alineaciones.** Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafiadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que diferencian los espacios públicos exteriores de los calificados como edificables.

- Art.7.14.** **Alineación de parcela.** Señala el límite entre el espacio público -las calles, plazas y espacios públicos en general- y el espacio privado (parcelas o solares).
- Art.7.15.** **Alineación exterior.** Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.
- Art.7.16.** **Alineación interior.** Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.
- Art.7.17.** **Alineación fija de fachada.** Es la alineación exterior sobre la cual debe apoyarse y levantarse la edificación obligatoriamente.
- Art.7.18.** **Ancho de calle.** Se entiende por ancho de calle, o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente o prevista entre las alineaciones de parcela que definen dicha calle, medido sobre la perpendicular al eje longitudinal de la calle en el punto más desfavorable de la parcela.
- Art.7.19.** **Fondo máximo edificable.** Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.
- Si se dan las dos alineaciones, exterior e interior, el fondo máximo edificable será la distancia mínima medida perpendicularmente entre ambas.
- Art.7.20.** **Retranqueo de fachada.** Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.
- En caso de vuelos superiores a 0, 60 m. sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión el vuelo.
- Art.7.21.** **Retranqueo a lindero.** Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de los linderos de la parcela.
- En caso de vuelos superiores a 0,60 m sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión el vuelo.
- Art.7.22.** **Rasante oficial.** Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación.
- Art.7.23.** **Área de Movimiento.** Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada clave (alineaciones, retranqueo a linderos y fondo edificable) .

**SECCION 4. De ocupación y aprovechamiento.**

- Art.7.24. Ocupación de parcela.** Es el 1 imite máximo, expresado en %, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sin incluir los vuelos, sobre la superficie de parcela. A estos efectos no computarán las edificaciones bajo rasante de uso complementario (aparcamiento, almacén, etc.)
- Art.7.25. Superficie ocupada.** Es la superficie que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre rasante sobre el plano horizontal de la parcela.
- Art.7.26. Superficie libre.** Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios.
- Art.7.27. Patio de parcela.** Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación - ventilación, soleamiento, etc. dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.
- Art.7.28. Edificabilidad.** Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación -uso y aprovechamiento- y su situación en una determinada zona o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias. Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.
- Art.7.29. Coeficiente de Edificabilidad Neto.** Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta o solar.
- Art.7.30. Coeficiente de Edificabilidad Bruto.** Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> de superficie del ámbito de referencia. (Polígono, Unidad de Ejecución o Sector) .
- Art.7.31. Superficie Máxima Edificable.** Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, manzana, Unidad de Ejecución o Polígono.

Cuando este no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza que en todo caso deberán respetarse.

En la superficie máxima edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se exceptuarán las de las edificaciones bajo rasante, el volumen correspondiente al aprovechamiento del bajo cubierta (siempre que este directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente), y se computará la superficie de

los vuelos de la edificación de acuerdo con lo establecido en los art. 7. 41, 7. 42 y 7. 43.

**SECCION 5. Condiciones de volumen.**

**Art.7.32. Altura de la Edificación.** Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima en metros de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen como alturas libres de plantas admitiéndose los muros piñones como solución de remate de cubierta.

**Art.7.33. Altura libre de planta.** Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del forjado de la planta correspondiente.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada clave podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

**Art.7.34. Número máximo de plantas.** Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca; se comprenderá en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

**Art.7.35. Sótanos.** Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación; la altura mínima libre será de 2,20m.

**Art.7.36. Semisótanos.** Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara inferior del techo a igual o mayor distancia de cien (100) cm. sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la edificación se computarán como planta sobre rasante y como superficie construida; la altura mínima libre será de 2,20m.

**Art.7.37. Arista de coronación.** Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el plano exterior de cubierta. Si esta fuera horizontal, se tomará como arista de coronación, el elemento constructivo opaco más alto del edificio situado en el plano de fachada.

**Art.7.38. Altura máxima de la edificación.** Es la distancia máxima a que puede situarse la arista de coronación desde la rasante oficial trazada por la acera, o del terreno.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en intervalos iguales que no superen los veinticinco (25) metros de longitud, y en sus puntos

medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

En terrenos de fuerte pendiente transversal con respecto a la calle se resolverá la gradación de al turas de modo que en ningún caso existan cuerpos de fondo mayor de 15 m. y al tura, sobre la rasante del terreno en cada punto, superior a la altura máxima permitida.

Para tal clase de parcelas, de fuerte pendiente transversal, en todos los casos se cumplirá complementariamente de lo anterior que la edificación se encuentre comprendida dentro (y no rebase) el plano inclinado, que forme un ángulo de 40 w respecto de la horizontal y que tenga su vértice en la alineación de la parcela opuesta.

**Art.7.39. Construcciones sobre la cubierta.** Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

1. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
2. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) no habitables, debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro del plano de 40g grados establecido en el art. 7. 38.

**Art.7.40. Aprovechamiento bajo cubierta.** Cuando la cubierta de la edificación tenga una pendiente menor de 27 ° (50%) el espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá dedicarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso distinto de almacenaje, trastero, etc., en ningún caso se permitirá independizar este espacio como planta independiente por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior de cuya propiedad formará parte.

Cuando el aprovechamiento bajo cubierta esté ligado a la planta inferior, en uso y espacio, no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad total máxima de la parcela.

**Art.7.41. Cuerpos volados.** Son los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta, con un ritmo mínimo de 3,00 m. de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público.

**Art.7.42. Balcones.** Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, y cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los balcones no computarán superficie alguna.

**Art.7.43. Terrazas.** Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados techados o no, superiores a cincuenta (5 0) centímetros medidos desde el plano de

fachada, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

A efectos del cálculo de la superficie total construida las terrazas computarán:

- Al 50% de su superficie cuando no estén cerradas por ninguno de sus tres lados.
- Al 75 % de su superficie cuando estén cerrados por dos de sus lados.
- Al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados.

**Art.7.44. Miradores.** Son cuerpos volados con vuelo máximo de forjado de setenta y cinco (75) centímetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro; su longitud total no podrá ser superior al 30% de la longitud de fachada ni de 2 metros en cada una de sus unidades. A efectos del cálculo de la superficie total construida los miradores computarán un 5 0% de su superficie.

**Art.7.45. Cuerpos cerrados volados.** Son cuerpos volados en los que el cierre se produce a todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada, no necesitando de cierre interior alguno.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los cuerpos cerrados volados computarán al 100% de su superficie.

**Art.7.46. Elementos salientes.** Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

**Art.7.47. Marquesinas.** Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

**Art.7.48. Toldos.** Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

**Art.7.49. Muestras.** Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

**Art.7.50. Banderines.** Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación; su disposición y regulación se ajustará a lo previsto en el art. 7. 81.

#### **SECCION 6. Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.**

**Art.7.51. Condición de local.** Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad

deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Tener huecos a calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, en el cual pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro, siempre que el frente horizontal del local sobre dicho espacio sea superior a las cinco(5) metros.
- c) Tener huecos a un patio de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 6m. de diámetro y que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

**Art.7.52. Ventilación.** Toda pieza habitable de cualquier edificación deberá poder tener ventilación natural mediante huecos a fachada o cubierta en la proporción fijada por estas Normas para cada uso.

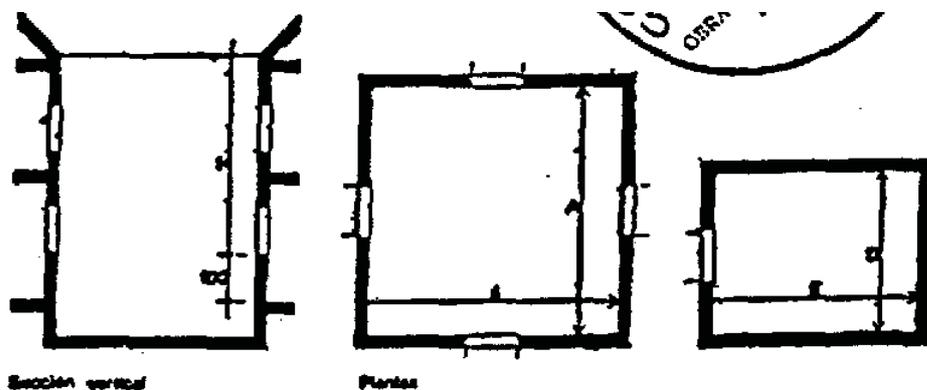
Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

- a) Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes.
- b) Sótanos y semisótanos en piezas habitables que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior.

**Art.7.53. Chimeneas.** Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para la eliminación y expulsión de los gases.

**Art.7.54. Dimensión de patios.** El dimensionado de los patios de parcela de la edificación se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura "H" del patio; las distancias mínimas requeridas serán:

TIPO DE LA PIEZA	DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS LATERALES CIEGOS		DISTANCIA ENTRE PARAMENTO C/HUECO Y EL PARAMENTO FRONTAL	
	FRONTAL C/HUECOS	FRONTAL CIEGO	FRONTAL C/HUECOS	FRONTAL CIEGO
Estancias habitables	C>0,32H >3,00m	D>0,25H >2,70m	A>0,40H 3,00m	B>0,32H >3,00m
Cocinas, aseos, etc.	C>0,24H >2,70m	D>0,19H >2,40m	A>0,30H >3,00m	B>0,24H >2,70m
Estanc. No habitables	C>0,20H >2,40m	D>0,16H >2,10m	A>0,25H >2,70m	B>0,20H >2,40m



donde " H" es la altura del patio que se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abran a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Las dimensiones A, B o c de los patios interiores, correspondientes a los paramentos con huecos de piezas habitables y/o de cocinas, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a o, 30 H. a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en las que se reduzca la dimensión A, B o c.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, debiendo cumplir en cualquier caso en los huecos de cualquier paramento las distancias mínimas establecidas en el cuadro.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de tal condición en el Registro de la Propiedad.

**Art.7.55. Forma de los patios.** Los patios conservarán uniformes las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior en toda su altura excepto que las incrementen. En ningún caso se permitirá ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior.

**Art.7.56. Emisión de gases.** Independientemente de lo establecido en los artículos precedentes será de obligado cumplimiento, en cuanto a emisiones de humos, olores, gases, ventilaciones forzadas, aguas negras, etc. la Ley del Medio Ambiente y el Reglamento de Actividades Molestas,

Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como el resto de la normativa vigente que sea de aplicación.

- Art.7.57. Aislamiento y estanqueidad.** En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las normas básicas de la edificación NBECT 79 y NBE-CA 79 respectivamente sobre condiciones térmicas y acústicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

- Art.7.58. Abastecimiento de agua.** Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente; los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizando el caudal necesario para el uso previsto mediante grupos de presión individuales o colectivos.

- Art.7.59. Dotación contra incendios.** En los nuevos desarrollos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable se dispondrá accesible desde la vía pública hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción requerida por la NBE-CPI91. Las edificaciones de 3 o más plantas dispondrán de columnas secas localizadas en los espacios comunales de acceso.

- Art.7.60. Abastecimiento eléctrico.** Todo edificio y /o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimados en base al uso al que se destinan. En edificaciones con usos industriales no se fija nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedando sujeta la misma, al objeto de una mayor adecuación funcional, a la definición contenida en cada proyecto singularizado de implantación.

- Art.7.61. Centros transformación.** Las instalaciones o centros de transformación eléctrica no deberán situarse en el caso de nuevas construcciones, excepto en el suelo urbano consolidado, ocupando la vía o espacio público ni los espacios públicos sobre rasante de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado es ten o no dentro de las áreas de retranqueo de edificación.

**Art.7.62. Centralización de contadores.** Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrán de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

**Art.7.63. Evacuación de residuos.** Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y Aptos para Urbanizar. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a un tanque Imhoff o similar y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o Apto para Urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasas y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red general de saneamiento y el sistema de depuración; en todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales empleados.

En los proyectos de usos distintos de los residenciales se especificará el modo del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre respecto al control y depuración de vertidos, teniendo en cuenta las características de la EDAR existente (de lecho de turba).

**Art.7.64. Cuartos de basura.** Todos los edificios multi familiares y los destinados a usos no residenciales contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado, que contará con un gri fo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza. Las dimensiones de los citados locales, cuando de edificios residenciales se trate, serán las establecidas en las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales incluso si estos no están acogidos al Régimen de Protección Oficial. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

**Art.7.65. Otros servicios e instalaciones.** Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivadas del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

**Art.7.66. Normas contra incendios.** Toda nueva construcción deberá cumplir la Norma Básica NBE CPI -91 de Prevención contra Incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

En edificios residenciales y en obras de nueva planta o rehabilitación total se estará a lo dispuesto en cuanto a hidrantes y columnas secas en el art.7 .59.

Los locales de uso no residencial cuya superficie sea superior a 50 m<sup>2</sup>, situados en edificios con uso principal residencial, no podrán comunicarse directamente con las viviendas, caja de escalera o portal si no es mediante un vestíbulo cortafuegos resistente al fuego durante una hora como mínimo.

**Art.7.67. Salidas de urgencia.** Todo local deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación esté a menos de cuarenta y cinco (45) m. de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas o a vía de evacuación protegida cumpliendo en todo caso lo establecido en la Norma NBE-CPI 91 para cada uno de los usos consignado en los anexos de dicha Norma.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la NBE CPI -91 y el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

#### **SECCION 7. Condiciones accesibilidad y comunicación**

**Art.7.68. Aparatos elevadores.** En las nuevas construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea superior a diez (10) metros.

El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para minusválidos; y en todas las

plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de la escalera.

En todos los casos se cumplirán las normas del Reglamento de Aparatos Elevadores.

**Art.7.69. Portales.** Las nuevas edificaciones multifamiliares deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

1. Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios comunales permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

**Art.7.70. Escaleras.** La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la norma ti va del uso a que se destine el edificio o local tendrá un ancho mínimo i uniforme en todo su recorrido y será de:

- a) Ciento treinta (130) centímetros en edificios y locales de uso público procurando eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

- b) Cien (100) centímetros en escaleras comunales de edificios multifamiliares o de edificios industriales, etc.
- c) Ochenta { 80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público; en este caso se admitirán soluciones de peldaños compensados.

En todos los casos el ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis { 16) peldaños sin descansillos; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. en cualquier punto { medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados a excepción de las consideradas en el punto anterior.

No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberán tener

huevo central, con anchura mínima de cincuenta (50) cm. y una superficie de un (1) m<sup>2</sup> mínimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

#### **SECCION 8. Condiciones estéticas.**

**Art.7.71. Criterio básico.** Teniendo en cuenta lo previsto en el 138 de la Ley del Suelo 1/92, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

**Art.7.72. Aplicación.** Las condiciones generales estéticas de aplicación se definen en la presente Sección con la suficiente precisión para evitar la discrecionalidad en su concesión ya que ello es incompatible y ajeno al acto reglado de concesión de licencia.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelarán e imposibilitarán nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

**Art.7.73. Fachadas.** Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

1. Del mismo modo se establecerá la continuidad de los parámetros verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que las fachadas de los locales de esta planta quedarán definidas y delimitadas, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.
2. Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los parámetros de la fachada principal.
3. Los huecos de plantas bajas en las obras de nueva planta y reforma de fachada en el área de la ordenanza de Casco Antiguo, no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los tres (3) metros; entre huecos, en el macizo o machones de edificación, se procurará respetar aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

En el resto de las claves de ordenanza los huecos de planta baja no tendrán limitación de anchura.

4. En los huecos de plantas superiores de las obras de nueva planta en el área de ordenanza de casco antiguo prevalecerá el machón sobre el hueco.  
En el resto de las claves de ordenanza los huecos de planta alta no tendrán imitación de anchura.
5. En las plantas bajas se admitirá n zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

**Art.7.74. Cubiertas.** Las cubiertas serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a 30 " desde la arista de coronación establecida; de existir aleros volados sobre fachada su dimensión mínima será de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros excepto en el caso de las áreas sujetas a las claves de Casco Antiguo y Ensanche que será de 0,50 m. como máximo, con un canto máximo de 12cm. En ningún caso en obras de nueva planta o ampliación se permitirá el vertido de aguas a la vía pública, debiéndose verter estas a la red general de saneamiento.

Excepto en el sector industrial los materiales serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, gris natural y cualquier otro material análogo; en el sector industrial se admiten todo tipo de materiales incluso las placas de amianto cemento en color distinto del gris natural.

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

**Art.7.75. Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.** Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para no desmerecer la estética urbana.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas, rejas, etc., más de treinta (30) centímetros del plano de fachada y ello siempre y cuando se localice a una altura superior a los tres (3) metros medidos desde la rasante oficial del terreno.

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

**Art.7.76. Salientes y escaparates.** La alineación exterior de fachada a la vía pública no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elementos de seguridad (rejas).

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) cm. De altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no

horizontal banquear el mismo garantizando en cualquier caso una altura mínima de cuarentena (40) cm.; por el contrario los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la Vía pública.

En aceras inferiores a un (1) metro y cuando las Normas Subsidiarias, o cualquier otro instrumento de planeamiento que las desarrollen, no prevean su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra no podrá rebasarse el plano de fachada.

**Art.7.77. Balcones.** Se admitirán en toda clase de suelos sin más limitación que no superar, en su vuelo del plano de fachada, los cincuenta (50) centímetros en balcones y no tener una longitud superior a doscientos (200) centímetros.

Los anteriores vuelos máximos deberán retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado y respetar y salvar en su caso el arbolado existente además de no ocupar más de un 50% de la longitud del frente de fachada.

Deberán dejar una altura libre sobre el espacio público de trescientos (300) cm.

**Art.7.78. Terrazas.** En las zonas sujetas a la ordenanza de casco antiguos e admitirán terrazas entrantes siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/ o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a ciento veinte (120) cm.

En las zonas de ordenanza Ensanche, Minibloque y Mantenimiento de la edificación se permitirán terrazas salientes las cuales no podrán ocupar más del 50 % de la longitud del frente de fachada ni superar los cuatro (4) metros de longitud por vivienda; debiendo en cualquier caso retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros desde el borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente.

En el resto de ordenanzas la organización de terrazas será libre.

**Art.7.79. Marquesinas.** Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

Independientemente del o anterior se admitirán pérgolas dentro de las parcelas privadas sin limitación de longitud siempre que su grosor no sea superior a veinte (20) centímetros y su anchura no supere más de trescientos (300) centímetros permitiéndose el adosamiento al lindero

con autorización documentada del colindante; en caso contrario deberá respetarse el retranqueo de ordenanza.

- Art.7.80. Toldos.** Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una al tura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) cm. para elementos colgantes no rígidos) ; su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo se cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se sujetarán a las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

- Art.7.81. Muestras.** Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte ( 20 ) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alfeizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada tendrán un saliente máximo de sesenta (60) cm. respetando un retranqueo mínimo de 15 cm. del arbolado o bordillo y una altura libre mínima de 2, 20 m. desde la rasante de la acera, y una altura máxima de la muestra de dos (2) m. debiendo en caso de rebasar el forjado de la planta baja contar con la autorización documentada del colindante de la planta superior y de la Comunidad de propietarios.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una al tura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

No se admitirán anuncios o muestras, cualquiera que sea su contenido, ni siquiera en los muros medianeros ciegos, que no estén directamente ligados a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

- Art.7.82. Cerramientos y celosías.** Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el suelo urbano y Apto para Urbanizar a espacio público se ejecutarán con materiales semejantes, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio admitiéndose el ladrillo visto, el enfoscado de cemento y la piedra natural no pulida.

Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0,60 y 1,20 m. de altura coronados por un cerramiento diáfano (metálico vegetal) de hasta 1 m. de altura máxima; en la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento, con puertas hacia el exterior para acometidas eléctricas y de agua potable.

En los ámbitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatro (4) m. siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal, metacrilato o similar) y se documente la autorización del colindante.

En todos los casos la separación de linderos entre propiedades privadas podrá ser en toda su altura de elementos diáfanos (sin base opaca).

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendederos de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas procurarán el asoleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación debiendo prescribirse el uso de materiales reflectantes.

En el suelo no urbanizable los cerramientos se ajustarán a lo previsto en el art. 4. 39.

- Art.7.83. Pavimentación de los espacios de cesión.** En los espacios libres que sean de cesión obligatoria, el pavimento elegido podrá utilizar combinaciones de materiales para enfatizar partes del mismo debiendo además, en cualquier caso, plantear la unión con el espacio público existente sin solución de continuidad.
- Art.7.84. Jardinería vial.** En los espacios libres que sean de cesión obligatoria el ajardinamiento contemplará el estudio del mantenimiento de las plantaciones existentes así como potenciará la singularización del espacio a partir de la diversidad de especies y plantaciones. Todos los proyectos de ajardinamiento potenciarán la conservación del arbolado de mayor edad y porte, y toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata y simultánea. Los espacios privados libres de edificación, en suelo urbano, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie excepto en las áreas industriales que estarán a lo dispuesto en las ordenanzas particulares de aplicación para cada clave.
- Art.7.85. Rampas de garaje.** Toda rampa de garaje deberá finalizar en una plataforma horizontal de al menos dos (2) m. de longitud medidos desde la alineación de parcela y en el interior de la misma; su pendiente máxima no superará el 20%. Su ancho mínimo será de tres (3) m.

## **TITULO VIII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**

### **SECCION I. Generalidades.**

**Art.8.1. Ámbito de aplicación.** Estas Normas Generales se aplicarán en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar; este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

**Art.8.2. Cerramientos.** En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el presente Título.

**Art.8.3. Obligaciones.** En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbano, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

### **SECCION 2. Red viaria en suelo Urbano o Apto para Urbanizar.**

**Art.8.4. Definición.** Corresponde a los espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

**Art. 8. 5. Alineaciones y rasantes.** Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en la serie de planos Alineaciones del Suelo Urbano y red viaria de las Normas /Subsidiarias o de los documentos que lo desarrollen.

#### **Art.8.6. Tipos de vías y tratamiento y materiales de pavimentación**

##### **1. Sendas públicas para peatones**

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

El ancho mínimo para las nuevas sendas de peatones será de 8m. o el existente recogido en los documentos de las Normas Subsidiarias.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 8%; cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano

- Reducido coste de mantenimiento
- Coloración clara

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a lo anterior y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor y de 40 mm. o adoquines, o piedras naturales. El tránsito entre sendas y calles con nivel de calzada diferenciado se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm. La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de corno resultado un suelo antideslizante.

## 2. Calles de coexistencia

Son las vías en las que se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Su ancho mínimo será de 10 m. para las vías de nueva creación, o la existente si es menor que este; sus pendientes máximas tendrán los mismos parámetros y condiciones que las sendas de peatones.

Se señalarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, tanto el área destinada a cada modo de transporte corno la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

## 3. Calles con separación de tránsito

Estas vías tendrán el ancho mínimo y características señaladas en el plano de Alineaciones y Red viaria de la presente Revisión, previendo las aceras un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

La pendiente longitudinal máxima será del 10% pudiéndose excepcionalmente en tramos cortos rebasar tal valor cuando la topografía del término así lo exija.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,50 m. diferenciándose por distinta cota. cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,5 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

Complementariamente al ancho viario establecido en la serie de planos 4. Alineaciones en Suelo Urbano y Red Viaria el ancho mínimo para calles de nueva ejecución será de catorce (14) m. para los usos industriales y de diez (10) m. para el resto de usos.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características' de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria. Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

En aquellas calles previstas en las presentes Normas que no tuvieran continuidad y formarán fondos de saco, este último deberá resolverse, al menos, con su ensanchamiento del ancho vial localizado a uno de sus márgenes de 7 metros y alcanzando longitud de 10 metros.

**Art.8.7. Vados permanentes.** Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde del borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

**Art.8.8 Canalizaciones para infraestructuras.** Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, red de saneamiento y telefonía se situarán en la red viaria y espacios libres.

**Art.8.9 Alumbrado público.** El alumbrado público será de báculo vertical en la parte exterior de la acera excepto en el área de casco antiguo y Ensanche que podrán ser de brazo mural.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución en el suelo urbanizable y en las Unidades de Ejecución serán subterráneas y en el resto de los casos serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5m. Cuando se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá bajo los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

**Art.8.10. Alcorques.** Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de un metro.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro libre de 70 cm. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4, 00 y 6, 50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y la ordenación regular.

### **SECCION 3. Red viaria en Suelo No Urbanizable**

**Art.8.11. Carreteras.** Sobre los márgenes de carreteras comarcales se define una zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2 ,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1, 00 m. de ancho mínimo.

Sobre los márgenes de las carreteras nacionales se estará a lo dispuesto en la Ley 2 5/ 1988 de 2 9 de julio para las autovías (8 m. de dominio público, 2 5 m. de servidumbre, 100 m. de afección y 50 m. de retranqueo de la edificación, todo ello medido a la arista de explanación); sobre los márgenes de las carreteras autonómicas y locales se estará a lo dispuesto en la Ley comunitaria.

**Art.8.12. Caminos.** Los caminos públicos alineaciones en ambos márgenes definen de 4 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

**Art.8.13. Tratamiento de caminos en el suelo No Urbanizable.** El ancho de pista afecta, será 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engavillado de 1, 5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta O, 5 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red caminera (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.)

#### **SECCION 4. Zonas verdes, espacios libres y equipamiento urbano.**

**Art.8.14. Zonas verdes.** Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en su observación y contemplación.

**Art.8.15 Mobiliario urbano.** Los distintos tipos de equipamiento y/o dotación urbana deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con un acondicionamiento que facilite su incorporación al paisaje urbano.

**Art.8.16 Alineaciones** Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

**Art.8.17 Topografía** Se mantendrán sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

**Art.8.18 Materiales y texturas.** Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano, piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

**Art.8.19. Arbolado** El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m<sup>3</sup> Si el árbol se planta en alcorques, la profundidad mínima de la excavación será de 0,60m.

**Art.8.20 Dotaciones y servicios** Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

**Art.8.21. Infraestructuras.** El espacio público deberá ser dotado de una red de riego la cual deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Se dispondrá, en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R. T. 2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios").

**Art.a.22. Protección.** Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata. La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

**Art.8.23. Aparcamiento del espacio público.** En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m.

**Art. 8. 24. Seguridad de las edificaciones.** Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elementos de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura libre de tres treinta metros (3,30 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,30 m., pavimentación deslizante en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a las edificaciones.

**Art. 8. 25. Vegetación de las parcelas de equipamiento.**

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en, su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservarse y mantenerse en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y/o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

**SECCION 5. Red de alumbrado**

**Art.8.26. Criterios de diseño.** Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alledaños de la calzada.
- Calles locales: función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento el carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.)

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación alledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados y conectados a tierra y al centro de mando.

**Art.8.27. Materiales.** Las lámparas a utilizar serán Preferentemente de vapor de sodio de alta presión de color corregido y Alto Factor

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aunen un buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección tanto su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano como el ancho de la vía y su función estructuradora en la trama urbana. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACION			
TIPOS DE VIAS	Luminancia (lux.)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
Calles principales	15-10	0,25-0,20	V.S.A.P. Y V.M.C.C.
Calles locales	10-7	0,20-0,15	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

Se admitirán para el control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-off

#### **SECCION 6. Red de Energía.**

**Art.8.28. Criterios de diseño y cálculo.** El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTOIO y el grado de electrificación deseado I para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los proyectos de urbanización u obras de los distintos polígonos de ejecución previstos en la presente Revisión (Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD), Unidades de Ejecución y Sectores) deberán contemplar la subterráneización o supresión de todos los tendidos aéreos existentes siempre que no sean líneas de transporte de alta capacidad.

En el suelo rústico los tendidos de redes serán preferentemente subterráneos, y en caso contrario cuando atraviesen la zona de protección de aves ZEPA deberán disponer los aisladores al tresbolillo, prever 1 m. de aislamiento a cada lado del aislador, al tiempo que se prohíben los bucles de cables en los C. T., los seccionadores de cabecera irán fijados al vástago del poste y los puentes flojos serán del tipo cable aislado o seco.

**Art.8.29. Centros de transformación.** Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la instalación de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en el suelo Urbano y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

**SECCION 7. Red de Abastecimiento de Agua**

**Art.8.30 Criterios de diseño y calculo de la red.** La red de distribución de agua potable se calculará y diseñará según lo establecido en las Normas para Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

En el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar será obligatorio, previo al desarrollo del Plan Parcial, contar con informe favorable del Canal de Isabel II respecto de la viabilidad del suministro.

**Art.8.31 Condiciones de suministro** Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la duración media diaria.

**Art.8.32. Piscinas.** Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m., se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

**Art.8.33. Albercas.** Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13m<sup>3</sup>., en condiciones de uso máximo.

**SECCION 8. Red de evacuación.**

**Art.8.34. Criterios de diseño y calculo de la red** Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios el diámetro mínimo será de 300 mm. y se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 6: 1 (seis partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0, 60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m. En todas las cabeceras del ramal se preverán cámaras de descarga para el adecuado mantenimiento de la red.

En el suelo urbano se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes Normas Subsidiarias.

**Art. 8. 35. Condiciones de cálculo.** La velocidad máxima aconsejables del agua en la tubería será de 3m./seg., pudiendo admitirse hasta 6m./seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0, 5m./seg., a fin de evitar acumulaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga automática en la cabecera de los ramales.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0, 30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0, 20 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1, 2 5% (1 m. en 80 m.) para las tuberías de 0, 15 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima, medida desde la generatriz superior, de 0, 5 m., recomendándose 1, 00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

**Art.8.36. Evacuación en el suelo No Urbanizable.** En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose soluciones del tipo tanque imhoff o similar, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Los tanques citados o similares, que únicamente serán admisibles en el Suelo No Urbanizable, estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4: 1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, / tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse, las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.)

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas lo permita.

**Art.8.37 Control de vertidos** En todos los proyectos de urbanización se especificara el modo del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre respecto al control y depuración de vertidos, teniendo en cuenta las características de la EDAR existente (de lecho de turba).

## **TITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

### **SECCION 1. Generalidades**

**Art. 9 .1. Regulación de usos.** Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a las distintas clases de suelo previstas, tal regulación se establece:

- En el Suelo Urbano a través de las condiciones establecidas para cada Clave de Ordenanza en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.
- En el Suelo Apto para Urbanizar a través de la obligatoriedad, excepto que se justifique en la memoria el P. Parcial la conveniencia de lo contrario, de utilizar dentro de las ordenanzas de los Planes Parciales las Claves de Aprovechamiento definidas en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.
- En el Suelo No Urbanizable a través de la definición de los usos admisibles dentro de cada una de las categorías previstas.

**Art. 9.2. Aplicación.** Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uso se establece.

Cuando sobre una misma parcela o edificación se den diferentes usos cada uso cumplirá las especificaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada uno de ellos; la definición de las condiciones de edificación de la instalación que las albergue se registrará por las del uso que tuviera mayor superficie útil.

En todos los casos deberá satisfacer la normativa de rango supramunicipal que le fuera de aplicación

**Art.9.3. Tipos de usos.** Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado uso principal, uso complementario y uso prohibido.

1. **Uso principal:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario (>51% de la edificabilidad total) y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción o porcentaje de él.
2. **Uso complementario:** Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Los usos complementarios no podrán rebasar el 49% de la edificabilidad total de la clave de ordenanza, excepto que en la clave de ordenanza se establezca lo contrario...
3. **Uso prohibido:** Es aquel que por su incompatibilidad, por si mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que ese trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios dentro de cada Clave de Ordenanza y Aprovechamiento.

**Art. 9. 4. Clases de usos.** A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, los usos se clasifican en las siguientes clases:

- Residencial.
- Dotacional.
- Público Comercial: Comercial, Oficinas y hostelero.
- Industrial
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento.

**Art. 9. 4. bis. Coeficientes de ponderación.** A efectos de ponderación de los distintos usos característicos previstos en las presentes Normas, que son de aplicación sobre los distintos polígonos de ejecución delimitados (Unidades de Ejecución y Sectores), se establecen los siguientes coeficientes

-Uso residencial: Viv. libre .....	1,25
Viv. protegida .....	1
-Uso Público Comercial .....	1,30
-Uso dotacional .....	0,8
-Uso industrial .....	0,9
-Uso aparcamiento .....	1

## **SECCION 2. Uso Residencial.**

### **Epígrafe 1. Definición y categorías**

**Art. 9. 5. Definición.** Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente como residencia familiar o residencial comunal.

**Art. 9.6. Categorías.** En base a la relación con parcela sobre la que se asientan, establecen dos categorías:

- Categoría 1ª: Edificación Unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas de edificaciones de una o dos plantas con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela comunal, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc. ) y que tienen un régimen de propiedad semejante al establecido por la Ley de División Horizontal; y sin que pueda segregarse tal superficie comunal proindivisa de las viviendas agrupadas que la posibilitan .

- Categoría 2ª: Edificación multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

**Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad de higiene.**

**Art.9.7 Condiciones mínimas.** cualquier obra de Rehabilitación, Reforma, Ampliación o Nueva Planta de construcciones residenciales deberá garantizar para todas las viviendas unas condiciones de:

1. Superficie útil igual o superior al programa mínimo de vivienda social debiendo cumplir las determinaciones contenidas en el presente Epígrafe.
2. Disponer una estancia de más de quince (15) m<sup>2</sup> de superficie con hueco a la calle, plaza, o espacios públicos libres o abiertos entre bloques; se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan huecos a patios privados de manzana o parcela en los que pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro.

**Art.9.8. Condiciones de iluminación natural.** Toda pieza habitable de vivienda deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable excepto en las estancias vivideras que aprovechen el volumen bajo cubierta en cuyo caso se admitirá 1/ 10 de la superficie útil de la estancia como superficie mínima acristalada.

**Art.9.9. Condiciones de ventilación.** Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50m<sup>2</sup>.

**Art.9.10. Condiciones de servicios e instalaciones.**

1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y

que asegure un caudal de 0, 15 y 0, 10 litros/segund6 para agua fría y caliente respectivamente.

2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica de alumbrado y fuerza; tal instalación cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

POTENCIA ELECTRICA	
Superf. Vivienda	Potencia en W.
80m <sup>2</sup>	3.000 W.
120 m <sup>2</sup>	5.000 W.
150 m <sup>2</sup>	8.000 W.

De red saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente tanto en el Suelo Urbano como en el Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

3. De calefacción. La calefacción cumplirá establecidas en correspondientes. instalación de las condiciones los reglamento.
4. De servicios. Los edificios multifamiliares y los conjuntos de vivienda unifamiliar con zonas comunales proindivisas privadas destinadas a aparcamiento, jardines, pistas deportivas, etc. deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

**Art. 9. 11. Condiciones de evacuación de humos y gases.** Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, excepto los correspondientes a calentadores individuales de gases licuados. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados; en todos los casos se garantizará que la salida de humos en un radio de 4m se encuentra en una cota superior a o, a o m de cualquier punto de la cubierta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas

**Art.9. 12. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas.** El programa mínimo de vivienda es el formado por Estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones mínimas de superficie útil por piezas:

- Cocina: 6m<sup>2</sup> cuando se disponga en estancia exclusiva y de 5 m<sup>2</sup> cuando se una espacialmente el salón-comedor
- Salón-comedor: 15 m<sup>2</sup> en viviendas de tres o menos dormitorios y 20 m<sup>2</sup> en viviendas de mas de tres dormitorios.
- Dormitorio: superficie útil de 6 m<sup>2</sup> el individual y 10 m<sup>2</sup> los dobles
- Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3 m<sup>2</sup>
- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m<sup>2</sup>

**SECCION 3. Uso Público Comercial: Comercial oficinas y hostelero.****Epígrafe 1. Definición y categorías**

**Art.9.13. Definición.** Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquerías, bares, oficinas, etc.), con pequeñas áreas destinadas a transformación de productos para la actividad.

**Art.9.14. Categorías.** Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Despachos profesionales, oficinas, establecimientos hostelero y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% de la superficie total edificable sino se localiza en planta baja.
- Categoría 2ª: Despachos profesionales, oficinas, establecimientos, hostelero, y comercios localizadores en edificio exclusivo.
- Categoría 3: Establecimientos de restauración y hostelería en edificio exclusivo.

**Art.9.15. Condiciones mínimas** Cualquier obra de Rehabilitación y Reforma, Ampliación o Nueva Planta de instalaciones correspondientes a la presente sección deberá garantizar unas condiciones de:

1. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de noventa (90) cm. debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de anchura acorde con lo establecido en el art. 7. 70.
2. En usos comerciales de venta al público la zona destinada a este no podrá ser inferior a cinco y medio (5, 50) m<sup>2</sup>
3. Excepto en el caso de despachos profesionales el acceso desde la vía pública tendrá una anchura no menor de doscientos ( 200) cm. y los huecos de paso interiores para el público serán al menos de ochenta y dos ( 82 ) cm. debiéndose abatir en todos los casos hacia el exterior; los distribuidores tendrán un ancho de ciento veinte ( 120) cm.

**Art.9.16. Sótanos.** Los sótanos de las obras de nueva planta que se destinen a usos públicos necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar, cuando se destinen a uso con acceso del público general, más del 50% de la superficie total de la actividad.

**Art.9.17. Condiciones Generales.** Se consideran condiciones generales las señaladas en los artículos 9. 8 a 9. 12 y siguientes del uso residencial, teniendo en cuenta que la

fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicado a la rama de Hostelería

#### **SECCION 4. Uso Dotacional**

##### **Epígrafe 1. Definición y categorías.**

**Art.9.18 Definición.** Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privado, tales como: escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc.

**Art.9.19. Categorías.** Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1: Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin residencia colectiva aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada y teniendo siempre acceso desde la planta baja.
- Categoría 2: Centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja, en edificios exclusivos en todos los casos o con una superficie destinada a estos usos superior al 50% de la superficie edificable potencial de la parcela o solar.
- Categoría 3: Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo
- Categoría 4: Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo
- Categoría 5: Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo no incluidos en el Uso Público

##### **Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.**

**Art. 9. 2 0. Centros de reunión y espectáculos.** Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

**Art.9.21. Centros de enseñanza.** Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

**Art.9 .22. Centros sanitarios.** Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

**Art.9.23. Centros deportivos.** Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

**Art.9.24. centros de servicios.** Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

## **SECCION 5. Uso Industrial**

### **Epígrafe 1. Definición y categorías**

**Art.9 .25. Definición.** Comprende los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas, a la investigación y desarrollo y a la tecnología aplicada.

**Art.9 .26. Categorías.** Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1: Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, y compatibles totalmente con él, que no desprendan gases, polvo ni olores ni originen ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generan un reducido nivel de tránsito y no sean industrias insalubres, nocivas o peligrosas.
- Categoría 3: Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación que obligan a una ubicación dentro de áreas exclusivas para actividades económicas.
- categoría 4: Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía, así como actividades clasificadas como peligrosas que no pueden implantarse en el medio urbano.

### **Epígrafe 2. Condiciones Particulares.**

**Art.9.27. Régimen General.** Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

En el presente uso los sótanos deberán cumplir los retranqueos mínimos establecidos por la ordenanza de aplicación correspondiente

**Art.9.28. Normativa Supramunicipal.** Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Mol estas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2 41 4/ 1 961, Ministerio de Industria) y cumplirá lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

**Art. 9. 29. Tolerancias.** Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el art. 9.26 serán:

CATEGORIA INDUST.	FUERA POLIGONO INDUSTRIAL		EN POLIGONO INDUSTRIAL	EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN	
	Edificio No Exclusivo	Edificio Exclusivo			
1ª	200 10 15	200 10 15	- - -	- - -	M2 construidos Potenc. Maquina max Potenc mecan. max.
2ª	500 0.085 10	Libre 0.125 90	Libre (*) 0.125 Libre	- - -	M2 construidos KW/m2 densidad Potencia Potenc. Mekan. max
3ª	-	-	Libre ilimitada ilimitada	-	M2 construidos Kw/m2 densidad Potencia Potenc. Mekan. Max
4ª	-	-	-	Libre ilimitada ilimitada	M2 construidos Kw/m2 densidad Potencia Potenc mecan max

Con la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación Para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
3. Excepcionalmente fuera de los polígonos industriales los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

**Art.9.30 Residuos Industriales.** Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

**Art.9.31. Vertidos industriales.** Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirá n las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

Las instalaciones de elevados consumos de agua, tales como instalaciones de lavado, deberán justificar adecuadamente dentro del proyecto de instalación el destino de la misma y la posibilidad y volumen de reciclaje que se prevé en la explotación industrial.

## **SECCION 6. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.**

### **Epígrafe 1. Definición**

**Art.9.32 Definición.** Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a la plantación de arbolado y jardinería, con tratamientos diversos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieren y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir, sin limitación, tanto instalaciones deportivas y piscinas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) limitadas éstas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada y sin que puedan transformarse en superficie construida y debiendo cumplir toda construcción sobre rasante, excepto vallas y alambradas diáfanas, los retranqueos establecidos en ordenanza.

En las áreas residenciales el vallado de las zonas deportivas privadas se ajustará a lo establecido en el art.7.82 para posibilitar alturas de cerramiento adecuadas a tales usos.

### **Epígrafe 2. Condiciones Particulares.**

**Art.9.33. Régimen General.** Serán las señaladas específicamente en el Título VIII dentro de las condiciones de urbanización. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados de parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse con el adecuado ornato.

## **SECCION 7. Uso Aparcamiento.**

### **Epígrafe 1. Definición y clases.**

**Art.9.34. Definición** comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor situados en las vías públicas en las edificaciones principales, en las auxiliares o en el espacio libre de parcela

**Art.9.35 Categorías.** Dentro del uso de aparcamientos establecen las categorías

- Categoría 1: aparcamientos individuales de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un número máximo de plazas de

aparcamiento no superior a 7 plazas o 150 m2. de superficie o espacio libre interior en el solar sin construcción específica para este uso.

- Categoría 2: aparcamientos colectivos y/o de uso público localizados en edificios exclusivos sin limitación de número de plazas o de superficie

## **Epígrafe 2. Condiciones Particulares.**

**Art. 9. 36. Reserva de aparcamiento.** La dotación del número de plazas en obras de Rehabilitación, Reforma, Ampliación o Nueva Planta será la consignada en cada clave de ordenanza.

**Art. 9. 37. Señalización.** En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamientos colectivos (privados o públicos) la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 2 0 m2 por plaza

**Art. 9. 38. Protección contra incendios.** Los locales destinados a estacionamiento de vehículos deberán cumplir lo establecido en la norma básica NBE-CTI 91. Condiciones de Protección contra Incendios y en especial lo establecido para ventilación, materiales e instalaciones.

**Art. 9. 39. Aparcamiento en el espacio público.** En el Suelo Urbano y Urbanizable la separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel mínimo de 120cm.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de estas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza aparcamiento: 450cm de largo y 250cm. De ancho en el caso de disposición en línea.
- Carril interior de aparcamiento: En línea 280 cm, en batería 450 cm. Y en espina a 45º 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150, 150 y 100 centímetros respectivamente.

En Suelo Urbano o Apto para Urbanizar se admitirán plazas de aparcamiento en superficies superiores a las 50 plazas en cuyo caso deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de acceso de peatones.

**Art.9.40. Aparcamiento en el espacio privado.** En el suelo urbano y urbanizable las dimensiones mínimas de cada plaza de 2, 20m. x 4,50 m.; un 20% del número total de plazas obligatorio deberá tener una dimensión mínima de 2,5m. x 5m; dispondrán de acceso libre suficiente y cuando la plaza estuviera cerrada a ambos lados por muros se considerará una dimensión mínima libre del ancho de plaza de 2,80 metros.

**TITULO X. CLAVES DE ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO****SECCION 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 Art. 40.2. del Reglamento de Planeamiento.

En el Suelo Apto para urbanizar tienen rango de Normas Urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el Art. 4 o. 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 "II 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 urbanísticos 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 1º. Unifamiliar Intensiva.

-Grado 2º. Unifamiliar Extensiva.

Clave 4. Ciudad Jardín

Clave 5. Mantenimiento de la edificación.

Clave 6. Minibloque.

-Grado 1º. Minibloque Ensanche Oeste

-Grado 2º. Minibloque Suelo Urbano

Clave 7.Comercial exclusivo.

Clave 8.Indust.en polígono.

-Grado 1º. Nave Nido.

-Grado 2º. Nave Pareada.

-Grado 3º.Nave Exenta.

-Grado 4º. Industria especial.

Clave 9. Parques y zonas verdes.

Clave 10.Equipamiento.

## SECCIONES 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 casco 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 m<sup>2</sup> 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 m. 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 sólo 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 m. 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 12m. 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% de la parcela neta, sin que en ningún caso rebase un fondo de 30m. 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 12m. de fondo edificable.

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

**Art.10.11. La superficie máxima edificable.** En obras de nueva planta o ampliación será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta para los primeros 120 m<sup>2</sup> de parcela y de 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el resto de la superficie de la misma con un mínimo en ambos casos equivalente a un volumen de edificación de 12m. 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 m. de fondo edificable con 2 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, 90m. desde la rasante de la acera o del terreno y 2 plantas (baja+ 1) permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

La altura máxima de cumbrera será menor de 3, 60 m. y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30º y un vuelo de 0, 50 m. 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	min.	-	2,20
Planta baja	máx.	3,70	6,90
	min.	2,75	3,50
Otras	máx.	3,20	-
	min.	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 art. 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 aparcamiento por vivienda. 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.

**Art.10.16. Uso público Comercial.**

-Permitido en categoría 1ª

-Permitido en categoría 2ª (en edificio exclusivo)

-Permitido en categoría 3ª

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m<sup>2</sup> construidos, con la excepcionalidad establecida en el art.10.15.

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

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos con la excepcionalidad establecida en el art.10.15.

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

#### Usos complementarios.

**Art.10.19. Uso industrial.** Permitido en la Categoría-1ª (Pequeñas industrias compatibles con sus usos residenciales).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos con la tolerancia establecida en la disposición transitoria segunda.

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

**Epígrafe 4. Condiciones estáticas 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 (en % 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% de la longitud de fachada; en cualquier caso habrá de prevalecer la estructura del machón sobre el vano. En plantas bajas serán admisibles huecos de hasta 3m. de anchura similares, a los huecos de portones.

Todos los huecos correspondientes a la planta del 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.10.22bis. 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 0,45m., un ancho máximo de 1,5m. y un canto de forjado de 0,20m., no admitiéndose balcones con antepechos de fábrica.

- Miradores acristalados en toda su altura y con un vuelo máximo de 0,75m. y un ancho máximo de 2,50m.

En todos los casos se procurará que el canto de los vuelos de forjado exentos sea de 12cm 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 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones, o la catastral existente, si es menor que ésta, 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 cien (100) m<sup>2</sup>, se cumpla que el número total de viviendas sobre la actuación no resulte incrementando 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 m. 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 resaltos y esquinazos de las áreas actualmente consolidadas se procurará la eliminación de los mismos cuando su diferencia sea menor de 0, 60cm, 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 4m. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales; en caso de no adosarse a estos el retranqueo será de 3m.

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 reordenación 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% de la parcela neta 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 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> 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 computara 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 1 90 metros y 2 plantas (PB + 1).

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

Se permite la ejecución de sótanos para uso exclusivo de aparcamientos y locales no viveros en las condiciones definidas para la Ordenanza de Casco.

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

		SUELO URBANO		SUELO APTO URB.
		Uso Residencial	Otros	Uso Residencial
Sótano	min.	-	2,20	-
Planta baja	máx.	3,80	6,90	3,80
	min.	2,75	3,60	2,75
Otras	máx.	3,10	-	3,10
	min.	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 art. 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 viveras.

En obras de Nueva Planta y de Ampliación deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda.

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 hostelero. Permitido en categoría 2ª (en edificio exclusivo) y 3ª (en edificio exclusivo) .

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75m2. construidos 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 de aparcamiento cada 50 m2 construidos, 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.

**Art.10.41. Uso industrial.** Permitido en su categoría 1ª. Pequeñas industrias.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos. 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. Casco antiguo.  
En el Suelo Apto para Urbanizar las que establezca el Plan Parcial correspondiente.

**SECCION 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 local izada 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 tres 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 1º	200 m2 superf.neta
Grado 2º	350 m2 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, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180m2 en el grado 1º y 250m2 en el grado 2º, 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 1º	6 m
Grado 2º	12 m

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 70m.

## Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

- Art.10.48. Alineaciones y rasantes.** Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela excepto que éstas 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	Frente	Resto
1º	4 m	2 m. (*)
2º	5 m	3 m. (*)(**)

(\*) 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 2m

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

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 m. 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 sólo 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 1º	60%
Grado 2º	35%

En Obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima será de 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 MAXIMA	
Grado 1º	0,75 m2/m2
Grado 2º	0,50 m2/m2

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 2 plantas (baja+1) con un máximo de 7m.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 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 m. y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30° X un vuelo teórico de 1 m. 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:

	Máxima	Mínima
Sótano	-	2,20
P. bajo	3,90	2,60
Otras	3,10	2,60

En obras de Rehabilitación o Reforma será el existente si es mayor que éstas.

### Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

#### Uso principal.

**Art.10.55. Residencial.** Permitido en su categoría I A (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Art.10.56. Uso Público comercial:** Comercial, Oficinas y hostelero. Permitido en categoría 2ª (en edificio exclusivo) y 3ª (en edificio exclusivo).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m<sup>2</sup> construidos 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 de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos 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.

**SECCION 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 Cobeña 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 800m<sup>2</sup>

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% d la superficie total.

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

No se consideran inedificables las parcelas con frente 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 a linderos será n de 7m. Se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5 m. sobre el lindero de cal l e 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%.

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 0,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> no computándose el aprovechamiento bajo cubierta en 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 2 plantas (baja+1) y 7m.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 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 1ª (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda 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 1ª. Deberá garantizar una plaza de aparcamiento dentro de la parcela cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

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

#### 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 9 del Título VII de las primeras Normas.

## **SECCION 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 1.975 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 a 800m<sup>2</sup> o la catastral existente si es menor que esta.

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

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%.

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 1.975.

**Art.10.85. Altura máxima de la edificación.** La altura máxima de la edificación será de 6 plantas (baja+5).

**Art.19.86. Altura libre de plantas.** La altura libre de plantas para obras de Ampliación o Nueva Planta será:

	Máxima	Mínima
Sótano	-	2,20
P.baja	3,50	2,60
Otras	3,00	2,60

En obras de Rehabilitación o Reforma será el existente si es mayor que éstas.

**Epígrafe 3. Tolerancia de usos.**
Uso principal.

**Art.10.87. Residencial.** Permitido en su categoría 2ª (vivienda multifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Art.10.88. Uso Público Comercial:** Comercial, Oficinas y hostelero. Permitido en categoría 2ª.

**Art.10.89. Uso dotacional.** En categoría 1ª.  
Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos.

**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.

**SECCION 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 I. 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 1º. Minibloque E.Oeste	600 m2
Grado 2º. Minibloque S.Urbano	500 m2

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

Frente Parcela Mínima	
Grado 1º. Minibloque E.Oeste	20 m.
Grado 2º. Minibloque S.Urbano	libre

**Art.10.96.** Longitud máxima de edificación. La longitud máxima de fachada de la edificación será de 70m. 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 art. 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 1º. Minibloque E.Oeste	50%
Grado 2º. Minibloque S.Urbano	100%

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

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
Grado 1º. Minibloque E.Oeste	0,80 m2/m2
Grado 2º. Minibloque S.Urbano	la establecida para la U.E

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

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

	Máxima	Mínima
Sótano	-	2,20
P.baja	3,50	2,60
Otras	3,00	2,60

**Epígrafe 3. Tolerancia de usos.**Uso principal.

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

Deberá preverse dentro de la parcela o zona comunal adscrita una plaza de aparcamiento por vivienda.

**Art.10.105. Uso Público Comercial:** Permitido en categoría 2ª en planta baja.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos.

**Art.10.106. Uso dotacional.** Permitido en su categoría 1ª.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos.

Usos complementarios

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

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 el Título VII de las presentes Normas complementadas con las que establezca el Plan Parcial que desarrolle el Sector, en el caso del Suelo Apto para Urbanizar.

**SECCION 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 s i n 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 200m2 o la catastral existente si es menor que esta, excepto en las Unidades de Ejecución UE- 6, UE-8a y UE- 9 que será de 500m2.

**Art.10.111. Frente mínimo.** El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de 6rn. o el catastral existente s i es menor que este, excepto en las Unidades de Ejecución UE-6 , UE-8a y UE- 9 que será de 12m.

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.**

**Art.10.112. Alineaciones y rasantes.** Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela excepto que éstas 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% en el suelo urbano y del 50 % en el resto, excepto en las Unidades de Ejecución UE-6, U E - 8a y UE-9 que será del 60 %m2.
- 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-8a y UE-9 que será de o, a m2 /m2, permitiéndose en ambos casos el aprovechamiento bajo cubierta.
- Art.10.117. Altura máxima de la edificación.** Será de 2 plantas (baja+ 1) con un máximo de 6, 50m. en el entorno del casco antiguo, y 6, 90m. 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 2ª (planta baja) y 3ª (en edificio exclusivo).
- Art.10.119. Uso dotacional.** En categoría 3ª. Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos.
- Art.10.120. Uso zona verde y Aparcamiento.** Permitido en todos sus grados.

#### Usos complementarios

- Art.10.121 Residencial.** Permitido en su categoría 1ª (vivienda unifamiliar) con un máximo de una vivienda por parcela.

#### 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.

## **SECCION 9. Clave 8. Industria.**

### **Epígrafe 1. Definiciones.**

- Art.10.124. Ámbito.** Corresponde a las áreas destinadas a alojar el empleo industrial del municipio, entendiendo 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 1º. **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 2º. **Nave adosada.** Corresponde a las instalaciones sobre parcelas de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales.

Grado 3º. **Nave Exenta.** Corresponde a sobre parcela de capaces de alojar pareadas con instalaciones tamaño medio edificaciones adosamiento a un único lindero.

Grado 4º. **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:

M2 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. Industr. Especial	20.000	Libre

En el grado 1º 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 m2 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 éstas.

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

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA		
Identificación	Mínimo	Máximo
Grado 1. Nave nido	35 m	Libre
Grado 2. Nave adosada	15 m	25 m
Grado 3. Nave Exenta	25 m	40 m
Grado 4. Industr. Especial	25 m	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. Industr. Especial	20,00	15

\*Se admite adosamiento a linderos o entre medianeras.

\*\*Se admite adosamiento a 1 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 1º. Nave nido	50%
Grado 2º. Nave adosada	60%
Grado 3º. Nave Exenta	50%
Grado 4º. Industr. Especial	35%

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 1º. Nave nido	0,7m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 2º. Nave adosada	0,7m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 3º. Nave Exenta	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 4º. Industr. Especial	0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**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 1º. Nave nido	9 m
Grado 2º. Nave adosada	9 m
Grado 3º. Nave Exenta	12 m
Grado 4º. Industr. Especial	12 m

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 la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

- 3,60 m. en las áreas administrativos y de servicio.
- 4,50 m. libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

**Epígrafe 3. Tolerancia de usos.**

Usos principales

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

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 cada 150 m2 constr.	1 cada 1500 m2 constr.	-
2º	1 cada 250 m2 constr.	1 cada 600 m2 constr.	-
3º y 4º	1 cada 300 m2 constr.	1 cada 600 m2 constr.	1 cada 1500 m2 constr.

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

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos.

**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 1ª a razón de una vivienda de hasta 90m2 por cada 1000m2 construidos de instalación industrial o almacén.

**Art.10.139. Uso público comercial.** Permitido en categoría 3ª y cuando este directamente ligado a la venta de productos elaborados en la industria sin que en ningún caso la superficie comercial exceda del 30% de la superficie construida.

**Epígrafe 4. Condiciones estéticas.**

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

**SECCION 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 1000 m2.

**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:

- Cinco metros cuando la superficie de parcelas sea menor de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Diez metros cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000m<sup>2</sup>.

**Art.10.144. Superficie máxima edificable.** En el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de 1 ' 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para parcelas menores de 2. 0 0 0 m<sup>2</sup> y de 0' 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela superior superficie; en todos los casos se permitirá una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup> construidos .

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) si bien limitadas estas últimas a 15% 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 m. del terreno, si es una construcción o instalación cerrada y de 12 m. si es una instalación abierta por tres de sus lados; en el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 m., 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 1ª (vivienda unifamiliar) en parcelas de propiedad pública de superficie superior a las 4 Has. cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones. En cualquier caso la densidad máxima de vivienda no podrá ser superior a 0 ' 5 viv/ha.

**Art.10.148. Uso Público Comercial.** Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc. y en instalaciones permanentes de superficie no superior a 40 m<sup>2</sup>.

**Art.10.149. Uso dotacional.** Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública en su categoría 3 11 (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% de la parcela.

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

Usos prohibidos

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

**SECCION 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 m2 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 1.000m2.

**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 3m.

**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 % 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 m2/m2 y en el Suelo Apto para Urbanizar será de 1,2 m2/m2.

**Art.10.158. Altura máxima de la edificación.** La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (Baja+1) con un máximo de 6,50 m.

Excepcionalmente para centros de enseñanza, EGB y BUP y similares, se permitirán 3 plantas (baja+2).

### **Epígrafe 3. Tolerancia de usos.**

#### Uso principal

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

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m2 construidos.

**Art.10.160. Uso Público Comercial.** Permitido en categoría 2ª (en planta baja) y 3ª (en edificio exclusivo).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 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 1 50ml de superficie total por parcela, siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones.

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

#### Usos prohibidos

**Art.10.164. Uso industrial.** Permitido en edificio exclusivo.

## **TITULO XI. DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS**

### **CAPITULO UNICO**

**Primera.** Las presentes Normas Subsidiarias comportan la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeneña aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 22 octubre 1. 9 87 (BOCM 2 1/ 1 1/ 8 7) con los efectos previstos en la legislación vigente y en estas disposiciones finales.

**Segunda.** Los instrumentos de desarrollo del planeamiento anterior que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias estuvieran definitivamente aprobados, y que no fueran disconformes con la totalidad de las determinaciones de estas, podrán ser expresamente asumidos previa declaración del Ayuntamiento a instancia de las entidades o particulares interesados (en dicha solicitud deberá justificarse la concurrencia de ambos planeamientos).

**Tercera.** Cuando los disconformes, Subsidiarias citados instrumentos fueran las presentes Normas sustituirán a los anteriores.

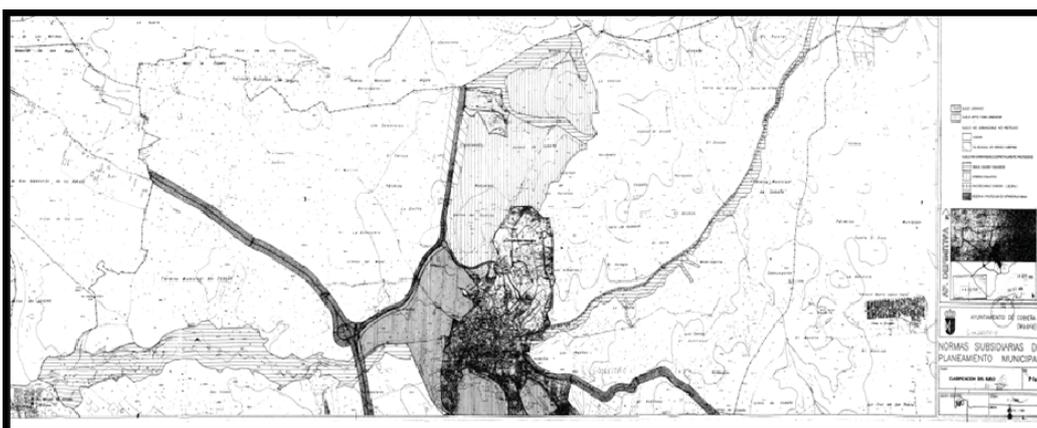
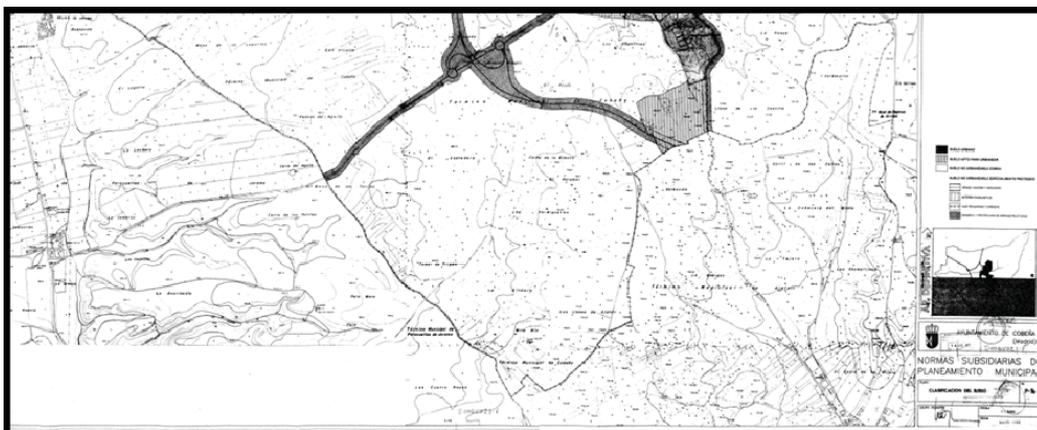
**Cuarta:** Las áreas del Suelo rústico con tolerancia para la implantación de instalaciones al servicio de la carretera permitirán la implantación de

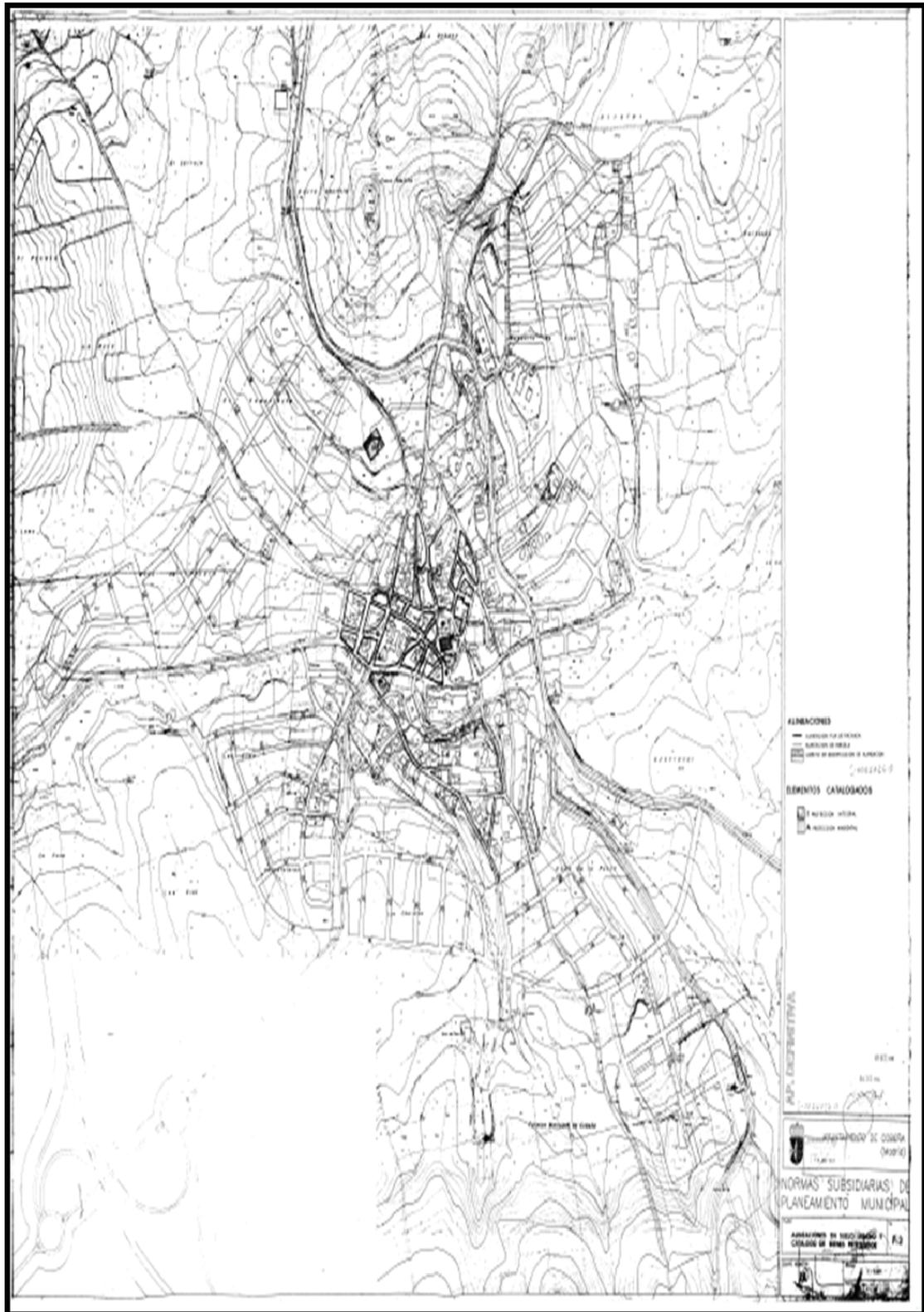
conjuntos de estación de servicio, minitiendas y talleres para el mantenimiento y reparación de vehículos.

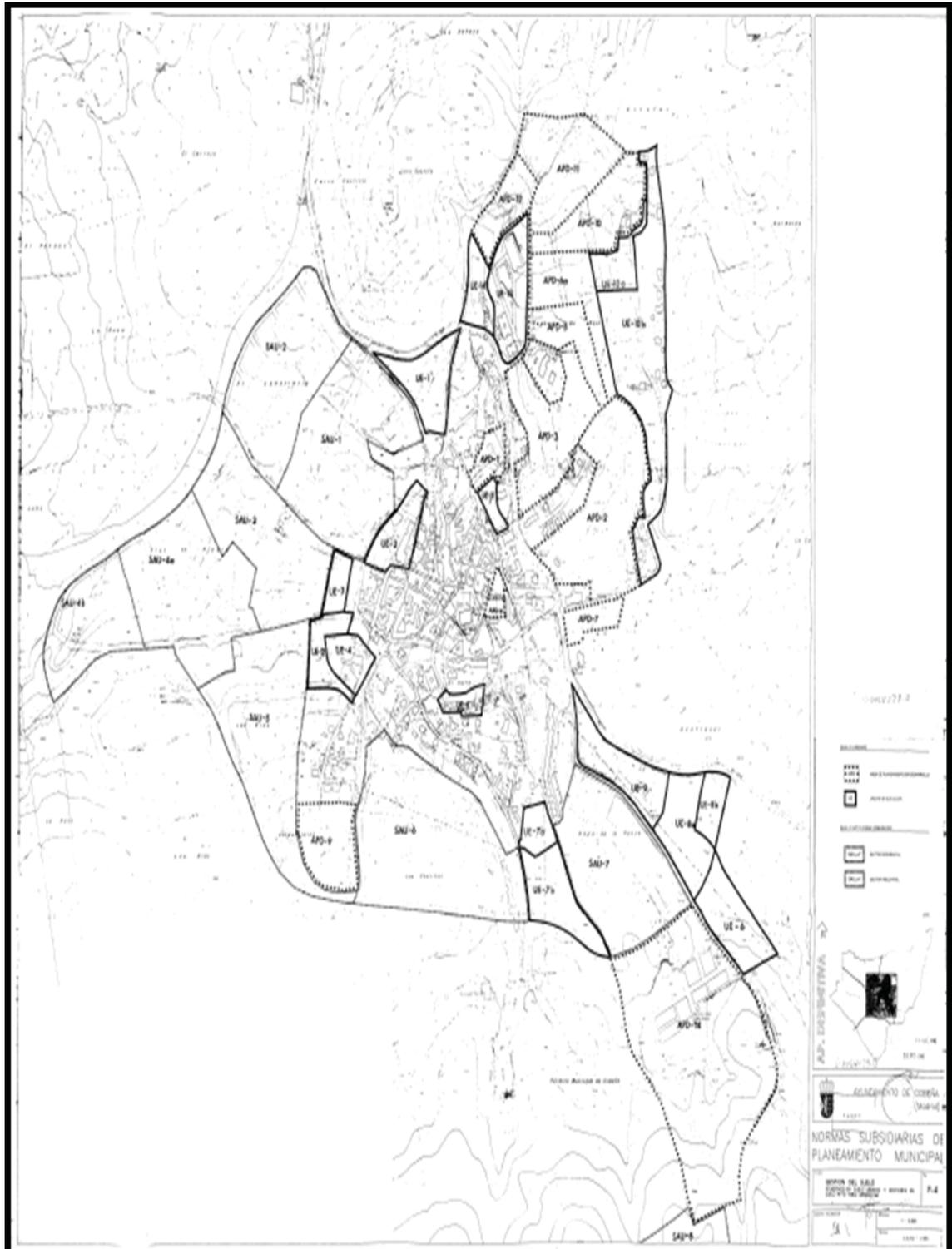
La autorización de cada instalación concreta determinará, en función de su viabilidad económica, la dimensión del conjunto; en todos los casos deberá cederse al Ayuntamiento el suelo correspondiente al frente inedificable de protección de la carretera.

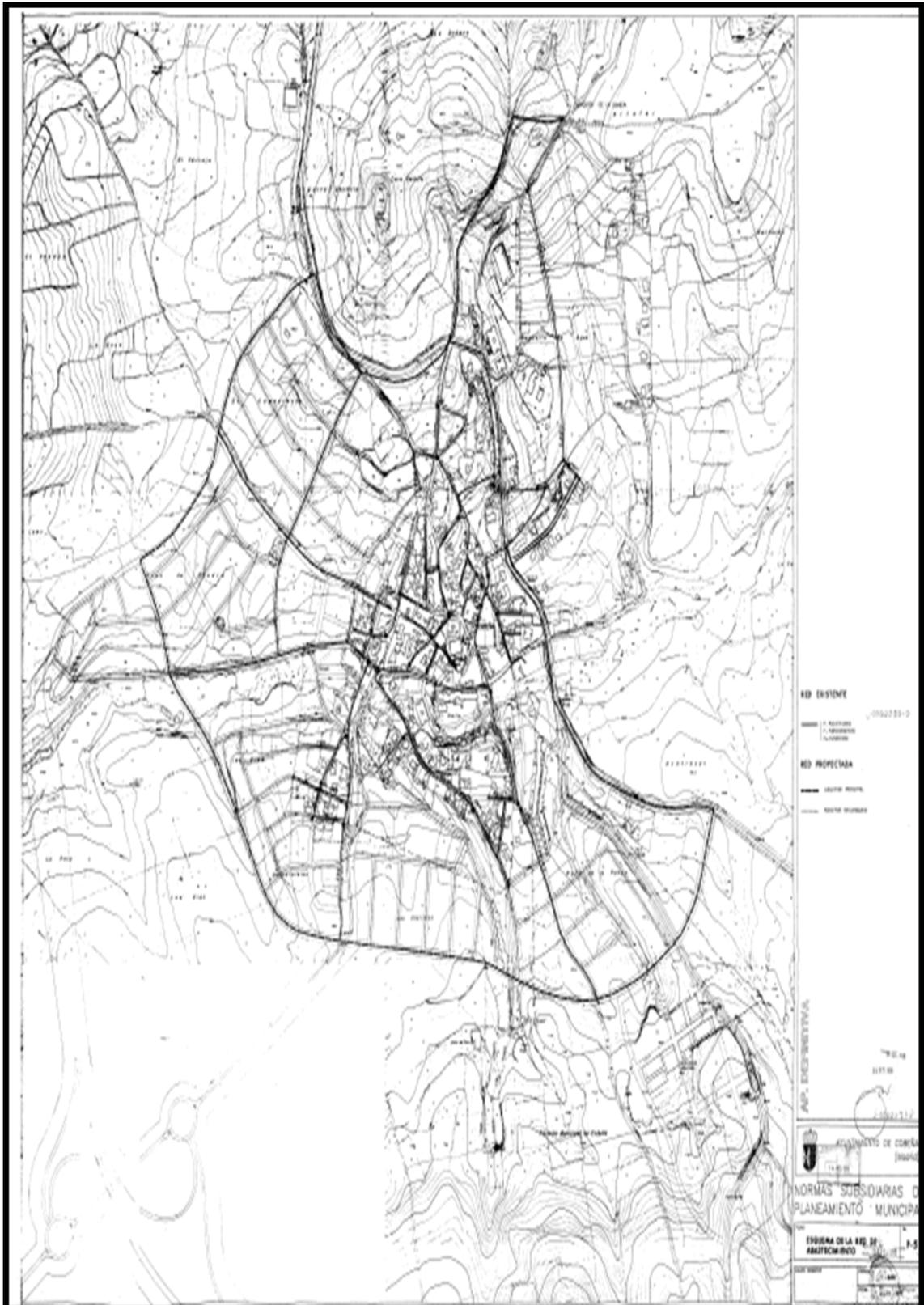
**Quinta:** A efectos del posterior desarrollo de las previsiones de las presentes NN. SS. la clasificación de nuevos suelos para uso industrial-terciario no obligará a la Revisión de las NN. SS. cuando la actuación este amparada bajo un convenio Urbanístico que garantice el desarrollo y urbanización real del suelo; en tal caso podrá tramitarse como una simple Modificación Puntual de las presentes NN.SS.

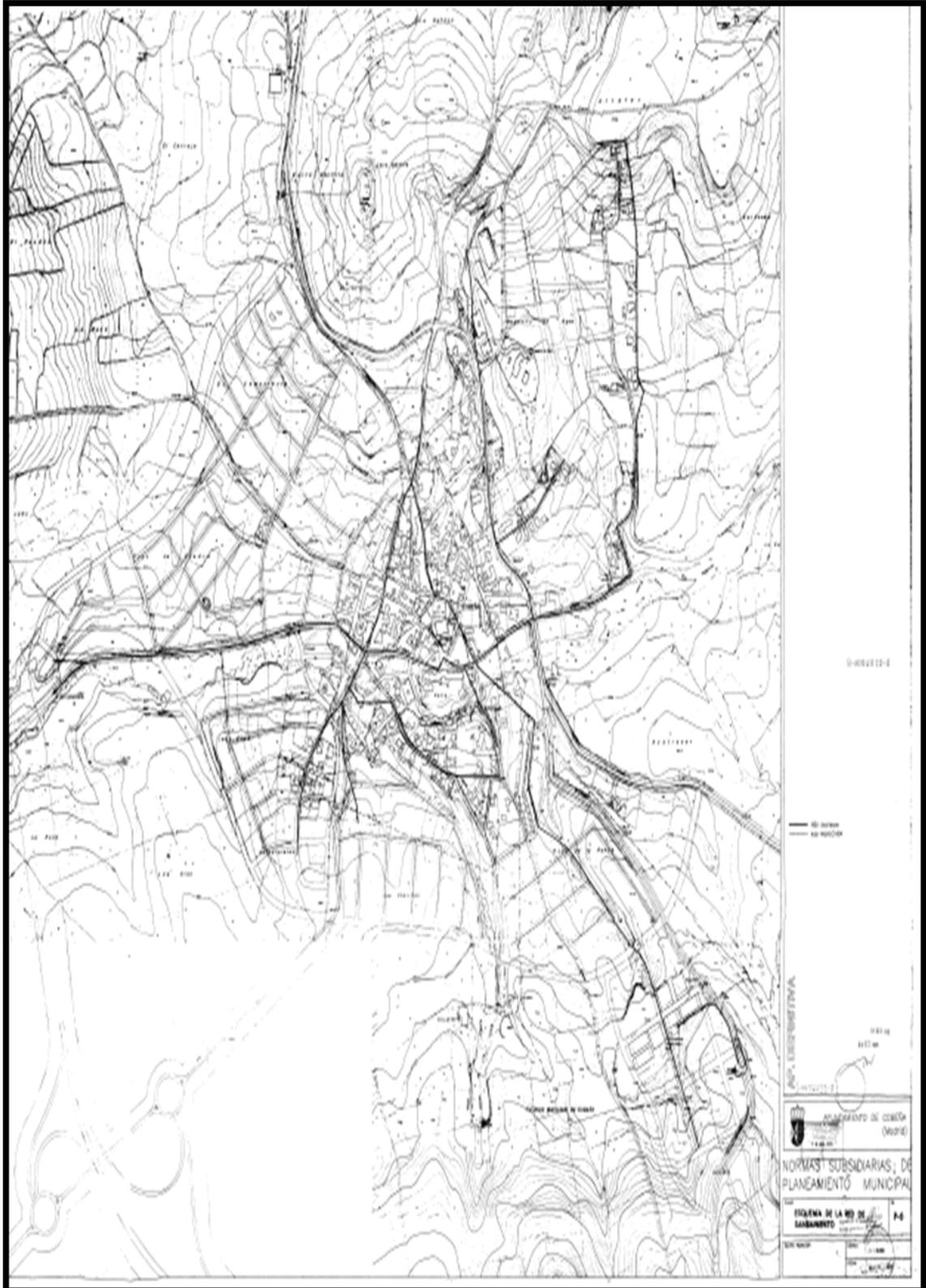
#### PLANOS DE ORDENACIÓN:

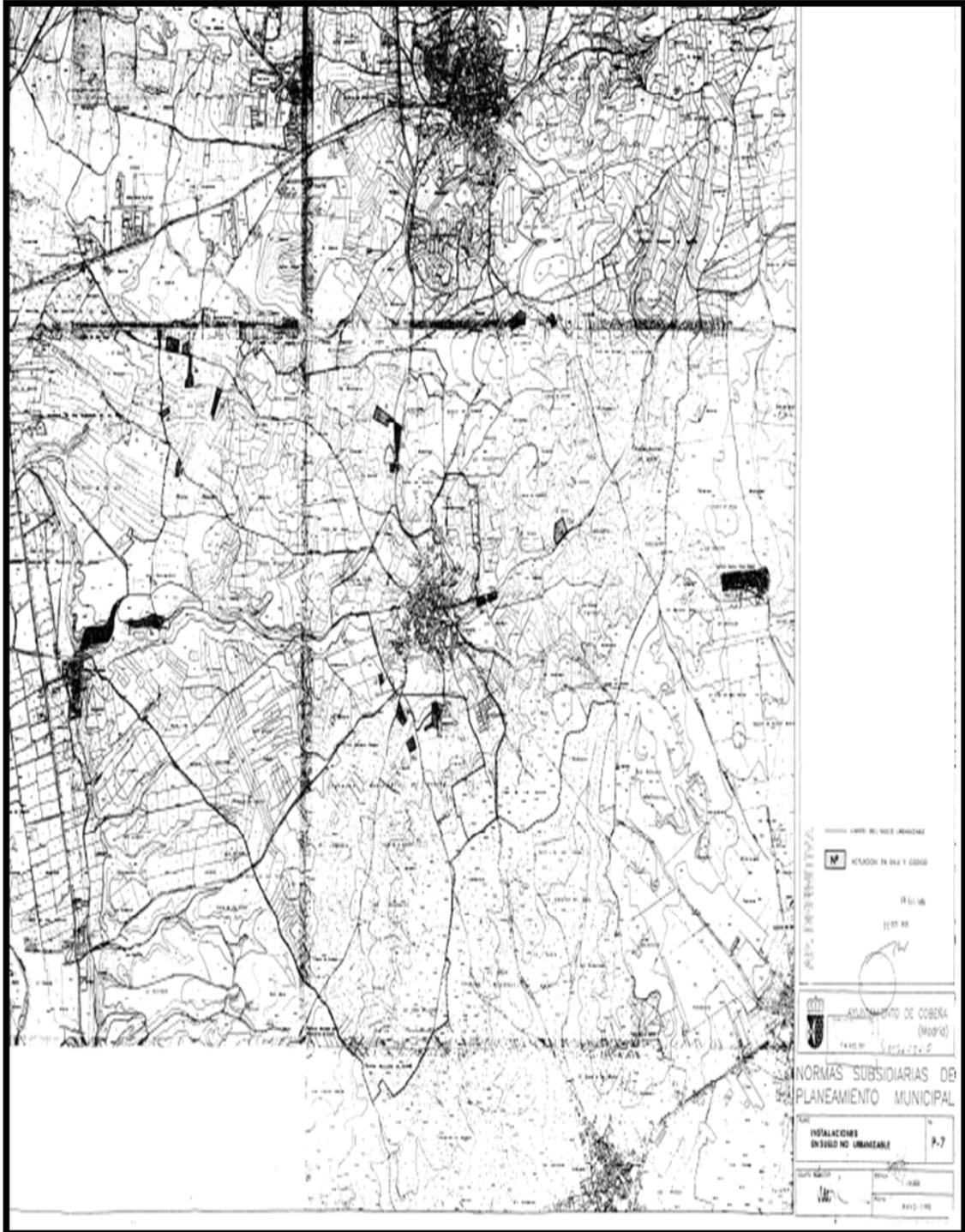












**ANEXO 1. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO**

El presente Anexo recoge pormenorizadamente las condiciones que definen el aprovechamiento de cada uno de los ámbitos de gestión singulares que se han definido en el Suelo Urbano; para cada uno de ellos se expresa el aprovechamiento global del área, el aprovechamiento lucrativo (referido a porcentaje de suelo sujeto a cada ordenanza) y las cesiones de suelo previstas para dotaciones y viario de la Unidad.

Asimismo, se indica el Sistema de Gestión previsto y la iniciativa que debe abordar su desarrollo (pública o privada). Se complementa lo anterior con una programación temporal de los distintos documentos (según art. 80.2c de la Ley 1/92) que deben tramitarse de modo que se garantice una suficiente disponibilidad de suelo edificable en todo momento; al mismo tiempo se indican las condiciones particulares que deben ser tenidas en cuenta en el desarrollo del área.

Puesto que el sistema de actuación previsto es en todas las Unidades el de Compensación deberá interpretarse la programación establecida en cada ficha como que la Iniciativa Privada tiene obligación de presentar a tramitación el documento/proyecto indicado (Estatutos, P. Compensación, etc) dentro del plazo señalado en el apartado programación.

Hay que señalar que los parámetros que cuantifican las cesiones han sido calculados a partir de documentación gráfica a escala 1:1.000 y 1:2.000 por lo que el mayor detalle de los proyectos que desarrollen cada área permitirá, a partir de las mediciones obtenidas de levantamientos topográficos y en casos de desviaciones superiores al 5% de las superficies totales, ajustar los parámetros de aprovechamiento y cesiones en función de los criterios de interpretación consignados en la sección 6 del Título I de las Normas Urbanísticas.

En todas las Unidades de Ejecución será de aplicación sobre las mismas, para el cálculo y reparto de aprovechamientos, los coeficientes de ponderación establecidos en el art. 9. 4. bis.

A efectos de su desarrollo se considerará que cada Unidad de Ejecución constituye un área de reparto independiente no siendo por tanto necesarias las transferencias de aprovechamiento entre unos polígonos y otros.

Aquellas Unidades de Ejecución de nueva delimitación en las presentes Normas Subsidiarias, cuyos suelos estuviesen clasificados anteriormente como rústicos en las NN.SS. de 1987 y que como consecuencia de la presente Revisión se incorporan directamente al Suelo Urbano, o tienen un notable incremento de su aprovechamiento respecto de las citadas Normas, estarán obligados a la cesión al municipio del 15% del aprovechamiento lucrativo total previsto en la ficha del presente fichero normativo, además de la cesión de viales, zonas verdes y equipamientos definidos.

Por oposición la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución en suelos clasificados anteriormente (NN.SS. de 1987), como Suelo Urbano se entenderán que constituyen polígonos de ejecución únicamente a efectos de reurbanización y fijación de plazos para materializar las cesiones del viario, equipamiento y zonas verdes previstas y, por tanto, no estarán sujetas a la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo consignado en la ficha correspondiente.

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO**  
ENCLAVE: CERRO DEL CASTILLO SUR

Hoja I-1  
Cota UE-1

**LOCALIZACION**

**SITUACION Y AMBITO**

Localizada al Norte del núcleo apoyada sobre la margen Sur de la carretera de Algete a Alcalá de Henares al Este del cementerio; colindante a Norte con suelo rustico, a Oeste con suelo urbanizable, a Sur y Este con suelo Urbano.

Esta destinada a usos residenciales correspondientes a la ordenanza de edificación unifamiliar.

**APROVECHAMIENTO GLOBAL**  
Edif. bruta \* m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superf: 1,61 Ha

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Claves de Ordenanza	%	Nºviv
3-2-Eqif. Unifam. (350m <sup>2</sup> )	100	30
<b>TOTAL</b>		
	100	30

**CESIONES DE SUELO**

Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona Verde Publica	3.400	21
Equipam. Escolar	---	---
Otros Equipamientos	2.100	13
Viarío	2.100	13
<b>Total Cesiones</b>	5.500	34

**GESTION DEL SUELO**

Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

**PROGRAMACION**

Estadutos y Bases J.Comp	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

**CONDICIONES PARTICULARES:**

\* El suelo de titularidad publica, margen de la carretera, no generará volumen a favor del Ayuntamiento.

La derivada de la aplicación de la ordenanza de edificación unifamiliar, a favor del Ayuntamiento, deberá estar dentro del ámbito del aprovechamiento lucrativo de la Unidad.

COM-12-2021-114-1430-1195  
14 JUN 2021

Aprobado provisionalmente  
fecha 25 JUN 2021

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO**  
ENCLAVE: CALLE DEL OLIVO

Hoja I-2  
Cota UE-2

**LOCALIZACION**

**SITUACION Y AMBITO**

Localizada al Noroeste del Casco Antiguo en la confluencia de la calle del Olivo con la Calle del Cid, en una zona de ensanche con una zona de equipamiento urbano a Oeste con suelo urbanizable y al resto con suelo urbano.

Esta destinada a usos residenciales correspondientes a la ordenanza de ensanche.

**APROVECHAMIENTO GLOBAL**  
Edif. bruta \* m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superf: 1,22 Ha

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Claves de Ordenanza	%	Nºviv
2-Ensanche	100	21
<b>TOTAL</b>		
	100	21

**CESIONES DE SUELO**

Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona Verde Publica	2.220	18
Equipam. Escolar	---	---
Otros Equipamientos	---	---
Viarío	3.200	26
<b>Total Cesiones</b>	5.420	44

**GESTION DEL SUELO**

Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

**PROGRAMACION**

Estadutos y Bases J.Comp	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

**CONDICIONES PARTICULARES:**

\*La derivada de la aplicación de la ordenanza.

COM-12-2021-114-1430-1195  
14 JUN 2021

Aprobado provisionalmente  
fecha 25 JUN 2021

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO**  
ENCLAVE: CALLE DE LA BARCA

Hoja I-3  
Cod. UE-3

**LOCALIZACION**

**SITUACION Y AMBIENTO**  
Localizada al Noroeste del Casco Antiguo entre el camino del Marco y el camino del Molino, en la margen Oeste de la calle de la Barca linda a Norte y Oeste con suelo urbanizable a Sur con suelo urbano correspondiente a área de planeamiento en desarrollo y a Este con suelo urbano directo.  
Esta destinada a usos residenciales para edificación unifamiliar.

**APROVECHAMIENTO GLOBAL**  
Edif.bruta \* m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superf.: 0,85 Ha

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Claves de Ordenanza 3-1-Edif.Unifamiliar	% N°viv	m <sup>2</sup>	%
	100	850	10
Equipam. Escolar			
Otros Equipamientos		2.770	32
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>3.620</b>	<b>42</b>

**CESIONES DE SUELO**

Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona Verde Publica	850	10
Equipam. Escolar		
Otros Equipamientos	2.770	32
<b>Total Cesiones</b>	<b>3.620</b>	<b>42</b>

**GESTION DEL SUELO**

Sistema de Actuación	Compensación Privada
Iniciativa planeamiento	

**PROPIEDAD**

Publica	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.
Privada	8.500	100	3

**PROGRAMACION**

Estatutos y Bases J.Comp	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

**CONDICIONES PARTICULARES:**  
\*La derivada de la aplicación de la ordenanza.

COMUNIDAD DE MADRID  
14 JUN 1975

Aprobado provisionalmente  
fecha 26 MAR 1975

**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO**  
ENCLAVE: ANTIGUO SILO

Hoja I-4  
Cod. UE-4

**LOCALIZACION**

**SITUACION Y AMBIENTO**  
Localizada al Suroeste del Casco Antiguo, apoyada sobre el camino de Madrid, y la carretera M-1421; colindante a Oeste con suelo urbano correspondiente al área de planeamiento en desarrollo y en el resto de su perímetro con suelo urbano directo.  
Esta destinada a usos residenciales.

**APROVECHAMIENTO GLOBAL**  
Edif.bruta 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superf.: 0,85 Ha

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Claves de Ordenanza 3-1-Edif.Unifam. (200m)	% N°viv	m <sup>2</sup>	%
	100	36	
Equipam. Escolar			
Otros Equipamientos		1.200	14
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>1.200</b>	<b>14</b>

**CESIONES DE SUELO**

Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona Verde Publica		
Equipam. Escolar		
Otros Equipamientos	1.200	14
<b>Total Cesiones</b>	<b>1.200</b>	<b>14</b>

**GESTION DEL SUELO**

Sistema de Actuación	Compensación Privada
Iniciativa planeamiento	

**PROPIEDAD**

Publica	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.
Privada	8.210	97	6

**PROGRAMACION**

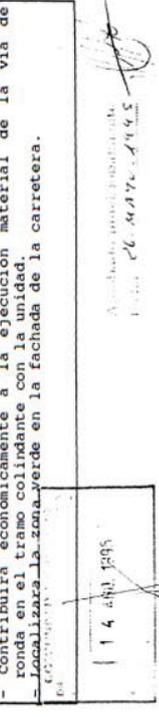
Estatutos y Bases J.Comp	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

**CONDICIONES PARTICULARES:**

COMUNIDAD DE MADRID  
14 JUN 1975

Aprobado provisionalmente  
fecha 26 MAR 1975

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>		Fig. I-5																														
ENCLAVE: PASEO DEL ARROYO		Cod. UE-5																														
<b>LOCALIZACION</b>																																
<b>SITUACION Y AMBITO</b>	Localizada al Sur del Casco Antiguo a lo largo de la calle de los Alamos; está rodeada de suelo urbano. Esta destinada a usos residenciales de edificación unifamiliar.																															
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif.bruta * m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf. 0,43 Ha																																
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	<table border="1"> <tr> <th>Claves de Ordenanza</th> <th>%</th> <th>Nºviv</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> </tr> <tr> <td>3-2*.Edif.Unifam.(350m2)</td> <td>100</td> <td>5</td> <td>600</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Equipam. Escolar</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otros Equipamientos</td> <td></td> <td></td> <td>240</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Viarío</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>100</b></td> <td><b>5</b></td> <td><b>840</b></td> <td><b>19</b></td> </tr> </table>		Claves de Ordenanza	%	Nºviv	m <sup>2</sup>	%	3-2*.Edif.Unifam.(350m2)	100	5	600	14	Equipam. Escolar					Otros Equipamientos			240	5	Viarío					<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>840</b>	<b>19</b>
Claves de Ordenanza	%	Nºviv	m <sup>2</sup>	%																												
3-2*.Edif.Unifam.(350m2)	100	5	600	14																												
Equipam. Escolar																																
Otros Equipamientos			240	5																												
Viarío																																
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>840</b>	<b>19</b>																												
<b>PROPIEDAD</b>	<table border="1"> <tr> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> <th>Núm. Parc.</th> </tr> <tr> <td>Pública</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Privada</td> <td>4.320</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>4.320</b></td> <td><b>100</b></td> </tr> </table>		m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.	Pública			Privada	4.320	100	<b>TOTAL</b>	<b>4.320</b>	<b>100</b>																		
m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.																														
Pública																																
Privada	4.320	100																														
<b>TOTAL</b>	<b>4.320</b>	<b>100</b>																														
<b>GESTION DEL SUELO</b>	<table border="1"> <tr> <th>Sistema de Actuación</th> <th>Compensación</th> </tr> <tr> <td>Iniciativa planeamiento</td> <td>Privada</td> </tr> </table>		Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa planeamiento	Privada																										
Sistema de Actuación	Compensación																															
Iniciativa planeamiento	Privada																															
<b>PROGRAMACION</b>	<table border="1"> <tr> <th>Año 1</th> <th>Año 2</th> <th>Año 3</th> <th>Año 4</th> <th>Año 5</th> <th>Año 6</th> <th>Año 7</th> <th>Año 8</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																						
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																									
Estatutos y Bases J.Comp																																
Proy.Compensación																																
Proy.Urbanización																																
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>																																
*La derivada de la aplicación de la ordenanza. - El desarrollo de la Unidad no implicará incremento de la capacidad residencial prevista (5 viviendas).																																
 <p>14 JUN 2021</p> <p>Aprobado provisoriamente Fecha 16 MAR 2021</p>																																

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>		Fig. I-5bis																														
ENCLAVE: LA PUERTA		Cod. UE-6																														
<b>LOCALIZACION</b>																																
<b>SITUACION Y AMBITO</b>	Localizada al Sur del núcleo urbano, frente al polígono industrial existente, y en el límite del suelo edificable. Esta destinada a usos comerciales																															
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif.bruta * m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf. 1,91 Ha																																
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	<table border="1"> <tr> <th>Claves de Ordenanza</th> <th>%</th> <th>Nºviv</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> </tr> <tr> <td>7. Comercial</td> <td>100</td> <td>---</td> <td>2.865</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Equipam. Escolar</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otros Equipamientos</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Viarío</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>100</b></td> <td><b>---</b></td> <td><b>2.865</b></td> <td><b>15</b></td> </tr> </table>		Claves de Ordenanza	%	Nºviv	m <sup>2</sup>	%	7. Comercial	100	---	2.865	15	Equipam. Escolar					Otros Equipamientos					Viarío					<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>---</b>	<b>2.865</b>	<b>15</b>
Claves de Ordenanza	%	Nºviv	m <sup>2</sup>	%																												
7. Comercial	100	---	2.865	15																												
Equipam. Escolar																																
Otros Equipamientos																																
Viarío																																
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>---</b>	<b>2.865</b>	<b>15</b>																												
<b>PROPIEDAD</b>	<table border="1"> <tr> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> <th>Núm. Parc.</th> </tr> <tr> <td>Pública</td> <td>760</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Privada</td> <td>18.340</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>19.100</b></td> <td><b>100</b></td> </tr> </table>		m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.	Pública	760	4	Privada	18.340	96	<b>TOTAL</b>	<b>19.100</b>	<b>100</b>																		
m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.																														
Pública	760	4																														
Privada	18.340	96																														
<b>TOTAL</b>	<b>19.100</b>	<b>100</b>																														
<b>GESTION DEL SUELO</b>	<table border="1"> <tr> <th>Sistema de Actuación</th> <th>Compensación</th> </tr> <tr> <td>Iniciativa planeamiento</td> <td>Privada</td> </tr> </table>		Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa planeamiento	Privada																										
Sistema de Actuación	Compensación																															
Iniciativa planeamiento	Privada																															
<b>PROGRAMACION</b>	<table border="1"> <tr> <th>Año 1</th> <th>Año 2</th> <th>Año 3</th> <th>Año 4</th> <th>Año 5</th> <th>Año 6</th> <th>Año 7</th> <th>Año 8</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																						
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																									
Estatutos y Bases J.Comp																																
Proy.Compensación																																
Proy.Urbanización																																
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>																																
* La derivada de la aplicación de ordenanza. - Deberá ceder al municipio el 15% del aprovechamiento lucrativo del polígono. - Contribuirá económicamente a la ejecución material de la vía de ronda en el tramo colindante con la unidad. - Localizará la zona verde en la fachada de la carretera.																																
 <p>14 JUN 2021</p> <p>Aprobado provisoriamente Fecha 16 MAR 2021</p>																																

<p><b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b></p> <p>ENCLAVE: ENTRE CAMINOS</p>		<p>Hoja I-6</p> <p>Cod. UE-7a</p>																																	
<p><b>LOCALIZACION</b></p>	<p><b>SITUACION Y AMBITO</b></p> <p>Localizada al Sur del núcleo apoyada sobre el camino de Aljavar; colindante a Norte con suelo urbano, a Este y Oeste con suelo urbanizable y a Sur con Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.</p> <p>Está destinado a usos residenciales de edificación unifamiliar.</p>																																		
<p><b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b></p> <p>Edif.bruta * m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superf: 0,56 Ha</p>																																			
<p><b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Claves de Ordenanza</th> <th>%</th> <th>Nºviv</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> </tr> <tr> <td>3-1º-Edif.-Unifam. (200m<sup>2</sup>)</td> <td>100</td> <td>23</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>100</b></td> <td><b>23</b></td> <td><b>1.130</b></td> <td><b>21</b></td> </tr> </table>	Claves de Ordenanza	%	Nºviv	m <sup>2</sup>	%	3-1º-Edif.-Unifam. (200m <sup>2</sup> )	100	23	---	---	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>23</b>	<b>1.130</b>	<b>21</b>	<p><b>CESIONES DE SUELO</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Usos Públicos</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> </tr> <tr> <td>Zona Verde Publica</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Equipam. Escolar</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Otros Equipamientos</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Viarío</td> <td>1.130</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td><b>Total Cesiones</b></td> <td><b>1.130</b></td> <td><b>21</b></td> </tr> </table>	Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%	Zona Verde Publica	---	---	Equipam. Escolar	---	---	Otros Equipamientos	---	---	Viarío	1.130	21	<b>Total Cesiones</b>	<b>1.130</b>	<b>21</b>	
Claves de Ordenanza	%	Nºviv	m <sup>2</sup>	%																															
3-1º-Edif.-Unifam. (200m <sup>2</sup> )	100	23	---	---																															
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>23</b>	<b>1.130</b>	<b>21</b>																															
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%																																	
Zona Verde Publica	---	---																																	
Equipam. Escolar	---	---																																	
Otros Equipamientos	---	---																																	
Viarío	1.130	21																																	
<b>Total Cesiones</b>	<b>1.130</b>	<b>21</b>																																	
<p><b>GESTION DEL SUELO</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Sistema de Actuación</th> <th>Compensación</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> <th>Núm. Parc.</th> </tr> <tr> <td>Iniciativa planeamiento</td> <td>Privada</td> <td>140</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td><b>PROPIEDAD</b></td> <td><b>Publica</b></td> <td><b>5.460</b></td> <td><b>98</b></td> <td><b>2</b></td> </tr> </table>			Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.	Iniciativa planeamiento	Privada	140	2	2	<b>PROPIEDAD</b>	<b>Publica</b>	<b>5.460</b>	<b>98</b>	<b>2</b>																		
Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.																															
Iniciativa planeamiento	Privada	140	2	2																															
<b>PROPIEDAD</b>	<b>Publica</b>	<b>5.460</b>	<b>98</b>	<b>2</b>																															
<p><b>PROGRAMACION</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Estadutos y Bases J.Comp</th> <th>Año 1</th> <th>Año 2</th> <th>Año 3</th> <th>Año 4</th> <th>Año 5</th> <th>Año 6</th> <th>Año 7</th> <th>Año 8</th> </tr> <tr> <td>Proy.Compensación</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proy.Urbanización</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Estadutos y Bases J.Comp	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Proy.Compensación									Proy.Urbanización														
Estadutos y Bases J.Comp	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																											
Proy.Compensación																																			
Proy.Urbanización																																			
<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La unidad deberá participar en las cargas de cesión y urbanización del Suelo de Z. verde y viario estructurante localizado al Sur de la UE-7b, en proporción al nº total de parcelas en ambas unidades.</li> <li>- Deberá ceder al municipio el 15% del aprovechamiento lucrativo del polígono.</li> <li>* La derivada de la aplicación de la ordenanza.</li> </ul>																																			

<p><b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b></p> <p>ENCLAVE: RONDA SUR</p>		<p>Hoja I-7</p> <p>Cod. UE-7b</p>																																	
<p><b>LOCALIZACION</b></p>	<p><b>SITUACION Y AMBITO</b></p> <p>Localizada al Sur del núcleo en la confluencia de el camino de Aljavar con la Ronda Sur en proyecto; colindante a Norte con Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, a Este y Oeste con suelo Apto para urbanizar y a Sur con suelo no urbanizable.</p> <p>Está destinada a usos residenciales.</p>																																		
<p><b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b></p> <p>Edif.bruta * m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Superf: 2,56 Ha</p>																																			
<p><b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Claves de Ordenanza</th> <th>%</th> <th>Nºviv</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> </tr> <tr> <td>3-1º-Edif.-Unifam (200m<sup>2</sup>)</td> <td>100</td> <td>61</td> <td>3.620</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>100</b></td> <td><b>61</b></td> <td><b>11.110</b></td> <td><b>43</b></td> </tr> </table>	Claves de Ordenanza	%	Nºviv	m <sup>2</sup>	%	3-1º-Edif.-Unifam (200m <sup>2</sup> )	100	61	3.620	14	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>11.110</b>	<b>43</b>	<p><b>CESIONES DE SUELO</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Usos Públicos</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> </tr> <tr> <td>Zona Verde Publica</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Equipam. Escolar</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Otros Equipamientos</td> <td>7.490</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>Viarío</td> <td>11.110</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td><b>Total Cesiones</b></td> <td><b>11.110</b></td> <td><b>43</b></td> </tr> </table>	Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%	Zona Verde Publica	---	---	Equipam. Escolar	---	---	Otros Equipamientos	7.490	29	Viarío	11.110	43	<b>Total Cesiones</b>	<b>11.110</b>	<b>43</b>	
Claves de Ordenanza	%	Nºviv	m <sup>2</sup>	%																															
3-1º-Edif.-Unifam (200m <sup>2</sup> )	100	61	3.620	14																															
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>11.110</b>	<b>43</b>																															
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%																																	
Zona Verde Publica	---	---																																	
Equipam. Escolar	---	---																																	
Otros Equipamientos	7.490	29																																	
Viarío	11.110	43																																	
<b>Total Cesiones</b>	<b>11.110</b>	<b>43</b>																																	
<p><b>GESTION DEL SUELO</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Sistema de Actuación</th> <th>Compensación</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> <th>Núm. Parc.</th> </tr> <tr> <td>Iniciativa planeamiento</td> <td>Privada</td> <td>500</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td><b>PROPIEDAD</b></td> <td><b>Publica</b></td> <td><b>25.060</b></td> <td><b>98</b></td> <td><b>4</b></td> </tr> </table>			Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.	Iniciativa planeamiento	Privada	500	2	4	<b>PROPIEDAD</b>	<b>Publica</b>	<b>25.060</b>	<b>98</b>	<b>4</b>																		
Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.																															
Iniciativa planeamiento	Privada	500	2	4																															
<b>PROPIEDAD</b>	<b>Publica</b>	<b>25.060</b>	<b>98</b>	<b>4</b>																															
<p><b>PROGRAMACION</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Estadutos y Bases J.Comp</th> <th>Año 1</th> <th>Año 2</th> <th>Año 3</th> <th>Año 4</th> <th>Año 5</th> <th>Año 6</th> <th>Año 7</th> <th>Año 8</th> </tr> <tr> <td>Proy.Compensación</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proy.Urbanización</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Estadutos y Bases J.Comp	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Proy.Compensación									Proy.Urbanización														
Estadutos y Bases J.Comp	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																											
Proy.Compensación																																			
Proy.Urbanización																																			
<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La carga de urbanización de la zona verde y ejecución del viario estructurante Sur serán distribuidos entre las Unidades 7a y 7b en proporción al número total de parcelas.</li> <li>- Deberá ceder al municipio el 15% del aprovechamiento lucrativo del polígono.</li> <li>* La derivada de la aplicación de la ordenanza.</li> </ul>																																			

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>		Hoja I-8
ENCLAVE: EL AZAFRANAR ESTE		Cod. UE-8a
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>	
	Localizada al Sureste del núcleo entre M-1420 y C-100, colindante al Oeste con el suelo urbanizable y al resto de su perímetro con suelo no urbanizable.	
	Está destinada a usos comerciales y de equipamiento privado.	
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>		
Edif.bruta * m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Superf: 1,9 Ha
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>		
Claves de Ordenanza Equipamiento	% N°viv	m <sup>2</sup> %
7.Comercial	59 ---	Zona Verde Publica 1.910 10
	41 ---	Equipam. Escolar --- -
		Otros Equipamientos 955 5
		Viarlo 2.970 15
<b>TOTAL</b>	<b>100 ---</b>	<b>Total Cesiones 5.835 30</b>
<b>GESTION DEL SUELO</b>		
Sistema de Actuación	Compensación	PROPIEDAD m <sup>2</sup> Núm.
Iniciativa planeamiento	Privada	Publica 1.200 7
		Privada 17.820 93 5
<b>PROGRAMACION</b>		
Estatutos y Bases J.Comp	Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 Año 5 Año 6 Año 7 Año 8	
Proy.Compensación		
Proy.Urbanización		
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>		
<p>- El proyecto de urbanización contemplará la solución de rasantes de toda la vía ronda sur entre carreteras y asumirá la parte proporcional de esta y toda la ejecución material de dicha ronda incluida en el polígono.</p> <p>- Deberá ceder al municipio el 15% del aprovechamiento lucrativo del polígono.</p> <p>* la derivada de la aplicación de la ordenanza.</p>		
		Aprobado provisionalmente fecha 16 JUN 1995

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>		Hoja I-9
ENCLAVE: EL AZAFRANAR SUR		Cod. UE-8b
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>	
	Localizada al sureste del núcleo en la intersección de C-100 con la ronda sur en proyecto, linda a Oeste con Unidades de Ejecución en suelo urbano y al Este con el suelo no urbanizable.	
	Está destinada a equipamiento privado.	
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>		
Edif.bruta 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Superf: 0,73 Ha
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>		
Claves de Ordenanza Equipamiento	% N°viv	m <sup>2</sup> %
	100 ---	Zona Verde Publica --- -
		Equipam. Escolar --- -
		Otros Equipamientos 1.095 15
		Viarlo 1.450 19
<b>TOTAL</b>	<b>100 ---</b>	<b>Total Cesiones 2.545 34</b>
<b>GESTION DEL SUELO</b>		
Sistema de Actuación	Compensación	PROPIEDAD m <sup>2</sup> Núm.
Iniciativa planeamiento	Privada	Publica 250 4
		Privada 7.070 96 3
<b>PROGRAMACION</b>		
Estatutos y Bases J.Comp	Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 Año 5 Año 6 Año 7 Año 8	
Proy.Compensación		
Proy.Urbanización		
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>		
<p>- Deberá ceder al municipio el 15% del aprovechamiento lucrativo del polígono.</p> <p>* la derivada de la aplicación de la ordenanza.</p>		
		Aprobado provisionalmente fecha 16 JUN 1995

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b> ENCLAVE: VALHONDO NORTE		Hoja I-11 Cod. UE-10a
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO</b> Localizada al Noroeste del suelo urbano sobre la calle de las Vinuelas; limita al Norte y Oeste con suelo urbano en desarrollo y al Este y Sur con Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.  Está destinada a usos residenciales correspondientes a la ordenanza de edificación unifamiliar.	<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif. bruta * m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 1,19 Ha
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b> Claves de Ordenanza 3-2*-Edif.Unifam(350m <sup>2</sup> ) % N°viv 100 20 Zona Verde Publica 1.040 8 Equipam. Escolar --- --- Otros Equipamientos 2.750 23 Viario 2.750 23 TOTAL 100 20 3.790 31	<b>CESIONES DE SUELO</b> Usos Públicos m <sup>2</sup> % Zona Verde Publica 1.040 8 Equipam. Escolar --- --- Otros Equipamientos 2.750 23 Viario 2.750 23 Total Cesiones 3.790 31	<b>PROPIEDAD</b> m <sup>2</sup> % Núm. Parc. Publica 1.750 15 Privada 10.190 85 4
<b>GESTION DEL SUELO</b> Sistema de Actuación Compensación Privada Iniciativa planeamiento	<b>PROGRAMACION</b> Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 Año 5 Año 6 Año 7 Año 8 Estatutos y Bases J.Comp Proy.Compensación Proy.Urbanización	<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> * LA derivada de la aplicación de la ordenanza.

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b> ENCLAVE: EL AZAFRANAR OESTE		Hoja I-10 Cod. UE-9
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO</b> Localizada al Sureste del núcleo en la confluencia de la M-1420 y la C-100; linda a Sur con suelo urbanizable, al Oeste con el suelo urbano y al resto con suelo no urbanizable.  Está destinada exclusivamente a usos comerciales.	<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif. bruta * m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 1,98 Ha
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b> Claves de Ordenanza 7.Comercial % N°viv 100 --- Zona Verde Publica 1.980 10 Equipam. Escolar --- --- Otros Equipamientos 990 5 Viario 4.000 20 TOTAL 100 --- 6.970 35	<b>CESIONES DE SUELO</b> Usos Públicos m <sup>2</sup> % Zona Verde Publica 1.980 10 Equipam. Escolar --- --- Otros Equipamientos 990 5 Viario 4.000 20 Total Cesiones 6.970 35	<b>PROPIEDAD</b> m <sup>2</sup> % Núm. Parc. Publica 3.250 17 Privada 16.590 83 6
<b>GESTION DEL SUELO</b> Sistema de Actuación Compensación Privada Iniciativa planeamiento	<b>PROGRAMACION</b> Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 Año 5 Año 6 Año 7 Año 8 Estatutos y Bases J.Comp Proy.Compensación Proy.Urbanización	<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> - Deberá ceder al municipio el 15% del aprovechamiento lucrativo del polígono. * La derivada de la aplicación de la ordenanza.

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b> ENCLAVE: VALHONDO SUR		Hoja I-12 Cod. UE-10b
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO</b> Localizada a lo largo del limite Noroeste del Suelo Urbano, colindante al oeste con áreas de planeamiento en desarrollo, al Norte con Unidad de Ejecución y al Este con el suelo no urbanizable.  Está destinada a usos residenciales correspondientes a ordenanza de edificación multifamiliar y a ciudad jardín.	<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif.bruta * m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 5,73 Ha
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b> Claves de Ordenanza 3-2-Edif.Unifam(350m2) 11 * 4-Ciudad Jardín(800m2) 89 *  TOTAL 100 *	<b>CESIONES DE SUELO</b> Usos Públicos m <sup>2</sup> % Zona Verde Publica 3.460 6 Equipam. Escolar --- Otros Equipamientos --- Viario 7.580 13 Total Cesiones 11.040 19	<b>PROPIEDAD</b> m <sup>2</sup> % Núm. Parc. Publica 5.650 10 Privada 51.610 90 30
<b>GESTION DEL SUELO</b> Sistema de Actuación Iniciativa planeamiento Privada	<b>PROGRAMACION</b> Estatutos y Bases J.Comp Proy.Compensación Proy.Urbanización	Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 Año 5 Año 6 Año 7 Año 8
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> * la derivada de la aplicación de la parcela mínima.		

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b> ENCLAVE: CAMINO DE LAS HUERTAS		Hoja I-13 Cod. UE-11
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO</b> Localizada al Este del Casco Antiguo a lo largo de la calle de Puente del Sáiz, colinda al Norte con el suelo urbano correspondiente a un área de planeamiento en desarrollo y en el resto de su perímetro con el suelo urbano directo.  Está destinada a usos comerciales.	<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif.bruta * m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 0,34 Ha
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b> Claves de Ordenanza 3-1- Edif.Unifamiliar 100 12  TOTAL 100 12	<b>CESIONES DE SUELO</b> Usos Públicos m <sup>2</sup> % Zona Verde Publica 920 27 Equipam. Escolar --- Otros Equipamientos --- Viario --- Total Cesiones 920 27	<b>PROPIEDAD</b> m <sup>2</sup> % Núm. Parc. Publica --- Privada 3.360 100 1
<b>GESTION DEL SUELO</b> Sistema de Actuación Iniciativa planeamiento Privada	<b>PROGRAMACION</b> Estatutos y Bases J.Comp Proy.Compensación Proy.Urbanización	Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 Año 5 Año 6 Año 7 Año 8
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> * la derivada de la aplicación de la ordenanza.		

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>		Hoja <b>I-14</b>
ENCLAVE: <b>C/ DEL MERCADO</b>		Cod. <b>UE-12</b>
<b>LOCALIZACION</b>		<b>SITUACION Y AMBITO</b> Localizada en la periferia Oeste del Suelo Urbano, linda al Norte con el arroyo de Las Quemadas, al Este con la Unidad de Ejecución 4, al Sur con el suelo urbano y al Oeste con el Suelo Urbanizable.  Esta destinada a usos residenciales de vivienda unifamiliar.
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif.bruta: <b>---</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf.: <b>1,05</b> Ha		
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	<b>CESIONES DE SUELO</b>	
Claves de Ordenanza 3-2º Edif.Unif. (350 m)	Usos Públicos Zona Verde Publica Equipam. Escolar Otros Equipamientos Viarío Total Cesiones	m <sup>2</sup> % 2.000 19 --- -- --- -- 2.400 23 4.400 42
TOTAL		
<b>GESTION DEL SUELO</b>	<b>PROPIEDAD</b>	<b>Núm. Parc.</b>
Sistema de Actuación Iniciativa planeamiento	Publica Privada	400 4 10.100 96 1
<b>PROGRAMACION</b>	<b>COMPENSACION PRIVADA</b>	
Estatutos y Bases J.Comp Proy.Compensación Proy.Urbanización	Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 Año 5 Año 6 Año 7 Año 8	
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>		
Aprobado provisionalmente fecha 26 Mayo 1981		

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b>		Hoja <b>I-15</b>
ENCLAVE: <b>LOS VINUELOS</b>		Cod. <b>UE-13</b>
<b>LOCALIZACION</b>		<b>SITUACION Y AMBITO</b> Localiza al Norte del núcleo, y del suelo urbano consolidado, linda al Oeste con la Unidad de Ejecución 14 y la carretera 100, al Sur con el APD-3, al Oeste con los suelos urbanos de los APD-5-ba-10 y 11 y el Norte con el 12.  Esta destinado a usos residenciales de vivienda colectiva.
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif.bruta: <b>0,5</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf.: <b>2,11</b> Ha		
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	<b>CESIONES DE SUELO</b>	
Claves de Ordenanza 6-2º Minibloque	Usos Públicos Zona Verde Publica Equipamiento Escolar Otros Equipamientos Viarío Total Cesiones	m <sup>2</sup> % --- -- --- -- --- -- 4.910 23 4.910 23
TOTAL		
<b>GESTION DEL SUELO</b>	<b>PROPIEDAD</b>	<b>Núm. Parc.</b>
Sistema de Actuación Iniciativa planeamiento	Publica Privada	--- -- 21.085 100 4
<b>PROGRAMACION</b>	<b>COMPENSACION PRIVADA</b>	
Estatutos y Bases J.Comp Proy.Compensación Proy.Urbanización	Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 Año 5 Año 6 Año 7 Año 8	
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las viviendas ya construidas/existentes no computarán en el total de las viviendas (86) previstas en el polígono.</li> <li>- El Proyecto de Compensación/Reparcelación podrá excluir las parcelas edificadas declarando la innecesariedad de la reparcelación de las mismas.</li> <li>- Deberá ceder al municipio el 15% del aprovechamiento lucrativo del polígono.</li> </ul>		
Aprobado provisionalmente fecha 26 Mayo 1981		

<b>UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO</b> ENCLAVE: CERRO CASTILLO NORTE		Hoja I-16 Cont. UE-14																																
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO</b> Localizada al Norte del nucleo, linda al Oeste con el suelo rustico del Paraje del Castillo, al Sur con la Carretera C-100, al Este con la Unidad de Ejecucion 13 y al Norte con el APD-12.  Está destinado a usos residenciales de vivienda unifamiliar.																																	
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif.bruta: * m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 1,05 Ha																																		
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Claves de Ordenanza</th> <th>%</th> <th>Nºviv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3-2ª Edif. (350 m<sup>2</sup>)</td> <td>100</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOTAL</td> </tr> </tbody> </table>			Claves de Ordenanza	%	Nºviv.	3-2ª Edif. (350 m <sup>2</sup> )	100	13	TOTAL																									
Claves de Ordenanza	%	Nºviv.																																
3-2ª Edif. (350 m <sup>2</sup> )	100	13																																
TOTAL																																		
<b>CESIONES DE SUELO</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usos Públicos</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zona Verde Publica</td> <td>1.500</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento Escolar</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Otros Equipamientos</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Viarío</td> <td>4.500</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>Total Cesiones</td> <td>6.000</td> <td>57</td> </tr> </tbody> </table>			Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%	Zona Verde Publica	1.500	14	Equipamiento Escolar	---	---	Otros Equipamientos	---	---	Viarío	4.500	43	Total Cesiones	6.000	57														
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%																																
Zona Verde Publica	1.500	14																																
Equipamiento Escolar	---	---																																
Otros Equipamientos	---	---																																
Viarío	4.500	43																																
Total Cesiones	6.000	57																																
<b>GESTION DEL SUELO</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistema de Actuación</th> <th>Compensación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Iniciativa planeamiento</td> <td>Privada</td> </tr> </tbody> </table>			Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa planeamiento	Privada																												
Sistema de Actuación	Compensación																																	
Iniciativa planeamiento	Privada																																	
<b>PROGRAMACION</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Año 1</th> <th>Año 2</th> <th>Año 3</th> <th>Año 4</th> <th>Año 5</th> <th>Año 6</th> <th>Año 7</th> <th>Año 8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estatutos y Bases J.Comp</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proy.Compensación</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proy.Urbanización</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Estatutos y Bases J.Comp								Proy.Compensación								Proy.Urbanización							
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																											
Estatutos y Bases J.Comp																																		
Proy.Compensación																																		
Proy.Urbanización																																		
<b>PROPIEDAD</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> <th>Núm.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Publica</td> <td>1.150</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Privada</td> <td>9.350</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOTAL</td> </tr> </tbody> </table>			m <sup>2</sup>	%	Núm.	Publica	1.150	11	Privada	9.350	89	TOTAL																						
m <sup>2</sup>	%	Núm.																																
Publica	1.150	11																																
Privada	9.350	89																																
TOTAL																																		
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> - Deberá urbanizarse el frente del camino Noroeste de la Unidad. * La derivada de la aplicación de la ordenanza.																																		
Aprobado provisionalmente fecha: 16 Mayo 1992																																		

**ANEXO 2. SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR**

El presente Anexo recoge pormenorizadamente las condiciones que definen el aprovechamiento de cada uno de los ámbitos de gestión singulares que se han definido en el Suelo Apto para Urbanizar; para cada uno de ellos se expresa el aprovechamiento global, las ordenanzas y las cesiones de suelo previstas para dotaciones y viario (las dotaciones grafiadas en los planos se consideran sistemas interiores).

Asimismo, se indica el Sistema de Gestión previsto y la iniciativa que debe abordar su desarrollo (pública o privada). Se complementa lo anterior con una programación temporal de los distintos documentos que deben tramitarse de modo que se garantice una suficiente disponibilidad de suelo edificable en todo momento al tiempo que faculte al Ayuntamiento para abordar la aplicación de plazos y mecanismos previstos en el Texto Refundido de La Ley del Suelo 1/ 92.

En este sentido se debe entender que los plazos indicados en cada ficha corresponden a la tolerancia que tienen los particulares para presentar a tramitación los distintos documentos; una vez rebasados los mismos el Ayuntamiento iniciara el cambio del sistema de actuación, la aplicación de sanciones, etc, previstas en la Ley de Suelo 1/ 92.

En todos los casos no podrán iniciar su desarrollo o tramitación de su documentación hasta tanto no se indique en la ficha correspondiente.

Complementariamente a lo anterior se establecen los objetivos e instrucciones para la ordenación del área que han sido considerados prioritarios en la definición de la propuesta de trazado de Normas Subsidiarias, (y que por tanto son vinculantes a la hora de proponer al Ayuntamiento cualquier modificación de la preordenación).

A efectos de su desarrollo se considerará que cada sector constituye un área de reparto independiente no siendo por tanto necesaria las transferencias de aprovechamiento entre unos sectores y otros. En todos los casos el desarrollo de los Sectores obligará, tal como establece la Ley del Suelo, a la cesión al municipio del 15% del aprovechamiento lucrativo, del mismo.

El desarrollo de los sectores mediante el sistema de Compensación debe conllevar que estos asuman la totalidad de las cargas derivadas de su conexión a las redes generales del municipio, y que por tanto su desarrollo no comporta carga alguna para la Hacienda Local.

Por último, hay que considerar que el prediseño de ordenación realizada sobre tal clase de suelos debe ser ajustado teniendo en cuenta que:

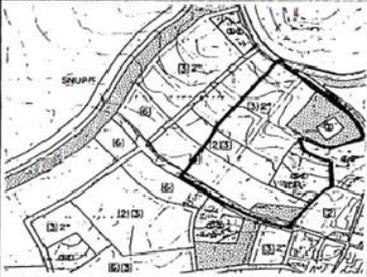
1.º) En todo Plan Parcial se grafiarán y justificarán las cesiones de Sistemas Interiores puesto que en algunos casos la grafía de la Revisión no alcanza dicho total, sino que se ha considerado únicamente el funcional y vinculante de localización; en consecuencia, la diferencia de suelos de cesión, hasta alcanzar el mínimo legal de sistemas interiores, será localizada por los planes parciales según su criterio.

2.º) Complementariamente a las claves de ordenanza previstas para el aprovechamiento privatizable, en todos los Sectores, se permitirá utilizar la clave de ordenanza 2. Ensanche o 6. Minibloque sobre los ámbitos correspondientes a la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo del Sector o que se destinen a viviendas acogidas a algún régimen de protección, siendo de aplicación, para el reparto de aprovechamientos, los coeficientes de ponderación establecidos en el art. 9. 4. bis de las Normas Urbanísticas.

3.º) De igual modo los coeficientes de ponderación citados serán de aplicación cuando en desarrollo de los Sectores se introduzcan usos lucrativos complementarios del uso característico previsto para cada uno de ellos.

Los usos característicos de los Sectores delimitados serán los consignados en la memoria del presente documento.

4.º) A efectos de interpretación, entre la medición real del Sector y los parámetros-mediciones consignadas en la ficha, será prevalente los porcentajes de distribución de suelos-ordenanzas.

<b>APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja II-1 / 1							
SECTOR: CAMINO DEL MOLINO SUR		Prioridad I	Cod. SAU-1						
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>								
	Localizado al Noroeste del núcleo apoyada sobre el camino del Molino, linda al Este con el suelo urbano y la C-100 y al Oeste con el suelo apto para urbanizar. Está destinada a usos residenciales incluyendo una amplia zona de equipamiento pública en torno al actual cementerio.								
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>									
Edif.bruta 0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Superf: 8,16 Ha							
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>									
Claves de Ordenanza	m <sup>2</sup> Suelo	%Suelo	m <sup>2</sup> Edificab. N°.viv.						
2-ENSANCHE	7.850	23	---						
3-EDIFICACION UNIFAMILIAR	---	---	---						
3-2ª-EDIFIC. UNIFAMILIAR (350m <sup>2</sup> .)	19.560	34	---						
6-MINIBLOQUE (600m <sup>2</sup> .)	13.840	42	---						
<b>TOTAL</b>	<b>40.650</b>	<b>100</b>	<b>122</b>						
<b>CESIONES DE SUELO</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>		<b>SISTEMA GENERAL</b>					
Usos Públicos		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
Zona Verde Publica		14.044	17						
Equipamiento		14.216	17						
Vialio		12.750	15						
<b>Total Cesiones</b>		<b>38.050</b>	<b>49</b>						
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>		m <sup>2</sup>	%	Núm.			
Sistema de Actuación	Compensación	Publica		750	1	Parc.			
Iniciativa planeamiento	Privada	Privada		80.910	99	15			
<b>PROGRAMACION</b>		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial									
Estatutos y Bases J.Comp									
Proy.Compensación									
Proy.Urbanización									

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-1 / 2

SECTOR: CAMINO DEL MOLINO DEL SUR

Prioridad: I

Cod. SAU-1

**OBJETIVOS:**

- Ordenar el espacio entre el núcleo y la futura variante (hijuela).
- Crear un gran eje urbano sobre el camino del Molino
- Reforzar y ampliar el actual equipamiento público del suelo urbano

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Las zonas verdes de cesión correspondientes a los sistemas interiores del Sector se localizarán preferentemente como barrera de separación de la nueva variante (hijuela).
- Obligatoriamente el frente sobre el actual Camino del Molino deberá destinarse a edificación en altura (hijuela).
- Las dotaciones comerciales se localizarán preferentemente sobre los frentes del camino del Molino y actual C-100.

**OBSERVACIONES:**

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas de acogida a algún régimen de protección

<b>APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja II-2 / 1	
<b>SECTOR:</b> CAMINO DEL MOLINO NORTE		<b>Prioridad</b> I	<b>Cod.</b> SAU-2
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>		
	Localizado al Noroeste del núcleo en la confluencia de la carretera de Algete a Alcalá de Henares y la Higuera apoyada sobre el camino del Molino; linda al Noreste con el suelo no urbanizable y al Sur con el suelo apto para urbanizar. Está destinada a usos residenciales.		
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>			
Edif.bruta 0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Superf: 6,50 Ha	
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>			
<b>Claves de Ordenanza</b>	<b>m<sup>2</sup> Suelo</b>	<b>%Suelo</b>	<b>m<sup>2</sup> Edificab.</b>
3-2ª. Edific. Unifamiliar	35.694	71,9	---
6. Minibloque	13.914	28,1	---
<b>TOTAL</b>	<b>49.608</b>	<b>100</b>	<b>98</b>
<b>CESIONES DE SUELO</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>	<b>SISTEMA GENERAL</b>
<b>Usos Públicos</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>nº</b>
Zona Verde Publica	6.500	10	---
Equipamiento	4.840	7,4	---
Viaro estructurante	4.052	5,2	---
<b>Total Cesiones</b>	<b>15.392</b>	<b>23,6</b>	<b>---</b>
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Sistema de Actuación	Compensación	Publica	1.430
Iniciativa planeamiento	Privada	Privada	63.570
			<b>%</b>
			98
			<b>Núm. Parc.</b>
			2
			10
<b>PROGRAMACION</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
Plan Parcial			
Estatutos y Bases J.Comp			
Proy.Compensación			
Proy.Urbanización			
Aprobado provisionalmente el 26 de Mayo 1995			

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-3 / 2

**SECTOR:** CAMINO DEL MOLINO NORTE

**Prioridad:** I

**Cod.** SAU-2

**OBJETIVOS:**

- Ordenar el espacio entre el núcleo y la futura variante (higuera).
- Crear un gran eje urbano sobre el camino del Molino

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Las zonas verdes de cesión correspondientes a los sistemas interiores del Sector se localizarán preferentemente como barrera de separación de la nueva variante (higuera)
- Obligatoriamente el frente sobre el actual Camino de Molino deberá destinarse a edificación en altura (minibloque).
- Las dotaciones comerciales se localizaran preferentemente sobre los frentes del camino del Molino y actual C-100

**OBSERVACIONES:**

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas de acogida a algún régimen de protección

<b>APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja II-3 /1						
SECTOR: CRUZ DE PIEDRA ESTE		Prioridad I	Cod. SAU-3					
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>							
	Localizado al Oeste del núcleo en la confluencia de camino del Molino y la Hijuela; linda al Noroeste con suelo no urbanizable, al Noreste y Sur con Suelo Apto para urbanizar y al Este con suelo urbano. Está destinado a usos residenciales.							
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>		Edif.bruta 0,32 m/m <sup>2</sup>	Superf. 6,18 Ha					
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>								
<b>Claves de Ordenanza</b>	m <sup>2</sup> Suelo	%Suelo	m <sup>2</sup> Edificab. N <sup>o</sup> viv.					
2. Ensanche/3. Unifamiliar	18.432	51	---					
3-1* Edif.Unifamiliar (350 m <sup>2</sup> )	2.920	8	---					
6. Minibloque	14.220	41	---					
<b>TOTAL</b>	<b>35.572</b>	<b>100</b>	<b>93</b>					
<b>CESIONES DE SUELO</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>		<b>SISTEMA GENERAL</b>				
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
Zona Verde Publica	7.460	12						
Equipamiento	8.020	13						
Viarío	10.748	17						
<b>Total Cesiones</b>	<b>26.228</b>	<b>42</b>						
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>		m <sup>2</sup>	%	Núm.		
Sistema de Actuación	Compensación	Publica	300	1	1	Parc.		
Iniciativa planeamiento	Privada	Privada	61.500	99	12			
<b>PROGRAMACION</b>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estudios y Bases J. Comp.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								
14 JUN 1995	Aprobado provisionalmente el día 26 JUNIO 1995							

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-3 /2

SECTOR: CRUZ DE PIEDRA ESTE

Prioridad: I

Cod. SAU-3

**OBJETIVOS:**

- Ordenar el espacio entre el núcleo y la futura variante (hijuela).
- Crear un gran eje urbano sobre el camino del Molino

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Obligatoriamente el frente sobre el actual Camino de Molino deberá destinarse a edificación en altura (minibloque).
- Las dotaciones comerciales se localizarán preferentemente sobre los frentes del camino del Molino
- La localización del equipamiento de cesión correspondiente a los sistemas interiores del sector se localizaran colindante con el actual suelo urbano
- Las zonas verdes de cesión correspondientes a los sistemas interiores del Sector se localizarán preferentemente como barrera de separación de la nueva variante (hijuela)

**OBSERVACIONES:**

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas de acogida a algún régimen de protección

<b>APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja II-4 /1							
<b>SECTOR:</b> CRUZ DE PIEDRA CENTRO		<b>Prioridad</b> II	<b>Cod.</b> SAU-4a						
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>								
	<p>Localizado al Este del núcleo urbano apoyado sobre el camino del Barco y limitado por la variante de circunvalación en proyecto, linda al Este, Oeste y Sur con el suelo urbanizable y al Norte con el suelo rústico.</p> <p>Esta destinada a usos residenciales.</p>								
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>									
Edif.bruta 0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 7,21 Ha									
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>									
<b>Claves de Ordenanza</b>	m <sup>2</sup> Suelo	%Suelo	m <sup>2</sup> Edificab. Nº.viv.						
2. Ensanche/3. Unifamiliar	11.960	23	---						
3-2* Edif.Unifamiliar (350 m <sup>2</sup> )	35.875	70	---						
6. Minibloque	3.720	7							
<b>TOTAL</b>	<b>51.555</b>	<b>100</b>	<b>108</b>						
<b>CESIONES DE SUELO</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>		<b>SISTEMA GENERAL</b>					
Usos Públicos		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
Zona Verde Publica		7.210	10						
Equipamiento		6.660	9						
Viario		6.675	9						
<b>Total Cesiones</b>		<b>20.545</b>	<b>28</b>						
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>		m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.			
Sistema de Actuación		Compensación		2.600	4				
Iniciativa planeamiento		Privada		69.500	96	18			
<b>PROGRAMACION</b>		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial									
Estadística y Bases J. Com. (1972)									
Proy. Compensación									
Proy. Urbanización									

Aprobado provisionalmente  
fecha 26 MAYO 1995

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-4 /2

**SECTOR:** CRUZ DE PIEDRA CENTRO

**Prioridad:** II

**Cod.** SAU-4a

**OBJETIVOS:**

- Ordenar el espacio entre el núcleo y la futura variante (hijuela).
- Crear un gran eje urbano sobre el camino del Molino

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Las zonas verdes de cesión correspondientes a los sistemas interiores del Sector se localizarán preferentemente como barrera de separación de la nueva variante (hijuela) y sobre el arroyo de los Quemados
- El equipamiento de cesión correspondientes a los sistemas interiores del se localizarán preferentemente al Sur, próximo de camino del Barco

**OBSERVACIONES:**

- El viario consignado en la ficha corresponde al viario estructurante, el resto del viario interior se localizará en función de la ordenación del P. Parcial
- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas de acogida a algún régimen de protección

<b>APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja II-5 /1						
SECTOR: CRUZ DE PIEDRA OESTE		Prioridad II	Cod. SAU-4b					
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>							
	Localizado al Este del núcleo urbano apoyado sobre la variante de circunvalación en proyecto y el camino del Barco, linda al Este con el suelo urbanizable y el resto con el suelo rústico. Está destinado a usos residenciales en edificación unifamiliar.							
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>								
Edif.bruta 0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf: 3,74 Ha								
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>								
Claves de Ordenanza	m <sup>2</sup> Suelo	%Suelo	m <sup>2</sup> Edificab. Nº.viv.					
3-2ª. Edific. Unifamiliar (350m <sup>2</sup> .)	21.369	82	---					
6. Minibloque/3. Unifamiliar	8.291	---	---					
<b>TOTAL</b>	<b>29.660</b>	<b>100</b>	<b>56</b>					
<b>CESIONES DE SUELO</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>	<b>SISTEMA GENERAL</b>					
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> %					
Zona Verde Publica	3.740	10						
Equipamiento	4.000	11						
Viario	---	--						
<b>Total Cesiones</b>	<b>7.740</b>	<b>21</b>						
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>						
Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	% Núm.					
Iniciativa planeamiento	Privada	1.380	4 Parc.					
		36.020	96 5					
<b>PROGRAMACION</b>								
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Ordenanza de Madrid								
Estadutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

Aprobado provisionalmente  
 Ins. G.O. de MADRID 1185

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-5 /2

SECTOR: CRUZ DE PIEDRA OESTE

Prioridad: II

Cod. SAU-4b

**OBJETIVOS:**

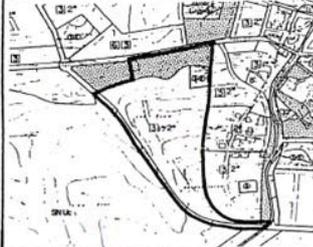
- Ordenar el espacio entre el núcleo y la futura variante (hijuela).
- Crear un gran eje urbano sobre el camino del Molino

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Las zonas verdes de cesión correspondientes a los sistemas interiores del Sector se localizarán preferentemente como barrera de separación de la nueva variante (hijuela)
- El equipamiento de cesión correspondientes a los sistemas interiores del se localizarán preferentemente al Sur, próximo de camino del Barco
- Procurara la creación de una fachada urbana sobre el frente del camino del Barco
- Las dotaciones comerciales se localizarán preferentemente sobre la edificación con frente al camino del Barco

**OBSERVACIONES:**

- El viario será localizado por el P. Parcial
- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas de acogida a algún régimen de protección

<b>APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja II-6 /1						
SECTOR: LAS ERAS		Prioridad II	Cod. SAU-5					
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>							
	Localizado al Sureste del núcleo sobre la margen Sur del camino del Barco; linda al Norte con el suelo urbanizable al Suroeste con el suelo no urbanizable, y a al sureste con el suelo urbano consolidado. Está destinado a usos residenciales.							
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>		Edif.bruta 0,32 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Superf: 7,42 Ha					
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>								
<b>Claves de Ordenanza</b>	m <sup>2</sup> Suelo	%Suelo	m <sup>2</sup> Edificab. N <sup>o</sup> viv.					
J-1*.Edific.Unifamiliar (200m <sup>2</sup> .)	---	---	---					
J-2*.Edific.Unifamiliar (350m <sup>2</sup> .)	---	---	---					
<b>TOTAL</b>	42.610	100	111					
<b>CESIONES DE SUELO</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>						
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> %					
Zona Verde Pública	9.740	13						
Equipamiento	3.710	5						
Viarío	18.140	24						
<b>Total Cesiones</b>	31.590	42						
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>						
Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	% Núm.					
Iniciativa planeamiento	Privada	Pública 180	1 Parc.					
		Privada 74.040	99 16					
<b>PROGRAMACION</b>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-6 /2

SECTOR: LAS ERAS

Prioridad: II

Cod. SAU-5

**OBJETIVOS:**

- Ordenar el espacio entre el núcleo y la futura variante (hijuela).
- Crear un gran eje urbano sobre el camino del Molino

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Las zonas verdes de cesión correspondientes a los sistemas interiores del Sector se localizarán preferentemente como barrera de separación de la nueva variante (hijuela)
- El equipamiento de cesión correspondientes a los sistemas interiores del se localizarán preferentemente al Sur, próximo de camino del Barco
- Procurara la creación de una fachada urbana sobre el frente del camino del Barco
- Las dotaciones comerciales se localizaran preferentemente sobre la edificación con frente al camino del Barco

**OBSERVACIONES:**

- El viario será localizado por el P. Parcial
- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas de acogida a algún régimen de protección

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR				Hoja II-7 / 1					
SECTOR: LOS CHORILLOS		Prioridad I		Cod. SAU-6					
<b>LOCALIZACION</b> 		<b>SITUACION Y AMBITO</b> Localizado al Sur del núcleo en la confluencia de la variante de circunvalación en proyecto y la carretera M-1421; colindan al Norte con el suelo urbano directo, al Oeste con una Unidad de Ejecución, al Este con el suelo urbano semiconsolidado y al Sur con el suelo rústico.  Está destinado a Usos residenciales.							
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b> Edif.bruta 0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf. 9,48 Ha									
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>									
<b>Claves de Ordenanza</b>		m <sup>2</sup> Suelo	%Suelo	m <sup>2</sup> Edificab.	Nº viv.				
3-1ª.Edific.Unifamiliar (200m <sup>2</sup> .)		---	---	---	---				
3-2ª.Edific.Unifamiliar (350m <sup>2</sup> .)		---	---	---	---				
<b>TOTAL</b>		49.200	100		114				
<b>CESIONES DE SUELO</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>		<b>SISTEMA GENERAL</b>					
Usos Públicos		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
Zona Verde Publica		12.000	13						
Equipamiento		6.220	6						
Viario		27.120	28						
<b>Total Cesiones</b>		45.340	47						
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>		m <sup>2</sup>	%				
Sistema de Actuación		Publica		1.220	2				
Compensación Privada		Privada		93.620	98				
Iniciativa planeamiento					6				
<b>PROGRAMACION</b>		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial									
Estatutos y Bases J.Comp									
Proy.Compensación									
Proy.Urbanización									
		Aprobado provisionalmente fecha 16. Mayo. 1995							

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-7 / 2

SECTOR: LOS CHORILLOS

Prioridad: I

Cod. SAU-6

**OBJETIVOS:**

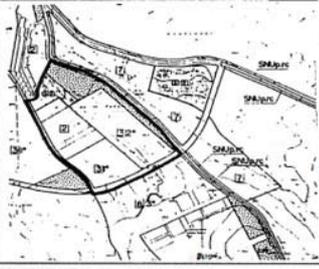
- Crear una vía ronda Sur de la ciudad con el viario interior del Sector
- Recuperar el arroyo Olivera como espacio verde público interior de la ciudad

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Localizará las zonas verdes públicas del sector aprovechado las zonas húmedas naturales existentes
- Localizara el equipamiento público de cesión colindante con la carretera a Paracuellos
- La ordenación del Sector procurara evitar dar acceso directo a las parcelas a través de la vía de ronda Sur

**OBSERVACIONES:**

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas de acogida a algún régimen de protección

<b>APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja II-8 /1	
SECTOR: HOYO DE LA PANZA		Prioridad I	Cod. SAU-7
<b>LOCALIZACION</b>		<b>SITUACION Y AMBITO</b>	
		Localizado al sureste del núcleo entre el camino de Ajalvir y la carretera de Estremera, linda al Este y Oeste con suelo urbano vacante y al Sur con el suelo urbano en desarrollo. Esta destinado a usos residenciales.	
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>		Edif.bruta 0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superf. 6,10 Ha	
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>			
<b>Claves de Ordenanza</b>	m <sup>2</sup> Suelo	%Suelo	m <sup>2</sup> Edificab. N <sup>o</sup> viv.
2. Ensanche	10.170	27	51
3-1 <sup>o</sup> .Edific.Unifamiliar (200m .)	11.500	31	*
3-2 <sup>o</sup> .Edific.Unifamiliar (350m .)	16.200	43	*
<b>TOTAL</b>	<b>37.870</b>	<b>100</b>	<b>146</b>
<b>CESIONES DE SUELO</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>	
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> %
Zona Verde Publica	6.100	10	
Equipamiento	3.000	5	
Viaro	14.000	23	
Total Cesiones	23.100	38	
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>	
Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	% N <sup>o</sup> Parc.
Iniciativa planeamiento	Privada	400	1
		60.600	99
<b>PROGRAMACION</b>			
Plan Parcial	Año 1	Año 2	Año 3
Estatutos y Bases J.Comp			
Proy. Compensación			
Proy. Urbanización			
14 402 1335		Aprobado provisionalmente Fecha de 11/10/1995	

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-8 /2

**SECTOR: HOYO DE LA PANZA**

Prioridad: I

Cod. SAU-7

**OBJETIVOS:**

- Completar los vacíos urbanos existentes entre la ciudad consolidada y el polígono industrial en desarrollo

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Las zonas de cesión equipamiento y zonas verdes correspondientes a los Sistemas Interiores del P. Parcial se localizarán colindantes con el suelo urbano residencial
- El viario del sector deberá disponerse de acuerdo con el colector existente sin crear servidumbres sobre las parcelas edificables residenciales
- Deberá tratarse como paseo arbolado la calle de separación con el polígono industrial colindante, para mejorar ambientalmente ambas zonas y reducir el impacto de una sobre la otra

**OBSERVACIONES:**

- El 35% de las viviendas del sector deberán estar acogidas a algún Régimen de Protección Oficial

\*El Plan Parcial asignara el numero de viviendas a cada clave de ordenanza sin rebasar el numero total de viviendas permitido

<b>APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja II-9 /1							
SECTOR: JOTSA		Prioridad I	Cod. SAU-8						
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO</b>								
	Localizado al Sur del núcleo apoyado sobre la Carretera de Ajalvir; colinda al Norte con el suelo urbano correspondiente a áreas de planeamiento en desarrollo, y al resto con suelo rústico.								
	Está destinado a usos industriales.								
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>									
Edif.bruta 0,27 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Superf: 16,2 Ha							
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>									
Claves de Ordenanza	m <sup>2</sup> Suelo	%Suelo	m <sup>2</sup> Edificab. N <sup>o</sup> .vv.						
g-4*-Industria Especial	133.325	100							
<b>TOTAL</b>									
	133.325	100	43.333						
<b>CESIONES DE SUELO</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>		<b>SISTEMA GENERAL</b>					
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%					
Zona Verde Publica	16.297	10							
Equipamiento	6.520	4							
Viarío	6.828	4							
<b>Total Cesiones</b>	<b>29.645</b>	<b>18</b>							
<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>		<b>Núm.</b>					
Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	%	Parc.					
Iniciativa planeamiento	Privada	---	---	1					
<b>PROGRAMACION</b>		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan. Parcelario de Edificab. Estatutos y Bases J.Comp									
Proy. Compensación									
Proy. Urbanización									

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja II-9 /2

SECTOR: JOTSA

Prioridad: I

Cod. SA8-7

**OBJETIVOS:**

- Creación de una gran área industrial extensiva al Sur del núcleo
- Remate del crecimiento urbano al Sur del término Municipal

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Deberán cederse los suelos destinados a protección y reserva de infraestructuras correspondientes a la variante de la C-100

**OBSERVACIONES:**

- La parcela mínima del Sector será de 20.000 m<sup>2</sup>
- En caso de interpretación de las condiciones de desarrollo del Sector se estará a lo previsto en el Convenio Urbanístico suscrito
- Los derechos de la cesión del aprovechamiento lucrativo del Sector que le corresponden al Ayto. de Cobeña cuantificados en 39.999m<sup>2</sup> de suelo, con 21.666ml de edificabilidad, equivalentes al 30% de suelo y 50% de edificabilidad se materializaran según las determinaciones del Convenio Urbanístico suscrito entre Ayto. y propiedad el 28/6/93

**ANEXO 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS****CAPITULO 1. ANALISIS Y CRITERIOS GENERALES DE CATALOGACION.**

De acuerdo con la Instrucción de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, para la realización de Catálogos de Planeamiento, se realiza un análisis del municipio desde el punto de vista de los seis tipos de protección que allí se establecen.

**1.1. MEDIO NO URBANO O NATURAL.**

Como resumen de lo expuesto en el apartado correspondiente al medio físico, puede decirse que el territorio no presenta caracteres de interés catalogable. La ausencia total de lugares de alto valor natural intrínseco o asociado a aspectos culturales, determinan que no se catalogue nada en este tipo de protección.

Mediante el mecanismo habitual de calificación del Suelo No Urbanizable se establecen determinadas cautelas en el uso y tratamiento del territorio rústico introduciendo protecciones por motivos ambientales o incluso culturales, como es el caso de las vías pecuarias.

**1.2. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.**

No existe constancia de que en el término municipal de Cobeña existan restos arqueológicos de ningún tipo por lo que no procede catalogación alguna.

**1.3. VISUALIZACIONES.**

A pesar de la variada topografía sobre la que se asienta el núcleo urbano la modesta calidad del perfil del núcleo hace improcedente la inventarización de áreas singulares emisoras o receptores de vistas a proteger.

Se entiende que la simple aplicación de la protección explícita que representa la categorización de usos del suelo no urbanizable y sus limitaciones de, es protección suficiente para los valores relativos que presenta el conjunto del municipio.

No obstante lo anterior debe considerarse que a efectos de visualizaciones se protege la visualización del núcleo urbano desde la carretera C-100 en el paraje del cerro del Castillo; por tal razón se consideran hitos a proteger el citado cerro del Castillo y el entorno del cementerio.

**1.4. ZONAS URBANAS.**

El casco urbano de Cobeña presenta zonas con tipologías de parcelación y edificación específicas y diferenciadas en el interior del núcleo urbano antiguo. Las intervenciones de los últimos años, especialmente sustituciones en el casco histórico, hacen que no sea posible delimitar áreas que presenten una calidad ambiental homogénea que sea necesario preservar mediante su catalogación por su valor singular.

Del análisis de las características que presenta lo urbano se delimitan zonas en que es posible aplicar una misma ordenanza, confiriendo a ésta la labor del mantenimiento del aspecto homogéneo en cuanto a alturas, parcelación, tipos edificatorios, etc.

No modificar en el casco los aprovechamientos existentes, permite también garantizar que el proceso de sustitución, se limitará a la renovación de las edificaciones que se encuentren en deficiente estado.

#### **1.5. PARCELACIONES.**

La parcelación original del núcleo presentaba las características de un poblamiento rural, con grandes parcelas de tamaño medio o pequeño en las que se emplazaba una serie de edificaciones agrícolas además de la vivienda, que venía definir las alineaciones de calle en una solución típica de casco antiguo con edificación en manzana cerrada.

Actualmente, y con una cierta tradición, la parcelación del casco se basa en pequeñas fincas con fachada a calle, en las que se ubica la edificación, configurando alineaciones y conformando manzanas de tamaño medio o pequeño.

La heterogeneidad que aparece por tanto en la parcelación hace que no se inventaríe la misma, asignando aquí también a las ordenanzas, la función de controlar los cambios no deseables que puedan producirse en el futuro.

En cualquier caso la predominante reducida dimensión de las parcelas del casco, y el alto grado de consolidación del mismo hace que actualmente no sea posible la alteración de su carácter por intervenciones sobre grandes manzanas motivo este que permite no establecer mecanismos de protección que singularizan y diferencian, en este aspecto, a unas parcelas respecto de otras.

#### **1.6. ELEMENTOS INDIVIDUALES.**

Es éste el único tipo de protección que se introduce en estas Normas, de acuerdo con las "Directrices para la protección del Patrimonio Edificado y Urbanístico de los cascos antiguos de la Comunidad de Madrid".

Sin embargo la necesidad de la elaboración de un documento técnico de Normas realista ha llevado a reestudiar, y corregir el alcance del Catálogo definido en las Normas que se revisan de modo que se han suprimido del mismo aquellos edificios que han desaparecido físicamente o bien se ha precisado la localización de otros que estaban mal referenciados en las Normas Vigentes.

### **CAPITULO 2. CLASES DE OBRAS.**

Al objeto de definir los distintos tipos de obras admisibles dentro de cada uno de los elementos incluidos en el presente Catálogo se distinguen 4 tipos de obra.

- Mantenimiento
- Consolidación
- Recuperación
- Acondicionamiento
- Reestructuración
- Ampliación
- Demolición

**2. 1. Obras de mantenimiento**

Son las habituales derivadas del deber de conservación de la propiedad que atañe a los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente, en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior ni, alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisa y volado, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, revoco de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de condiciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales y por tanto, previsiblemente dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, con el grado de detalle, contenido y precisión que permita su comparación con las soluciones originales.

**2.2. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN.**

Son las que tienen por objeto, dentro del deber de conservación de la propiedad que atañe a los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, pudiendo afectar también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones parciales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, su aprobación requerirá documentación complementaria que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, y expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

**2.3. OBRAS DE RECUPERACIÓN.**

Son las encaminadas a la puesta en valor del elemento, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación pueden estar comprendidas actuaciones de:

-Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de anteriores reformas inconvenientes.

-Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o, cambiando los que alteren las condiciones originales por otros elementos acordes con ellas.

-Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado o un obstáculo para su comprensión histórica.

-Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

-Descripción documental del elemento catalogado, circunstancia de su construcción, características originales y evolución.

-Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

-Levantamiento cartográfico completo.

-Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

-Descripción y justificación de las técnicas que se emplearan en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.

-Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

-Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

#### **2.4. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO.**

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurales, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación y, además, la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución

interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativos no quedan afectados por dichos cambios.

### **2.5. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN.**

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a los elementos estructurales alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visible desde espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes.

- Levantamiento de planos del estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como los compromisos establecidos con éstos.

### **2.6. OBRAS DE AMPLIACIÓN.**

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.

## **2. 7. OBRAS DE DEMOLICIÓN**

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes de elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

-Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

-Compromiso de reedificación.

## **CAPITULO 3. GRADOS DE PROTECCIÓN.**

A efectos de la Protección de los elementos incluidos en el presente Catálogo de Bienes Protegidos se establecen tres grados de protección sobre elementos individuales.

-Protección Integral.

-Protección Estructural.

-Protección Ambiental.

al tiempo que se establece dos grados de protección de parcelas:

-Protección Global.

-Protección Parcial.

### **3.1. PROTECCIÓN INTEGRAL**

- a) Elementos sobre los que se aplica.

Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico o significación cultural y los equiparables a los movimientos declarados o incoados con arreglo a la Ley sobre Patrimonio Histórico.

- b) Determinaciones.

Se permitirán únicamente actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, construcción o elemento.

Por tanto se permitirán únicamente las obras de mantenimiento, consolidación y recuperación; en consecuencia quedan excluidas las obras de acondicionamiento, ampliación, obra nueva y demolición (cuando está última suponga alteración de elementos estructurales).

Excepcionalmente se permitirán pequeñas actuaciones de acondicionamiento cuando se permita, de acuerdo con la ordenanza de zona, el cambio de uso en la edificación; para ello será preciso el informe favorable de la Dirección General de Arquitectura.

Se consideran excepcionales asimismo aquellas obras que impliquen utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas; esta excepcionalidad implicará la necesidad de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de licencia.

### **3.2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

**a)** Elementos sobre los que se aplica.

Edificios, construcciones y elementos que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica constituyen elementos singulares dentro del municipio.

**b)** Determinaciones.

Se permitirán únicamente las obras destinadas a la conservación y mejora de las condiciones de uso y habitabilidad del elemento, manteniendo su configuración estructural (forjados y al menos el 80% de muros portantes interiores) su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por tanto se permitirán todos los tipos de obras excepto las de reestructuración, ampliación, obra nueva y demolición (cuando esta última afecte a la envolvente exterior y suponga la supresión de más de 20% de los elementos estructurales).

Excepcionalmente se permitirán actuaciones que supongan la utilización de materiales distintos de los originales, o den lugar al cambio de forma y textura de la envolvente exterior o de los elementos estructurales y significativos; para ello será preciso el informe favorable de la Dirección General de Arquitectura.

### **3.3. PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**a)** Elementos sobre los que se aplica.

-Edificios y elementos que reúnen constantes tipologías características de determinadas épocas constructivas o de áreas de la ciudad.

-Edificios situados en áreas de calidad media o escasa, incluso en mal estado de conservación, que reúnan constantes tipológicas interesantes.

-Espacios urbanos de calidad destacada.

**b) Determinaciones.**

Se permitirán obras encaminadas a adecuar las edificaciones a las necesidades de habitabilidad y uso actual que no afecten a la envolvente exterior aunque supongan la reestructuración total interior del elemento.

Dentro de esta protección se establecen cuatro grados:

**a) Grado A1:** Sobre los bienes inmuebles catalogados con esta protección se permitirán las obras enumeradas para los grados anteriores y también la reestructuración.

Asimismo se permitirá, previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, las obras de ampliación que reúnan todas las condiciones:

- No implicar aumento de altura del elemento catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- No rebasar la edificabilidad asignada por la ordenanza de zona al conjunto de edificaciones finales en la parcela.

**b) Grado A2:** Los bienes catalogados con esta protección podrán ser objeto, además de las obras permitidas para los grados anteriores, de obras de ampliación, previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde el espacio público, siempre que reúnan el resto de condiciones del Grado anterior.

**c) Grado A3:** Los bienes catalogados con esta protección podrán ser objeto, además de las obras permitidas para los grados anteriores, de obras de ampliación, previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos; sin rebasar la edificabilidad asignada por la ordenanza al conjunto de edificaciones sobre la parcela y siempre que no exista una protección de parcela que lo impida.

**d) Grado A4:** Los bienes catalogados con esta protección podrán ser objeto, además de las obras permitidas para los grados anteriores, de obras de ampliación, previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura, con aumento de altura y ocupación visible desde el espacio público siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de protección de parcela.

**3.4 PROTECCIÓN GLOBAL DE PARCELAS.**

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre 1 os cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las

mismas excepciones y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

### **3.5 CATALOGACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.**

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación en la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

- P1: Configuración especial, superficie, forma, situación.
- P2: Organización en planta.
- P3: Volúmenes, cuantía y organización.
- P4: Cerramientos en su totalidad.
- P5: Partes señaladas de aquellos.
- P6: Elementos auxiliares.
- P7: Amueblamiento.
- P8: Arbolado.
- P9: Otra vegetación.
- P10: Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

- Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en este documento, con las mismas excepciones y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado correspondiente a Determinaciones para Protección Integral de elementos:

P4: Cerramientos de parcela en su totalidad.

P5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.

P6: Elementos auxiliares.

P7: Amueblamiento.

PB: Arbolado.

P9: Otra vegetación.

PI0: Otros componentes a definir en cada caso.

### **3.6 PROTECCION DE VISUALIZACIONES**

Se incluirán aquí las descripciones de las zonas afectadas por este tipo de protección, así como la normativa de aplicación relativa a limitaciones a las actuaciones de urbanización, extracciones, rellenos, venidos, talas u otras, o las condiciones de volumen o estéticas de las actuaciones de edificación en su caso. La justificación de estas condiciones implicara necesariamente la identificación de los hitos o áreas emisores y receptores de las vistas que se protegen, que pueden hallarse tanto dentro como fuera del término municipal que contiene las áreas a controlar y para el que se redacta el catálogo correspondiente.

### **CAPITULO 4. MODIFICACIONES DEL CATALOGO**

El catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del mismo para la:

- Inclusión de nuevos elementos a proteger.
- Exclusión de elementos catalogados.
- Cambiar el grado de protección asignado a un elemento o grupo de elementos.

En todos los casos la tramitación de las modificaciones deberán seguir los trámites para la modificación puntual del planeamiento previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos y cumpliendo complementariamente las condiciones establecidas en el presente capítulo.

#### **4.1. AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO**

**a)** Ampliación por reconocimiento de los valores de un elemento.

Para la inclusión de un elemento en el catálogo, por iniciativa pública o de particulares, deberá elaborarse un expediente basado en un informe suscrito por técnico competente, designado por el Ayuntamiento, indicando las características del elemento que aconsejen su protección así como el grado de protección que deba aplicársele.

Dicho expediente deberá ser aprobado inicialmente por el Ayuntamiento y expuesto al trámite de información pública tras el cual, y previo informe vinculante del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, será sometido primero a la aprobación provisional del Ayuntamiento, y segundo a la aprobación definitiva del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

**b)** Ampliación por aparición de valores ocultos.

Cuando durante la actuación sobre cualquier edificio, instalación, terreno o elemento apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar de aplicar un grado

de protección diferente del vigente, se iniciará por iniciativa pública el trámite de ampliación del Catálogo para incluir tal elemento con el grado de protección que corresponda.

Tal actuación conllevará la suspensión del trámite de licencia y la paralización de las obras durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid; la tramitación para la inclusión del elemento en el Catálogo será la misma que en el caso anterior.

#### **4.2. EXCLUSIÓN DE UN ELEMENTO CATALOGADO.**

Para la exclusión de un elemento catalogado será preciso un informe, redactado por técnico competente, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión en el catálogo.

El expediente, una vez aprobado por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites que para la ampliación del Catálogo.

En ningún caso será motivo de exclusión del Catálogo la declaración de ruina del elemento, posterior a la catalogación.

#### **4.3. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN.**

Para la modificación de las condiciones que afecten a un elemento catalogado se actuará con el mismo procedimiento indicado que para la exclusión de elementos en el Catálogo; igualmente con informe vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

### **CAPITULO 5. EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN.**

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que Ley del Suelo ordena proteger.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general renovación urbana del Reglamento de y edificación forzosa y Registro Municipal de Solares decreto 635/1964, de 5 de marzo y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (art. 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística) .

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar el artículo 66 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación del art. 11. 2. a del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios previstos en la normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de los Avances de Catálogo facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación,

edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública.

Igualmente las aprobaciones de los Avances de Catalogo servirá para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo (artículos. 117, 118 y 119 del Reglamento de Planeamiento, en consonancia con el artículo 16 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español).

La aprobación inicial determinará por si sola las suspensiones referidas en el párrafo anterior (art. 120 del Reglamento de Planeamiento).

### **5.1 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS**

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquéllos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

### **5.2 ESTADO RUINOSO DE LOS BIENES CATALOGADOS**

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a)** Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50 % del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50 % del total de las obras necesarias.
- b)** Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50 % y el total del coste presupuestado.

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que

cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50 %.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50 % del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

Las determinaciones de la Ley del Suelo, " " Circunstancias Urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble ", no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se modificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

· Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

- Ruina física irrecuperable.

- Coste de la reparación.

- Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.

· Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos la Ley del Suelo tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

### 5.3 DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

**a)** Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

**b)** Las obras que, si no exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

**c)** Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50 % del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

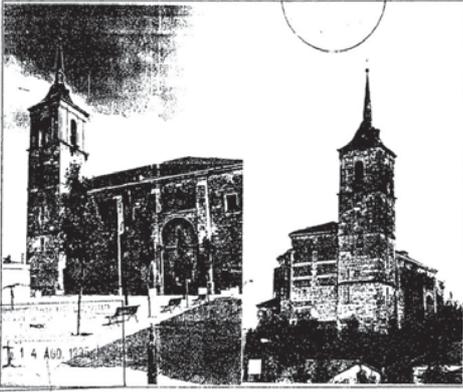
### CAPITULO 5. ELEMENTOS CATALOGADOS

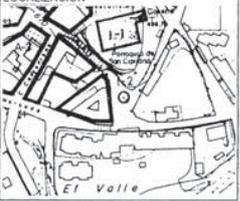
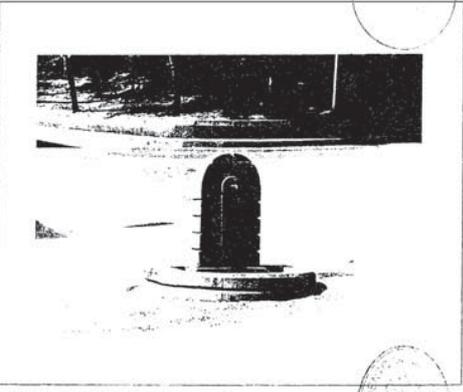
Se incluye dentro del Catálogo las edificaciones e instalaciones de moderado valor y buena construcción que por el modesto valor ambiental del casco antiguo de Cobeña constituye en elementos arquitectónicos de carácter local para los que la revisión de NNSS. debe garantizar su preservación. Las edificaciones que se protegen con la protección Ambiental lo son con el grado previsto en el listado del presente Anexo si bien singularmente deberán cumplir las condiciones particulares señaladas en la ficha correspondiente.

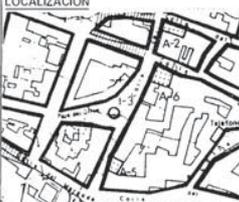
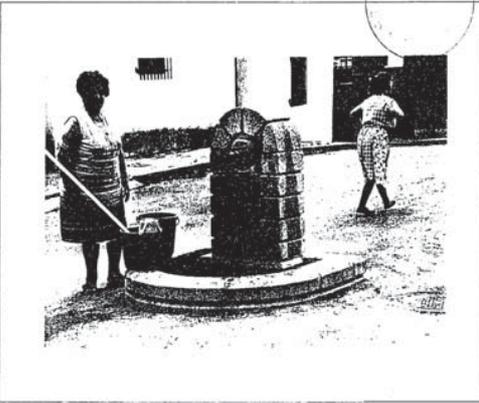
El listado de los elementos catalogados son:

PROTECCIÓN INTEGRAL			
Num	Identificación	Dirección postal	
1.1	Iglesia de S. Cipriano	Pza. Generalísimo	
1.2	Fuente C/ Tejera	C/ Tejera s/n	
1.3	Fuente C/ Olivo	C/ Olivo s/n	
1.4	Fuente Plaza de la Villa	Plaza de la Villa s/n	
1.5	Cementerio y dependencias	Carretera c-100 s/n/n	
PROTECCIÓN AMBIENTAL			
Num	Identificación	Dirección postal	Grado
A.1	Edificación residencial	C/ Mayor, 8	A-1º
A.2	Edificación residencial	C/Olivo c/v c/Tejera, 9	A-1º
A.3	Edificación residencial	Pza. Vulcano, 4	A-1º
A.4	Edificación residencial	C/ del Olivo 19	A-1º

Complementariamente a lo anterior se considerarán incluidos en el presente catálogo todas las puertas y portones antiguos de madera al igual que la rejería de forja, con una protección parcial de elementos.

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Fecha: I-1	Hoja: III-1
LOCALIZACION: PLAZA DE LA VILLA		Núm. Catastral: 73-10-6/1	
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>CARACTERISTICAS MATERIALES</b> Superf. Parcela: 1.175 m <sup>2</sup>   %Ocup.: 157 Uso dominante: INFRAESTRUCTURAL Estado Edific.: BUENO <b>REGIMEN DEL SUELO</b> Clasificación: SUELO URBANO Calificación: CASCO ANTIGUO <b>GRADO DE PROTECCION</b> Edificación: INTEGRAL Parcela: INTEGRAL Apestanamiento: --- Cerramiento: --- <b>OBRAS PERMITIDAS</b> Mantenimiento: <input checked="" type="checkbox"/>   Recuperación: <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación: <input checked="" type="checkbox"/>   Acondicionam.: <input type="checkbox"/>		
			
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> El presente documento tiene carácter expeditivo, se elabora en base a los datos suministrados por el solicitante y se entiende todo por lo previsto en el artículo 105 de las determinaciones de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español. 14 ABO 1985 16 JUNIO 1985			

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Fecha: I-2	Hoja: III-2
LOCALIZACION: PLAZA DE ORTEPE		Núm. Catastral: S/N	
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>CARACTERISTICAS MATERIALES</b> Superf. Parcela: 615 m <sup>2</sup>   %Ocup.: 100 Uso dominante: INFRAESTRUCTURA Estado Edific.: BUENO <b>REGIMEN DEL SUELO</b> Clasificación: SUELO URBANO Calificación: CASCO ANTIGUO <b>GRADO DE PROTECCION</b> Edificación: INTEGRAL Parcela: --- Apestanamiento: --- Cerramiento: --- <b>OBRAS PERMITIDAS</b> Mantenimiento: <input checked="" type="checkbox"/>   Recuperación: <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación: <input checked="" type="checkbox"/>   Acondicionam.: <input type="checkbox"/>		
			
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> 14 ABO 1985 Aprobado profesionalmente el día 16 JUNIO 1985			

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Fecha: I-3	Hoja: III-3
LOCALIZACION: CALLE DEL OLIVO		Núm. Catastral: S/N	
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>CARACTERISTICAS MATERIALES</b> Superf. Parcela: 615 m <sup>2</sup>   %Ocup.: 100 Uso dominante: INFRAESTRUCTURAS Estado Edific.: BUENO <b>REGIMEN DEL SUELO</b> Clasificación: SUELO URBANO Calificación: CASCO ANTIGUO <b>GRADO DE PROTECCION</b> Edificación: INTEGRAL Parcela: --- Apestanamiento: --- Cerramiento: --- <b>OBRAS PERMITIDAS</b> Mantenimiento: <input checked="" type="checkbox"/>   Recuperación: <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación: <input checked="" type="checkbox"/>   Acondicionam.: <input type="checkbox"/>		
			
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> 14 ABO 1985 Aprobado profesionalmente el día 16 JUNIO 1985			

**CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS** Ficha: I-4 Hoja: III-3b  
 LOCALIZACION: PLAZA DE LA VILLA Num.Catastral: S/N

**LOCALIZACION**  


**CARACTERISTICAS MATERIALES**  
 Superf.Parcela: --- m<sup>2</sup> / %Ocup. I: ---  
 Uso dominante: INFRAESTRUCTURA  
 Estado Edif.: BUENO  
**REGIMEN DEL SUELO**  
 Clasificación: SUELO URBANO  
 Calificación: CASCO ANTIGUO  
**GRADO DE PROTECCION**  
 Edificación: INTEGRAL  
 Parcela: ---  
 Ajardinamiento: ---  
 Cerramiento: ---  
**OBRAS PERMITIDAS**  
 Mantenimiento X Recuperación X  
 Consolidación X Acondicionam. X

**CONDICIONES PARTICULARES:**  
 Aprobado provisionalmente  
 el 24 JUNIO 1995  


**CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS** Ficha: I-5 Hoja: III-3C  
 LOCALIZACION: CEMENTERIO Num.Catastral: 8/D

**LOCALIZACION**  

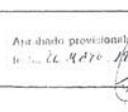

**CARACTERISTICAS MATERIALES**  
 Superf.Parcela: 1.500 m<sup>2</sup> / %Ocup. ---  
 Uso dominante: INFRAESTRUCTURAS  
 Estado Edif.: ---  
**REGIMEN DEL SUELO**  
 Clasificación: SUELO URBANTABLE  
 Calificación: INFRAESTRUCTURAS  
**GRADO DE PROTECCION**  
 Edificación: INTEGRAL  
 Parcela: INTEGRAL  
 Ajardinamiento: AMBIENTAL  
 Cerramiento: AMBIENTAL  
**OBRAS PERMITIDAS**  
 Mantenimiento X Recuperación X  
 Consolidación X Acondicionam. X

**CONDICIONES PARTICULARES:**  
 Aprobado provisionalmente  
 el 14 JUNIO 1995  


**CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS** Ficha: A-1 Hoja: III-4  
 LOCALIZACION: CALLE MAYOR, 8 Num.Catastral: 73-11-5/20

**LOCALIZACION**  

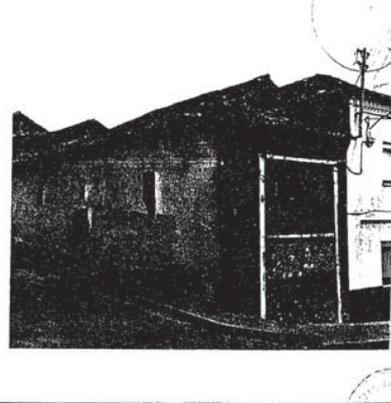
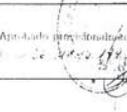

**CARACTERISTICAS MATERIALES**  
 Superf.Parcela: 5.80 m<sup>2</sup> / %Ocup. I: 20  
 Uso dominante: RESIDENCIAL  
 Estado Edif.: BUENO  
**REGIMEN DEL SUELO**  
 Clasificación: SUELO URBANO  
 Calificación: ---  
**GRADO DE PROTECCION**  
 Edificación: AMBIENTAL  
 Parcela: ---  
 Ajardinamiento: ---  
 Cerramiento: ---  
**OBRAS PERMITIDAS**  
 Mantenimiento X Recuperación X  
 Consolidación X Acondicionam. X

**CONDICIONES PARTICULARES:**  
 Aprobado provisionalmente  
 el 14 JUNIO 1995  
  
 Aprobado provisionalmente  
 el 14 JUNIO 1995  


**CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS** Ficha: A-6 Hoja: III-9  
 LOCALIZACION: CALLE DE LA TEJERA, 9 Num.Catastral: 72-10-9/11

**LOCALIZACION**  


**CARACTERISTICAS MATERIALES**  
 Superf.Parcela: --- m<sup>2</sup> / %Ocup. ---  
 Uso dominante: ---  
 Estado Edif.: BUENO  
**REGIMEN DEL SUELO**  
 Clasificación: SUELO URBANO  
 Calificación: ---  
**GRADO DE PROTECCION**  
 Edificación: AMBIENTAL  
 Parcela: ---  
 Ajardinamiento: ---  
 Cerramiento: ---  
**OBRAS PERMITIDAS**  
 Mantenimiento X Recuperación X  
 Consolidación X Acondicionam. X

**CONDICIONES PARTICULARES:**  
 Aprobado provisionalmente  
 el 14 JUNIO 1995  
  
 Aprobado provisionalmente  
 el 14 JUNIO 1995  


CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Ficha: A-5	Hoja: III-8
LOCALIZACION: CALLE DEL OLIVO, 19		Núm.Catastral: 72-10-9/18	
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>CARACTERISTICAS MATERIALES</b> Superf.Parcela 145 m <sup>2</sup>   %Ocup. 77 Uso dominante RESIDENCIAL Estado Edific. REGULAR <b>REGIMEN DEL SUELO</b> Clasificación SUELO URBANO Calificación		
<b>GRADO DE PROTECCION</b> Edificación ARQUITECTONAL Parcela ---- Ajardinamiento ---- Cerramiento ----			
<b>OBRAS PERMITIDAS</b> Mantenimiento <input checked="" type="checkbox"/> Recuperación <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Acondicionam. <input checked="" type="checkbox"/>			
<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b> 14 FEB. 1975 <i>LE MAYO 1993</i>			





**AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO****APD 2**

Las condiciones básicas que regirán el desarrollo del APD-2, correspondiente al denominado Sector Residencial de las NN.SS. de 1987, son:

**APROVECHAMIENTO:**

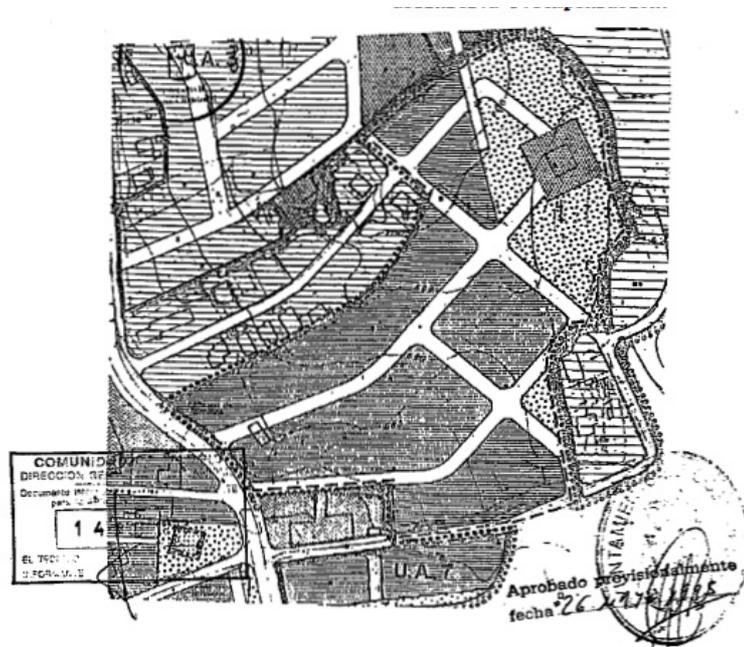
- Superficie Total del ámbito.....55.000m<sup>2</sup>
- Superficie Residencial.....33.000m<sup>2</sup>
- Parcela mínima..... 200m<sup>2</sup>
- Nº máximo de viviendas..... 120m<sup>2</sup>

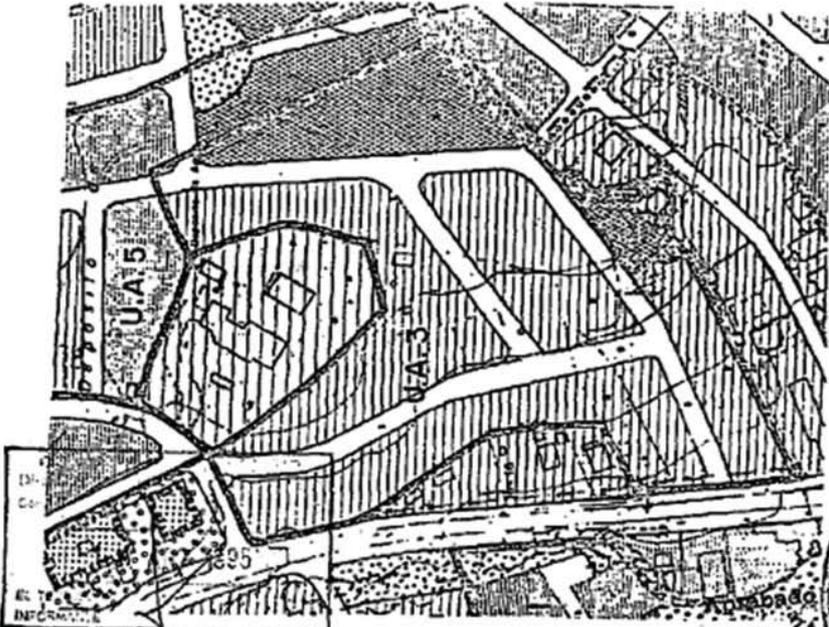
**CESIONES:**

- Equipamiento..... 1.800m<sup>2</sup>
- Zona Verde..... 9.500m<sup>2</sup>
- Viales.....10.700m<sup>2</sup>

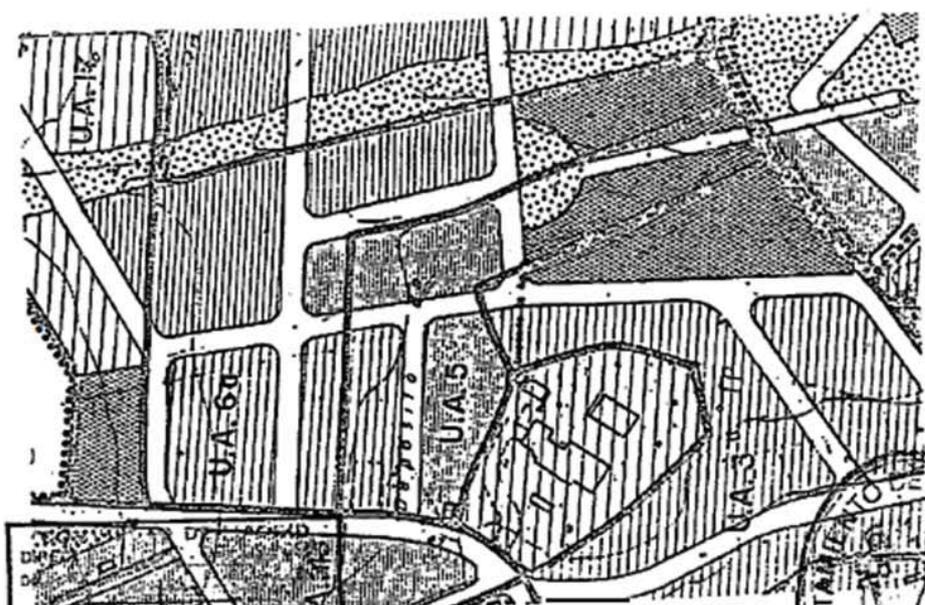
**GESTION Y PROGRAMACION:**

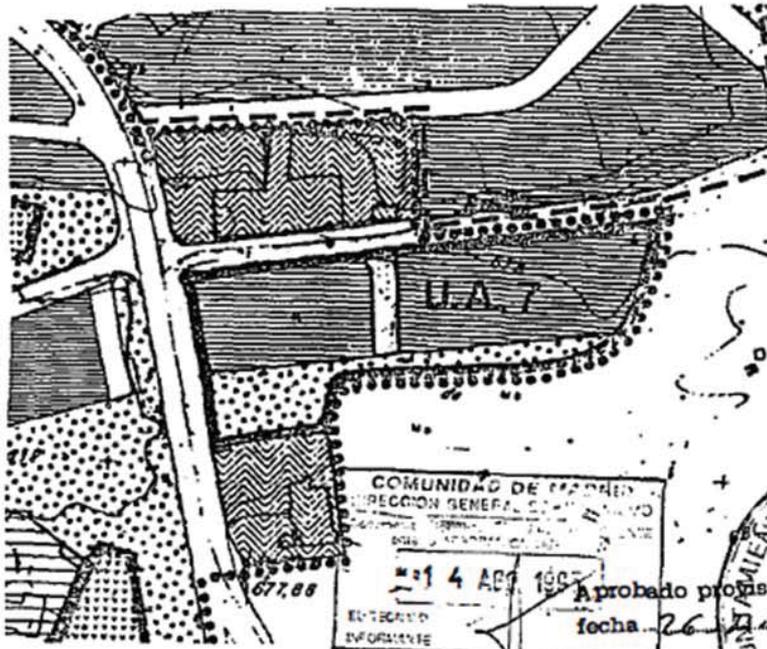
- Sistema de Actuación.....Compensación
- P. Parcial.....3 año desde aprobación Inicial NN.SS.
- Proyecto Compensación....6 meses desde aprobación definitiva P.Parcial
- Proyecto Urbanización.....6 meses desde aprobación definitiva P.Compensacion



<b>AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO</b>			<b>APD 3</b>
ENCLAVE: <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 150px; height: 15px;"></span>		CODIGO: <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>	
<b>CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION</b>		<b>DESARROLLO</b>	
1.- USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICA.	1.- SISTEMA DE ACTUACION
<u>Residencial</u>	<u>21.500</u>	<u>7.525</u>	<u>COMPENSACION</u>
<u>Parcela m<sup>2</sup></u>	<u>400</u>		2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
			<u>PREVIO AL DESARROLLO</u>
			<u>PROYECTO DE COMPENSACION</u>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<u>33.000 m<sup>2</sup></u>	<u>(SUP. BRUTA)</u>	<u>PROYECTO DE URBANIZACION.</u>
2.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (m <sup>2</sup> )		3.- COMPROMISOS :	
AL MUNICIPIO		DE URBANIZACION _____	
<u>Equipamiento</u>	<u>4.500</u>	OTROS _____	
<u>Viales</u>	<u>7.000</u>	4.- ORDENANZAS DE APLICACION	
		<u>Unifamiliar extensiva</u> <u>Grado 1º</u>	
3.- APROVECHAMIENTO BRUTO <u>0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></u>		20 JUN 1997	
4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS <u>54</u>			
5.- CONDICIONES PARTICULARES: <u>Las construcciones se retranquearán 5 m como mínimo respecto al borde más próximo de la carretera C-100.</u>			
			
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ESQUEMA DE ORDENACION DEL AMBITO</p> <p style="text-align: right;">Aprobado provisionalmente fecha 26</p>			



AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO			APD 6a
ENCLAVE: <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>		CODIGO: <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>	
<b>CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION</b>		<b>DESARROLLO</b>	
1.- USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICA.	1.- SISTEMA DE ACTUACION
Residencial	12.550	4.393	COMPENSACION
Parcela mínima	400		2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
Residencial	750	525	PREVIO AL DESARROLLO DE MADRID
Parcela mínima	200		PROYECTO DE COMPENSACION
SUPERFICIE TOTAL	21.000	(SUP. BRUTA)	PROYECTO DE URBANIZACION
2.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (m <sup>2</sup> )			3.- COMPROMISOS :
AL MUNICIPIO			DE URBANIZACION
Equipamiento	3.200		OTROS
Viales	4.500		4.- ORDENANZAS DE APLICACION
			Unifamiliar extensiva Grado 19
			Unifamiliar intensiva Grado 29
3.- APROVECHAMIENTO BRUTO 0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 34			
5.- CONDICIONES PARTICULARES:			
20 JUN 1997			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ESQUEMA DE ORDENACION DEL AMBITO</div>  </div>			
EL TECNICO RESPONSABLE: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">14 JUN 1995</span>			Aprobado provisionalmente fecha 26 JUN 1997

<b>AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO</b>			<b>APD 7</b>
ENCLAVE: <u>7</u>		CODIGO: <u>          </u>	
<b>CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION</b>		<b>DESARROLLO</b>	
1.- USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICA.	1.- SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION
<u>Residencial</u>	<u>4.500</u>	<u>4.275</u>	2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
<u>Parcela mín.</u>	<u>125</u>	_____	PREVIO AL DESARROLLO
_____	_____	_____	<u>PROYECTO DE COMPENSACION</u>
_____	_____	_____	<u>PROYECTO DE URBANIZACION</u>
SUPERFICIE TOTAL	<u>7.800 m2 (SUP. BRUTA)</u>		3.- COMPROMISOS :
2.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (m2)	_____		DE URBANIZACION _____
AL MUNICIPIO	_____		OTROS _____
<u>Zona verde</u>	<u>1.800</u>	_____	4.- ORDENANZAS DE APLICACION
<u>Viales</u>	<u>1.500</u>	_____	<u>Unifamiliar intensiva Grado 19</u>
_____	_____	_____	_____
- APROVECHAMIENTO BRUTO	<u>0,54 m2/m2</u>		_____
- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	<u>25</u>		_____
- CONDICIONES PARTICULARES: _____			_____
_____			_____
_____			_____
			
COMUNIDAD DE MADRID REGION GENERAL DE MADRID		Aprobado profesionalmente	
# 14 APR 1987		fecha <u>26</u>	
EL TECNICO INFORMANTE		# 140-1987	

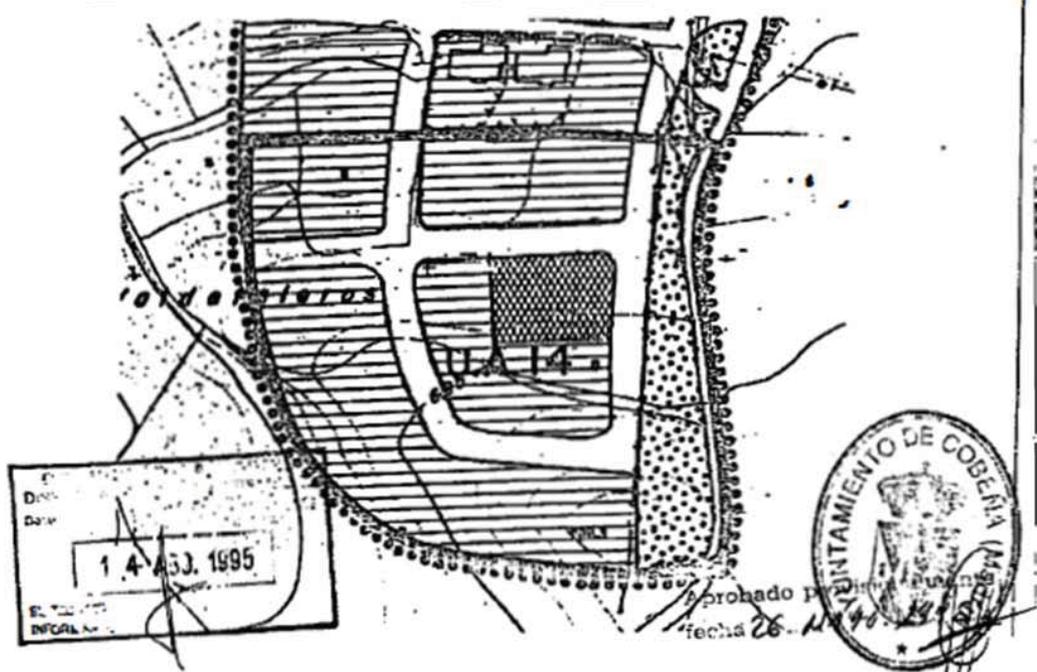
AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO			APD 8
ENCLAVE:		CODIGO:	
<b>CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION</b>		<b>DESARROLLO</b>	
1.- USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICA.	1.- SISTEMA DE ACTUACION
<u>Vivienda uni-familiar.</u>	<u>20.000</u>	<u>1.900</u>	<u>COMPENSACION</u>
<u>Parcela mínima</u>	<u>125</u>		2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
			<u>PREVIO AL DESARROLLO</u>
			<u>PROYECTO DE COMPENSACION</u>
			<u>PROYECTO DE URBANIZACION</u>
SUPERFICIE TOTAL <u>3.100 m2</u> (SUP. BRUTA)			3.- COMPROMISOS :
2.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (m <sup>2</sup> )			DE URBANIZACION
AL MUNICIPIO			OTROS
<u>Zona verde</u>	<u>800</u>		4.- ORDENANZAS DE APLICACION
<u>Viales</u>	<u>300</u>		<u>Unifamiliar intensiva grado 19</u>
3.- APROVECHAMIENTO BRUTO <u>0.61</u> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS <u>15</u>			
5.- CONDICIONES PARTICULARES:			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 26 JUN 1987             </div>			
			
PLAN DE ORDENACION DEL AMBIENTE		Aprobado provisionalmente fecha <u>26 JUN 1987</u>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                     COMUNIDAD DE MADRID                      DIRECCION GENERAL DE URBANISMO                      DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO                      14 660 9995                 </div>			

<b>AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO</b>			<b>APD 9</b>
ENCLAVE: <u>14</u>		CODIGO: _____	
<b>CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION</b>		<b>DESARROLLO</b>	
1.- USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICA.	1.- SISTEMA DE ACTUACION
<u>Vivienda uni-familiar</u>	<u>13.000</u>	<u>4.450</u>	<u>COMPENSACION</u>
<u>Parcela mín.</u>	<u>400</u>		2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
			<u>PREVIO AL DESARROLLO</u>
<u>SUPERFICIE TOTAL</u>	<u>21.000 m<sup>2</sup> (SUP. BRUTA)</u>		<u>PROYECTO DE COMPENSACION</u>
2.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (m <sup>2</sup> )			<u>PRCYECTO DE URBANIZACION</u>
AL MUNICIPIO			3.- COMPROMISOS :
<u>Equipamiento</u>	<u>1.200</u>		<u>DE URBANIZACION</u>
<u>Zona verde</u>	<u>2.200</u>		<u>OTROS</u>
<u>Viales</u>	<u>4.600</u>		4.- ORDENANZAS DE APLICACION
3.- APROVECHAMIENTO BRUTO	<u>0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></u>		<u>Unifamiliar extensiva Grado 1º</u>
4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	<u>25</u>		
5.- CONDICIONES PARTICULARES : _____			




20 JUN 1995

ESQUEMA DE ORDENACION DEL AMBITO





Aprobado por el Ayuntamiento de Madrid  
fecha 26-11-1995

AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO			APD 14
ENCLAVE: <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>		CODIGO: <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>	
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION		DESARROLLO	
1.- USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICA.	1.- SISTEMA DE ACTUACION
Nave adosada	37.800	22.680	COMPENSACION
Nave exenta	53.300	53.000	2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
_____	_____	_____	PREVIO AL DESARROLLO
_____	_____	_____	PROYECTO DE COMPENSACION
SUPERFICIE TOTAL <u>12,7 Ha<sup>s</sup></u> (SUP. BRUTA)			PROYECTO DE URBANIZACION
2.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (m <sup>2</sup> )		3.- COMPROMISOS :	
AL MUNICIPIO		DE URBANIZACION _____	
Equipamiento	9.000 m <sup>2</sup>	OTROS _____	
Zonas verdes	8.900 m <sup>2</sup>	4.- ORDENANZAS DE APLICACION	
Superficie vial	18.000 m <sup>2</sup>	Nave adosada _____	
_____	_____	Nave exenta _____	
3.- APROVECHAMIENTO BRUTO <u>0.59</u> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		_____	
4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS <u>128</u>		_____	
5.- CONDICIONES PARTICULARES : _____			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 20 JUN 1997             </div>			

AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO			APD 10
ENCLAVE:		CODIGO:	
<b>CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION</b>		<b>DESARROLLO</b>	
1.- USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICA.	1.- SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION
Residencial	16.000	4.000	
Parcela mín.	1.000		
Residencial	1.200	420	2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, 174
Parcela mín.	400		PREVIO AL DESARROLLO
			PROYECTO DE COMPENSACION
	SUPERFICIE TOTAL 24.300 m <sup>2</sup> (SUP. BRUTA)		PROYECTO DE URBANIZACION
2.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (m <sup>2</sup> )			3.- COMPROMISOS :
AL MUNICIPIO			DE URBANIZACION
Equipamientos	2.000		OTROS
Zonas verdes	2.000		
Viales	3.100		4.- ORDENANZAS DE APLICACION
			Unifamiliar extensiva Grado 19
			Unifamiliar extensiva Grado 29
3.- APROVECHAMIENTO BRUTO	0,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	19		
5.- CONDICIONES PARTICULARES: <u>La instalacion del grupo de presion necesario para el abastecimiento de agua de esta Unidad de Actuacion correrá a cargo de la misma.</u>			

**AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO****APD 11**

Las condiciones básicas que regirán el desarrollo del APD-11, correspondiente al denominado Sector II de la modificación puntual de NN.SS. de 1992, son:

**APROVECHAMIENTO:**

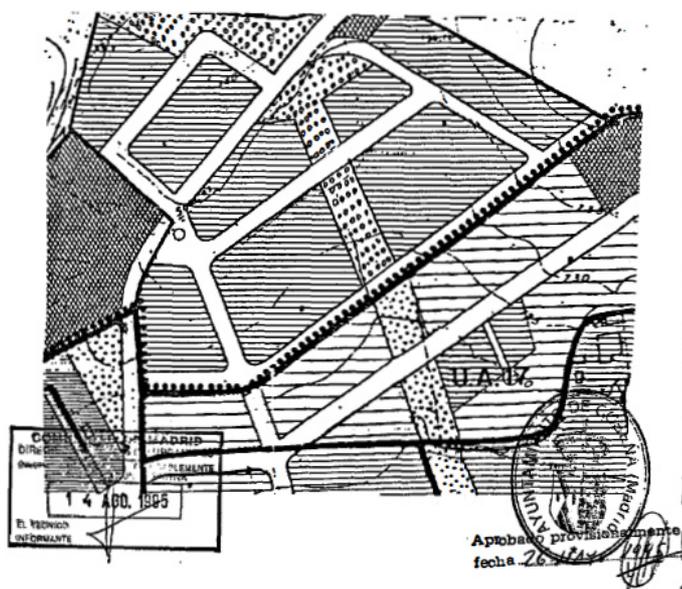
- Superficie Total del ámbito.....31.150m<sup>2</sup>
- Superficie Residencia.....19.600m<sup>2</sup>
- Parcela mínima..... 400m<sup>2</sup>
- Nº máximo de viviendas..... 48m<sup>2</sup>

**CESIONES:**

- Zona verde..... 4.450m<sup>2</sup>
- Viales..... 7.100m<sup>2</sup>

**GESTION Y PROGRAMACION:**

- Sistema de Actuación.....Compensación
- P. Parcial.....3 año desde aprobación Inicial NN.SS.
- Proyecto Compensación.....6 meses desde aprobación definitiva P.Parcial
- Proyecto Urbanización.....6 meses desde aprobación definitiva P.Compensación



**AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO****APD 12**

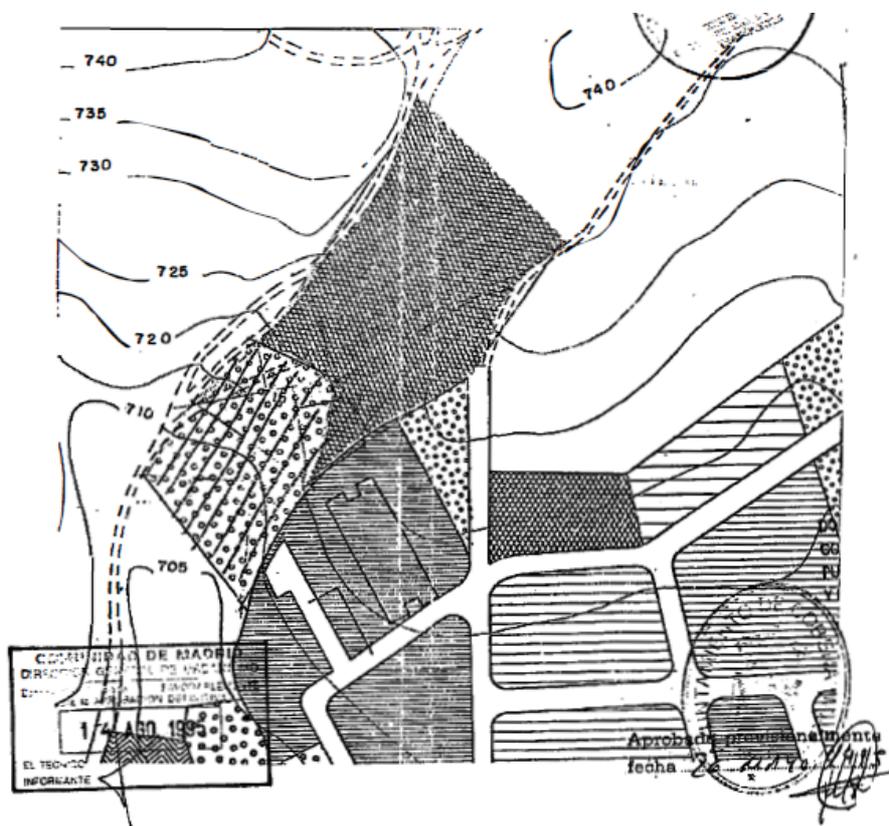
Las condiciones básicas que regirán el desarrollo del APD-12 correspondiente a la parcela catastral nº 120 del polígono 2 próxima a la dehesa municipal, son:

**APROVECHAMIENTO:**

- Superficie total del ámbito.....15.435m<sup>2</sup>
- Superficie verde privada..... 5.300m<sup>2</sup>
- Superficie neta edificable.....10.135m<sup>2</sup>

**OTRAS CONDICIONES**

- Ordenanza aplicación.....Clave 7. Equipamiento
- Acceso principal.....Vereda de los Sastres



**ANEXO 5. CONDICIONES DE INTERVENCION EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

De Acuerdo con las determinaciones del artículo 49 a 69 de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de las Comunidad de Madrid en el presente Anexo se recoge bajo la forma de un cuadro-matriz las regulaciones y tolerancias previstas por el presente planeamiento general de Cobeña para el control de las implantaciones el suelo rústico. Ello se define para cada una de las categorías de suelo en que se ha dividido el Suelo No Urbanizable, bien protegido, bien común; dentro de este último se ha diferenciado aquellas parcelas que disponen de acceso rodado a carretera de las que no disponen de otro acceso que la red de caminos rústicos del término.

REGULACION DE LAS INSTALACIONES ADMISIBLES EN SUELO RUSTICO						
TIPO DE SUELO	Explotaciones Agropetruarias	Explotaciones Mineras	Depósitos y almacenes de maquinaria	Instalaciones de Infraest. Publicas	Areas al Servicio de las Carreteras	Dotaciones y Equipamientos
<b>RUSTICO PROTEGIDO</b>						
Protegido por Vegas. Cauces y vaguadas.	Prohibido, únicamente se permiten cultivos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Protegido por Interés Paisajístico	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitidas las de titularidad publica	Prohibido	Prohibido
Protegido por Vías pecuarias y Cañadas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitidas las de titularidad publica	Permitido en Instalac. Integradas/unitarias	Prohibido
Protegido por Reserva Infraestructura	Prohibido	Prohibido	Permitidas las de titularidad publica	Permitidas las de titularidad publica	Permitido en Instalac. Integradas/unitarias	Prohibido
<b>RUSTICO COMUN</b>						
Rustico Común con frente a carretera	Permitido Parcela 3 Ha Edificab. según necesidades	Prohibido	Permitido Parcela mínima 5Hra Forestara el 50% de la actuacion	Prohibido	Permitido en Instalac. Integradas/unitarias	Permitido Parcela mínima 5Hra Forestara el 50% de la actuación
Rustico Común resto	Permitido Parcela 3 Ha Edificab. según necesidades	Permitido Precisara Estudio de Impacto Ambiental	Prohibido	Permitido Precisara Estudio de Impacto Ambiental	Prohibido	Permitido Parcela mínima 3Hra Forestara el 50% de la actuación

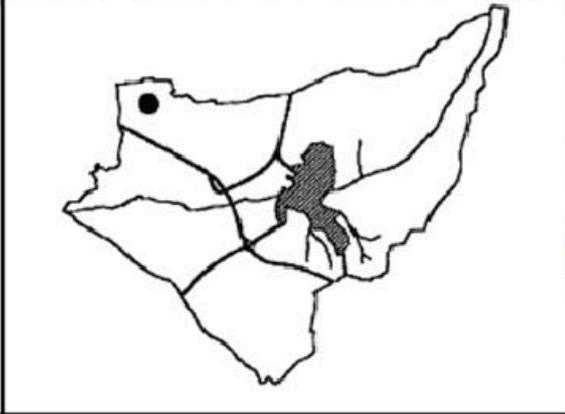
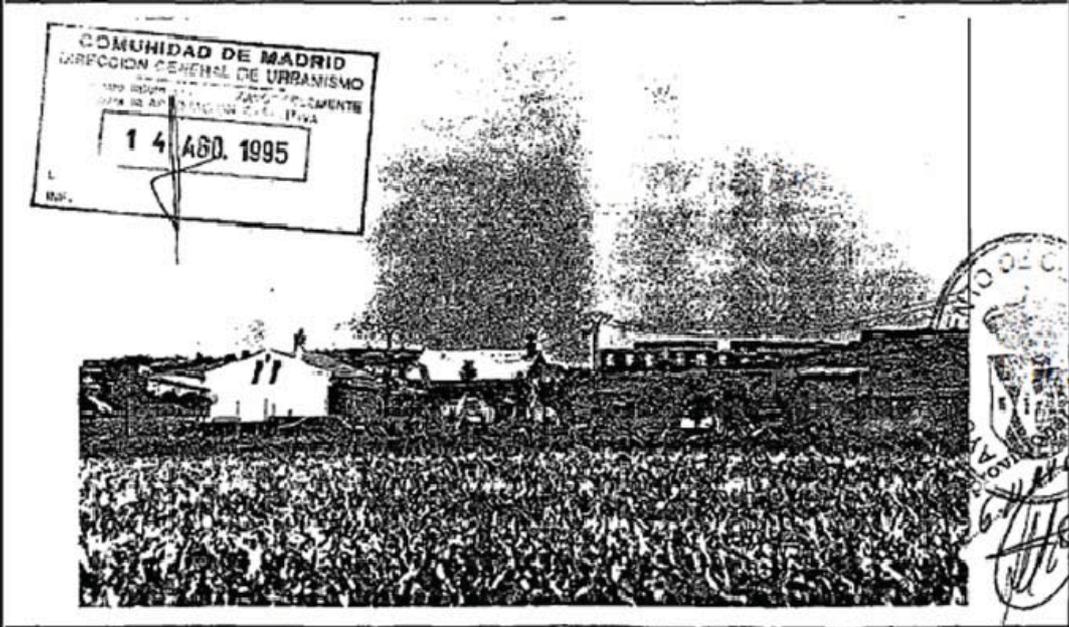
Voluntariamente la presente Revisión no fija la edificabilidad máxima admisible en estos suelos, por entender que carecen inicial mente de aprovechamiento, debiendo ser los proyectos de cada instalación que se pretenda quien deba fijar la edificabilidad funcional necesaria; por el contrario, si se indican los usos tolerables.

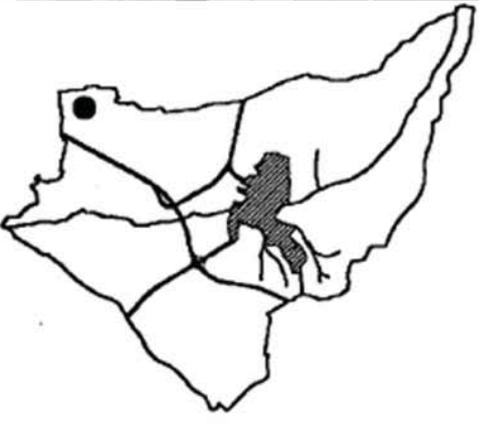
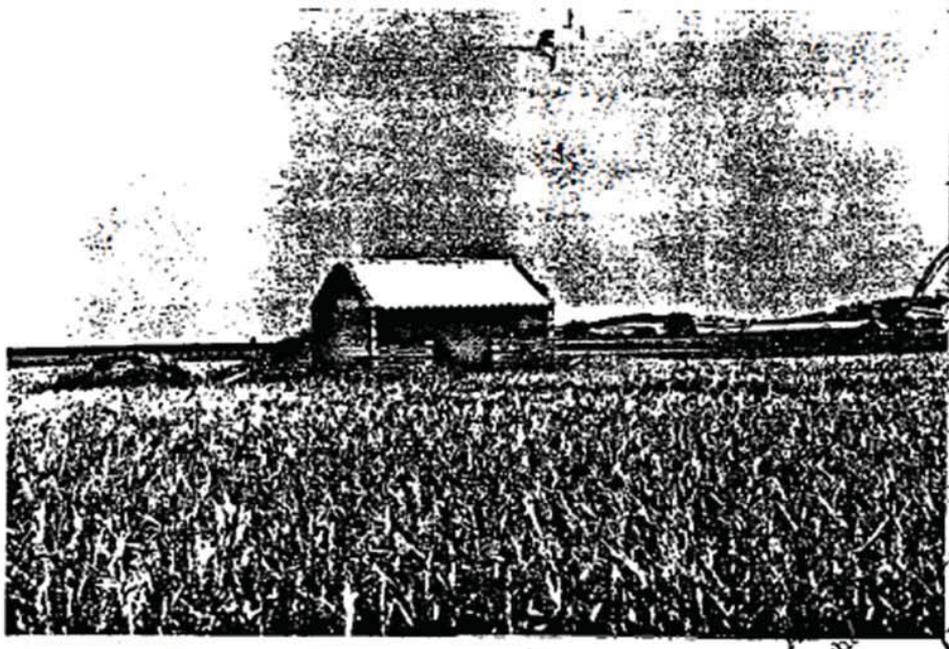
**ANEXO 6. INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

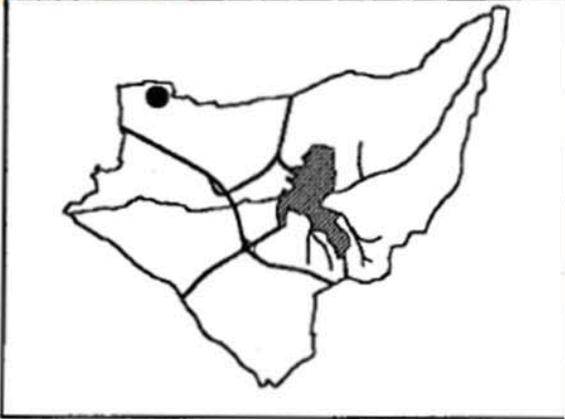
El presente Anexo recoge el listado de la totalidad de instalaciones existente s sobre el suelo no urbanizable del municipio sean o no acorde s con la legalidad urbanística y hayan obtenido o no las oportunas autorizaciones administrativas (autorizaciones de la Consejería de Política Territorial, licencias municipales, autorizaciones de Industria, etc.)

Para cada elemento inventariado se indica su código de identificación en el plano nº 7 de las presentes Normas además de los valore s aproximados de superficie de parcela y de edificación, u so predominante, año de implantación, autorizaciones administrativas, observaciones y condicione s de regulación complementarias de las Normas Subsidiarias.

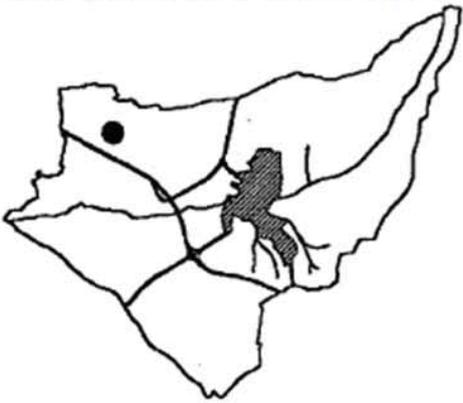
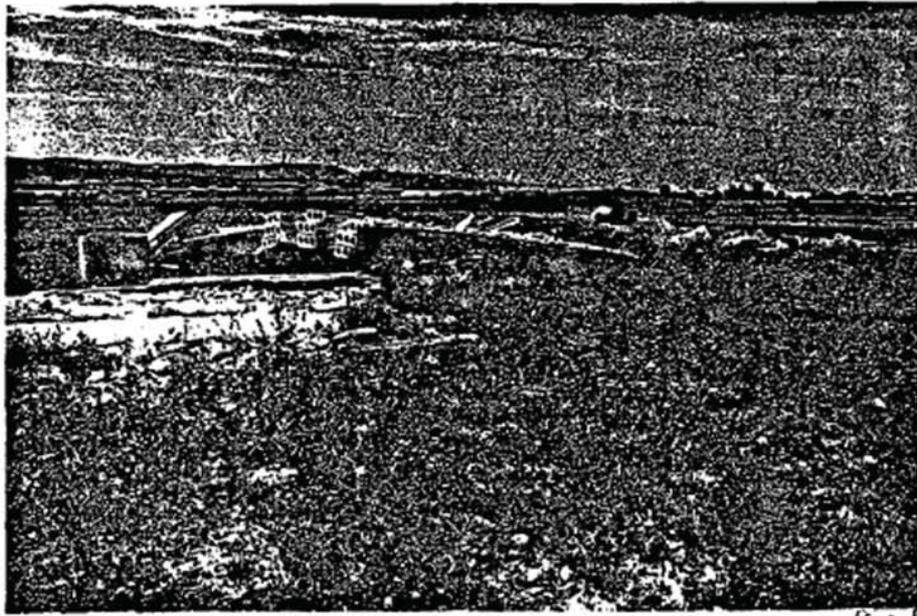
En todos los casos las condicione s de regulación urbanística se han establecido en función de la localización de la parcela, la adecuación de uso actual con el medio rústico y el impacto actual del mismo.

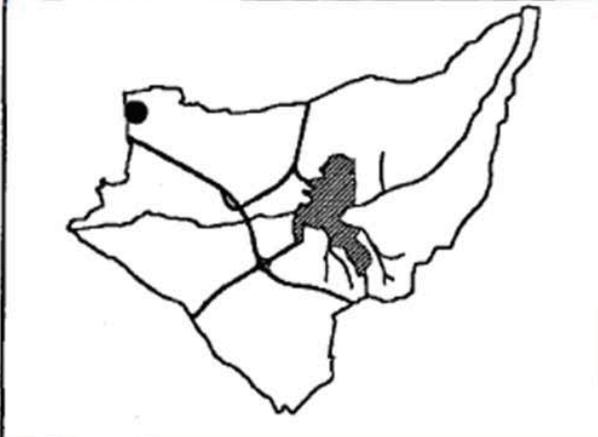
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº. Inst. I-1	Hoja: IV-1																			
<b>ENCLAVE: LAS VIÑAS CENTRO</b>		CATASTRO Políg. 1	Parcel. 6																			
<b>LOCALIZACION</b> 		<b>SITUACION Y AMBITO:</b> Localizada al Noroeste del término municipal a unos 200m. del límite del mismo. Situada sobre la margen Norte del Camino del Molino, desde el que tiene su acceso a unos 2,5 Km. del núcleo poblacional.  Esta destinada a usos residenciales y de agricultura periurbana.																				
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2">SUPERFICIES</td> <td>m<sup>2</sup> parcela</td> <td style="text-align: center;">5.500</td> </tr> <tr> <td>m<sup>2</sup> construid.</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td>ALTURA</td> <td>Nº plantas</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>EDIFICACION</td> <td>Altura en m.</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> </table>		SUPERFICIES	m <sup>2</sup> parcela	5.500	m <sup>2</sup> construid.	200	ALTURA	Nº plantas	2	EDIFICACION	Altura en m.	6	<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Abastecimiento</td> <td>Pozo</td> </tr> <tr> <td>Saneamiento</td> <td>Pozo negro</td> </tr> <tr> <td>Energía eléctrica</td> <td>Celula fotov.</td> </tr> <tr> <td>Acceso</td> <td>Sin pavimentar</td> </tr> </table>		Abastecimiento	Pozo	Saneamiento	Pozo negro	Energía eléctrica	Celula fotov.	Acceso	Sin pavimentar
SUPERFICIES	m <sup>2</sup> parcela		5.500																			
	m <sup>2</sup> construid.	200																				
ALTURA	Nº plantas	2																				
EDIFICACION	Altura en m.	6																				
Abastecimiento	Pozo																					
Saneamiento	Pozo negro																					
Energía eléctrica	Celula fotov.																					
Acceso	Sin pavimentar																					
<b>AUTORIZACIONES</b> Ayuntamiento																						
<b>ADMINISTRATIVAS</b> C.A.M.																						
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>																						
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.																						
																						

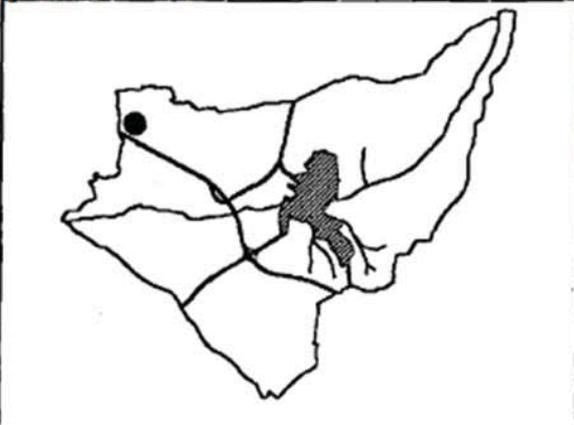
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº. Inst. I-2a	Hoja: IV-2
ENCLAVE: LAS VIÑAS ESTE		CATASTRO Polg. 1	Parc. 4a
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO:</b>		
	Localizada al Noroeste del término municipal muy próxima al límite del mismo. Se sitúa sobre la margen Norte del Camino del Molino desde el que tiene su acceso a unos 2,5 Km. aprox. del núcleo poblacional.  Construcción en mal estado sin uso.		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
<b>SUPERFICIES</b>	m² parcela	24.750	
	m² construid.	50	
<b>ALTURA</b>	Nº plantas	1	
<b>EDIFICACION</b>	Altura en m.	3	
<b>AUTORIZACIONES</b>	Ayuntamiento		
<b>ADMINISTRATIVAS</b>	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.			
			

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-2b	Hoja: IV-3
ENCLAVE: LAS VIÑAS NORTE		CATASTRO Po8g. 1	Parc. 10a
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO:</b> Localizada al Noroeste del término municipal apoyada sobre su límite Norte y situada a unos 200 m. del Camino del Molino en su margen Norte y desde el que tiene su acceso a unos 2,4 Km. del núcleo poblacional.		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
<b>SUPERFICIES</b>	m² parcela	54.250	Abastecimiento
	m² construid.	-	Pozo
<b>AL TURA</b>	Nº plantas	-	Saneamiento
<b>EDIFICACION</b>	Altura en m.	-	Inexistente
			Energía eléctrica
			Tendido aéreo
			Acceso
			Sin pavimentar
<b>AUTORIZACIONES</b>	Ayuntamiento		
<b>ADMINISTRATIVAS</b>	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.			
 Aprobado fecha 26 MAY 1995			

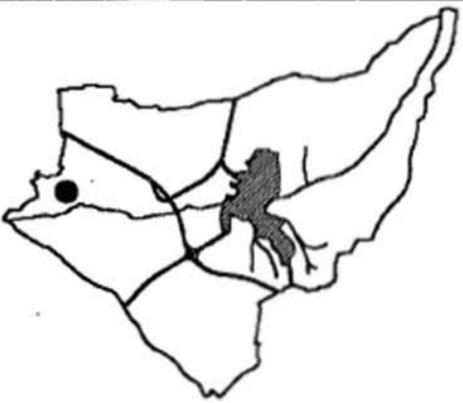
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-3a	Hoja IV-4
<b>ENCLAVE: CAMINO DEL MOLINO SUR</b>		CATASTRO Políg. 10	Parc. 4
<p><b>LOCALIZACION</b></p> 	<p><b>SITUACION Y AMBITO:</b></p> <p>Localizada al Noroeste del término municipal a unos 2,5 Km. aprox. del núcleo poblacional por el Camino del Molino desde el que tiene su acceso, situándose en su margen Sur.</p> <p>Esta destinada a vivienda unifamiliar.</p> 		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	28.750	Abastecimiento
	m² construid.	600	Pozo
ALTURA	Nº plantas	3	Saneamiento
EDIFICACION	Altura en m.	6	Pozo negro
			Energía eléctrica
			Tendido aéreo
			Acceso
			Sin pavimentar
<b>AUTORIZACIONES</b>	Ayuntamiento		
<b>ADMINISTRATIVAS</b>	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Rehabilitación sin cambio de uso ni ampliación.			
			
			

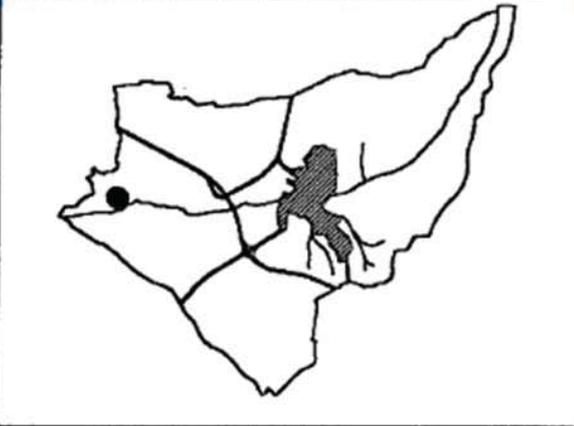
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-3b	Hoja: IV-5
ENCLAVE: LAS VIÑAS SUR		CATASTRO Po.ºg.	10 Parc. 24
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO:</b>		
	Localizada al Noroeste del término municipal, situada sobre la margen Sur del Camino del Molino a unos 200 m. aprox. y desde el que tiene su acceso a unos 2 Km. aprox. del núcleo poblacional.		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	4.500	
	m² construid.	-	
ALTURA	Nº plantas	-	
EDIFICACION	Altura en m.	-	
Abastecimiento		Inexistente	
Saneamiento		Inexistente	
Energía eléctrica		Inexistente	
Acceso		Sin pavimentar	
AUTORIZACIONES	Ayuntamiento		
ADMINISTRATIVAS	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.			
			
Aprobado fecha 26/06/2021			

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. <b>I-4</b>	Hoja: <b>IV-6</b>
ENCLAVE: <b>CAMINO DEL MOLINO NORTE</b>		CATASTRO Políg. <b>1</b>	Parc. <b>1a</b>
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO:</b> Localizada al Noroeste del término municipal apoyada sobre su límite Oeste y situada sobre la margen Norte del Camino del Molino desde el que tiene su acceso a unos 3 Km. del núcleo poblacional.  Edificación dedicada a usos pecuarios.		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	5.250	
	m² construid.	-	
ALTURA	Nº plantas	-	
EDIFICACION	Altura en m.	-	
Abastecimiento		Pozo	
Saneamiento		Inexistente	
Energía eléctrica		s/d	
Acceso		Sin pavimentar	
AUTORIZACIONES	Ayuntamiento		
ADMINISTRATIVAS	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Se admitirán ampliaciones, para usos agropecuarios, en función de las necesidades funcionales a justificar.			
 fecha <b>26-4-21</b>			

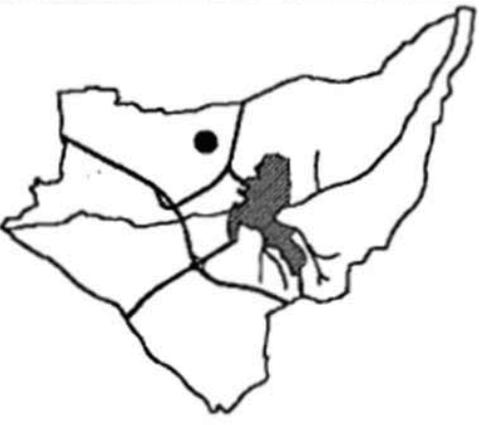
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-5	Hoja: IV-7
ENCLAVE: JUNCAL DEL TORO		CATASTRO Polig. 10	Parc. 221
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO:</b>		
	Localizada al Noroeste del término municipal muy próximo al límite del mismo. Esta situada en la margen Sur del Camino del Molino a unos 500 m. del mismo y desde el que tiene su acceso.		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	6.000	
	m² construid.	-	
ALTURA	Nº plantas	-	
EDIFICACION	Altura en m.	-	
AUTORIZACIONES		Ayuntamiento	
ADMINISTRATIVAS		C.A.M.	
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Rehabilitación sin cambio de uso ni ampliación.			
			
DE C... 13/06/2021 firmado por... fecha...			

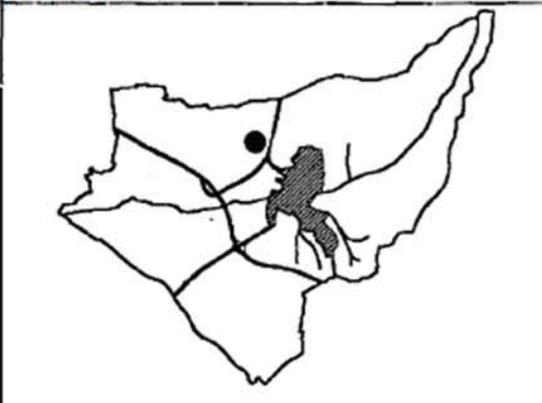
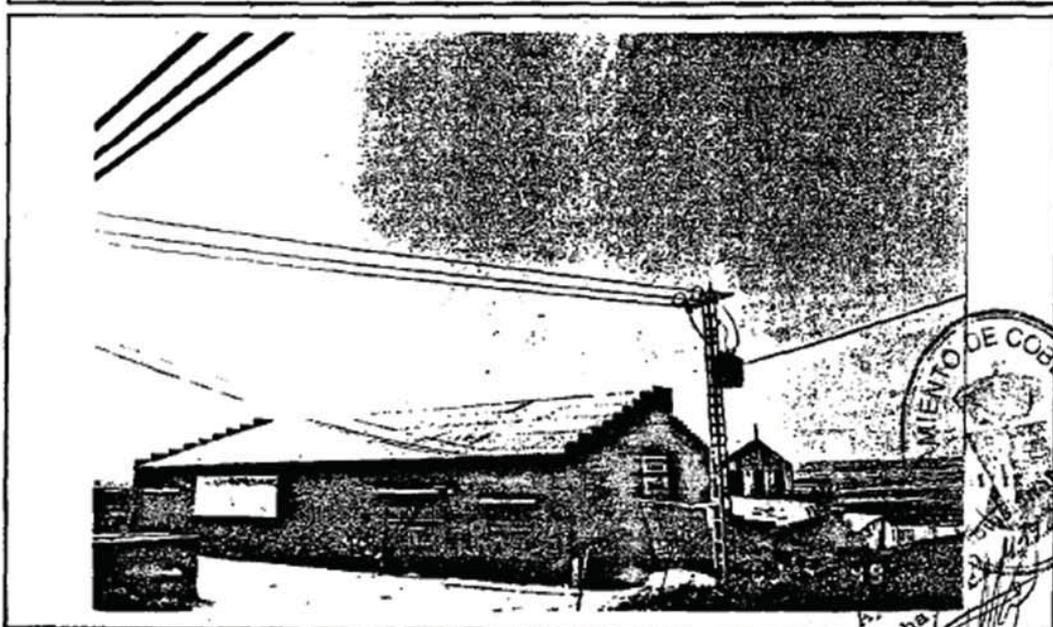
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-6	Hoja IV-8	
ENCLAVE: EL CALVARIO		CATASTRO Polig. 10	Parc. 210	
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO:</b> Localizada al Noroeste del término municipal muy próxima al límite del mismo a unos 3 Km. del núcleo poblacional por el Camino de la Fábrica y situado en la margen Sur del mismo desde el que tiene su acceso.			
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>		
SUPERFICIES	m² parcela	2.625	Abastecimiento	s/d
	m² construid.	-	Saneamiento	s/d
ALTURA	Nº plantas	-	Energía eléctrica	s/d
EDIFICACION	Altura en m.	-	Acceso	Sin pavimentar
AUTORIZACIONES	Ayuntamiento			
ADMINISTRATIVAS	C.A.M.			
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>				
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.				
 Aprobado por... fecha 26 JUN 2021				

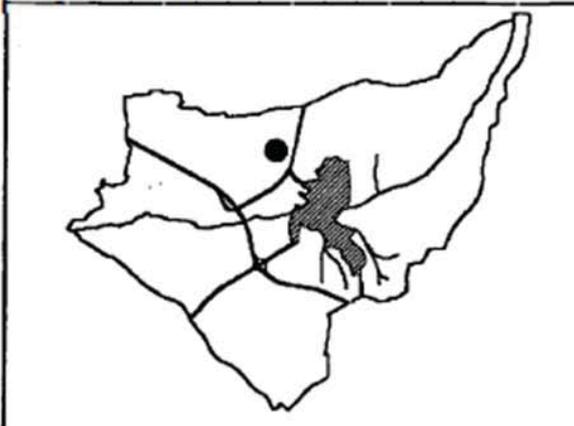
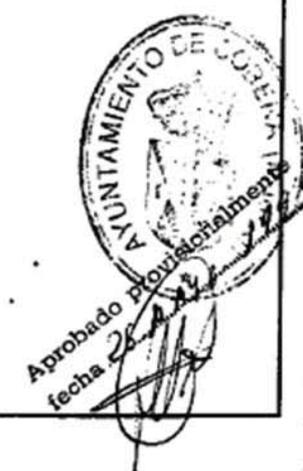
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-7a	Hoja IV-9
ENCLAVE: CAMINO DEL BARCO		CATASTRO Polig. 9	Parc. 4a
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO:</b>		
	Localizada al Este del término municipal, a unos 3Km. aprox. del núcleo por el Camino del Barco y situada en su margen Sur en la franja delimitada por el Camino y el Arroyo El Valle  Edificación en mal estado sin uso.		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	37.125	
	m² construid.	100	
ALTURA	Nº plantas	-	
EDIFICACION	Altura en m.	-	
Abastecimiento		s/d	
Saneamiento		s/d	
Energía eléctrica		s/d	
Acceso		Sin pavimentar	
<b>AUTORIZACIONES</b>	Ayuntamiento		
<b>ADMINISTRATIVAS</b>	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.			
			

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº. inst. I-7b	Hoja IV-10	
ENCLAVE: LAS BARROQUERAS		CATASTRO Polig. 10	Parcel. 183-b/c	
<p><b>LOCALIZACION</b></p> 	<p><b>SITUACION Y AMBITO:</b></p> <p>Localizada al Este del término municipal, a 100 m. aprox. del límite del mismo; se sitúa a unos 250m. del Camino del Barco en su margen Norte.</p> 			
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>		
SUPERFICIES	m² parcela	73.879	Abastecimiento	Inexistente
	m² construid.	100	Saneamiento	Inexistente
ALTURA	Nº plantas	-	Energía eléctrica	Inexistente
EDIFICACION	Altura en m.	-	Acceso	Sin pavimentar
AUTORIZACIONES	Ayuntamiento			
ADMINISTRATIVAS	C.A.M.			
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>				
Rehabilitación sin cambio de uso si ampliación.				
				

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-8	Hoja IV-11	
ENCLAVE: ARROYO DEL VALLE		CATASTRO Polig. 9	Parc. 1	
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO:</b> Localizada al Oeste del término municipal y apoyada sobre su límite, se sitúa sobre la margen Norte del Arroyo del Valle y a unos 300m. del núcleo poblacional de Belvis del Jarama.  Edificación en el estado sin uso.			
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>		
SUPERFICIES	m² parcela	13.625	Abastecimiento	Inexistente
	m² construid.	100	Saneamiento	Inexistente
ALTURA	Nº plantas	-	Energía eléctrica	Inexistente
EDIFICACION	Altura en m.	-	Acceso	Sin pavimentar
AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS	Ayuntamiento			
	C.A.M.			
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>				
Rehabilitación sin cambio de uso ni ampliación.				
 <p>Aprobado por el Ayuntamiento de Cobena (Madrid) el día 26 de Mayo de 2021.</p>				

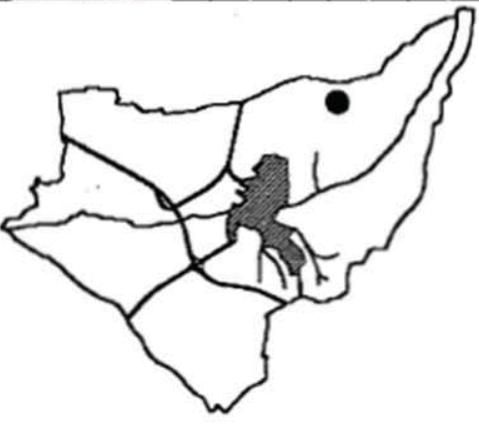
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>			Nº Inst. I-9	Hoja IV-12
ENCLAVE: LOS SALOBRALES			CATASTRO Poág. 1	Parc. 94
<b>LOCALIZACION</b>			<b>SITUACION Y AMBITO:</b>	
			Localizada al Norte del término municipal a unos 300m. de la carretera M-103 de Algete a Alcalá de Henares, situándose sobre su margen Oeste y desde la que tiene su acceso a unos 500m. del núcleo poblacional.  Conjunto de edificaciones dedicadas a usos residenciales.	
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>			<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m <sup>2</sup> parcela	14.750	Abastecimiento	Pozo
	m <sup>2</sup> construid.	-	Saneamiento	Pozo
ALTURA	Nº plantas	2	Energía eléctrica	Tendido aéreo
EDIFICACION	Altura en m.	6	Acceso	Sin pavimentar
<b>AUTORIZACIONES</b>	Ayuntamiento			
<b>ADMINISTRATIVAS</b>	C.A.M.			
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>				
Rehabilitación sin cambio de uso ni ampliación.				
				

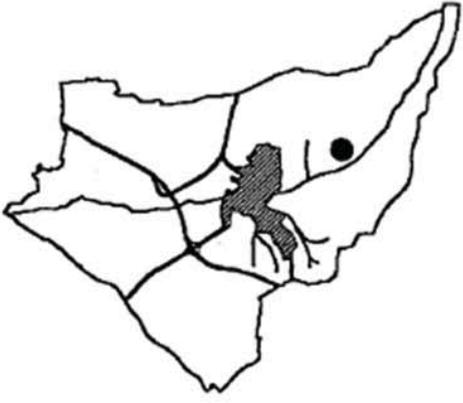
INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE			Nº.Inst.	I-10b	Hoja:	IV-13
ENCLAVE: EL CERROJO			CATASTRO Polig.	1	Parc.	101
LOCALIZACION			SITUACION Y AMBITO:			
			<p>Localizada al Norte del núcleo muy próxima al límite del suelo urbanizable y situada sobre la margen Oeste de la carretera de Algete a Alcalá de Henares desde la que tiene su acceso a unos 500m. del núcleo poblacional.</p> <p>Conjunto de edificaciones destinadas a usos industriales.</p>			
CARACTERISTICAS MATERIALES.			DOTACIONES URBANISTICAS <sup>U.S.A.</sup>			
SUPERFICIES	m² parcela	11.750	Abastecimiento	Pozo		
	m² construid.	750	Saneamiento	Pozo		
ALTURA	Nº plantas	1	Energía eléctrica	Tendido aéreo		
EDIFICACION	Altura en m.	6	Acceso	Pavimentado		
AUTORIZACIONES	Ayuntamiento					
ADMINISTRATIVAS	C.A.M.					
CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)						
- Se permitirán ampliaciones para usos industriales hasta una superficie total de 1.000 m² construidos.						
						

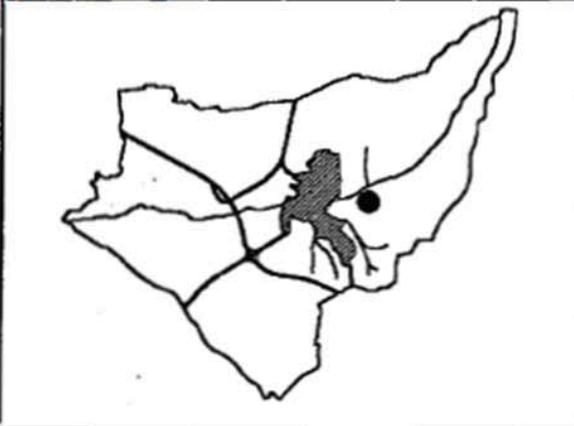
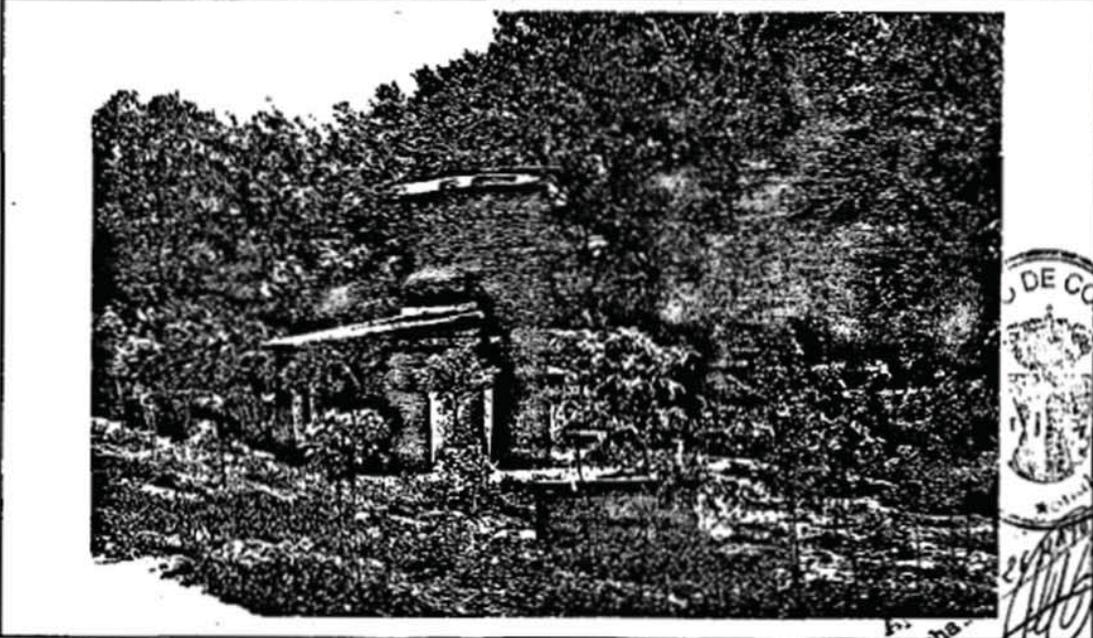
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-10	Hoja: IV-14	
ENCLAVE: EL CERROJO NORTE		CATASTRO Polig. 1	Parc. 99	
<p><b>LOCALIZACION</b></p> 	<p><b>SITUACION Y AMBITO:</b></p> <p>Localizada al Norte del núcleo próxima al suelo urbanizable y apoyada en la carretera a Algete, margen Oeste.</p> <p>Uso de almacén, distribución y venta de leña.</p>			
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>		
<b>SUPERFICIES</b>	m <sup>2</sup> parcela	12.625	Abastecimiento	Pozo
	m <sup>2</sup> construid.	---	Saneamiento	Pozo
<b>ALTURA</b>	Nº plantas	---	Energía eléctrica	Tendido aéreo
<b>EDIFICACION</b>	Altura en m.	1	Acceso	Pavimentado
<b>AUTORIZACIONES</b>	Ayuntamiento			
<b>ADMINISTRATIVAS</b>	C.A.M.			
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>				
<p>- Se permitirá el uso de almacén y venta de leña, con edificaciones complementarias hasta 300 m<sup>2</sup> construidos.</p>				
 <p>Aprobado provisionalmente fecha 28 JUN 2021</p>				

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-11a	Hoja: IV-15
ENCLAVE: LA CHARCA		CATASTRO Pol. 2	Perc. 7b
<b>LOCALIZACIÓN</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO:</b> Localizada al Norte del término municipal muy próxima al límite del mismo. Se sitúa al Sur del Camino de Algete a Alcalá de Henares desde el que tiene su acceso.  Edificación dedicada a usos agrícolas.		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
<b>SUPERFICIES</b>	m² parcela	16.375	Abastecimiento
	m² construid.	50	Inexistente
<b>ALTURA</b>	Nº plantas	1	Saneamiento
	Altura en m.	3	Inexistente
<b>EDIFICACION</b>			Energía eléctrica
			Inexistente
			Acceso
			Sin pavimentar
<b>AUTORIZACIONES</b>	Ayuntamiento		
<b>ADMINISTRATIVAS</b>	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.			
			



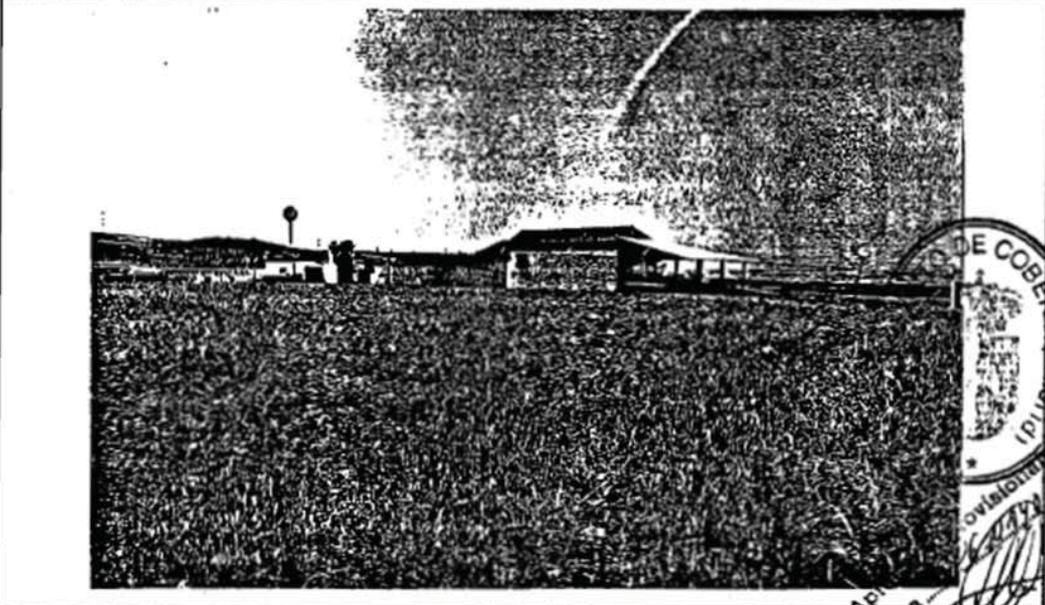
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº. Inst. I-11b   Hoja IV-16
ENCLAVE: EL SILENCIO		CATASTRO PoBg. 3 Parc. 2
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO:</b> Localizada al Noreste del término municipal muy próxima al límite del mismo.  Tiene su acceso desde el término municipal de Algete por el Camino de Algete a Alcalá de Henares.  Edificación destinada a usos agrícolas.	
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>
SUPERFICIES	m² parcela	12.500
	m² construid.	70
ALTURA	Nº plantas	1
EDIFICACION	Altura en m.	3
AUTORIZACIONES	Ayuntamiento	
ADMINISTRATIVAS	C.A.M.	
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>		
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.		
		

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº. Inst. I-12a	Hoja: IV-17
ENCLAVE: EL VALLE		CATASTRO Polig. 2	Parc. 48
<p><b>LOCALIZACION</b></p> 	<p><b>SITUACION Y AMBITO:</b></p> <p>Localizada al Este del término municipal apoyada sobre la margen Norte del Camino de Guadalajara desde el que tiene su acceso a 1 Km. aprox. del núcleo poblacional.</p> <p>Edificaciones dedicadas a usos residenciales y agrícolas.</p> <div style="text-align: right;">  </div>		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	11.750	
	m² construid.	200	
ALTURA	Nº plantas	-	
EDIFICACION	Altura en m.	-	
		Abastecimiento	Pozo
		Saneamiento	Pozo
		Energía eléctrica	s/d
		Acceso	Sin pavimentar
AUTORIZACIONES	Ayuntamiento		
ADMINISTRATIVAS	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.			
			

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-12b	Hoja: IV-18
ENCLAVE: LA CABANA		CATASTRO Polg. 5	Parc. 16
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO:</b>		
	Localizada en el centro del término municipal muy próxima al límite Este del suelo urbano. Situada al Sur del camino de Guadalajara desde el que tiene su acceso y al Norte del Arroyo de Las Quemadas.		
		Construcción destinada a infraestructuras.	
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANÍSTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	22.125	
	m² construid.	20	
ALTURA	Nº plantas	1	
EDIFICACION	Altura en m.	5	
AUTORIZACIONES	Ayuntamiento		
ADMINISTRATIVAS	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.			
			
			

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº. Inst. I-12c	Hoja IV-19
ENCLAVE: ARROYO DE LAS QUEMADAS		CATASTRO Polig. 5	Parc. 5
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO:</b>		
	<p>Localizada en el centro del término municipal muy próxima al límite Este del suelo urbano. Tiene su acceso por el Camino de Guadalajara situándose en la confluencia de éste con la Vereda del Olmo en su margen Sur.</p> <p>Construcción en mal estado sin uso.</p>		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	3.750	
	m² construid.	25	
ALTURA	Nº plantas	1	
EDIFICACION	Altura en m.	3	
<b>AUTORIZACIONES</b>		Ayuntamiento	
<b>ADMINISTRATIVAS</b>		C.A.M.	
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Regulación general según Leyes del Suelo 1/92 y Disciplina Urbanística CAM.			
			
			

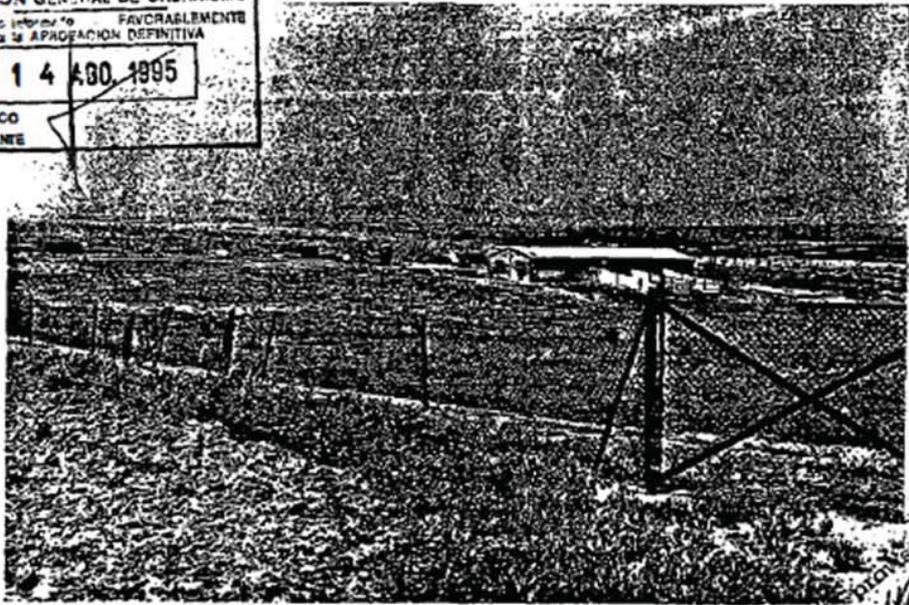
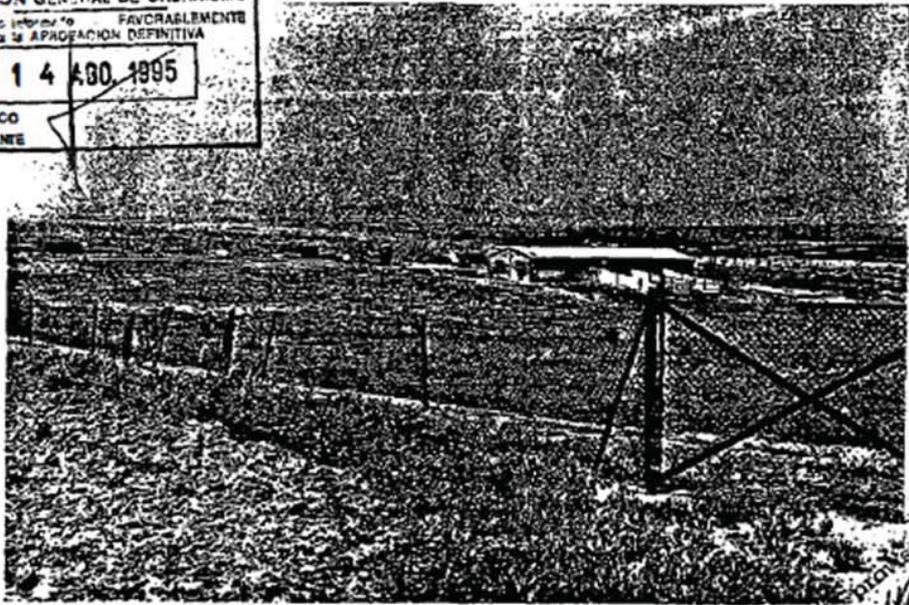
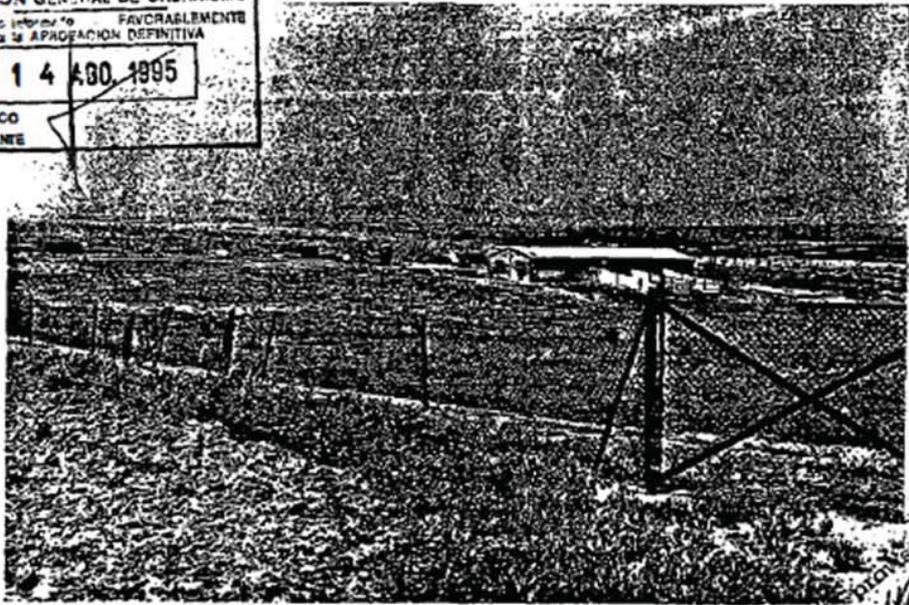
<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-13	Hoja: IV-20
ENCLAVE: LOS CHORRILLOS		CATASTRO Políg. 7	Part. 112
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO:</b> Localizada en el centro del término municipal muy próxima al límite Sur del suelo urbanizable. Tiene su acceso por el Camino de Juan Pastor del que se sitúa a unos 250 m. en su margen Este.  Conjunto de edificaciones dedicadas a usos residenciales y agrícolas.		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	107.000	Abastecimiento
	m² construid.	700	Pozo
ALTURA	Nº plantas	1	Saneamiento
EDIFICACION	Altura en m.	3	Pozo
			Energía eléctrica
			Tendido aéreo
			Acceso
			Sin pavimentar
<b>AUTORIZACIONES</b>	Ayuntamiento		
<b>ADMINISTRATIVAS</b>	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Rehabilitación sin cambio de uso ni ampliación.			
			

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		N.º Inst. I-14a	Hoja: IV-21
ENCLAVE: EL PICON		CATASTRO Políg. 7	Part. 73
<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO:</b> Localizada en el centro del término municipal a unos 300m. del límite del suelo urbanizable. Situada en la confluencia del Camino de Madrid con la Vereda de Juan Pastor desde la que tiene su acceso.  Edificaciones destinadas a usos residenciales.		
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
SUPERFICIES	m² parcela	170.250	
	m² construid.	-	
ALTURA	Nº plantas	1	
EDIFICACION	Altura en m.	3	
Abastecimiento Saneamiento Energía eléctrica Acceso		Pozo Pozo Tendido aéreo Sin pavimentar	
AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS	Ayuntamiento		
	C.A.M.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Uso agrícola sin ampliación.			
			
Aprobado en sesión de 14 de junio de 2021 fecha: 14/06/2021 			

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. <b>I-14b</b>	Hoja: <b>IV-22</b>
<b>ENCLAVE: EL PICON NORTE</b>		CATASTRO Polig. <b>7</b>	Parc. <b>98</b>
<b>LOCALIZACION</b>		<b>SITUACION Y AMBITO:</b>	
		Localizada en el centro del término municipal muy próxima al límite Sur del suelo urbanizable. Situada en la confluencia del Camino de Juan Pastor y el Camino de Madrid, éste último desde el que tiene su acceso a unos 500m. del núcleo poblacional.  Edificación destinada a usos residenciales.	
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
<b>SUPERFICIES</b>	m² parcela	19.125	
	m² construid.	200	
<b>ALTURA</b>	Nº plantas	-	
<b>EDIFICACION</b>	Altura en m.	-	
<b>AUTORIZACIONES</b>		Ayuntamiento	
<b>ADMINISTRATIVAS</b>		C.A.M.	
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>			
Rehabilitación sin cambio de uso ni ampliación.			
			



Aprobado en fecha 20/06/2021

<b>INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		Nº Inst. I-15	Hoja IV-23		
ENCLAVE: LAS ERAS		CATASTRO Polig. 9	Parc. 44		
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACION Y AMBITO:</b>				
	Localizada en el centro del término municipal muy próxima al límite Este del suelo urbanizable. Esta situada a unos 100m. al Norte de la Carretera de Paracuellos del Jarama a Cobeña desde la que tiene su acceso.  Edificación dedicada a usos agropecuarios.				
<b>CARACTERISTICAS MATERIALES.</b>		<b>DOTACIONES URBANISTICAS</b>			
SUPERFICIES	m² parcela	55.875			
	m² construid.	200			
ALTURA	Nº plantas	1			
EDIFICACION	Altura en m.	3			
Abastecimiento		Pozo			
Sanearamiento		Pozo			
Energía eléctrica		Inexistente			
Acceso		Sin pavimentar			
AUTORIZACIONES	Ayuntamiento				
ADMINISTRATIVAS	C.A.M.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION: (Obras Permitidas)</b>					
Rehabilitación sin cambio de uso ni ampliación.					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">                 COMUNIDAD DE MADRID                  DIRECCION GENERAL DE URBANISMO                  Documento informativo de FAVORABLEMENTE                  para la APROBACION DEFINITIVA  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">14 JUN 1995</div>                  EL TECNICO INFORMANTE             </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>				COMUNIDAD DE MADRID DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Documento informativo de FAVORABLEMENTE para la APROBACION DEFINITIVA <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">14 JUN 1995</div> EL TECNICO INFORMANTE	
COMUNIDAD DE MADRID DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Documento informativo de FAVORABLEMENTE para la APROBACION DEFINITIVA <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">14 JUN 1995</div> EL TECNICO INFORMANTE					
			 Aprobación provisional fecha 22 JUN 1995		

**Segundo.- DOCUMENTO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE COBEÑA EN EL ÁMBITO DE LA ZONA OESTE, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 26/08/1999 (BOCM 13/09/1999).**

**Planteamiento vigente que se modifica**

- Ficha de la “Unidad de ejecución en Suelo Urbano U.E.D Calle de la Barca.
- Fichas de “Aprovechamiento del Suelo Apto para Urbanizar” de los sectores:
  - SAU 1: Camino del Molino Sur
  - SAU 2: Camino del Molino Norte
  - SAU 3: Cruz de Piedra Este
  - SAU 4a: Cruz de Piedra Centro
  - SAU 4b: Cruz de Piedra Oeste
  - SAU 5: Las Eras
- Planos de Ordenación:
  - Clasificación del Suelo 1a y 1b E:1/10.000
  - Clasificación y Regulación del Suelo P-2 E:1/2.000
  - Alineaciones en Suelo Urbano y Catálogo de Bienes Protegidos P-3 E:1/2.000
  - Gestión del Suelo P-4 E:1/2.000
  - Esquema de la Red de Abastecimiento P-5 E:1/2.000
  - Esquema de la Red de Saneamiento P-6 E.1/2.000

**PLANEAMIENTO MODIFICADO**

- Ficha de la “Unidad de ejecución en suelo Urbano” UE-3. Calle de la Barca.
- Fichas de “Condiciones del Suelo Apto para Urbanizar” de los sectores:
  - SAU 1 :Camino del Molino Sur
  - SAU 2 :Camino del Molino Norte
  - SAU 3 :Cruz de Piedra Este
  - SAU 4 : Las Eras
  - SAU 5A: Valdevaleros Norte
  - SAU 5B: Valdevaleros Sur
- Planos de Ordenación:
  - Clasificación del Suelo 1a y 1b E:1/10.000
  - Clasificación y Regulación del Suelo P-2 E:1/2.000
  - Alineaciones en Suelo Urbano y Catálogo de Bienes Protegidos P-3 E:1/2.000
  - Gestión del Suelo P-4 E:1/2.000
  - Esquema de la Red de Abastecimiento P-5 E:1/2.000
  - Esquema de la Red de Saneamiento P-6 E.1/2.000

**NORMAS GENERALES PARA EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

- Cada sector constituye un área de reparto independiente.
- El uso global y característico de cada sector es el residencial libre siendo el comercial compatible en planta baja. Las intensidades máximas y mínimas vienen definidas en las fichas de cada sector. Considerando que el uso característico puede consumir toda la edificabilidad y que el complementario comercial no podrá sobrepasar el máximo definido en las fichas.
- La Edificabilidad Máxima Homogeneizada es el resultado de multiplicar la superficie del Sector con Sistemas Generales por el Aprovechamiento Tipo con Sistemas Generales (igual para todos los Sectores: 0.32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Deberá mantenerse la proporcionalidad de los coeficientes de ponderación que establecen las Normas Subsidiarias con carácter general (art. 9.4.bis).
- El desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar y de la Unidad de Ejecución obliga a la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo.
- Para el cumplimiento de la previsión de mayores espacios libres de Sistema General en función del aumento del número de viviendas:

ZONA	PLANEAMIENTO VIGENTE N.º de viviendas	PLANEAMIENTO MODIFICADO N.º de viviendas	INCREMENTO
UE-3 3	6	3	
Sectores 1,2,3,4,5a y 5b	588	1393	805
TOTALES	591	1399	808

El aumento de espacios libres correspondiente a 808 viviendas es de 12. 120 m<sup>2</sup>. considerando 5m<sup>2</sup>/habitante y 3 habitantes por vivienda, según establece la legislación urbanística.

Esta previsión de espacios libre de Sistema General se encuentra ampliamente cumplimentada en los sectores 5a y 5b que tienen en total adscritos 3,815 ha.

- Los parámetros urbanísticos de la Unidad de Ejecución UE-3 se han modificado al contener errores materiales de superficies y delimitaciones en los diferentes planos tanto numéricos como gráficos. Estos errores afectaban a la superficie de cesión de viario, así como el número de parcelas que ha pasado de 3 a 6.

**NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES 1,2,3,4,5ª Y 5B DE SUELO APTO PARA URBANIZAR**

- La edificabilidad máxima homogeneizada se establece en la ficha de cada sector así como las intensidades mínima y máxima de los usos característico y complementario.
- Las cesiones mínimas de suelo de cada sector serán las que establece el Reglamento de Planeamiento excepto en aquellos casos que el mínimo establecido en la ficha supere estos en cuyo caso será este el vinculante.
- Los costes de ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector corresponderán a los promotores de cada actuación. Asimismo se incluirán el nuevo depósito de agua de 2.000 m<sup>3</sup> en los alrededores del Cerro del Castillo con aducción

desde el Ramal Este de O 350 mm. y anillo de transporte perimetral de o 250 mm, acometidas generales y sistemas de depuración (EDAR) con capacidad de depuración de 4075m<sup>3</sup>/día, necesarios para los sectores de la zona oeste. Los costes de estas instalaciones generales se repartirán de forma proporcional a la edificabilidad de cada sector.

- Los sectores 3, 4 y 5a que lindan o contienen el arroyo junto al Camino del Barco deberán solicitar informe previo al desarrollo a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- El ámbito clasificado como Suelo Apto para Urbanizar Protección de Vegas, Cauces y Vaguadas del Plano P-1<sup>a</sup> Clasificación del Suelo, en torno al Arroyo de Las Quemadas, se delimita como Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes. El tratamiento que habrá de otorgarse a estos Sistemas Generales será el que corresponde a un espacio naturalizado en donde las posibles intervenciones deberán ir enfocadas únicamente a la revegetación y potenciación del mismo como espacio libre de uso público con el fin de crear un Parque Urbano Lineal.

Asimismo, se deberá prever la creación de franjas de protección revegetadas a lo largo del trazado de la M-100 y del viario estructurante de conexión con el núcleo urbano. Las zonas verdes de nueva creación se revegetarán con especies autóctonas de bajos requerimientos de agua para su desarrollo, evitándose la creación de praderas de riego, procurando la implantación de sistemas de riego automatizado capaces de reducir y limitar el consumo de este escaso recurso.

- Para el desarrollo de los Planes Parciales será necesario realizar un estudio de los niveles sonoros y vibraciones previsibles en la zona, con el fin de garantizar la adecuada protección acústica del nuevo tejido residencial, adoptándose las necesarias medidas correctoras.

No obstante se especifica que el trazado de las vías del ferrocarril deberán ser subterráneas al atravesar el tejido urbano. Asimismo, los Sectores 5<sup>a</sup> y 5b deberán establecer las barreras de atenuación acústica junto a M-100.

#### **INFRAESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS EXIGIDAS POR EL CANAL DE ISABEL II**

Conforme a las infraestructuras planteadas por el Canal de Isabel II respecto a esta Modificación se constituyen como condiciones particulares vinculantes de los Sectores.

Los costes de implantación de estas infraestructuras serán proporcionales a los aprovechamientos de cada sector.

Las condiciones infraestructurales necesarias en función de la nueva demanda son las siguientes:

- Depósito de agua de 2.000 m<sup>3</sup>. En los aledaños del Cerro del Castillo (cota 740m) con aducción desde el ramal Este de diámetro 350 mm. Anillo de transporte perimetral de diámetro 250 mm. a los Sectores del Oeste y Sur.
- Ampliación de la edar hasta alcanzar una depuración de 4.075 m<sup>3</sup>. día para 16.300 habitantes.

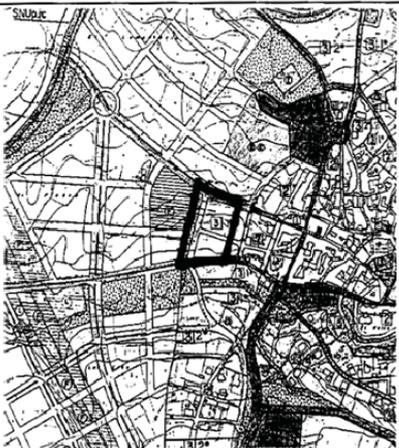
Las ubicaciones indicativas del depósito y la edar se sitúan en plano anexo.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE P.B.C.H.A.  
 26-8-99  
 Madrid, 31-8-99  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFAD DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO Hoja: 1-3  
 (P.D. Resolución 10/99 B.O.C.M. 16/99)

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO**  
**SECTOR: CALLE DE LA BARCA**

---

**LOCALIZACIÓN**



**SITUACIÓN Y ÁMBITO**

Localizada al Oeste del Casco Antiguo entre el Camino del Barco y el camino del Molino, en la margen Oeste de la calle de la Barca, linda a Norte y Este con suelo urbanizable a Sur con suelo urbano correspondiente a una zona de planeamiento en desarrollo y a Este con suelo urbano directo.

Está destinada a usos residenciales para edificación unifamiliar.

---

**APROVECHAMIENTO GLOBAL**

Edif. bruta *	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superf.: 0,85 Ha
---------------	--------------------------------	------------------

---

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Claves de Ordenanza	%	Nº viv
3-1* Edif. Unifamiliar (200m2.)	100	*
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>*</b>

**CESIONES DE SUELO**

Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
Zona Verde Pública	850	10
Equipam. Escolar	---	---
Otros Equipamientos	---	---
Viario	2.550	30
<b>Total Cesiones</b>	<b>3.400</b>	<b>40</b>

---

**GESTIÓN DEL SUELO**

Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa Planeamiento	Privada

**PROPIEDAD**

	m <sup>2</sup>	%	Núm
Pública	---	---	Parc.
Privada	8.500	100	6

---

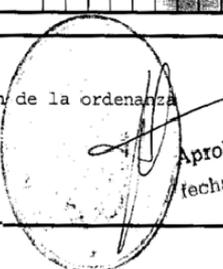
**PROGRAMACIÓN**

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Base J. Comp.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

---

**CONDICIONES PARTICULARES**

La derivada de la aplicación de la ordenanza



Aprobado provisionalmente  
 fecha 15 JUL 1999

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACION REGIONAL

9 JUL 1999  
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO RESPONSABLE

<b>CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja: 1
SECTOR: CAMINO DEL MOLINO DEL SUR		Cod SAU-I
Prioridad I		

<b>LOCALIZACION</b> 	<b>SITUACION Y AMBITO</b> Localizado al Noroeste del núcleo apoyada sobre al camino del Molino, linda al Este con el suelo urbano y la C-100 y al Oeste con el suelo apto para urbanizar.  Está destinada a usos residenciales incluyendo una amplia zona de equipamiento pública en torno al actual cementerio.  DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 22-5-99 Medid. 31-5-99 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)
---	--

<b>CONDICIONES DE SUELO</b>	SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES	SECTORES CON SISTEMAS GENERALES
SUPERFICIE (Has)	8,16	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		

CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO						
APROVECHAMIENTO TIPO CON SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA SIN SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA viv/Ha
		RESIDENCIAL MÍNIMA HOMOGENEIZADA M2	COMERCIAL MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2		
0,320	0,320	19.312	6.000	26.112	166	20,3

GESTIÓN DEL SUELO			
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa Planeamiento	Privada

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Base J. Comp.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

Comunidad de Madrid  
 Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte  
 Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional

**9 JUL 1999**

DOCUMENTO INFORMADO

R. TÉCNICO

**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

		<b>Hoja:</b> 2
<b>SECTOR:</b> CAMINO DEL MOLINO SUR	<b>Prioridad</b> I	<b>Cod</b> SAU-I

**OBJETIVOS**

- Ordenar el espacio entre el núcleo y la variante.
- Crear un gran eje urbano sobre el camino del Molino.
- Reforzar y ampliar el actual equipamiento público del suelo urbano.

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

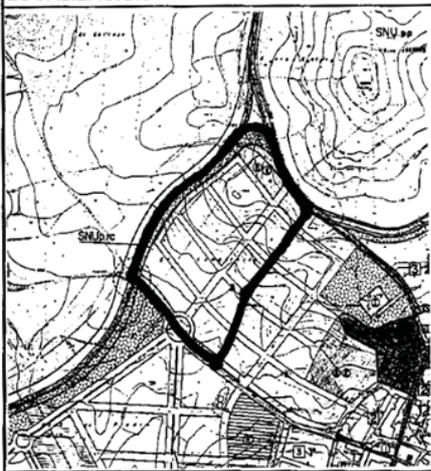
- Deberá concentrar las cesiones de equipamiento interior del Sector colindantes con el centro escolar exigente.
- Las zonas verdes de sistemas interiores se localizarán en torno al actual cementerio.
- El viario estructurante del plano de Calificación y Regulación es vinculante, el viario interior del Sector es indicativo.
- Tipología unifamiliar: altura máxima (B+1) 7 metros.

**OBSERVACIONES:**

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas acogida a algún régimen de protección.
- La altura máxima de la edificación será de 3 alturas (b+2)
- Los costes de ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector corresponderán a los promotores de cada actuación. Asimismo se incluirán el nuevo depósito de agua, acometidas generales y sistemas de depuración EDAR necesarios. Los costes de estas instalaciones generales se repartirán de forma proporcional a la edificabilidad de cada sector.

<b>CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>		Hoja: 1
SECTOR: CAMINO DEL MOLINO NORTE		Cod SAU-2
		Prioridad I

<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>SITUACION Y ÁMBITO</b>
	Localizado al Noroeste del núcleo en la confluencia de la carretera de Algete a Alcalá de Henares y la Hijuela apoyada sobre el camino del Molino; linda al noroeste con el suelo no urbanizable y al Sur con el suelo apto para urbanizar.  Está destinada a usos residenciales.

<b>CONDICIONES DE SUELO</b>	SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES	SECTOR CON SISTEMAS GENERALES
<b>SUPERFICIE (Has)</b>	6,33	6,33
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO</b>						
APROVECHAMIENTO TIPO CON SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA SIN SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA viv/Ha
		RESIDENCIAL MÍNIMA HOMOGENEIZADA M2	COMERCIAL MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2		
0,320	0,320	14.656	5.000	20.256	127	20,1

<b>GESTION DEL SUELO</b>			
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa Planeamiento	Privada

<b>PROGRAMACIÓN</b>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial	■	■	■	■	■	■	■	■
Estatutos y Base J. Comp.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								



Aprobado Provisionalmente  
 fecha 5 JUL. 1999

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

9 JUL 1999  
 DOCUMENTO INFORMADO

El Técnico

Hoja: 2

**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR****SECTOR:** CAMINO DEL MOLINO NORTE**Prioridad** I**Cod** SAU-2**OBJETIVOS**

- Ordenar el espacio entre el núcleo y la variante.
- Crear un gran eje urbano sobre el camino del Molino.

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

- Las zonas verdes de sección correspondientes a los sistemas interiores del Sector se localizarán preferentemente como barrera de separación de la nueva variante (Hijuela)
- Se deberá prever la creación de franjas revegetadas a lo largo del trazado de la variante que conecta la M-100 con la carretera a Algete (M-103).
- Obligatoriamente el frente sobre el actual Camino del Molino deberá destinarse a edificación multifamiliar.
- Las dotaciones comerciales se localizarán preferentemente sobre los frentes del camino del Molino.
- La altura máxima de la edificación será de 3 alturas (b+2)
- Utilización del bajo cubierta únicamente en edificios de dos alturas (B+1)
- Tipología unifamiliar: altura máxima (B+1) 7 metros.

**OBSERVACIONES:**

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas acogida a algún régimen de protección.
- La conexión con la M-103 solo permitirá los giros a la derecha, es decir de entrada desde Algete y de salida hacia Cobeña. La conexión con el ramal entre M-100 y M-103 se resolverá mediante un enlace.
- El viario estructurante del plano de Calificación y Regulación es vinculante, el resto del viario inferior se proyectará en función de la ordenación del Plan Parcial con un ancho mínimo de 14 m.
- Los costes de ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector corresponderán a los promotores de cada actuación. Asimismo se incluirán el nuevo depósito de agua, acometidas generales y sistemas de depuración EDAR necesarios. Los costes de estas instalaciones generales se repartirán de forma proporcional a la edificabilidad de cada sector.

**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja: 1

SECTOR: LA ESTACIÓN      Prioridad II      Cod SAU-3

<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p> 	<p><b>SITUACIÓN Y ÁMBITO</b></p> <p>Localizado al Oeste del núcleo y delimitado por el camino del Molino, La Hijuela y el arroyo.</p> <p>Procede básicamente de la agrupación de los sectores 3, 4a y 4b de las Normas.</p> <p>Destinado fundamentalmente a usos residenciales, en su ámbito se localizará la futura estación de FFCC de cercanías y su área de actividad.</p> <p>DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE PECHA          Madrid, 31-8-99          EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO          LA JEFATURA DE SERVICIOS DE ACTUACION          ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO URBANO          PROYECTIVO          Resolución 19/4/89. B.O.C.M. 5/5/89</p>
---	---

CONDICIONES DE SUELO	SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES	SECTORES CON SISTEMAS GENERALES
<b>SUPERFICIE (Has)</b>	14,13	16,77
<b>SISTEMAS GENERALES ADESCRITOS</b>	S.G. USO F.F.C.C.	S.G. USO EQUIPAMIENTO
2,64	1,52	1,12

CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO						
APROVECHAMIENTO TIPO CON SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA SIN SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA viv/Ha
		RESIDENCIAL MÍNIMA HOMOGENEIZADA M2	COMERCIAL MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2		
0,320	0,380	39.662	14.000	53.662	337	20,1

GESTION DEL SUELO			
<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación	Iniciativa Planeamiento	Privada

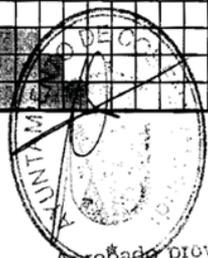
PROGRAMACIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Base J. Comp.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

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

9 JUL 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
 URBANISMO

Aprobado provisionalmente  
 fecha 5 JUL 1999

**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

		<b>Hoja:</b> 2
<b>SECTOR:</b> LA ESTACIÓN	<b>Prioridad</b> II	<b>Cod</b> SAU-3

**OBJETIVOS**

- Ordenar el espacio urbano reservando suelo para la futura estación de FFCC y su área de actividad.
- Proyectar un viario de circunvalación y dos de conexión alterna zonas del ensanche para dar accesibilidad a la estación.

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

- Serán vinculantes los viarios estructurantes contenidos en el plano de Calificación y Regulación con su sección correspondiente.
- El viario no estructurante será indicativo.
- Los nuevos viarios que proyecte el Plan Parcial tendrán una sección mínima de 14m.
  
- Las dotaciones comerciales se situarán preferentemente entre el núcleo y la estación de FFCC.
  
- Este sector lleva adscritos Sistemas Generales ferroviarios (1,52 ha.) y de equipamiento previsto para plaza de toros municipal (1,12 ha.), Ubicación vinculante
  
- Parcela mínima unifamiliar adosada 250 m2 pudiendo dedicar la totalidad de la edificabilidad residencial a multifamiliar.
- Tipología unifamiliar: altura máxima (B+1) 7 metros.
  
- Se deberá prever la creación de franjas revegetadas a lo largo del trazado de la variante que conecta la M-100 con la carretera a Algete (M-103).

**OBSERVACIONES:**

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas acogida a algún régimen de protección.
  
- La conexión con el ramal entre la M-100 y la M-103 se resolverá mediante un enlace.
- La altura máxima de la edificación será de 4 alturas (b+3)
- Los costes de ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector corresponderán a los promotores de cada actuación. Asimismo se incluirán el nuevo depósito de agua, acometidas generales y sistemas de depuración EDAR necesarios. Los costes de estas instalaciones generales se repartirán de forma proporcional a la edificabilidad de cada sector.
  
- Este sector, por lindar con el arroyo junto al Camino del Barco, deberá solicitar informe previo al desarrollo a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja: 1

SECTOR: LAS ERAS      Prioridad I      Cod SAU-4

<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p>	<p><b>SITUACIÓN Y ÁMBITO</b></p> <p>Localizado al Oeste del núcleo sobre el margen Sur del camino del Barco, linda al Norte con el Sector 3, al Oeste con los Sistemas Generales ferroviarios y al Este con el Suelo Urbano destinado a usos Residenciales y reserva de suelo par el trazado del FFCC.</p> <p style="text-align: right;">DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 22-8-99 Madrid, 31-8-99 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NO URBANO Resolución 184/89, B.O.C.M. 15/8/89</p>
----------------------------	--

<b>CONDICIONES DE SUELO</b>	SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES	SECTORES CON SISTEMAS GENERALES
<b>SUPERFICIE (Has)</b>	6,82	7,84
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b>	S.G. USO F.F.C.C.	
1,02	1,02	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO						
APROVECHAMIENTO TIPO CON SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA SIN SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA viv/ha
		RESIDENCIAL MINIMA HOMOGENEIZADA M2	COMERCIAL MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2		
0,320	0,367	17,088	7,000	25,088	156	20,0

GESTIÓN DEL SUELO			
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Base J. Comp.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

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

- 9 JUL 1999

DOCUMENTO INFORMADO

PL. TÉCNICO  
GEB/URB/1999



Aprobado provisionalmente  
fecha 5 JUL 1999

**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

		<b>Hoja:</b> 2
<b>SECTOR:</b> LAS ERAS	<b>Prioridad</b> I	<b>Cod</b> SAU-4

**OBJETIVOS**

- Crear una vía de conexión Oeste -Sur.
- Prolongar el parque lineal público de los Quemados y proteger el arroyo.
- Reservar suelo para el trazado ferroviario. Este sector lleva adscritos 1,02 ha. de Sistemas Generales ferroviarios. Ubicación vinculante.

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

- Dará continuidad viaria a las zonas urbanas colindantes.
- Localización preferente de los equipamientos ligados a las zonas verdes del arroyo de los Quemados.
- El viario estructurante del plano de Calificación y Regulación será vinculante.
- El viario secundario es indicativo
- La sección mínima del viario secundario será de 14 m.
- De las tipologías proyectadas por el Plan Parcial, la unifamiliaridad adosada tendrá como parcela mínima 250 m2.
- Creación de un Parque Urbano Lineal junto al Arroyo de las Quemadas como continuación del mismo parque en el Sector 5a.
- Tipología multifamiliar. Altura máxima (B+ 2)
- Tipología unifamiliar: altura máxima (B+1) 7 metros.

**OBSERVACIONES:**

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas acogida a algún régimen de protección.
- La altura máxima de la edificación será de 4 alturas (b+3)
- Utilización del bajo cubierta únicamente en edificios de dos alturas (B + I)
- Los costes de ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector corresponderán a los promotores de cada actuación. Asimismo se incluirán el nuevo depósito de agua, acometidas generales y sistemas de depuración EDAR necesarios. Los costes de estas instalaciones generales se repartirán de forma proporcional a la edificabilidad de cada sector.
- Este sector, por lindar con el arroyo junto al Camino del Barco, deberá solicitar informe previo al desarrollo a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

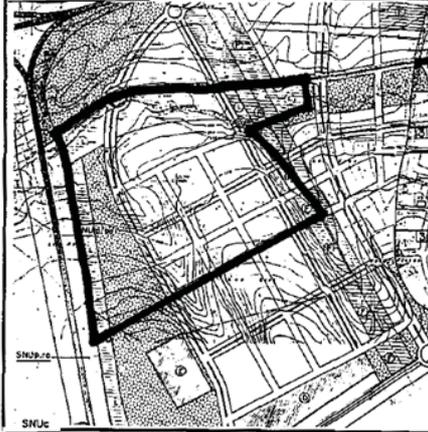
**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja: 1  
Cod SAU-5A

SECTOR: VALDEVALEROS NORTE

Prioridad II

**LOCALIZACION**



**SITUACION Y AMBITO**

Localizado al Oeste del núcleo, linda al Norte con el Sector 3 y al Este con el 4 y al Sur con el 5B. Su límite Oeste es la nueva variante de la M-110 y futura M-50.

Sector destinado a usos residenciales y reserva del trazado ferroviario.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 26-8-99  
Madrid, 31-8-99  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(B.O.C.M. 5/5/89)



CONDICIONES DE SUELO	SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES	SECTORES CON SISTEMAS GENERALES
<b>SUPERFICIE (Has)</b>	11,09	1,62
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b>	<b>S.G. USO F.F.C.C.</b>	<b>S.G. ZONAS VERDES</b>
3,53	0,75	2,78

CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO						
APROVECHAMIENTO TIPO CON SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA SIN SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA viv/M <sup>2</sup>
		RESIDENCIAL MINIMA HOMOGENEIZADA M <sup>2</sup>	COMERCIAL MÁXIMA HOMOGENEIZADA M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA HOMOGENEIZADA M <sup>2</sup>		
0,320	0,421	37580	8000	46.784	292	20,0

GESTION DEL SUELO			
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Base J. Comp.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

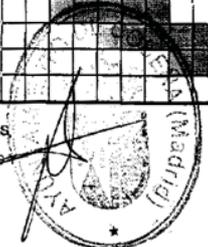
COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACION REGIONAL

9 JUL 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

Aprobado por el 5 JUL 1999  
fecha



**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

		<b>Hoja:</b> 2
<b>SECTOR:</b> VALDEVALEROS NORTE	<b>Prioridad</b> II	<b>Cod</b> SAU-5A

**OBJETIVOS**

- Crear una vía de ronda periférica entre dos hijuelas de la variante.
- Crear una vía de conexión del Oeste del ensanche del núcleo.
- Reservar suelo para el trazado ferroviario. Este sector lleva adscritos 0.75 ha. de Sistemas Generales ferroviarios. Ubicación vinculante.

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

- Viaro estructurante el Plano de Calificación y Regulación vinculante.
- Viaro secundario indicativo
- Sección mínima del viario secundario proyectado por el Plan Parcial 14 m.
- Los Sistemas Generales de Zonas Verdes se ubicarán en la Zona de Protección de Vegas indicadas en el plano de Clasificación, creando un Parque Urbano Lineal (1 ,7 9 ha.), y junto a la M - 100 (0, 99ha.) donde se deberá prever la creación de franjas de protección revegetadas.
- Se deberán establecer barreras de protección acústica junto a la M- 100.
- Ubicación de los equipamientos indicativa
- La altura máxima de las tipologías proyectadas por el Plan Parcial será de tres (B+2) para Residencial multifamiliar y de (B+1), 7m. para unifamiliar.
- La parcela mínima de la unifamiliar adosada será de 250 m2

**OBSERVACIONES:**

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas acogida a algún régimen de protección.
- La altura máxima de la edificación será de 3 alturas (b+2)
- Utilización del bajo cubierta únicamente en edificios de dos alturas (B + I)
- Los costes de ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector corresponderán a los promotores de cada actuación. Asimismo se incluirán el nuevo depósito de agua, acometidas generales y sistemas de depuración EDAR necesarios. Los costes de estas instalaciones generales se repartirán de forma proporcional a la edificabilidad de cada sector.
- Este sector, por lindar con el arroyo junto al Camino del Barco, deberá solicitar informe previo al desarrollo a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Hoja: 1

<b>SECTOR:</b> VALDEVALEROS SUR	<b>Prioridad</b> II	<b>Cod</b> SAU-58
---------------------------------	---------------------	-------------------

<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>SITUACIÓN Y ÁMBITO</b>
---------------------	---------------------------



Localizado al Oeste del núcleo, linda al Norte con el sector 5A, al Oeste con el sector 4 y al Sur con el acceso desde la variante al núcleo.

Su límite Oeste es la nueva variante futura M-50.

Sector destinado a usos residenciales y reserva del trazado ferroviario.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE P.M.C.H.A. 26-8-99  
 Madrid, 31-8-99  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMATIVA  
 COMUNIDAD DE MADRID  
 (B.O.C.M. Núm. 184/89, B.O.C.M. Núm. 15/89)

<b>CONDICIONES DE SUELO</b>	<b>SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES</b>	<b>SECTORES CON SISTEMAS GENERALES</b>
<b>SUPERFICIE (Has)</b>	13,65	13,79
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b>	S.G. USO F.F.C.C.	S.G. ZONAS VERDES
2,15	1,11	

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO**

APROVECHAMIENTO TIPO CON SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA SIN SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA viv/Ha
		RESIDENCIAL MÍNIMA HOMOGENEIZADA M2	COMERCIAL MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA HOMOGENEIZADA M2		
0,320	0,370	41.328	8.000	50.528	315	20,0

**GESTIÓN DEL SUELO**

<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación	Iniciativa Planeamiento	Privada
-----------------------------	--------------	-------------------------	---------

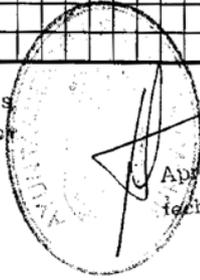
PROGRAMACIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Base J. Comp.								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

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

9 JUL 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
 [Signature]



Aprobado provisionalmente  
 fecha 5 JUL 1999

**CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

		<b>Hoja:</b> 2
<b>SECTOR:</b> VALDEVALEROS SUR	<b>Prioridad</b> II	<b>Cod</b> SAU-5B

**OBJETIVOS**

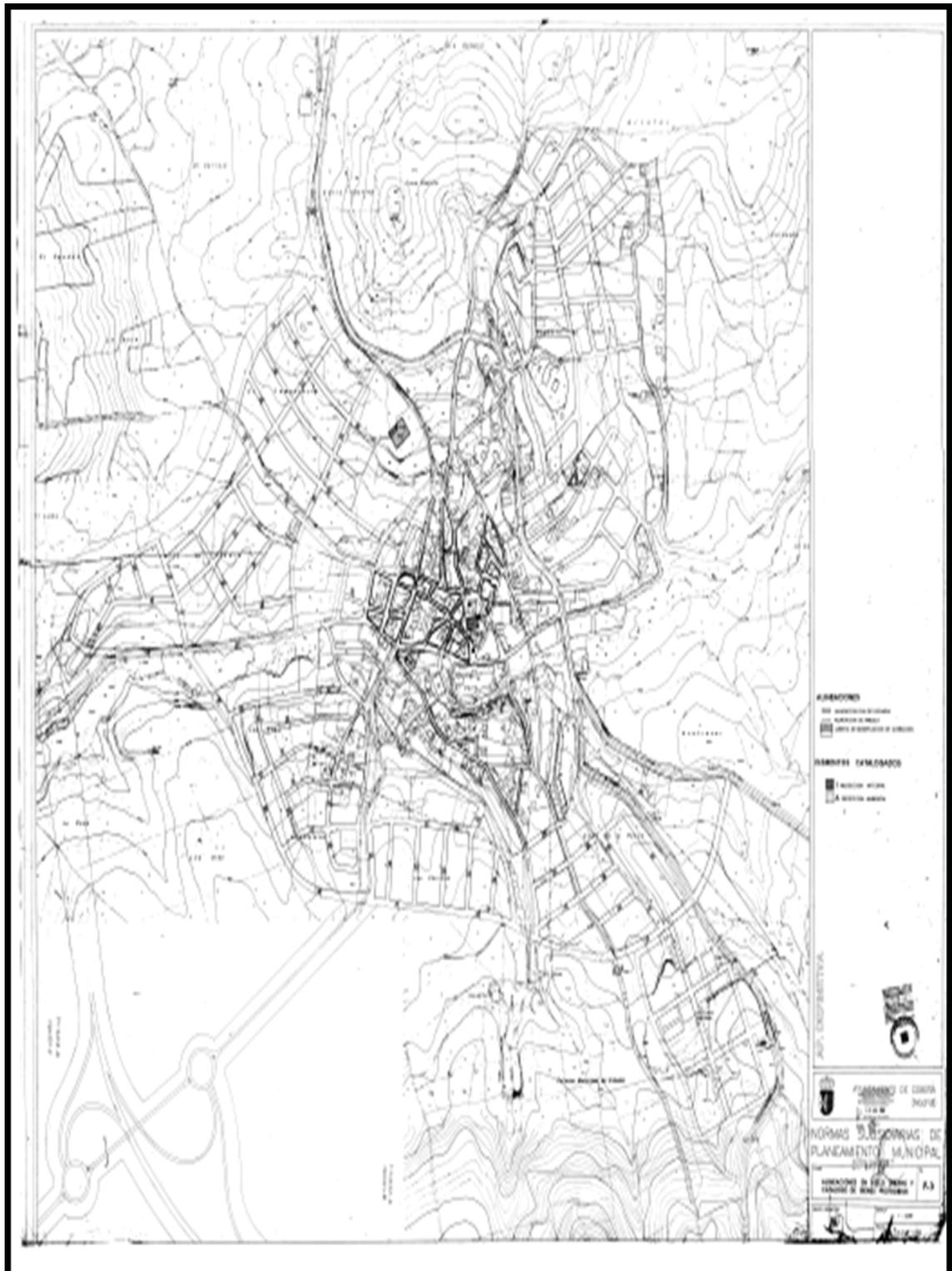
- Crear una vía de ronda periférica entre dos hijuelas de la variante.
- Crear una vía de conexión del Oeste del ensanche del núcleo.
- Reservar suelo para el trazado ferroviario. Este sector lleva adscritos 1,11 ha. de Sistemas Generales ferroviarios. Ubicación vinculante.

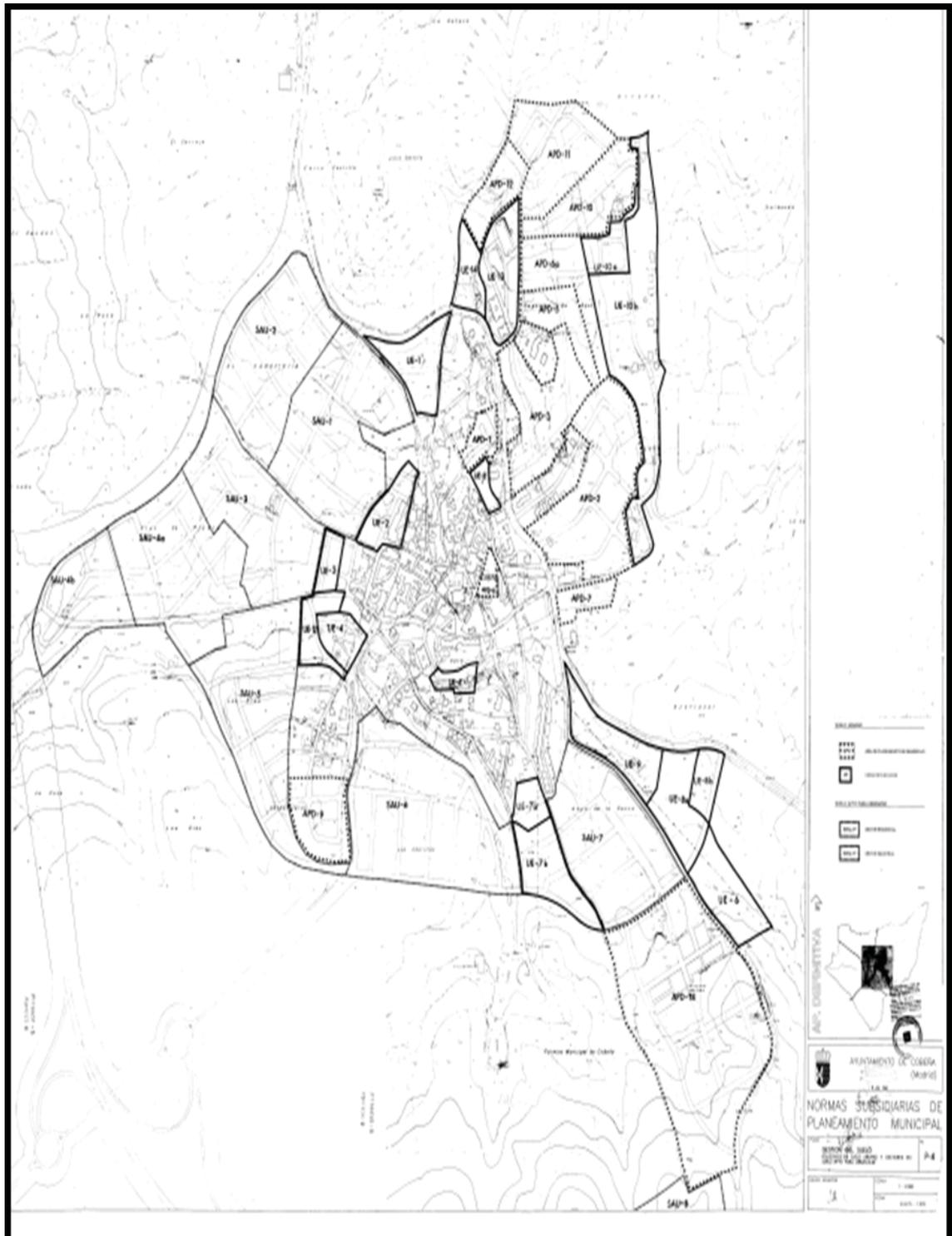
**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

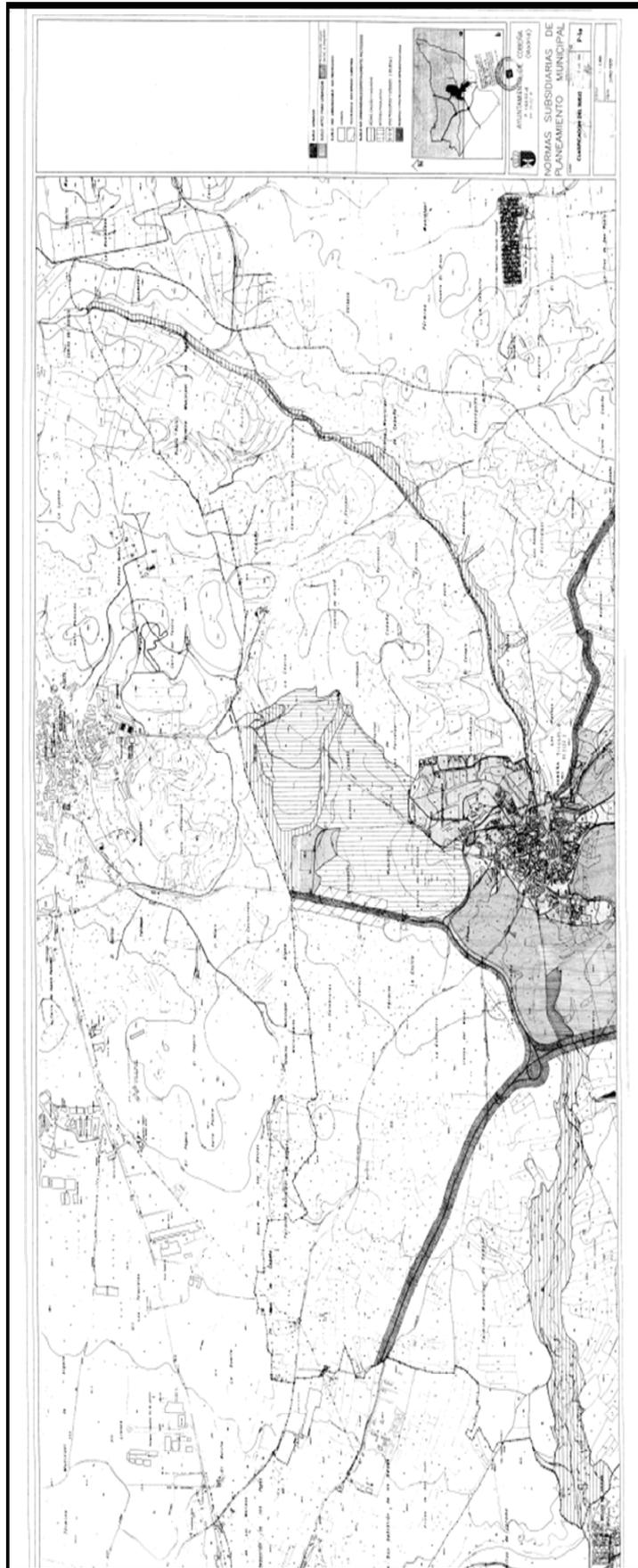
- Viaro estructurante el Plano de Calificación y Regulación vinculante.
- Viaro secundario indicativo
- Sección mínima del viario secundario proyectado por el Plan Parcial 14 m.
- La altura máxima de las tipologías proyectadas por el Plan Parcial será de tres (B+2) para Residencial multifamiliar y de (B+1), 7m. para unifamiliar.
- La parcela mínima de la unifamiliar adosada será de 250 m2
- Los Sistemas Generales de Zonas Verdes se ubicarán j unto a la M - 100. En estas zonas y junto al viario estructurante de conexión con el núcleo urbano se deberá prever la creación de franjas de protección revegetadas.
- Se deberán establecer barreras de protección acústica j unto a la M- 100.
- Ubicación de los equipamientos indicativa

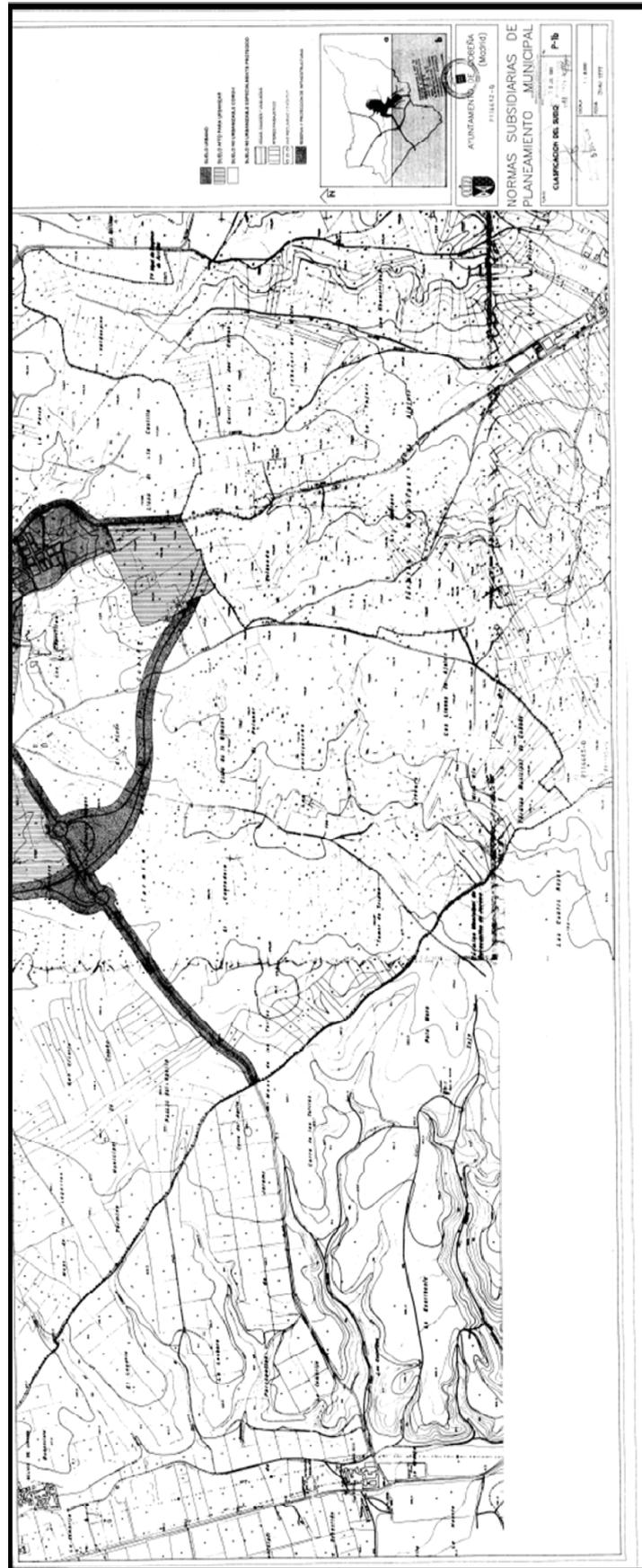
**OBSERVACIONES:**

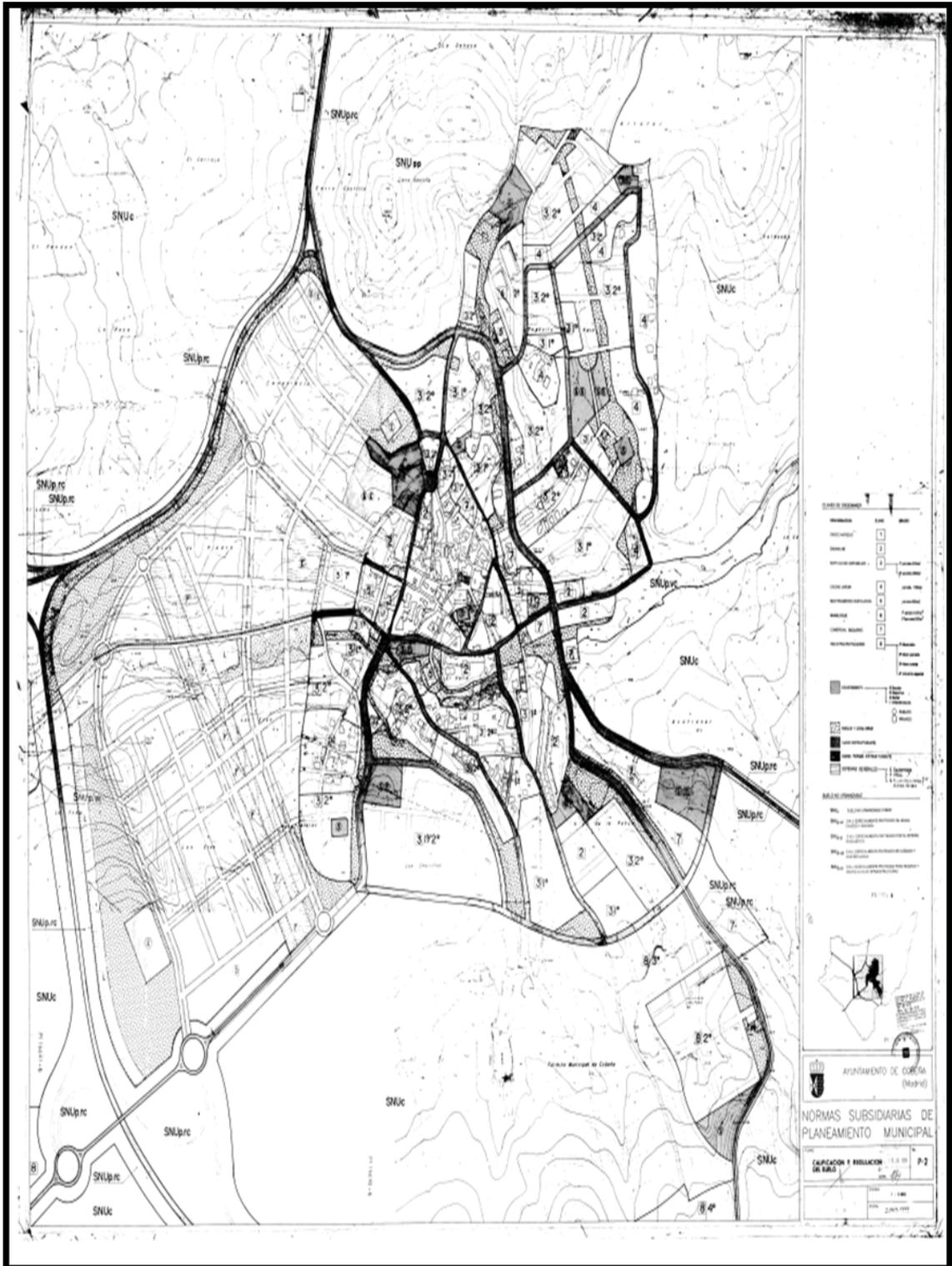
- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas acogida a algún régimen de protección.
- La altura máxima de la edificación será de 3 alturas (b+2)
- Utilización del bajo cubierta únicamente en edificios de dos alturas (B + I)
- Los costes de ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector corresponderán a los promotores de cada actuación. Asimismo se incluirán el nuevo depósito de agua, acometidas generales y sistemas de depuración EDAR necesarios. Los costes de estas instalaciones generales se repartirán de forma proporcional a la edificabilidad de cada sector.

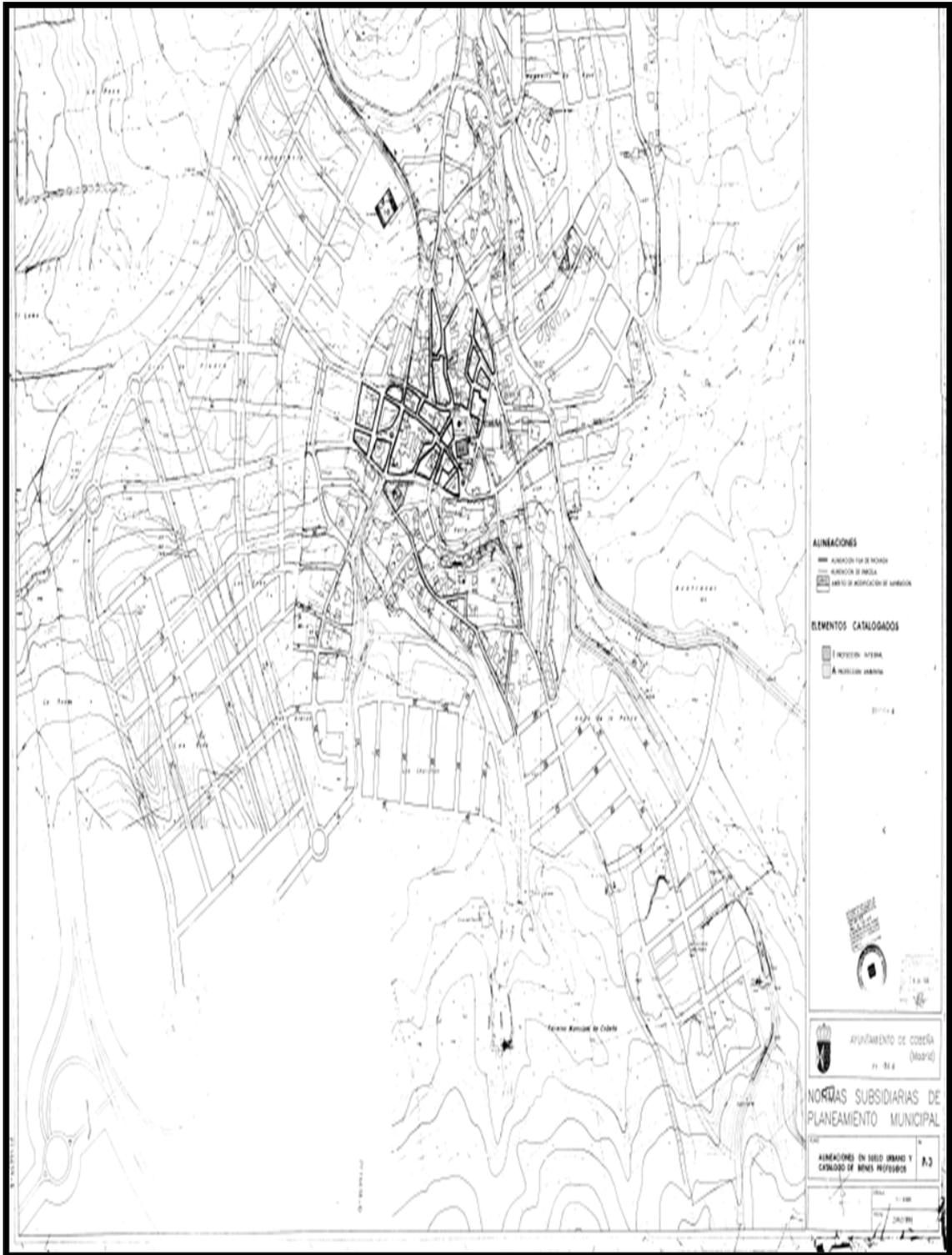


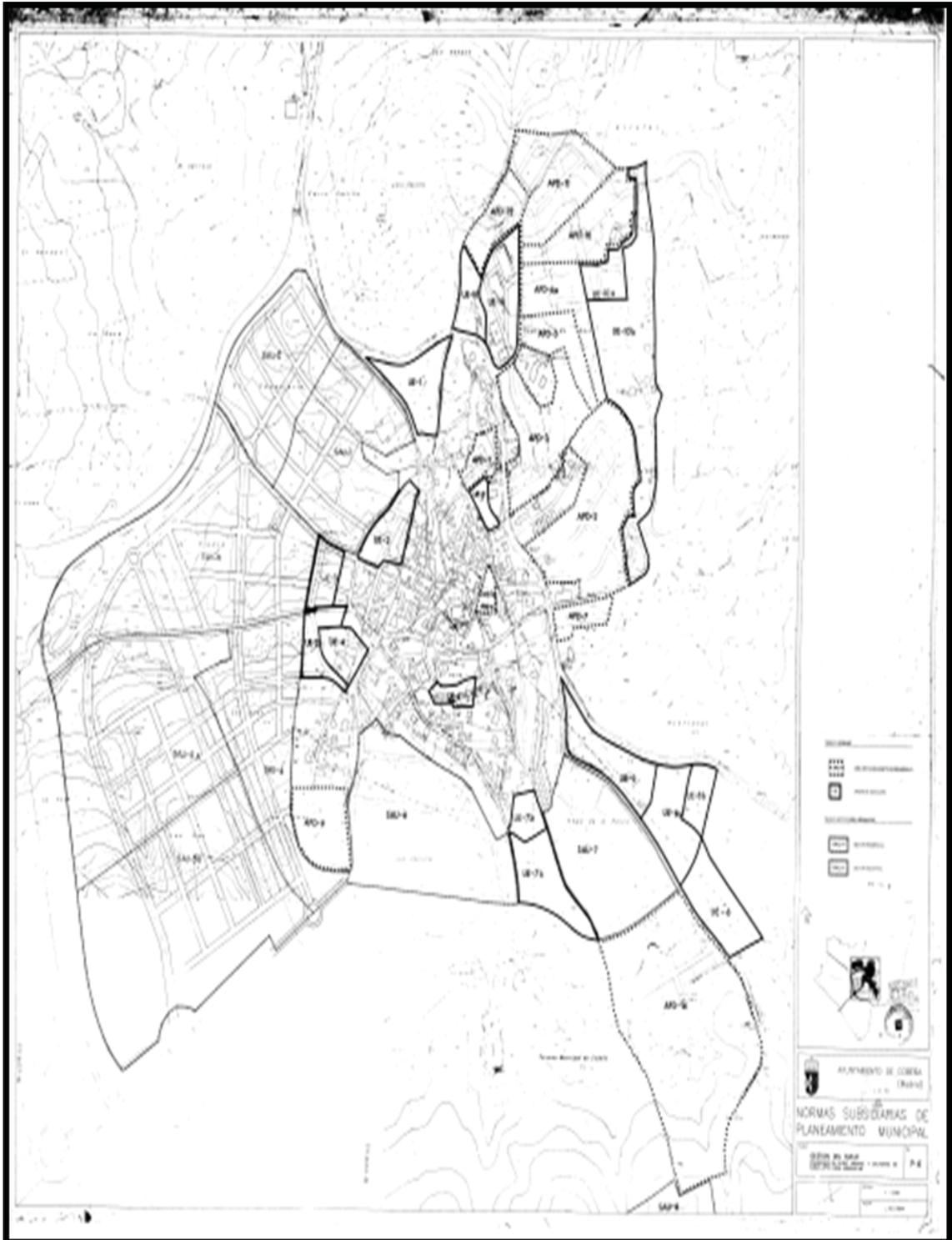












**Tercero.- DOCUMENTO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE COBEÑA PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL AL SITIO DENOMINADO “LAS VIÑUELAS”, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de fecha 27/04/1999 (BOCM 24/05/1999).**

#### **ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

Se clasifica como Suelo Urbano el ámbito definido anteriormente calificándolo como “Equipamiento Social Privado”, siéndole de aplicación la Ordenanza “Clave 10. Equipamiento” de las Normas Vigentes.

#### **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 m2 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 m2.

**Art. 10.153. Otras condiciones de parcela.** No se fija.

##### **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 m.

**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% 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 m2/m2 y en el Suelo Apto para Urbanizar será de 1,2 m2/m2.

**Art. 10.158. Altura máxima de la edificación.** La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+ 1) con un máximo de 6,50 m.

Excepcionalmente para centros de enseñanza, EGB y BUP y similares, se permitirán 3 plantas (baja+2).

### **Epígrafe 3. Tolerancia de usos**

#### Uso principal

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

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m2 construidos.

**Art. 10.160. Uso público comercial.** Permitido en categoría 2ª (en planta baja) y 3ª (en edificio exclusivo).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos.

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

Usos complementarios

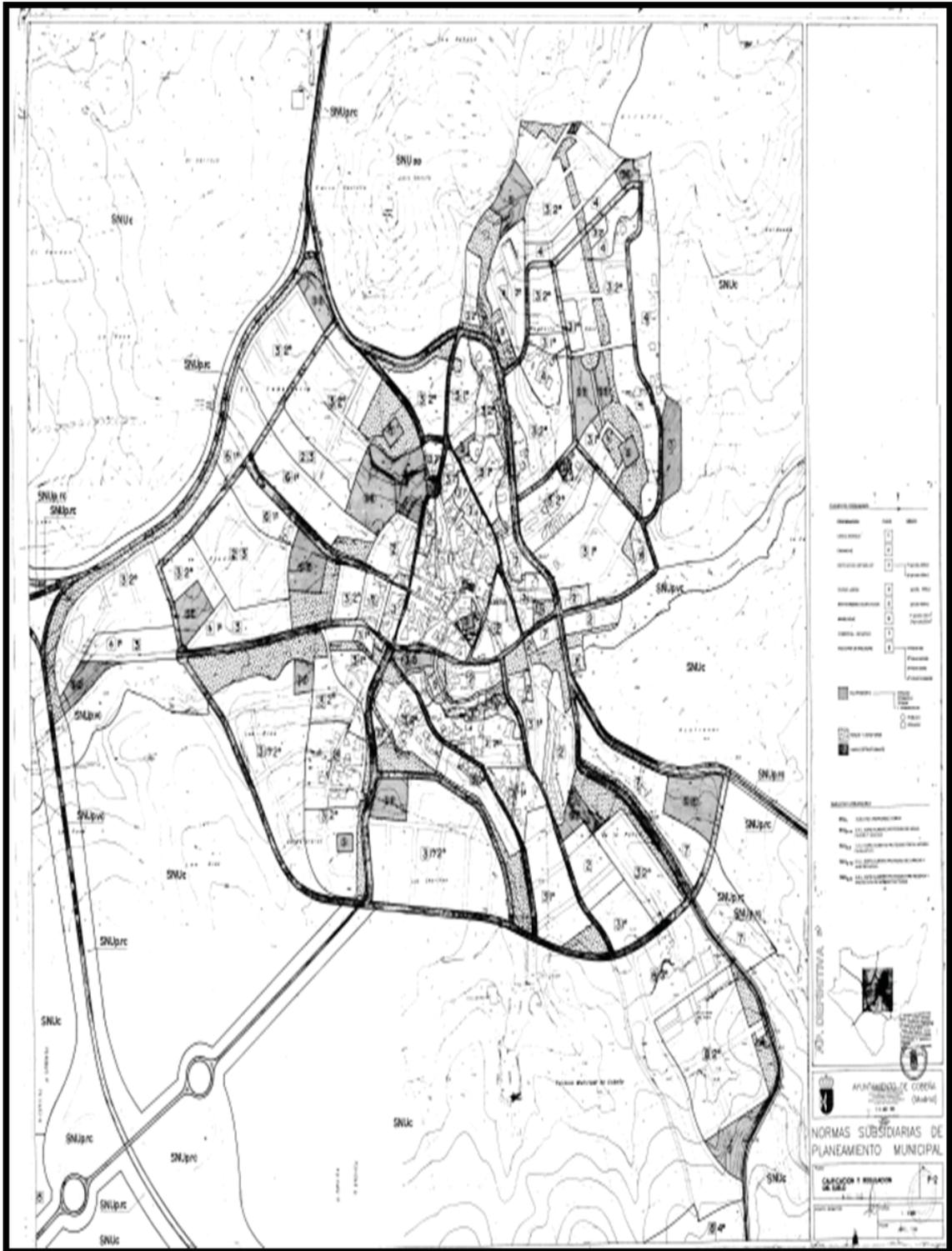
**Art. 10.162. Uso residencial.** Permitido en la categoría primera con un máximo de una vivienda de 150 m2 de superficie total por parcela, siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones.

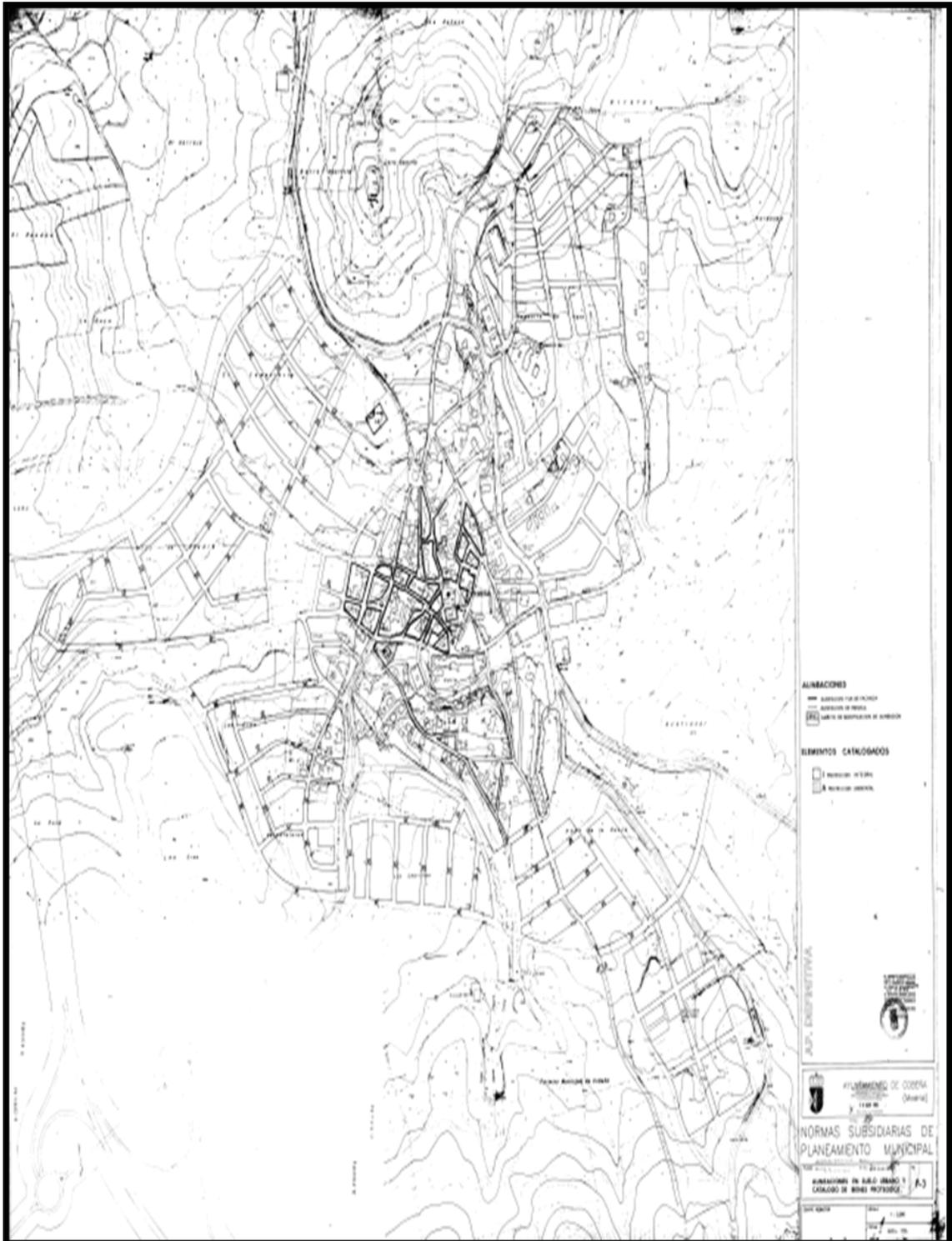
**Art. 10.163. Uso de aparcamiento.** Permitido en su categoría 2ª (colectivo y/o uso público).

#### Usos prohibidos

**Art. 164. Uso industrial.** Permitido en edificio exclusivo.







**Cuarto.- DOCUMENTO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE COBEÑA EN EL ÁMBITO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN COLINDANTES Nº 4 Y 12 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de fecha 25/10/2005 (BOCM 12/12/2005).**

**1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**1.1.- AMBITO**

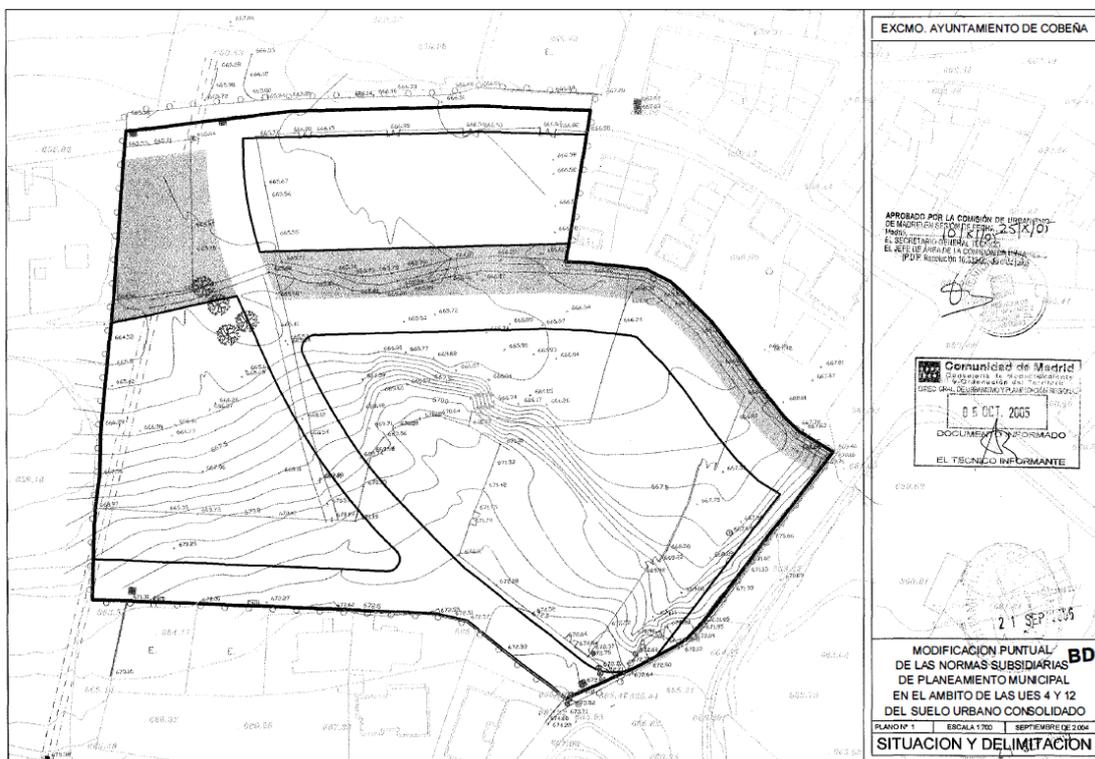
La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cobeña (aprobadas definitivamente en Noviembre de 1.995, pero que han sido objeto de varias modificaciones puntuales posteriores que afectan a la ordenación del ámbito que nos ocupa) se refiere exclusivamente al ámbito del Suelo Urbano No Consolidado correspondiente a las Unidades de Ejecución colindantes UE 4 y UE 12 actualmente no desarrolladas, cuya superficie es de  $0,85 + 1,05 = 1,9$  hectáreas según las fichas del documento de Normas Subsidiarias, y de 1:8793 hectáreas según el ajuste de linderos sobre el levantamiento topográfico específico del ámbito utilizado en el presente Documento Urbanístico.

**1.2.- OBJETO**

El objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cobeña en el ámbito de las UEs 4 y 12 del Suelo Urbano No consolidado, es dotar de la máxima transparencia y seguridad jurídica al necesario proceso de subsanación de las deficiencias, contradicciones e incoherencias de las determinaciones urbanísticas que las Normas Subsidiarias asignan a éste ámbito, detectadas con motivo de la presentación en el Ayuntamiento del "Proyecto de Modificación de la Delimitación de las Unidades de Ejecución Colindantes UE 12 y UE 4 del Suelo Urbano No consolidado" en marzo de 2.004 por el actual propietario mayoritario del ámbito.

Desde el punto de vista procedimental puede parecer exagerado acudir a una Modificación Puntual del Planeamiento Municipal para subsanar deficiencias documentales del mismo, puesto que en principio parece existir la vía más sencilla y directa (más eficaz en los términos del artículo 3.1 de la LRJAPPAC) de un mero acuerdo de Pleno tanto de corrección de errores como de interpretación de discrepancias entre las determinaciones de los distintos documentos de las Normas Subsidiarias aplicables al ámbito de las dos UEs.

Sin embargo, no se debe de olvidar que el propio artículo 3.5 de la LRJAPPAC también establece como principios generales de la actuación administrativa en relación con los administrados los de transparencia y participación. Si a estas exigencias unimos el hecho de que no todas las deficiencias detectadas en las determinaciones de Las Normas Subsidiarias aplicables al ámbito que nos ocupa son meros errores materiales o discrepancias documentales, sino que entran de lleno en el campo de la deficiente (funcional y jurídicamente) técnica urbanística, podemos comprobar como un mero acuerdo interpretativo de Pleno no garantiza la seguridad jurídica, la transparencia y la participación de los afectados (y de cualquier ciudadano en ejercicio :de la acción pública urbanística) que requiere el procedimiento de correcta reformulación de las



Determinaciones urbanísticas del ámbito, por mucho que esta reformulación no afecte de forma apreciable a la ordenación funcional final del mismo

En refuerzo de esta decisión, aparentemente “de máximos”, en la elección del procedimiento de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para racionalizar y “limpiar” la deficiente técnica urbanística de las determinaciones del planeamiento general, la división del suelo urbano en áreas homogéneas y en ámbitos de actuación, divisiones del suelo estas últimas que, en el suelo urbano no consolidado, tienen una gran correlación técnico jurídica con las delimitaciones de Unidades de Ejecución anteriores a la Ley 9/21.001.

En concreto, las deficiencias documentales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que afectan al ámbito de la presente Modificación Puntual de las mismas, y que esta pretende subsanar, son las siguientes:

- fortísimas discrepancias entre las determinaciones de ordenación escritas y gráficas;
- incumplimiento frontal de los requisitos legales de la validez de la delimitación de las dos UEs,
- incumplimiento del principio general de equidistribución de cargas y beneficios,
- discontinuidad de la red viaria en relación con el colindante SAU-4
- imprecisión en la asignación del parámetro básico del aprovechamiento y edificabilidad de la UE 12

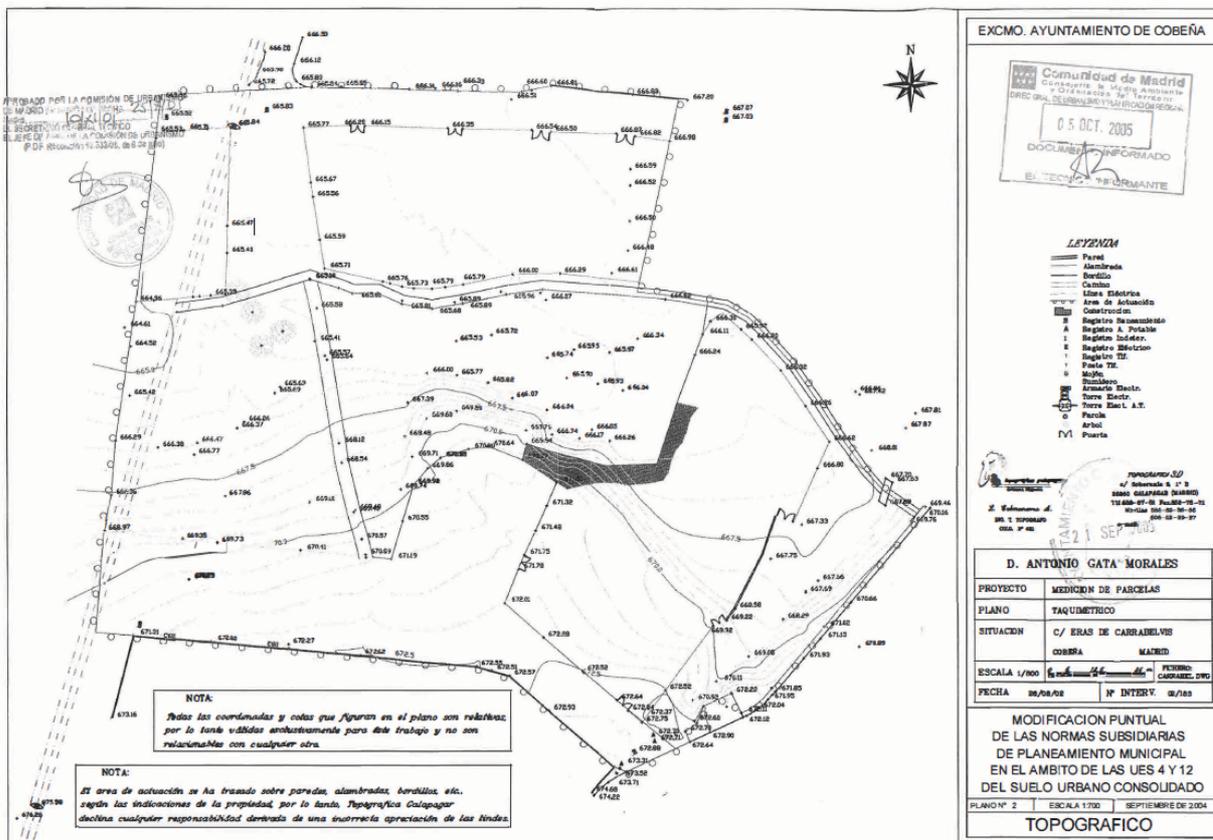
En el resto del documento se analizan con detalle estas deficiencias y sus soluciones

**1.3.- ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL AMBITO DELIMITADO POR LAS DOS UNIDADES DE EJECUCION COLINDANTES UESs 4 y 12**

Según las NSC 95 los terrenos incluidos en la delimitación de las colindantes UEs 12 y 4 tienen una superficie de  $10.500+8.247 = 19.000\text{m}^2$

El levantamiento topográfico del perímetro de las dos UEs 12 y 4 delimitando en las NSC 95 arroja las superficies de  $10.546 + 8.247 = 18.793 \text{ m}^2$ , prácticamente idéntica a la definida en las NSC 95.

Se trata de un enclave formado por un polígono irregular compacto de dos hectáreas de superficie del borde de la zona SurOeste del tejido urbano consolidado del núcleo de Cobeña, delimitado físicamente por tres de sus lados por la calle del Mercado (Norte), la calle carretera de Madrid (Este) y la fachada Norte de la manzana unifamiliar consolidada situada al Norte de la calle Travesía de Conquistadores (Sur). El cuarto lado (Oeste) del ámbito es más técnico administrativo que físico: el borde Oeste del Suelo Urbano del núcleo de Cobeña coincidente con el límite NorEste del Sector SAU 4 de su Suelo Urbanizable Sectorizado



Estas dos hectáreas del Suelo Urbano No Consolidado del núcleo de Cobeña están atravesadas de Este a Oeste por el Arroyo del Valle.

Al Norte del arroyo, hasta la calle del Mercado, el ámbito se conforma en un rectángulo plano y bajo (cota 666) de unos 110 \* 40 m, libre de usos o edificaciones incompatibles con su desarrollo urbanístico.

Al Sur del arroyo, hasta la valla Norte de los chalets de la manzana Norte de la Travesía de los Conquistadores, el ámbito es territorialmente más complejo:

- morfológicamente se organiza en tres bandas paralelas Este-Oeste:
- al Norte una banda llana y baja de borde Sur del arroyo,
- en el centro una fuerte rampa ascendente (en algunos enclaves con más del 50 % de pendiente) entre las cotas 666 y 670, y
- al Sur una plataforma elevada.
- los usos y edificaciones existentes delimitan también tres zonas, pero estas de Oeste a Este
- una zona mayoritaria Oeste y central libre de usos o edificaciones incompatibles con el desarrollo urbanísticos de las UEs,
- una zona centro-Este ocupada por dos instalaciones agropecuarias en funcionamiento: al Sur unos silos de piensos con algo de granja, y al Norte un cebadero de vacuno; y
- una estrecha zona Este entre las instalaciones ganaderas y la calle Madrid fuertemente marcada por su morfología encajonada y por su típico carácter de vacío marginal de borde periurbano: si bien no tiene edificios o usos específicos está marcada por una gran número de pequeñas "intrusiones" periurbanas (redes e infraestructuras, servidumbres de paso más o menos consolidadas, taludes de una travesía urbana, contenedores de RSU, etc...)

Tres bandas Norte-Sur y tres franjas Oeste-Este definen nueve subámbitos territorialmente diferenciables en esta zona Sur del ámbito

Todo el borde Oeste del ámbito está atravesado por una línea aérea de media tensión.

La estructura de propiedad actual del ámbito reproduce fielmente su estructura territorial:

- todos los suelos libres de usos o edificaciones incompatibles con el desarrollo urbanístico de las UES son de titularidad de H.G.O. Viviendas S.L. que los ha adquirido recientemente precisamente para llevar a cabo su transformación urbanística,
- los dos enclaves agropecuarios tradicionales de borde del núcleo urbano de Cobeña son de titularidad de sus respectivos autoempresarios agrarios

#### **1.4.- DETERMINACIONES APLICABLES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBEÑA**

La figura de planeamiento urbanístico general municipal actualmente en vigor en Cobeña son las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña" aprobadas definitivamente por acuerdo de Consejo de la CAM de 19-10-95(BOCM nº 276 de 29-11-95), si bien como ya hemos indicados, varias modificaciones puntuales posteriores de las mismas afectan a la ordenación de contorno del ámbito que nos ocupa.

Las NSC 95 establecen las siguientes determinaciones específicas escritas de ordenación urbanística de las colindantes UEs 12 y 4:

DETERMINACIONES ESCRITAS DE ORDENACION DE LAS DOS UES 12 Y 4 EN LAS NSC 95				
DETERMINACION		UE 12	UE 4	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA (m2)		10.500	8.500	19.000
USO CARACTERISTICO		Residencial Unifamiliar	<u>Residencial Unifamiliar</u>	Residencial Unifamiliar
TIPOLOGIA		Extensiva (parcela mínima: 350 m2)	Intensiva(parcela mínima: 200 m2)	Mixta
APROVECHA-MIENTO LUCRATIVO (m2t)	SUELO NETO RESIDENCIAL	6.100 m2	7.300 m2	13.400m2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	0,5 * 6.100 = 3.050 m2t	0,6 * 8.500 = 5.100 m2t	8.150 m2t
	UNITARIO BRUTO	0,290 m2t/m2s	0,6 m2t/m2s	0,429 m2t/m2s
VIVIENDAS	Nº	17	36	53
	DENSIDAD (viv/ha)	16,2 viv/ha	42,3 viv/ha	27,9 viv/ha
CESIONES DE SUELO SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	VERDE LOCAL	2.000m2	-	2.000m2
	VIARIO LOCAL	2.400 m2	1.200 m2	3.600m2
	TOTAL	4.400 m2	1.200 m2	5.600 m2
	%	42%	14%	29,5%

Respecto de las determinaciones gráficas de ordenación de las dos UEs definidas en las NSC 95 corresponden a las del Plano P-2 de calificación y Regulación del Suelo a escala 1:2.000. La medición directa de la ordenación grafada en este Plano arroja los siguientes resultados:

DETERMINACIONES GRAFICAS DE ORDENACION DE LAS DOS UES 12 Y 4 EN LAS NSC 95 (medición directa del Plano n P-2 de Calificación y Regulación del Suelo n escala 1:2.000)				
DETERMINACIÓN		UE 12	UE 4	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA (m2)		10.084	8.561	18.645
USO CARACTERÍSTICO		Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar
TIPOLOGIA		Extensiva (parcela mínima : 350 m2)	Intensiva (parcela mínima 200 m2)	Mixta
APROVECHAMIENTO MIENTO LUCRATIVO	SUELO NETO RESIDENCIAL			
	SUPERFICIE EDIFICABLE			
	UNITARIO BRUTO			
VIVIENDAS	Nº	4.748/350=13	5644/200=28	41
	DENSIDAD (viv/ha)	12,9 viv/ha	32,7 viv/ha	22,0 viv/ha
CESIONES DE SUELO SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	VERDE LOCAL	1.248 m2	1.637 m2	2.885 m2
	VIARIO LOCAL	4.088 m2	1.280 m2	5.368 m2
	TOTAL	5.336 m2	2.917 m2	8.253 m2
	%	52,9 %	34,1 %	44,3%

Es patente la contradicción entre las determinaciones escritas y las determinaciones gráficas de las NSC 95 aplicables a la ordenación de las UEs 12 y 4. En el caso de la UE 12 las discrepancias entre las determinaciones gráficas y las escritas se pueden cuantificar en un 22,2 % (6.100 m2 de suelo lucrativo neto residencial "escrito" frente a 4.748 m2 de suelo lucrativo neto residencial "gráfico"), y en el caso de la UE 4 esta discrepancia alcanza el 22,7 % (7300 m2 de suelo lucrativo neto residencial "escrito" frente a 5644 m2 de suelo lucrativo neto residencial "gráfico"). En conjunto, y en relación con el número máximo de viviendas, la discrepancia (53-41) alcanza el 22,64 %.

Las normas de interpretación de las NSC 95 establecen con bastante claridad (artículos 1.13 y 1.14 de las Normas Urbanísticas de las NSC 95) como preceder en casos como el

presente en el que las discrepancias entre las determinaciones escritas y gráficas de ordenación urbanística de un ámbito son tan elevadas;

**“... dentro de aquellas (las propuestas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas ) prevalecerán las determinaciones escritas sobre las gráficas...”**

**“... En Unidades de Ejecución ... se entenderá que al dimensionamiento mínimo de los espacios de cesión (zonas verdes...) será el consignado numéricamente en las fichas ...”**

**“...El viario grafiado tendrá de carácter vinculante (en cuanto a su traza que no a sus dimensiones que podrán ser superiores a las señaladas) cuando tenga la condición de estructurante en tanto que tendrá carácter de recomendación cuando se grabe con trozo discontinuo”**

**“En el desarrollo de Unidades de Ejecución ..se entenderá que variaciones de hasta un  $\pm 5$  o/o en la superficie de las mismas no son alteraciones de sus previsiones siempre que ello esté motivado por ajustes de la delimitación prevista en Normas a la configuración real catastral existente. En este caso se entenderá que aprovechamientos cesiones deberán ajustarse matemáticamente en el mismo porcentaje”.**

Esto es, en el caso que nos ocupa, las NSC 95 establecen los siguientes criterios para la definición precisa de las determinaciones de ordenación urbanística aplicables a las UEs 12 y 4 :

.-UE4:

.-sin cesiones de zona verde

.-las cesiones de viario local serán las resultantes reales del trazado de una calle de 9 metros en la localización prevista en los planos de ordenación de las NSC 95

.-el número máximo de viviendas será de 36

.-UE 12:

.-2000 m<sup>2</sup> de zona verde con un máximo de 2100 m<sup>2</sup> y un mínimo de 1900 m<sup>2</sup> si la superficie topográfica real de la UE fuese un 5 % superior o inferior a los 10500 m<sup>2</sup> consignados en la ficha de las NSC 95.

.-las cesiones de viario local serán las resultantes reales del trazado de tres calles en las localizaciones previstas en los planos de ordenación de las NSC 95:

.-la del Mercado del 12 ml de ancho,

.-una Sur de 10 ml de ancho, y

.-una Norte-Sur de 9 ml de ancho.

.- el aprovechamiento lucrativo será el resultante de aplicar la ordenanza 3 grado 1º al suelo neto resultante real con un máximo superficial- de 6.100 m<sup>2</sup> ampliable a  $6.100 * 1,05 = 6.405$  m<sup>2</sup> si el perímetro topográfico real de la UE definiese una superficie del ámbito superior' en más del 5% a los 10.500 m<sup>2</sup> consignados en la ficha de las NSC 95. .- el número máximo de viviendas será de 17.

Como se puede comprobar, y dadas las fuertes discrepancias entre las determinaciones gráficas y escritas de las NSC 95 aplicables a la ordenación urbanística de las UEs 12 y 4, resulta imprescindible realizar un ajuste topográfico real de las ordenaciones de ambas UEs para poder cuantificar con un mínimo de precisión estas dos ordenaciones .

En cualquier caso, y resumiendo, conviene hacer tres precisiones en relación con este ajuste topográfico de las ordenaciones y delimitaciones de las UEs 12 y 4 definidas en las NSC 95:

.- en primer lugar, este ajuste es necesario para resolver, tal y como especifican las propias NSC 95, las fuertes contradicciones (más del 20%) existentes entre las

determinaciones gráficas y las determinaciones escritas de ordenación adscritas en las NSC 95 para estos dos ámbitos contiguos;

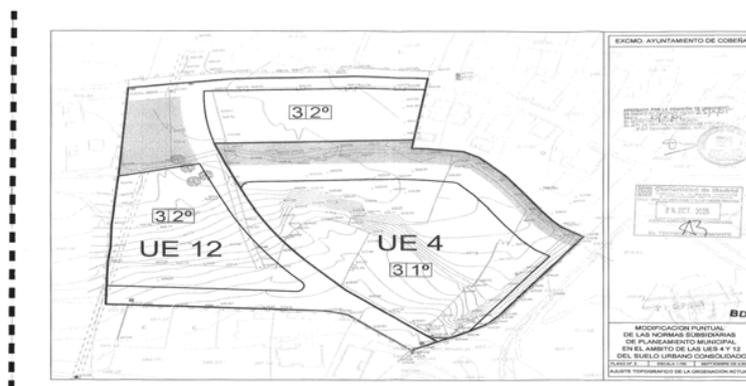
- en segundo lugar, y respecto de la prevalencia de las determinaciones escritas respecto de las gráficas en relación con la "no cesión" de zona verde por parte de la UE 4, por mucho que la ficha de la UE 4 precise sin ningún lugar a dudas que esta UE no está sujeta a cesión de zona verde libre de uso público de ningún tipo, la inequívocamente grafada en plano no es fácilmente suprimible puesto que corresponde a los márgenes del Arroyo de la Vega. Que califiquemos esta superficie como viario peatonal o como zona verde pública no afecta al hecho indudable que resulta inedificable y adscribible al dominio público (ya sea municipal como paseo peatonal a ambos márgenes del arroyo, ya sea como dominio público hidráulico correspondiente al propio cauce)

- en tercer lugar, las dos calles de borde Norte y Sur de la UE 12 no deben de quedar adscritas en su totalidad a la UE 12: es un completo desvarío urbanístico pretender que los propietarios de la UE 12 puedan tener la obligación de ejecutar la urbanización (aceras y acometidas) al servicio de usos situados fuera de la Unidad de Ejecución. Esto no prejuzga qué sección exacta de pavimentación de calzada de estas dos calles debe de ejecutar la UE 12: esto será algo a precisar en el correspondiente Proyecto de Urbanización en base al estado real de pavimentación de ambas calles y a las necesidades de accesibilidad rodada que el Ayuntamiento debe de garantizar a los futuros usuarios de la UE 12

- y por último, en cuarto lugar, respecto del número máximo de viviendas, el respeto a la parcela mínima de las correspondientes ordenanzas, hace imposible su cumplimiento.

En la tabla siguiente se recoge el resultado del ajuste topográfico real de las determinaciones de ordenación de los dos Ues colindantes, realizado en aplicación de las prescripciones de las NSC 95 relativas a la interpretación de las contradicciones existentes entre las determinaciones escritas y gráficas de sus documentos:

- no se altera la estructura catastral de los terrenos incluidos en ambas Ues.
- las superficies brutas resultantes de ambas Ues no difieren en más o menos un 5 % respecto de las consignadas en las fichas
- las superficies de cesiones de verde público fijadas en las fichas se corresponden con las definidas en los planos y se ajustan a la proporción de cesiones precisadas en las fichas de las NSC 95 (obviamente en el caso de la red viaria esto no ocurre: ambas Ues ceden realmente mucha mayor proporción -y mucha mayor superficie absoluta- de viario que el definido por escrito en las fichas de las Ues de las NSC 95).
- se respetan todos los parámetros de ambas ordenanzas



DETERMINACIONES DERIVADAS DEL AJUSTE TOPOGRÁFICO REAL DE LAS ORDENACIONES GRÁFICA Y ESCRITA DE LAS UEs 12 Y EN ESCRITA APLICACIÓN DE LA NORMAS DE INTERPRETACIÓN DE LAS NSC 95				
DETERMINACIÓN		UE 12	UE 4	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA (m2)		10.546	8.247	18.793
USO CARACTERÍSTICO		Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar
TIPOLOGIA		Extensiva (parcela mínima: 350 m2)	Intensiva (parcela mínima 200 m2)	Mixta
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	SUELO RESIDENCIAL NETO	5602 m2	6.078m2	11.6980 m2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	0,5 * 5.602=2.801 m2t	0,6 * 8.247 = 4.948,2 m2t	7.749,2 m2t
	UNITARIO BRUTO	0,2656 m2t/m2s	0,6 m2t/m2s	0,4123 m2t/m2s
VIVIENDAS	Nº	5.602/350=16	6.078/200=30	46
	DENSIDAD (viv/ha)	15,2viv/ha	36,4 viv/ha	24,5viv/ha
CESIONES DE SUELO SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	VERDE LOCAL	1.880 m2	548	2.428 m2
	VIARIO LOCAL	3.064 m2	1.621 m2	4.685 m2
	TOTAL	4.944 m2	2.169 m2	7.113 m2
	%	46,9% %	26,3% %	37,85%

Una vez establecidas las determinaciones precisas de ordenación urbanística prescritas las NSC 95 para el desarrollo de ambas UEs quedan por analizar las prescripciones relativas a las cesiones de aprovechamiento lucrativo al Patrimonio Municipal de Suelo.

Las NSC 95 establecen literalmente en los últimos párrafos de la presentación del Anexo 1 de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano:

**“Aquellas Unidades de Ejecución de nueva delimitación en las presentes Normas Subsidiarias, cuyos suelos estuviesen clasificados anteriormente como rústicos en las NN.SS. de 1.987 y que como consecuencia de la presente Revisión se incorporan directamente al Suelo Urbano, o tienen un notable incremento de su aprovechamiento respecto de las citadas Normas, estarán obligados a la cesión al municipio del 15% del aprovechamiento lucrativo total previsto en la ficha del presente fichero normativo, además de la cesión de viales, zonas verdes y equipamientos definidos”**

**Por oposición a la delimitación de nuevas Unidades e Ejecución en suelos clasificados anteriormente (NN.SS. de 1.987), como Suelo Urbano de entenderán que constituyen polígonos de ejecución únicamente a efectos de reurbanización y que constituyen polígonos de ejecución únicamente a efectos de reurbanización y fijación de plazos para materializar las cesiones del viario, equipamiento y zonas verdes previstas y , por tanto, no estarán sujetas a la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo consignado en la ficha correspondiente”**

Sin embargo, no hace falta acudir a las NN.SS. de 1.987 para comprobar si las UEs 12 y 4 de las NSC 95 están sujetas o no a la obligación de ceder una parte de su suelo neto con aprovechamiento lucrativo al Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Cobeña: la legislación urbanística actualmente vigente, muy diferente de la vigente en 1.995 cuando se aprobaron definitivamente las NSC 95, ha venido a precisar este extremo. Los terrenos de ambas UEs, clasificados en la actualidad con más precisión técnico-jurídica como Suelo Urbano No Consolidado están sujetos a un régimen urbanístico definitivo del contenido de su derecho de propiedad que establece inequívocamente la obligación de ceder al Patrimonio Municipal de Suelo, suelo neto

urbanizado con capacidad para albergar el 10 % del aprovechamiento lucrativo del ámbito.

Así, las determinaciones urbanísticas de ordenación y aprovechamiento, aplicables al día de la fecha a ambas UEs en estricta observancia de las prescripciones de las NSC 96 adaptadas al marco de la legislación urbanística vigente en la CAM resultan ser las siguientes:

DETERMINACIONES DERIVADAS DEL AJUSTE TOPOGRÁFICO REAL DE LAS ORDENACIONES GRÁFICA Y ESCRITA DE LAS UEs 12 y 4 EN ESTRUCTURA APLICACIÓN DE LA NORMAS DE INTERPRETACIÓN DE LAS NSC 95				
DETERMINACION		UE 12	UE 4	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA		10.546	8.247	18.793
TIPOLOGIA		Extensiva (parcela mínima: 350 m2)	Intensiva (parcela mínima: 200 m2)	Mixta
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2t)	SUELO NETO RESIDENCIAL	5.602m2	0,6 * 8.247 = 4.948,2 m2t	7.749,2 m2t
	SUPERFICIE EDIFICABLE	0,5 * 5.602 = 2.801 m2t	0,6 * 8.247 = 4.948,2 m2t	7.749,2 m2t
	UNITARIO BRUTO	0,2656 m2t/m2s	0,6 m2t/m2s	0,4123 m2t/m2s
VIVIENDAS	Nº	5.602/350=16	6.078/200=30	46
	DENSIDAD	15,2 viv/ha	36,4 viv/ha	24,5 viv/ha
CESIONES DE SUELO SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	VERDE LOCAL	1.880 m2	548	2.428 m2
	VIARIO LOCAL	3.064 m2	1.621 m2	4.685 m2
	TOTAL	4.944 m2	2.169 m2	7.113 m2
	%	46,9 %	26,3%	37,85%
CESION DE APROVECHAMIENTO AL P.M.S	SUELO NETO RESIDENCIAL	560 m2	608 m2	1.168 m2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	280 m2t	495 m2t	775 m2t
	Nº DE VIVIENDAS	1,6	3,0	4,6
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PATRIMONIALIZABLE	SUELO NETO RESIDENCIAL	5.042 m2	5.470 m2	10.512 m2
	% SOBRE EL BRUTO INICIAL	47,8%	66,3%	55,93%
	UNITARIO BRUTO	0,239 m2/m2s	0,54 m2t/m2s	0,371 m2t/m2s
	SUPERFICIE EDIFICABLE	2.521 m2t	4.453,2 m2t	6.974,2 m2t
	Nº DE VIVIENDAS	14,4	27,0	41,4
	DENSIDAD BRUTA (viv/ha)	13,65	32,7	22,1

Como se puede apreciar, las diferencias de aprovechamiento entre ambas Unidades de Ejecución contiguas son apreciables, y sistemáticamente a favor de la UE 4 y en detrimento de la UE12:

- 125,94% de diferencia de aprovechamiento unitario bruto patrimonializable.
- 139,4% de diferencia de densidad, y
- 38,5% de diferencia en el porcentaje de suelo patrimonializable.

### 1.5.-DETERMINACIONES APLICABLES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA GENERAL.

En la actualidad, precisar cuales son las determinaciones de la legislación urbanística general aplicables al desarrollo de las UEs 12 y 4 de las NSC 95 no es tarea sencilla. En efecto, las NSC 95 fueron redactadas y aprobadas en desarrollo y aplicación del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM: ambos cuerpos legales carecen en su práctica totalidad de vigencia en la actualidad y han sido sustituidos, el primero por la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones, y el segundo por la Ley 9/2.001 del suelo de la CAM, que establece para planeamientos municipales no adaptados a sus determinaciones, como es el caso de las NSC 95, un régimen transitorio "mixto"(las determinaciones de la

Ley 9/2.001 son aplicables en parte con prevalencia sobre las determinaciones equivalentes de las NSC 95, y las determinaciones de las NSC 95 son aplicables en parte con prevalencia sobre las determinaciones equivalentes de la Ley 9/2.001).

Dos son los aspectos fundamentales para el desarrollo de las dos UEs en relación con el grado de alteración que, primero la Ley 6/98 y después el régimen transitorio de la Ley 9/2.001, han venido a introducir en las determinaciones fijadas por las NSC 95 para las dos UEs 12 y 4:

- en primer lugar el régimen de cesiones, y
- en segundo lugar las prescripciones relativas a la equidistribución de cargas y beneficios entre ambas UEs.

Respecto del régimen de cesiones, ya nos hemos referido a los de aprovechamiento lucrativo: la Ley 6/98 primero y el régimen transitorio de la Ley 9/2.001 después (régimen transitorio que establece la inmediata entrada en vigor del régimen de la propiedad del suelo establecido en la Ley 9/2.001 por encima de las determinaciones que al respecto contengan los planeamientos urbanísticos municipales no adaptados al mismo) prescriben sin ningún lugar a dudas que las cesiones de aprovechamiento lucrativo al Patrimonio Municipal de Suelo que ambas UEs deben de soportar se corresponden con el suelo neto urbanizado necesario para albergar el 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito.

En lo que se refiere a las cesiones de suelo sin aprovechamiento lucrativo el régimen transitorio de la Ley 9/2.001 es bastante menos claro:

- por un lado si que queda claro explícita y literalmente que no son aplicables a estas dos UEs las cesiones mínimas de suelo para redes supralocales y generales definidas en la Ley 9/2.001, y
- por otro lado se puede interpretar que, vía la inmediata entrada en vigor del régimen de la propiedad del suelo definido en la Ley 9/2.001, si que les serían de aplicación a estas dos UEs las cesiones mínimas de suelo para redes locales determinadas por la Ley 9/2.001, si fueran superiores a las fijadas por las propias NSC 95.

Pues bien, para una superficie edificable lucrativa de 7.749 m<sup>2</sup>t como la establecida por las NSC 95 para las dos UEs 12 y 4, la Ley 9/2.001 marca unas cesiones mínimas de suelo para redes locales de  $77,49 \times 15 = 1.162$  m<sup>2</sup> de suelo para zonas verdes públicas y de 1.162 m<sup>2</sup> para redes de infraestructuras (entre las que cabe computar el viario local).

Como se puede comprobar en la tabla anterior, las cesiones previstas para estos dos ámbitos por las NSC 95 son muy superiores a estos estándares mínimos legales.

Respecto de la equidistribución de cargas y beneficios entre ambas UEs, la situación es la siguiente:

- el “truco” (más bien habría que decir el “fraude de Ley”) establecido por las NSC 95 según el cual cada UE es un área de reparto en sí misma, anula formalmente la obligación legal de que las UEs colindantes 12 y 4 no tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15% (como ya hemos visto estas diferencias son muy superiores al 15%), al igual que anula la obligación de

equistribuir entre ambas UEs vía el aprovechamiento medio del único Área de Reparto que las englobaría.

.- por su parte, ni la Ley 6/98 ni el régimen transitorio de la Ley 9/2.001 establecen la obligación de equidistribuir entre Unidades de Ejecución contiguas delimitadas con anterioridad a sus respectivas entradas en vigor. Lo que sí que establece la Ley 9/2.001, vía la regulación de las áreas homogéneas en suelo urbano, es que la adaptación plena de un planeamiento a sus determinaciones debe de acabar con estas arbitrariedades: dos UEs contiguas con diferencias de aprovechamiento superiores al 100%.

Así, uno de los objetivos de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cobeña es garantizar el principio básico de equidistribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios de este ámbito homogéneo del suelo urbano no consolidado del núcleo; recuérdese que la colindante Norte UE 3 ya está desarrollada y consolidada, con lo que sólo existe en este “ensanche” Sur Oeste del Casco Tradicional una zona de suelo urbano no consolidado: la correspondiente a las dos UEs 4 y 12 que nos ocupan.

La situación es parecida en lo relativo a la otra “pata” de la equidistribución: el reparto de las cargas de urbanización. Es un hecho que todos los cambios de la legislación urbanística desde 1.976 no han alterado una determinación básica para la validez legal de la delimitación de Unidades de Ejecución: todas las Unidades de Ejecución deben de incluir en sus perímetros los suelos necesarios para soportar las obras de infraestructuras urbanísticas imprescindibles para la puesta en funcionamiento de sus respectivos usos lucrativos. Este principio básico de la “autonomía” urbanística de una Unidad de Ejecución para que su delimitación sea válida, estaba vigente en 1.995 y sigue estando vigente en la actualidad, y tiene en las delimitaciones de las UEs 12 y 4 un efecto demoledor: la delimitación de la UE 4 es frontalmente ilegal puesto que no contiene en su interior las calles necesarias para dar un servicio a los usos residenciales previstos en sus manzanas lucrativas( una de estas calles está incluida en su totalidad en la delimitación de la UE 12: la calle Norte-Sur).

Si bien esto es indudable y obvio, también lo es que la aprobación definitiva de la delimitación de ambas UEs es en la actualidad un acto administrativo firme, libre y consentido por los propietarios afectados, y que su revocación exigiría un larguísimo procedimiento contencioso-administrativo vía la solicitud de parte de rectificación de errores cometidos por las administraciones públicas en la aprobación definitiva de las NSC 95. Mucho más eficaz, transparente y participativo es acudir al procedimiento de la presente Modificación Puntual “subsanadora de deficiencias” , sobre todo cuando el hecho de que los plazos máximos definidos en las propias Normas Subsidiarias para el desarrollo de ambas UEs por Compensación se han incumplido garantiza la no exigibilidad de indemnización de ningún tipo por alteración del planeamiento (ver artículo 41.1 de la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones).

**1.6.- DETERMINACIONES DEL ÁMBITO TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.****1.6.1.- Objetivos de la modificación puntual.**

De las cinco deficiencias de la ordenación vigente aplicable a las dos UEs cuya resolución constituye el objeto de la presente Modificación Puntual (identificadas en el apartado 1.2 precedente), nos hemos ocupado en detalle hasta el momento de todas ellas a excepción de la relativa a la discontinuidad de la red viaria en relación con el colindante SAU-4.

En la actualidad, las NSC prescriben para la calle Sur de la UE-12 un ancho de 10ml en el ámbito de la UE y un ancho de 18 ml en el ámbito del colindante SAU-4. Como quiera que la determinación relativa al ancho de este vial de nueva apertura en el ámbito del SAU-4(18 ml entre alineaciones) proviene tanto de una Modificación Puntual de las NSC95 como de su posterior consolidación en la aprobación definitiva del Plan Parcial de este SAU, de las dos posibles alternativas para solucionar esta deficiencia:

- reducir el ancho del viario en el SAU-4 a 10 ml, o
- ampliar el ancho del viario en la UE 12 a 18 ml,

la que más requisitos de viabilidad cumple es obviamente la segunda:

- no se reduce la superficie de suelo afecta a un destino público, sino que se aumenta (artículo 67.2 de la Ley 9/2.001),
- no plantea hipotéticos problemas de funcionalidad de tráfico sino todo lo contrario,
- no afecta a unidades de ejecución con “derechos de ordenación” consolidados o en consolidación tras la aprobación definitiva de sus instrumentos de desarrollo.

En consecuencia, la presente Modificación Puntual plantea el ensanchamiento de 10 a 18 ml de ancho del límite Sur de la UE 12. Obviamente esta determinación de ordenación afecta al balance entre suelo neto residencial y cesiones de suelo sin aprovechamiento lucrativo del ámbito (en concreto 599 m2 de suelo neto lucrativo residencial pasan a red viaria) lo que viene a reducir nuevamente el aprovechamiento lucrativo del ámbito y a aumentar sus cargas de urbanización.

Para paliar en cierta medida este efecto que en absoluto constituye un objetivo de la presente Modificación Puntual, la misma propone, en relación con el tratamiento del aprovechamiento lucrativo del ámbito:

- en estricto cumplimiento del artículo 67.2 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la CAM, mantener inalterada la determinación de ordenación estructurante de la edificabilidad residencial del ámbito: 7.749 m2t de superficie edificable residencial unifamiliar.
- en cumplimiento, por analogía, del artículo 47 .3.a) de la Ley 9/.2001 del Suelo de la CAM, mantener inalterada la determinación de ordenación

pormenorizada del número máximo de viviendas del ámbito asignado por las fichas actuales de ambas UEs: 53 unidades residenciales unifamiliares.

.- en cumplimiento, por analogía, del artículo 47.3.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, alterar las determinaciones de ordenación pormenorizada de la UE 12 relativas al tamaño mínimo de parcela (de hecho al grado de aplicación de la ordenanza unifamiliar), unificando todo el ámbito bajo la aplicación de las condiciones de la ordenanza nº 3 grado 1º (parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> y tipología en hilera), justificando esta sustitución del grado 2º de la ordenanza nº 3 (parcela mínima de 350 m<sup>2</sup> y tipología pareada) por el grado 1º en el ámbito de la UE 12 (a excepción de la superficie máxima edificable) precisamente en " **el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo**" (artículo 47.3.a de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM) que supone la ampliación del vial Sur de la UE 12 de 10 a 18 ml de ancho entre alineaciones.

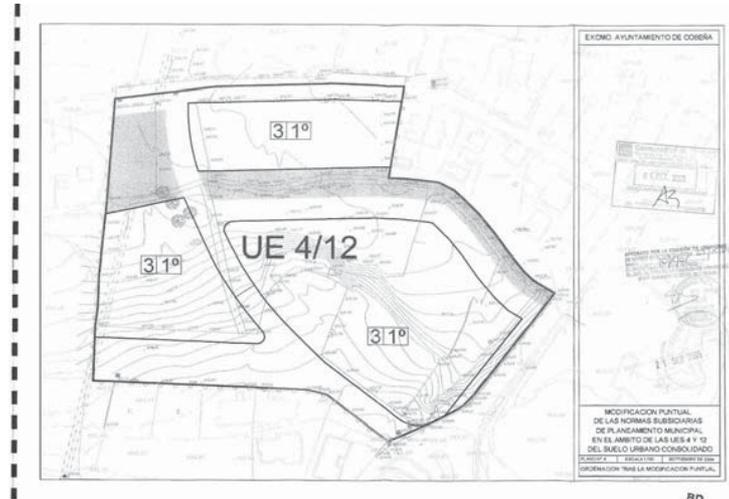
En resumen, y a tenor de lo hasta ahora expuesto, los objetivos y el contenido básicos de la presente modificación actual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de las actuales UEs 4 y 12 del suelo urbano no consolidado del "ensanche". Sur Oeste del casco urbano del núcleo de Cobeña son muy sencillos.

- A- Ensanchar a 18 ml de ancho entre alineaciones el vial Sur de la actual UE 12 para garantizar la continuidad funcional del mismo con su prolongación Este en el SAU 4 (con Plan Parcial aprobado), elevando en consecuencia las cesiones de suelo para redes públicas locales del ámbito, y manteniendo el trazado básico de las calles locales del ámbito.
- B- Mantener tal y como están definidas en la actualidad por las NSC las determinaciones básicas de ordenación del aprovechamiento lucrativo del ámbito:
  - .- 7.749 m<sup>2</sup> de superficie edificable máxima (determinación estructurante ),
  - .- uso global de la misma: residencial unifamiliar (determinación estructurante ).
  - .- 53 unidades como número máximo de viviendas (determinación pormenorizada).
- C- Mantener tal y como están definidas en la actualidad por las NSC las cesiones de redes públicas locales de espacios libres: 2.428 m<sup>2</sup> de zonas verdes a ambos lados del Arroyo de la Vega (determinación pormenorizada).
- D- Aplicar a todo el ámbito el grado 1º de la ordenanza nº 3 unifamiliar con el objeto de posibilitar la materialización del número máximo de viviendas tras el aumento de cesiones de redes públicas locales (determinación pormenorizada).
- E- Garantizar la equidistribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios de un ámbito homogéneo y que se sirve de las mismas calles de nueva creación delimitando una única Unidad de Ejecución para su desarrollo que engloba los perímetros de las actuales UE 12 y UE 4 (determinación estructurante o pormenorizada, según se interprete el alcance de los artículos 35.2.c y 35.4. a de la Ley 9/2001 el suelo de la CAM).
- F- Garantizar la independencia funcional del nuevo ámbito de ejecución único delimitado.

- G- Eliminar contradicciones y discrepancias entre los distintos documentos del planeamiento general aplicables al ámbito.

**1.6.2.- Contenido y determinaciones de la modificación puntual.**

En el plan y en la tabla adjunta se recogen las determinaciones básicas de la ordenación urbanística del ámbito objeto de la Modificación Puntual.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO TRAS LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.		
DETERMINACIÓN	UE 12-4	
SUPERFICIE BRUTA(m2)	18.793	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar	
TIPOLOGÍA	Grado 1: edificios en hilera en parcela mínima de 200 m2	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2t)	SUELO NETO RESIDENCIAL	11.081 m2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	7.749 m2t
	UNITARIO BRUTO	0,4123 m2t/m2s
VIVIENDAS	Nº	53
	DENSIDAD BRUTA	28,2 viv/ha
CESIONES DE SUELO SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	VIARIO VERDE	2.428 m2
	VIARIO LOCAL	5.284 m2
	TOTAL	7.712 m2
	%	41,04%
CESION DE APROVECHAMIENTO AL P.M.S	SUELO NETO RESIDENCIAL	1.108 m2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	775 m2t
	Nº DE VIVIENDAS	5,3
AROVECHAMIENTO LUCRATIVO PATRIMONIALIZABLE	SUELO NETO RESIDENCIAL	9.973
	% SOBRE EL BRUTO INICIAL	53,07
	SUPERFICIE EDIFICABLE	6.974 m2t
	UNITARIO BRUTO	0,3711 m2t/m2s
	Nº DE VIVIENDAS	47,7
	DENSIDAD BRUTA	25,38 viv/ha



**UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO** Hoja 1-4

**ENCLAVE: ANTIGUO SÍLO** Cód. UE-4

---

<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p> 	<p><b>SITUACION Y AMBITO</b></p> <p>Localizada al suroeste del Casco Antiguo, apoyada sobre el camino de Madrid, y la carretera M-1421; colindante a Oeste con suelo urbano correspondiente al área de planeamiento en desarrollo y en el resto de su perímetro con suelo urbano directo.</p> <p>Esta destinada a usos residenciales.</p> <p style="font-size: small;">APROBADO POR LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO DE MADRID EN SU REUNIÓN DEL DÍA 14 DE JUNIO DE 2005 CON EL PRESENTE INFORME.</p>
--	--

---

<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>		<b>CESIONES DE SUELO</b>	
Claves de Ordenanza	%	Uso Públicos	%
3-1ª-Edif.Unifom. (200m <sup>2</sup> )	100	Zona Verde Pública	---
		Equipam. Escolar	---
		Otros Equipamientos	---
		Verde	1.200 14
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>Total Cesiones</b>	<b>1.200 14</b>

---

<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>		
Sistema de Actuación	Compensación	m <sup>2</sup>	%	Núm.
Iniciativa planeamiento	Privado	Pública	250	3 Parc.
		Privada	8.210	97

---

<b>PROGRAMACION</b>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

---

**CONDICIONES PARTICULARES:**



Comunidad de Madrid

8 5 OCT. 2005

REGISTRADO



212  
 Aprobado provisionalmente  
 fecha 26 MARZO 1988

PRESENTADO POR LA COMUNIDAD DE VEHICULARIZADO  
 EL 15/06/2021  
 E. HERRERA  
 C/ DEL MERCADO, 12  
 28013 MADRID

No. 1-14  
 Cód. UE-12

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO**

ENCLAVE: C/ DEL MERCADO

<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p> 	<p><b>SITUACIÓN Y ÁMBITO</b></p> <p>Localizada en la periferia Oeste del Suelo Urbano, linda al Norte con el arroyo de Los Cuadros, al Este con la Unidad de Ejecución 4, al Sur con el suelo urbano y al Oeste con el Suelo Urbanizable.</p> <p>Esta destinada a un uso residencial de vivienda unifamiliar.</p>																																					
<p><b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b></p> <p>Edificios: 100 m<sup>2</sup> Superf. 1,00 Hq.</p>																																						
<p><b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Claves de Ordenanza</th> <th>%</th> <th>Nº viviendas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3-2ª Edif. Unif. (350 m<sup>2</sup>)</td> <td>100</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>100</b></td> <td><b>17</b></td> </tr> </tbody> </table>	Claves de Ordenanza	%	Nº viviendas	3-2ª Edif. Unif. (350 m <sup>2</sup> )	100	17	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>17</b>	<p><b>CESIONES DE SUELO</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Usos Públicos</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zona Verde Pública</td> <td>2.000</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Equipam. Escolar</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Otros Equipamientos</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Vialidad</td> <td>2.400</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td><b>Total Cesiones</b></td> <td><b>4.400</b></td> <td><b>42</b></td> </tr> </tbody> </table>	Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%	Zona Verde Pública	2.000	19	Equipam. Escolar	---	---	Otros Equipamientos	---	---	Vialidad	2.400	23	<b>Total Cesiones</b>	<b>4.400</b>	<b>42</b>										
Claves de Ordenanza	%	Nº viviendas																																				
3-2ª Edif. Unif. (350 m <sup>2</sup> )	100	17																																				
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>17</b>																																				
Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%																																				
Zona Verde Pública	2.000	19																																				
Equipam. Escolar	---	---																																				
Otros Equipamientos	---	---																																				
Vialidad	2.400	23																																				
<b>Total Cesiones</b>	<b>4.400</b>	<b>42</b>																																				
<p><b>GESTIÓN DEL SUELO</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Sistema de Actuación</th> <th>Compensación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Relativa planeamiento</td> <td>Privada</td> </tr> </tbody> </table>	Sistema de Actuación	Compensación	Relativa planeamiento	Privada	<p><b>PROPIEDAD</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>PROPIEDAD</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>%</th> <th>Núm. Parc.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pública</td> <td>400</td> <td>4</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Privada</td> <td>18.100</td> <td>96</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	PROPIEDAD	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.	Pública	400	4	1	Privada	18.100	96	1																					
Sistema de Actuación	Compensación																																					
Relativa planeamiento	Privada																																					
PROPIEDAD	m <sup>2</sup>	%	Núm. Parc.																																			
Pública	400	4	1																																			
Privada	18.100	96	1																																			
<p><b>PROGRAMACIÓN</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Año 1</th> <th>Año 2</th> <th>Año 3</th> <th>Año 4</th> <th>Año 5</th> <th>Año 6</th> <th>Año 7</th> <th>Año 8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estadutos y Bases J. Corp.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proy. Compensación</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proy. Urbanización</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Estadutos y Bases J. Corp.									Proy. Compensación									Proy. Urbanización									<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <p>Comunidad de Vecinos          C/ DEL MERCADO, 12          28013 MADRID</p> <p style="text-align: center;">05 OCT. 2021</p> <p style="text-align: center;">OCCUPACIÓN PROVISIONAL</p> <p style="text-align: right;">Aprobado provisionalmente          por el Ayuntamiento de Madrid</p>	
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																														
Estadutos y Bases J. Corp.																																						
Proy. Compensación																																						
Proy. Urbanización																																						

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE COBENSA.  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSECTORIALES DE PLANEAMIENTO  
 EN EL AMBITO DE LAS COLINDANTES UES 12 Y 4  
 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO</b>	Hoja I-674
<b>ENCLAVE: ANTIQUO SUELO Y C/DEL MERCADO.</b>	Cad. UE-472

<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>SITUACIÓN Y AMBITO</b>
	Localizada al SurOeste del Casco Antiguo, linda al Norte con la Calle del Mercado, al Este con la Carretera de Madrid, al Sur con el suelo urbano consolidado y al este con el Suelo 4 del suelo urbanizable sectorizado. Está destinada a usos residenciales de vivienda unifamiliar.
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>	
Edif.bruta: 0,4123 m2/m2   Superf.: 1,6793 Ha.	

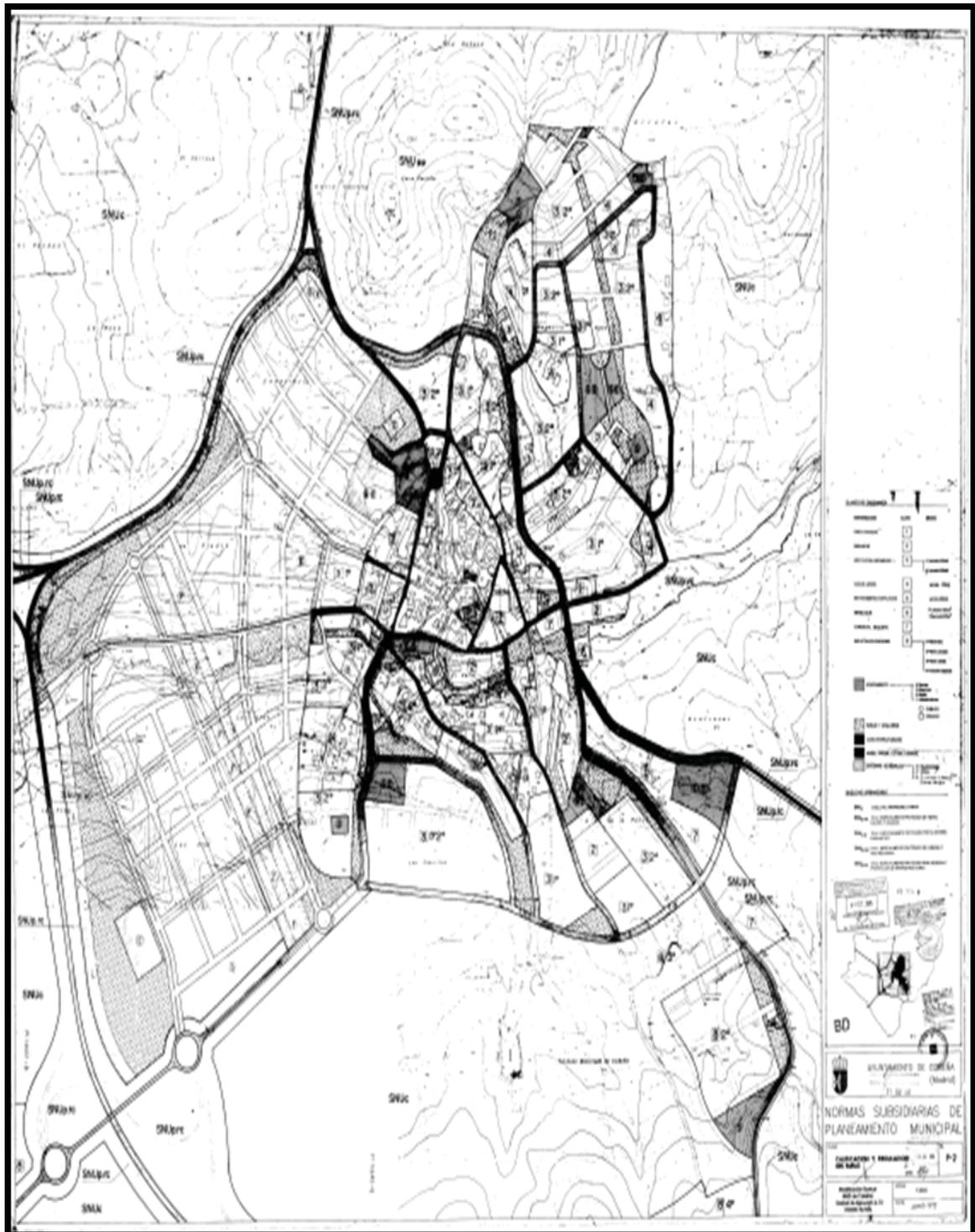
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			CESIONES DE SUELO		
Claves de Ordenanza	%	Nº s/v	Usos Públicos	m2	%
S-1º - Edif. Unifam. (200 m2)	100	53	Zona Verde Pública	2.428	12,92
			Equipam. Escolar	-	-
			Otros Equipamientos	-	-
			Vario	5.284	26,12
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>Total Cesiones</b>	<b>7.712</b>	<b>41,04</b>

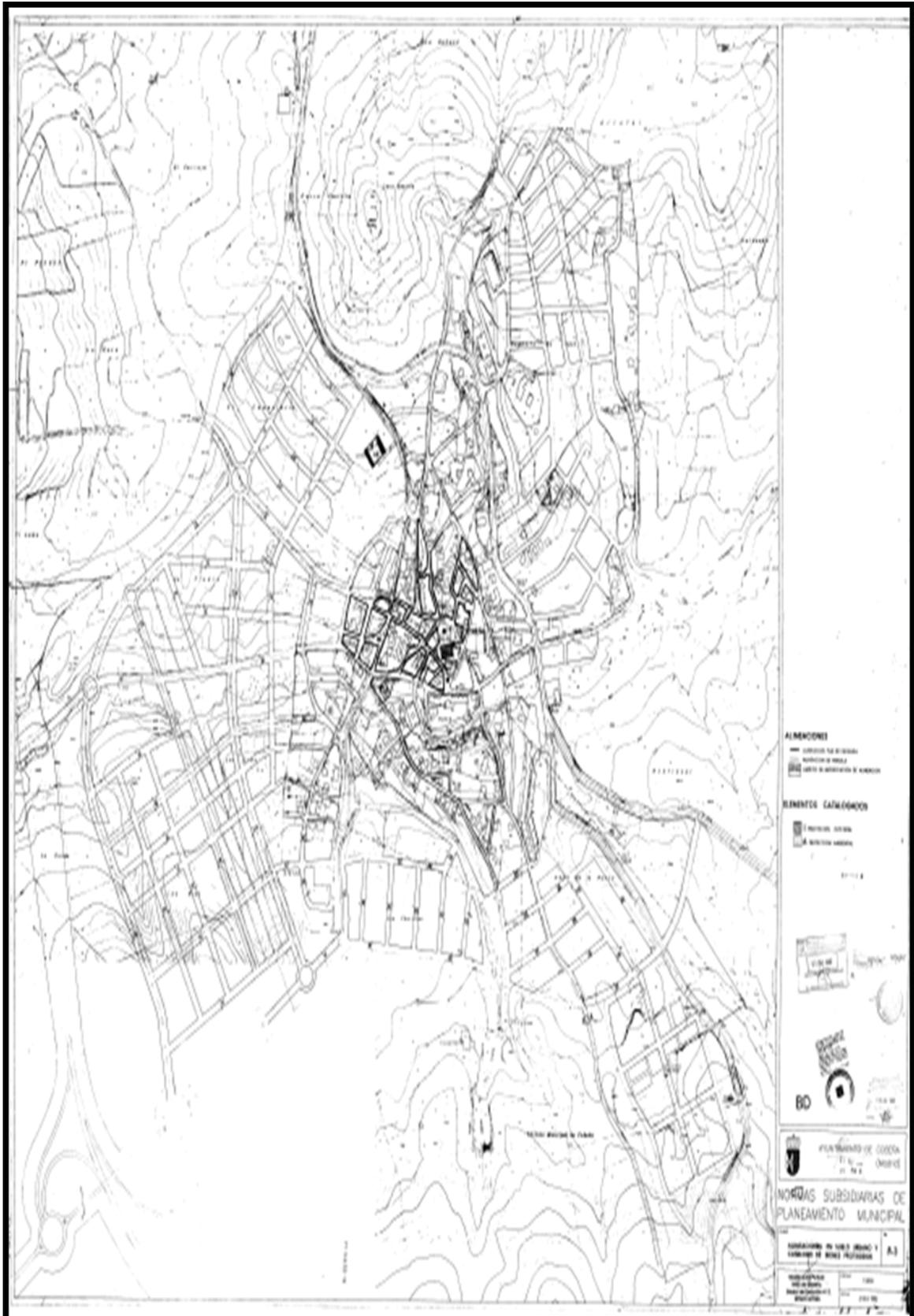
GESTION DEL SUELO		PROPIEDAD			
Sistema de Actuación	Compensación	m2	%	Núm.	
Iniciativa Planeamiento	Privada	Pública	650	3	Para.
		Privada	18.143	97	?

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estudios y Bases J.comp.								
Priv. Compensación								
Priv. Urbanización								

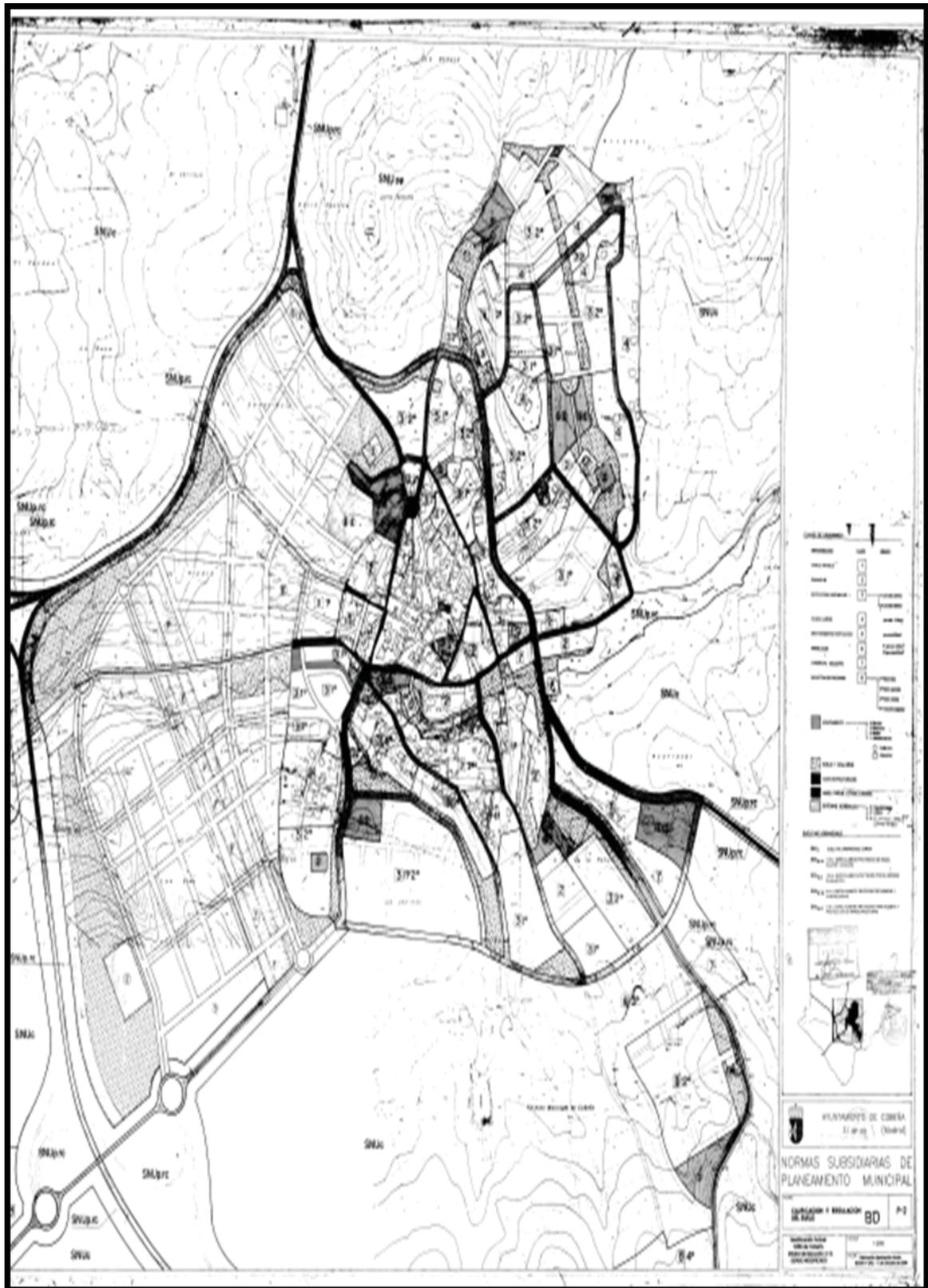
**CONDICIONES PARTICULARES:** en aplicación del artículo 35.6 de la Ley 8/2004, de 17 de Julio, del Suelo de la CAM, se prevé en el interior de las parcelas privadas un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificables a función.

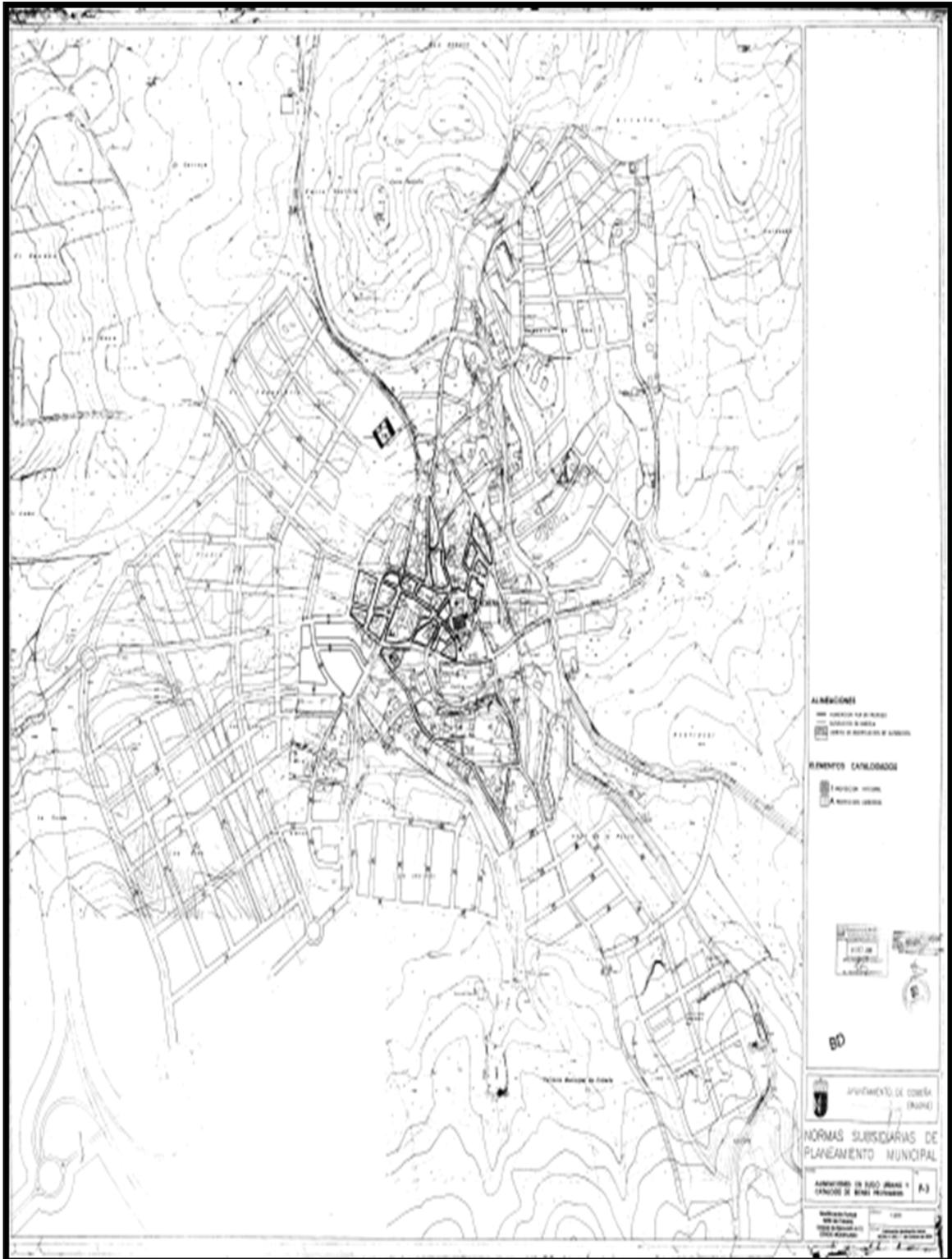
*[Handwritten signatures and stamps]*  
 21 SEP 2021  
**BD**













**Quinto.- DOCUMENTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBEÑA aprobado por la Comisión de Urbanismo de fecha 26/07/2001 (BOCM 24/08/2001).**

**4.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION**

**4.1.- GENERALIDADES**

La ordenanza que a continuación se desarrollan, determinan todos los elementos necesarios para la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarcan el Plan Parcial de ordenación correspondiente al Sector SAU-1, dentro de la modificación puntual de Normas Subsidiarias de Cobeña.

Con carácter complementario a estas Ordenanzas, estarán vigentes las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y más concretamente en su título VII, secciones:

- Sección 2. Condiciones de parcelas.
- Sección 3. Condiciones de posición de la edificación.
- Sección 4. Condiciones de ocupación y aprovechamiento.
- Sección 5. Condiciones de volumen.
- Sección 6. Condiciones higiénicas y de dotación de servicios
- Sección 7. Condiciones estéticas

**4.2.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS EMPLEADOS**

Siempre que ha sido factible, se han utilizado términos que vinieran definidas en las Normas Subsidiarias. Cuando no estaban incluidos en dicho documento o no permitían expresar claramente las características concretas del diseño previsto éste Sector, se han definido expresamente a continuación:

**4.2.1. Alineación**

Línea que señala el límite máximo u obligatorio a que puede llegar la edificación, o la separación entre zonas públicas y privadas.

**4.2.2. Alineación de las vías**

Línea que señalan los límites que separan el suelo público del suelo privado, indicando la ubicación del vallado frontal de la parcela y delimitando la vía pública.

**4.2.3. Área de movimiento de la edificación**

Es el área comprendida entre las alineaciones máximas de edificación y aquellas definidas por los retranqueos obligatorios.

Dentro de éste área podrá ubicarse la edificación, respetando las disposiciones sobre ocupación máxima.

**4.2.4. Rasante Oficial**

Es el perfil longitudinal de calles o del terreno en contacto con la edificación, y que sirve como nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación

**4.2.5. Altura de la edificación**

Es la distancia desde la rasante oficial, a la cara inferior del techo de la última planta.

**4.2.6. Altura máxima de la edificación**

Es la distancia máxima a que puede situarse la cara inferior del techo de la última planta desde la rasante oficial trazada desde la acera o desde el terreno en contacto con la edificación.

**4.2.7. Planta baja**

Se entiende por planta baja de la edificación aquella planta cuya cara inferior de forjado se sitúa a un máximo de 1.60 metros medidos desde la rasante de la acera de la calle por la que tenga acceso o desde el terreno con la edificación.

**4.2.8. Semisótanos**

Se entiende por semisótano aquella planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación.

La cara inferior del forjado de techo estará a una altura igual o inferior a 1000 metros de rasante de la acera o cien cm (100 cm) desde el terreno en contacto con la edificación, no computando su superficie siempre y cuando se destine a usos de garaje, trastero, bodega o servicios de la vivienda

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie la cara inferior del techo a igual o mayor distancia de cien cm (100 cm) sobre la rasante oficial, se computarán como planta sobre rasante y por tanto, como superficie construida.

Este último párrafo es de aplicación en viviendas unifamiliares pareadas, o en las unifamiliares en hilera. En ambos casos se considerará edificación al conjunto de viviendas unifamiliares pareadas en hilera que conformen un bloque diferenciado con sus cuatro fachadas exteriores, tomándose las fachadas laterales como referencia a la hora de aplicar la medida de 100 cm., desde el terreno en contacto con la edificación.

En cualquier caso, la altura libre mínima será de 2,20 metros.

**4.2.9. Sótanos**

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial de la acera, o del terreno en contacto con la edificación; la altura mínima libre será de 2'20 m.

**4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****4.3.1 Calificación del suelo**

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial está clasificado como "Suelo Apto para Urbanizar" al estar comprendido entre del Sector SAU-1 según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña.

El uso global fijado en dicho Sector, y por tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de éste Plan Parcial, es el de RESIDENCIAL, permitiéndose los siguientes usos:

- Comercial y de oficinas.
- Hotelero.
- Dotacional.
- Zona verde y aparcamiento

**4.3.2. Estudios de detalle**

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que una vez redactado, aprobado y realizado el Proyecto de Urbanización correspondiente, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

No se considera preciso el desarrollo del Plan Parcial en Estudios de Detalle, si bien podrán formularse con la finalidad y especificaciones que figuran en el art. 2.12, Sección 2, Epígrafe 1 de las Normas Subsidiarias.

### **4.3.3. Parcelaciones**

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artº 94, 95 y 96 de la Ley del Suelo.

Las parcelaciones están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 17 8 de la Ley del Suelo.

Por tanto, la parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido se ajustará a lo indicado en el art. 2.47 de las Normas.

### **4.3.4 Proyectos de Urbanización**

Su finalidad será llevar a la práctica la ejecución material del Plan Parcial

Los proyectos de Urbanización se referirán a la totalidad del Sector, a efectos de su gestión.

Constituirá a un instrumento para el desarrollo de determinaciones en cuanto a las obras de Urbanización siguientes:

- Red de Comunicaciones.
- Abastecimiento de agua.
- Alcantarillado.
- Energía Eléctrica. BD
- Alumbrado Público.
- Red de Telecomunicaciones (telefonía).
- Red de Gas Propano.
- Jardinería.

Además de las determinaciones fijadas en el art. 92 de la Ley del Suelo y los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones que figuran en el art. 2.49 de las Normas Subsidiarias.

### **4.4.- NORMAS DE LA EDIFICACION**

En el presente Plan Parcial se incluyen las siguientes Ordenanzas Particulares:

- 4.4.1. Edificación Residencial Unifamiliar. Ordenanza RU.
- 4.4.2. Edificación Residencial Multifamiliar mini bloque. Ordenanza RC.
- 4.4.3. Comercial exclusivo. Ordenanza E.Q.C.
- 4.4.4. Espacios Libres. Ordenanza E.L.
- 4.4.5. Zonas comunes adscritas a la vivienda unifamiliar. Ordenanza Z.C.U
- 4.4.6. Dotaciones y Equipamiento. Ordenanza E.Q.P.
- 4.4. bis. Coeficiente de ponderación. A efectos de ponderación de los distintos usos característicos previstos en el presente Plan Parcial, se establecen los siguientes coeficientes:

Uso residencial:                    vivienda libre-----1    Uso comercial privado-----1,04  
Vivienda protegida---0,8

#### **4.4.1 Edificación residencial unifamiliar. Ordenanza (RU) Epígrafe 1 Definiciones:**

##### **Art.1. Ámbito**

Regula la edificación en suelo residencial unifamiliar en el Sector SAU-1. Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada o en hilera. Sobre parcela de pequeño tamaño localizadas en el nuevo suelo clasificado

**Art.2. Grados**

Se establece un solo grado dentro de la presente ordenanza:

- Grado 1º: Unifamiliar Intensiva (en hilera o pareada).

**Art.3. Parcela mínima**

En nuevas parcelaciones o segregaciones, la superficie de parcela mínima edificable será de 200 m2 de superficie neta.

Se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, pistas deportivas, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180 m2.

Se ha de cumplir además 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 destina a espacio comunal (libre o deportivo) proindiviso de las viviendas.

Esta superficie destinada a uso comunal podrá situarse bien en las manzanas residenciales junto a las parcelas netas de las que provienen, bien en manzanas o parcelas independientes, siempre que se cumplan las determinaciones antes citadas sobre las superficies de parcela privada y las de parcela comunal de las viviendas.

**Art.4. Frente mínimo de parcela**

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de seis metros (6'00 m.) para el grado I º.

**Art.5. Longitud máxima de edificación**

En obras de nueva planta, la longitud máxima de fachada de edificación en hilera no será superior a setenta metros (70'00m)

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:****Art.6. Alineaciones y rasantes**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la éstas sean definidas como alineación fija de fachada en los planos parciales que desarrollan los sectores del suelo urbanizable.

**Art.7. Retranqueros**

En obras de rehabilitación y reforma, no se fijan retranqueos mínimos. En obras de nueva planta, los retranqueos mínimos a linderos serán:

Grado-----	Frente-----	Resto linderos
1	4m.	2m.

En el grado 1 se permite el adosamiento a uno o a ambos linderos en promoción conjunta con acuerdo entre partes

En las parcelas en esquina se admite un retranqueo igual o superior a 2 metros, en los linderos laterales, incluso si alguno de éstos da a vía pública.

El retranqueo a frente de parcelas se entenderá sólo por donde tiene su acceso peatonal y rodado En el grado 1 º con viviendas en hilera, se admitirá el adosamiento a ambos linderos en aquellas parcelas que no sean de esquina, siempre que se cumpla el art. 5. (Longitud máxima de fachada 70 metros) aunque sean de distintos propietarios las parcelas colindantes.

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

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

En todos los casos y tipos de obras se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5,00 metros sobre el lindero de calle y el adosamiento de toda la 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 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 público en las parcelas de esquina, solo se permitirá el adosamiento por una de las fachadas (nunca por las dos).

**Art.8. Fondo edificable máximo**

No se fija fondo edificable máximo

**Art.9. Ocupación máxima de parcela**

La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será del 60%. 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. Superficie máxima edificable**

La edificabilidad máxima del uso residencial unifamiliar es de: 20.535 m<sup>2</sup> En obras de Nueva Planta, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0'75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

El nº máximo de viviendas unifamiliares para todo el SAU-1 es de 129. La edificabilidad máxima sobre manzanas netas residenciales, así como el nº máximo de viviendas, será:

MANZANAS	SUPERF.SUELO	Edificabilidad	Coefficiente homogeneización	Aprovechamiento del uso caracteíst M <sup>2</sup> u.t.c	N MAX.VI	Coefficiente edificabilidad máximo m2/m2
Manzana RU-1	5.470,64	3.840	1	3.840	24	0,75m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Manzana RU-2	5.641,24	3.993	1	3.993	25	
Manzana RU-3	5.622,24	3.840	1	3.840	24	
Manzana RU-4	2.620,22	1.920	1	1.920	12	
Manzana RU-5	4.308,57	3.144	1	3.144	20	
Manzana RU-6	4.315,27	3.144	1	3.144	20	
Manzana RU-7	999,58	654	1	654	4	
<b>TOTAL</b>	<b>28.977,77</b>	<b>20.535</b>		<b>20.535</b>	<b>129</b>	

El proyecto de Compensación que desarrolle el presente Plan Parcial, o los proyectos de Parcelación o Reparcelación que se llevan a cabo una vez aprobado el primero, deberán asignar las superficies, usos y aprovechamientos máximos para cada una de las parcelas netas resultantes, sin que en ningún caso la edificabilidad máxima de las distintas manzanas RU, sea superior a la asignada en el presente Plan Parcial.

Asimismo, la edificabilidad de cada una de las parcelas netas registrales no será superior a las que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad máximo indicado de 0'75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie neta de dichas parcelas, entendiéndose por superficie, neta la suma de la superficie parcelada más la parte proporcional de zona común adscrita que le corresponda.

En obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima será la existente. sí 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.

Igualmente, las plantas sótano o semisótano, en todos los casos y grados, no computarán su superficie a efectos de edificabilidad, siempre que se destinen exclusivamente a garaje, aparcamiento, trastero, bodega o servicios de la vivienda.

Art.11. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja + 1), con un máximo de 7'00 metros.

Se permiten semisótanos y sótanos con arreglo a las condiciones establecidas en los puntos 4.2.8. y 4.2.9. de las presentes Ordenanzas.

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 y en los cerramientos laterales de fachada, en parcelas de esquina

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

Art.12. Altura libre de plantas

La altura libre de plantas para obras de Nueva Planta o Ampliación será

	<b>MÁXIMA</b>	<b>MÍNIMA</b>
P1.Sótano	-----	2,20
P1.Baja	3,90	2,60
P1.Primer	3,10	2,60

**Epígrafe 3. Tolerancia de usos:**

Art.13. Residencial

Permitido en su categoría 1 (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Uso público Comercial

Comercial, oficinas y hostelero. Permitido en categoría 2 (en edificio exclusivo) y 3 en (edificio exclusivo)

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m2. Construidos con la excepcionalidad establecida en el artículo 10.15

Uso zona verde y Aparcamiento

Permitido en todos sus grados.

Uso dotacional

Permitido en todas sus categorías.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos destinados a tal fin.

Uso industrial

Prohibido en todos sus grados

**Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares:****Art.14 Condiciones generales**

En el suelo Urbano serán las establecidas en la Sección 8 del Título VII de las presentes Normas.

En el suelo Urbanizable será las que se establezcan los 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.

**Art.15. Rampas de garaje**

Teniendo en cuenta el tamaño reducido de las parcelas netas resultantes, y al objeto de evitar un excesivo retranqueo de la vivienda respecto de la alineación oficial, se admite que la rampa finalice con una pendiente máxima del 12% en un tramo medido en proyección horizontal de 2 metros de longitud desde la alineación de la parcela y en el interior de las mismas.

Su pendiente máxima no superara el 20%.

Su ancho mínimo será de tres (3) metros.

**4.4.2 Edificación Residencial Multifamiliar {Mini bloque}. Ordenanza (RC)****Epígrafe I. Definiciones:****Art.16. 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.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano de zonificación. (plano nº1)

**Art.16bis**

A efectos de su posterior regulación, se establece un solo grado dentro de la presente ordenanza, y que se corresponde con el grado 1, mini bloque en, Ensanche Oeste.

**Art.17.**

La totalidad de las 32 viviendas que se incluyen en esta Ordenanza estarán acogidas a algún régimen de protección.

Las citadas 32 viviendas representan el 20% del total de viviendas p f: Sector, en cumplimiento de lo expresamente indicado al respecto en la dicha modificación puntual de NN.SS.

Por tanto, la totalidad de las viviendas acogidas a algún grado de protección que obliga la citada ficha, se incluyen dentro de esta Ordenanza de Edificación Residencial Multifamiliar (Mini bloque).

Asimismo, se sitúan las parcelas correspondientes a esta Ordenanza (RC 1 y RC2) en el frente sobre el actual Camino del Molino, como también establece la citada ficha en el apartado INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL AREA.

**Art.18. Parcela mínima**

La parcela mínima será para ésta grado de 600 m2.

**Art.19. Frente mínimo**

El frente de parcela mínimo será de 20 metros.

Art.20. Longitud máxima de edificación

La longitud máxima de fachada de la edificación será de 70 metros

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:**
Art.21. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, debiéndose cumplir en cualquier caso los condicionantes que sobre, retranqueos de ocupación y fondo máximos edificable establece esta Ordenanza.

Art.22. Retranqueos

La edificación deberá retranquearse de los linderos que les claves de Ordenanza el mayor de los valores siguientes:

- 3 metros.

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

En las parcelas sujetas a la misma clave de Ordenanza se permitirá adosamiento a lindero lateral, siempre que no se rebase su longitud total máxima de 70 metros y exista acuerdo notarial entre colindantes.

Art.23. Fondo máximo edificable

No se fija fondo máximo edificable.

Art.24. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de parcela neta será del 50%.

Art.25. Superficie máxima construible

La edificabilidad máxima que se fija para esta tipología de vivienda es: 4.358,90 m<sup>2</sup> x lm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 0,8=3.487,12 m<sup>2</sup> u.t.c., repartidos en dos manzanas perfectamente diferenciadas, con edificabilidades y número de viviendas que se indican a continuación: Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, sin que por ello compute dentro del anterior parámetro, siempre que dicho espacio interior no se destine a estancias vivideras, autorizándose exclusivamente su uso para trasteros, almacén, servicios e instalaciones de la edificación.

MANZANAS	SUPERF.SUELO m <sup>2</sup>	EDIF m <sup>2</sup>	Coficiente homogeneización	Aprovechamiento del uso exclusivo	N MAX VIV.	Coficiente
Rc-1	1.085,00	1.085,00	0,8		8	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rc-2	3.273,90	3.273,90	0,8	3.273,90	24	
TOTAL	4.358,90	4.358,90		3.487,12	32	

Art.26. Altura máxima de la edificación

La altura máxima sobre rasante será de 3 alturas (baja+2) con un máximo de 10'00 metros.

Art.27. Altura libre de plantas

La altura libre de plantas será:

	MAXIMA	MINIMA
P.Sótano	-	2,20
P.Baja	3,60	2,60
Otras	3,00	2,60

**Epígrafe 3. Tolerancia de Usos:**

Uso principal:

**Art.28. Residencial**

- Permitido en su categoría de multifamiliar o mini bloque.
- Deberá preverse dentro de la parcela o zona comunal adscrita, una plaza de aparcamiento por vivienda.

**Art 29. Uso público comercial**

- Permitido en su categoría 1.
- Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Usos complementarios:

**Art.30. Uso aparcamiento**

- Permitido en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Uso Prohibido:

**Art.31. Uso industrial**

- Prohibido en todos sus grados

**Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares:****Art.32. Condiciones generales**

Serán de aplicación las establecidas en la sección 8 del título VII de las Normas Subsidiarias.

**4.4.3. Comercial exclusivo. Ordenanza E.Q.C ..****Epígrafe I. Definiciones:****Art.33. 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 el plano de zonificación (plano nº 11) de este Plan Parcial.

**Art.34. Parcela mínima**

La superficie de parcela mínima edificable será de 200 m<sup>2</sup>.

**Art.35.Frente mínimo**

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de 6 metros.

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:****Art.36. Alineaciones y rasantes**

Las alineaciones de la edificación serán de libres dentro de la parcela.

**Art. 37 Retranqueos**

No se fijan retranqueos mínimos.

**Art.38. Fondo edificable máximo**

No se fija fondo máximo edificable

**Art.39. Ocupación máxima de parcela**

La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de Nueva Planta será del 50%.

Art.40. Superficie máxima edificable

Superficie máxima edificable: 1.021, 11 m<sup>2</sup>

Coefficiente de homogeneización correspondiente: 1,04

Aprovechamiento máximo del uso comercial: 1.021,11,x 1,04= 1.061,95 m<sup>2</sup> u.t.c.

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, sin que compute su superficie dentro del anterior parámetro.

Art. 41. Altura máxima de la edificación

Será de 2 plantas (baja+ 1) con un máximo de 6'90 metros.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos:

Uso principal:

Art.42. Uso público comercial

Comercial, oficinas y hostelero. Permitido en categorías 2ª (planta baja) y 3 (en edificio exclusivo)

edificio exclusivo)

Art.43. Uso dotacional o:

En categoría 3ª. Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Art.44. Uso zona verde y aparcamiento

Permitido en todos sus grados.

Usos Complementarios:

Art.45. Residencial

Permitido en su categoría 1ª (vivienda unifamiliar) con un máximo de una vivienda por parcela.

Usos prohibidos:

Art.46. Uso industrial

Prohibido en todos sus grados

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares:

Art.47. Condiciones generales

Serán las establecidas en la sección 8 del título VII de las Normas Subsidiarias

**4.4.4. Espacios libres. Ordenanza E.L.****Epígrafe I. Definiciones:**Art.48. Definición

Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada alubridad y esparcimiento de la población y que quedan reflejados en el plano de zonificación. Calificación y Regulación del suelo.

Art.49. Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>.

Art.50. Otras condiciones de la parcela

No se fijan.

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:****Art.50. Retranqueos**

Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela al menos:

- Cinco metros cuando la superficie de parcelas sea menor de 2.000 m2.
- Diez metros cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000 m2.

**Art.51. Superficie máxima edificable**

En el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de 1'5 m2, por cada 100 m2 de parcela para parcelas menores de 2.000 m2 y de 0'5 m2 por cada 100 m2 de parcela de superior superficie; en todos los casos se permitirá una superficie mínima de 40 m2 construídos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc).

**Art.52. 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.53. Uso zona verde**

Permitido.

Usos complementarios:

**Art.54. Uso residencial**

Permitido en la categoría 1 (vivienda unifamiliar) en parcelas de propiedad pública y de superficie superior a las 4 Has. Cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

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

**Art.55. Uso público comercial**

Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc. y en instalaciones permanentes de superficie no superior a 40 m2.

**Art.56. Uso dotacional**

Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública en su categoría 3ª (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% de la parcela.

**Art.57. Aparcamientos**

En categoría 2ª (colectivo) siempre en superficie.

Usos prohibidos:

**Art.58. Uso industrial**

Excluido por no ser de aplicación.

#### **4.4.5. Zonas comunes adscritas a la vivienda unifamiliar. Ordenanza (Z.C.U.)**

##### **4.4.5.1. Definición**

Corresponde a todos aquellos espacios libres no edificados de dominio y privado, destinados fundamentalmente a plantación de arbolado, jardinero y deportivos necesarios para el esparcimiento de la población correspondiente exclusivamente a las viviendas unifamiliares.

En éstos espacios, se podrán admitir sin limitación alguna, tanto instalaciones deportivas y piscinas en superficie para uso privado sin espectadores, como , instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) limitadas estas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada, y sin que puedan transformarse en superficie construida y debiendo cumplir toda construcción sobre rasante, excepto vallas y alambradas diáfanas, los retranqueos establecidos en ordenanza.

También se admitirá en superficie la edificación destinada a alojar los servicios propios y necesarios de las instalaciones deportivas que se prevean, tales como vestuarios, aseos, cuartos de depuración, botiquín-enfermería, etc., así como locales de uso comunitario para los residentes de las viviendas unifamiliares, tales como salas de reunión o espacios deportivos de dicha comunidad.

Estos locales computarán a efectos de edificabilidad y en sobrepasarán las máximas permitidas en la Ordenanza para destinadas a este uso.

La edificabilidad máxima permitida se fija en 296'82 m<sup>2</sup>. Las construcciones que se destinen a instalaciones deportivas y se sitúen bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, en ningún caso. Se entenderá como bajo rasante, cuando se sitúen en semisótano o sótano.

De ser obligatorio un recinto para instalación de telecomunicaciones (RIT), no se considerará su superficie a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima, aunque sea en situación de planta baja.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados a espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0'60 y 1 '20 m. de altura, coronados por un cerramiento diáfano (metálico) de hasta 1 '5 m. de altura máxima; en la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento y compañías suministradoras, para acometidas eléctricas, de agua potable, gas y comunicaciones.

En los ámbitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatro (4)m. siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal, metacrilato o similar).

En todos los casos, la separación de linderos entre propiedades privadas podrá ser en toda su altura de elementos diáfanos (sin base opaca).

En cuanto al resto de las determinaciones (altura máxima de las instalaciones y tolerancia de usos) se atenderá a los dispuestos en los artículos 52 y 53 a 58 todos, inclusive, de estas ordenanzas.

#### **4.4.6. Dotaciones y equipamiento. Ordenanza E.Q.P.(INFRAESTRUCTURAS)**

##### **Epígrafe 1. Definiciones:**

##### **Art.59. 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.60. Parcela mínima**

En el Suelo Urbano la parcela mínima será:

En dotaciones privadas:

- Para la ubicación de depósitos de Gas Propano y demás instalaciones propias de dicho servicio, se prevé una parcela de 146,06 m<sup>2</sup> Para los dos centros de transformación previstos, cuya construcción se proyecta subterránea, la reserva de suelo que se destina para cada uno de ellos es de 33,00 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.

**Art.61. Otras condiciones de parcela**

No se fijan.

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:****Art.62. 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 3m.

**Art.63. Fondo edificable máximo**

En fondo edificable máximo será libre.

**Art.64.Ocupación máxima de parcela**

En obras de nueva planta o ampliación la ocupación máxima de parcela será del 60% de parcela neta; en las obras de rehabilitación o remodelación será el existente si es superior a aquel.

**Art.65.Ocupación máxima de parcela**

En el suelo apto para urbanizar será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para el uso de infraestructuras, será la derivada de las necesidades funcionales impuestas por las compañías suministradoras

**Art.66. Altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (Baja+I) con un máximo de 6'50m. Excepcionalmente para centros de enseñanza, EGB Y BUP y similares, se permitirán 3 plantas (Baja+2).

**Epígrafe 3. Tolerancia de usos:****Art.67. Uso dotacional**

Permitido en todos sus grados.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m<sup>2</sup> construidos

**Art.68. Uso público Comercial ~**

Permitido en categoría 2ª (en planta baja) y 3ª (en edificio exclusivo). Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

**Art.69. Uso zona verde**

Permitido en todos sus grados.

Usos Complementarios:Art.70. Uso residencial

Permitido en la categoría primera con un máximo de una vivienda de 150 m<sup>2</sup> de superficie total por parcela, siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones.

Art.71. Uso aparcamiento

Permitido en su categoría 2ª (colectivo y/o uso público).

Usos Prohibidos:Art.72. Uso industrial

Permitido en edificio exclusivo.

**Sexto.- DOCUMENTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBEÑA aprobado por la Comisión de Urbanismo de fecha 26/07/2001 (BOCM 24/08/2001).**

**4.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION****4.1.- GENERALIDADES**

La ordenanza que a continuación se desarrollan, determinan todos los elementos necesarios para la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarcan el Plan Parcial de ordenación correspondiente al Sector SAU-2, dentro de la modificación puntual de Normas Subsidiarias de Cobeña.

Con carácter complementario a estas Ordenanzas, estarán vigentes las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y más concretamente en su título VII, secciones:

Sección 2. Condiciones de parcelas.

Sección 3. Condiciones de posición de la edificación.

Sección 4. Condiciones de ocupación y aprovechamiento.

Sección 5. Condiciones de volumen.

Sección 6. Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.

Sección 7. Condiciones estéticas.

**4.2.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS EMPLEADOS**

Siempre que ha sido factible, se han utilizado términos que vinieron definidos en las Normas Subsidiarias. Cuando no estaban incluidos en dicho documento o no, permitían expresar claramente las características concretas del diseño previsto en este Sector, se han definido expresamente a continuación:

**4.2.1. Alineación**

Línea que señala el límite máximo u obligatorio a que puede llegar la edificación, o la separación entre zonas públicas y privadas.

**4.2.2. Alineación de las vías**

Línea que señalan los límites que separan el suelo público del suelo privado, indicando la ubicación del vallado frontal de la parcela y delimitando la vía pública.

**4.2.3. Area de movimiento de la edificación**

Es el área comprendida entre las alineaciones máximas de edificación y aquellas definidas por los retranqueos obligatorios.

Dentro de éste área podrá ubicarse la edificación, respetando las disposiciones sobre ocupación máxima.

**4.2.4. Rasante oficial**

Es el perfil longitudinal de calles o del terreno en contacto con la edificación, y que sirve como nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación.

**4.2.5. Altura de la edificación**

Es la distancia desde la rasante oficial, a la cara inferior del techo de la última planta.

**4.2.6. Altura máxima de la edificación**

Es la distancia máxima a que puede situarse la cara inferior del techo de la última planta desde la rasante oficial trazada desde la acera o desde el terreno en contacto con la edificación.

**4.2.7. Planta baja**

Se entiende por planta baja de la edificación aquella planta cuya cara inferior de forjado se sitúa a un máximo de 1.60 metros medidos desde la rasante de la acera de la calle por la que tenga acceso o desde el terreno en contacto con la edificación.

**4.2.8. Semisótanos**

Se entiende por semisótano aquella planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación.

La cara inferior del forjado de techo estará a una altura igual o inferior a 1,60 metros de rasante de la acera o cien cm. (.100 cm) desde el terreno en contacto con la edificación, no computando su superficie siempre y cuando se destine a usos garaje, trastero, bodega o. servicios de la vivienda.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie la cara inferior del techo a igual o mayor distancia de cien cm (100 cm) sobre la rasante oficial, se computarán como planta sobre rasante y por tanto, como superficie construida.

Este último párrafo es de aplicación en viviendas unifamiliares pareadas, o en las unifamiliares en hilera. En ambos casos se considerará edificación al conjunto de viviendas unifamiliares pareadas en hilera que conformen un bloque diferenciado con sus cuatro fachadas exteriores, tomándose las fachadas laterales como referencia a la hora de aplicar la medida de 100 cm., desde el terreno en contacto con la edificación.

En cualquier caso, la altura libre mínima será de 2,20 metros.

**4.2.9. Sótanos**

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial de la acera, o del terreno en contacto con la edificación; la altura mínima libre será de 2'20 m.

**4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****4.3.1. Calificación del suelo**

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial está clasificado como "Suelo Apto para Urbanizar" al estar comprendido dentro del Sector SAU-2 según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña.

El uso global fijado en dicho Sector, y, por tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan Parcial, es el de RESIDENCIAL, permitiéndose los siguientes usos:

- Comercial y de oficinas.
- Hotelero.
- Dotacional.
- Zona verde y aparcamiento.

#### **4.3.2. Estudios de detalle**

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que una vez redactado, aprobado y realizado el Proyecto de Urbanización correspondiente, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

No se considera preciso el desarrollo del Plan Parcial en Estudios de Detalle, si bien podrán formularse con la finalidad y especificaciones que figuran en el art. 2.12, Sección 2, Epígrafe 1 de las Normas Subsidiarias.

#### **4.3.3. Parcelaciones**

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los art05 94, 95 y 96 de la Ley del Suelo.

Las parcelaciones están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 178 de la Ley del Suelo.

Por tanto, la parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido se ajustará a lo indicado en el art. 2.47 de las Normas.

#### **4.3.4. Proyectos de Urbanización**

Su finalidad será llevar a la practica la ejecución material del Plan Parcial

Los proyectos de Urbanización se referirán a la totalidad del Sector, a efectos de su gestión.

Constituirá un instrumento para el desarrollo de las determinaciones en cuanto a las obras de urbanización siguientes:

- Red de Comunicaciones
- Abastecimiento de agua.
- Alcantarillado.
- Energía Eléctrica
- Alumbrado Publico
- Red de Telecomunicaciones(telefonía)
- Red de Gas Propano
- Jardinería

Además de las determinaciones fijadas en el art. 92 de la Ley del Suelo y los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones que figuran en el art. 2.49 de las Normas Subsidiarias.

#### **4.4.- NORMAS DE LA EDIFICACION**

En el presente Plan Parcial se incluyen las siguientes Ordenanzas Particulares:

- 4.4.1. Edificación Residencial Unifamiliar. Ordenanza RU.
- 4.4.2. Edificación Residencial Multifamiliar mini bloque. Ordenanza RC
- 4.4.3. Espacios Libres. Ordenanza E.L.
- 4.4.4. Zonas comunes adscritas a la vivienda unifamiliar. Ordenanza Z.C,U
- 4.4.5. Dotaciones y Equipamiento. Ordenanza EQ-1.
- 4.4 bis. Coeficientes de Ponderación: A efectos de ponderación de los:

distintos usos característicos previstos en el presente Plan Parcial, se establecen los siguientes coeficientes:

Uso residencial:	vivienda libre-----1
	vivienda protegida ----- 0,8

##### **4.4.1 Edificación residencial unifamiliar. Ordenanza (RU)**

###### **Epígrafe 1. Definiciones:**

###### Art.1.Ambito

Regula la edificación en suelo residencial unifamiliar en **Sector SAU2**.  
Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada o en hilera. Sobre parcela de pequeño tamaño localizadas en el nuevo suelo clasificado

###### Art.2. Grados

Se establece un solo grado dentro de la presente ordenanza:

- Grado 1 º: Unifamiliar Intensiva (en hilera o pareada).

###### Art.3. Parcela mínima

En nuevas parcelaciones o segregaciones, la superficie de parcela mínima edificable será:

- Grado 1: 200 m2 de superficie neta.

Se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, pistas deportivas, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180 m2.

Se ha de cumplir además 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 destina a espacio comunal (libre o deportivo) proindiviso de las viviendas.

Esta superficie destinada a uso comunal podrá situarse bien en las manzanas residenciales junto a las parcelas netas de las que provienen, bien en manzanas o parcelas independientes, siempre que se cumplan las determinaciones antes citadas sobre las superficies de parcela privada y las de parcela comunal de las viviendas.

Art.4. Frente mínimo de parcela

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de seis metros (6'00 m.) para el grado 1º.

Art.5. Longitud máxima de edificación

En obras de nueva planta, la longitud máxima de fachada de edificación en hilera no será superior a setenta metros (70'00 m.).

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:**Art 6. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, excepto que éstas sean definidas como alineación fija de la fachada de los planos parciales que desarrollan los sectores del suelo urbanizable.

Art.7. Retranqueos

En obras de rehabilitación y reforma, no se fijan retranqueos mínimos.

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

Grado	Frente	Resto linderos
1	4m	2m

En el grado 1, se permite el adosamiento a uno o ambos linderos en promoción conjunta con acuerdo entre partes.

En las parcelas en esquina se admite un retranqueo igual o superior a 2 metros, en los linderos laterales, incluso si alguno de éstos da a vía pública.

El retranqueo a frente de parcelas se entenderá sólo por donde tiene su acceso peatonal y rodado

En el grado 1º con viviendas en hilera, se admitirá el adosamiento a ambos linderos en aquellas parcelas que no sean de esquina, siempre que se cumpla el art. 5. (Longitud máxima de fachada 70 metros) aunque sean de distintos propietarios las parcelas colindantes.

El retranqueo mínimo destinado a interrumpir la longitud del frente de edificación será de 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 y tipos de obras se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5,00 metros sobre el lindero de calle y el adosamiento de toda la 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.8. Fondo edificable máximo

No se fija fondo edificable máximo

Art.9. Ocupación máxima de parcela

La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será del 60% en grado 1º. 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. Edificabilidad y nº máximo de viviendas

La edificabilidad máxima del uso residencial unifamiliar es de 17.300,44 m<sup>2</sup>

El nº máximo de viviendas unifamiliares para todo el SAU-2 es de 102

MANZANAS	SUPERF.SUELO	Edificabilidad	Coefficiente homogeneización	Aprovechamiento del uso caracteíst M <sup>2</sup> u.t.c	N MAX.VI	Coefficiente edificabilidad máximo m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Manzana RU-1	6.072,00	3222	1	3.222	18	0,75m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Manzana RU-2	6539,14	3580	1	3.580	20	
Manzana RU-3	3328,57	1790	1	1790	10	
Manzana RU-4	3264,43	2226	1	2.226	14	
Manzana RU-5	2150,87	1.572	1	1.572	10	
Manzana RU-6	3210,38	2.226	1	2.226	14	
Manzana RU-7	2500,18	2.532	1	2.532	16	
Manzana Z.C.U.	2500,18	152,44	1	152,44	0	
TOTAL	30500,49	17300,44		17.300,444	0	

El proyecto de Compensación que desarrolle el presente Plan Parcial, o los proyectos de Parcelación o Reparcelación que se llevan a cabo una vez aprobado el primero, deberán asignar las superficies, usos y aprovechamientos máximos para cada una de las parcelas netas resultantes, sin que en ningún caso la edificabilidad máxima de las distintas manzanas RU, sea superior a la asignada en el presente Plan Parcial.

Asimismo, la edificabilidad de cada una de las parcelas netas registrales no será superior a las que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad máximo indicado de 0'75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie neta de dichas parcelas, entendiéndose por superficie, neta la suma de la superficie parcelada más la parte proporcional de zona común adscrita que le corresponda.

En obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima 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.

Igualmente, las plantas sótano o semisótano, en todos los casos y grados, no computarán su superficie a efectos de edificabilidad, siempre que se destinen exclusivamente a garaje, aparcamiento, trastero, bodega o servicios de la vivienda.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja + 1), con un máximo de 7'00 metros.

Se permiten semisótanos y sótanos con arreglo a las condiciones establecidas en los puntos 4.2.8. y 4.2.9. de las presentes Ordenanzas.

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 y en los cerramientos laterales de fachada, en parcelas de esquina

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

#### Art.12. Altura libre de plantas

La altura libre de plantas para obras de Nueva Planta o Ampliación será

	MÁXIMA	MÍNIMA
P1.Sótano	-----	2,20
P1.Baja	3,90	2,60
P1.Primer	3,10	2,60

#### Epígrafe 3. Tolerancia de usos:

##### Art.13. Residencial

Permitido en su categoría 1 (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

##### Uso público Comercial

Comercial, oficinas y hostelero. Permitido en categoría 2 (en edificio exclusivo) y 3 en (edificio exclusivo)

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m2. Construidos con la excepcionalidad establecida en el artículo 10.15

##### Uso zona verde y Aparcamiento

Permitido en todos sus grados.

##### Uso dotacional

Permitido en todas sus categorías.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos destinados a tal fin.

##### Uso industrial

Prohibido en todos sus grados

#### Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares:

##### Art.14 Condiciones generales

En el suelo Urbano serán las establecidas en la Sección 8 del Título VII de las presentes Normas.

En el suelo Urbanizable será las que se establezcan los 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.

##### Art.15. Rampas de garaje

Teniendo en cuenta el tamaño reducido de las parcelas netas resultantes, y al objeto de evitar un excesivo retranqueo de la vivienda respecto de la alineación oficial, se admite que la rampa finalice con una pendiente máxima del 12% en un tramo medido en

proyección horizontal de 2 metros de longitud desde la alineación de la parcela y en el interior de las mismas.

Su pendiente máxima no superara el 20%.

Su ancho mínimo será de tres (3) metros

#### **4.4.2 Edificación Residencial Multifamiliar {Mini bloque}. Ordenanza (RC)**

##### **Epígrafe I. Definiciones:**

###### Art.16. 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.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano de zonificación. (plano nº1)

###### Art.16bis

A efectos de su posterior regulación, se establece un solo grado dentro de la presente ordenanza, y que se corresponde con el grado 1, mini bloque en, Ensanche Oeste.

###### Art.17.

La totalidad de las 32 viviendas que se incluyen en esta Ordenanza estarán acogidas a algún régimen de protección.

Las citadas 32 viviendas representan el 20% del total de viviendas p f: Sector, en cumplimiento de lo expresamente indicado al respecto en la dicha modificación puntual de NN.SS.

Por tanto, la totalidad de las viviendas acogidas a algún grado de protección que obliga la citada ficha, se incluyen dentro de esta Ordenanza de Edificación Residencial Multifamiliar (Mini bloque).

Asimismo, se sitúan las parcelas correspondientes a esta Ordenanza (RC 1 y RC2) en el frente sobre el actual Camino del Molino, como también establece la citada ficha en el apartado INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL AREA.

###### Art.18. Parcela mínima

La parcela mínima será para ésta grado de 600 m2.

###### Art.19. Frente mínimo

El frente de parcela mínimo será de 20 metros.

###### Art.20. Longitud máxima de edificación

La longitud máxima de fachada de la edificación será de 70 metros

##### **Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:**

###### Art.21. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, debiéndose cumplir en cualquier caso los condicionantes que sobre, retranqueos de ocupación y fondo máximos edificable establece esta Ordenanza.

**Art.22. Retranqueos**

La edificación deberá retranquearse de los linderos que les claves de Ordenanza el mayor de los valores siguientes:

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

En las parcelas sujetas a la misma clave de Ordenanza se permitirá adosamiento a lindero lateral, siempre que no se rebase su longitud total máxima de 70 metros y exista acuerdo notarial entre colindantes.

**Art.23. Fondo máximo edificable**

No se fija fondo máximo edificable.

**Art.24. Ocupación máxima de parcela**

La ocupación máxima de parcela neta será del 50%.

**Art.25. Superficie máxima construible**

Superficie máxima edificable:  $3.694,45 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,8 = 2.955,56 \text{ m}^2$  u.t.c. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, sin que por ello compute dentro del anterior parámetro, siempre que dicho espacio interior no se destine a estancias vivideras, autorizándose exclusivamente su uso para trasteros, almacén, servicios o instalaciones de la edificación.

**Art.26. Altura máxima de la edificación**

La altura máxima sobre rasante será de 3ª alturas (baja +2) con un máximo de 10,00 metros.

**Art.27. Altura libre de plantas**

	<b>MÁXIMA</b>	<b>MÍNIMA</b>
P1.Sótano	-----	2,20
P1.Baja	3,60	2,60
Otras	3,00	2,60

**Epígrafe 3. Tolerancia de usos:**

Uso principal:

**Art.28. Residencial**

- Permitido en su categoría de multifamiliar o minibloque.
- Deberá preverse dentro de la parcela o zona comunal adscrita, una plaza de aparcamiento por vivienda

**Art.29 Uso público comercial**

- Permitido en su categoría 1
- Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos

Usos complementarios:

Art.30. Uso aparcamiento

-Permitido en categorías 1 y 2

Uso prohibido en todos sus grados.

Art.31. Uso industrial

-Prohibido en todos sus grados

#### **Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares:**

##### Art.32. Condiciones generales

Serán de aplicación las establecidas en la sección 8 del título VII de las Normas Subsidiarias.

#### **4.4.3. Espacios libres. Ordenanza E.L.**

##### **Epígrafe I. Definiciones:**

##### Art.48. 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 de zonificación. Calificación y Regulación del suelo.

##### Art.49. Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.000 m2.

##### Art.50. Otras condiciones de la parcela

No se fijan.

##### Art.51. Superficie máxima edificable

En el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de 1,5m2 por cada 100 m2 de parcela para parcelas menores de 2.000 m2 y de 0,5 cada 100 m2 de parcela de superior superficie; en todos los casos se permitirá una superficie mínima de 40 m2 construidos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc.).

##### Art.52. 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.53. Uso zona verde

Permitido.

Usos complementarios:

Art.54. Uso residencial

Permitido en la categoría 1ª (vivienda unifamiliar) en parcelas de propiedad pública de superficie superior a las 4 Has. Cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

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

Art.55. Uso público comercial

Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc y en instalaciones permanentes de superficie no superior a 40 m2.

Art.56. Uso dotacional

Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública en su categoría a 3 (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 % parcela.

Art.57. Aparcamientos

En categoría 2ª (colectivo) siempre en superficie.

Usos prohibidos:

Art.58. Uso industrial

Excluido por no ser de aplicación

**4.4.4. Zonas comunes adscritas a la vivienda unifamiliar. Ordenanza (Z.C.U.)**

4.4.4.1. Definición

Corresponde a todos aquellos espacios libres no edificados de dominio y uso privado, destinados fundamentalmente a plantación de arbolado, jardinería y usos deportivos necesarios para el esparcimiento de la población correspondiente exclusivamente a las viviendas unifamiliares.

En estos espacios, se podrán admitir sin limitación alguna, tantas instalaciones deportivas y piscinas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) limitadas estas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada, y sin que puedan transformarse en superficie construida y debiendo cumplir toda construcción sobre rasante, excepto vallas y alambradas diáfanas, los retranqueos establecidos en ordenanza.

También se admitirá en superficie la edificación destinada a alojar los servicios propios y necesarios de las instalaciones deportivas que se prevean, tales como vestuarios, aseos, cuartos de depuración, botiquín-enfermería, etc., así como locales de uso comunitario para los residentes de las viviendas. tales como salas de reunión o espacios deportivos de dicha comunidad.

Estos locales computarán a efectos de edificabilidad y en ningún caso;" sobrepasarán las máximas permitidas en la Ordenanza para las, parcelas destinadas a este uso.

La edificabilidad máxima permitida se fija en 152'44 m2. Las construcciones que se destinen a instalaciones deportivas y se sitúen bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, en ningún caso. Se entenderá como bajo rasante, cuando se sitúen en semisótano o sótano:

De ser obligatorio un recinto para instalación de telecomunicaciones (RIT), no se considerará su superficie a efectos del cómputo de la edificabilidad, aunque sea en situación de planta baja.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados a espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0'60 y 1 '20 m. de altura, coronados por un cerramiento diáfano (metálico) de hasta 1 '5 m. de altura máxima; en la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento y compañías suministradoras, para acometidas eléctricas, de agua potable, gas y comunicaciones.

En los ámbitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatro (4) m. siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal, metacrilato o similar).

En todos los casos, la separación de linderos entre propiedades privadas podrá ser en toda su altura de elementos diáfanos (sin base opaca). En cuanto al resto de las determinaciones (altura máxima de las instalaciones y tolerancia de usos) se atenderá a lo dispuesto en los artículos 52 y 53 a 58 todos inclusive, de estas ordenanzas.

#### **4.4.5. Dotaciones y equipamiento. Ordenanza E.O.P. {INFRAESTRUCTURAS}**

##### **Epígrafe I. Definiciones:**

###### Art.59. 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.60. Parcela mínima

En el Suelo Urbano la parcela mínima será: '

En dotaciones privadas:

Para la ubicación de depósitos de Gas Propano y demás instalaciones propias de dicho servicio, se prevé una parcela de 134,61 m2

Para el Centro de Transformación previsto, cuya construcción, se proyecta subterránea, la reserva de suelo que se destina para dicho uso es de 33,00 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.

#### Art.61. Otras condiciones de parcela

No se fijan.

### **Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:**

#### Art.62. 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 3m.

#### Art.63. Fondo edificable máximo

En fondo edificable máximo será libre.

#### Art.64. Ocupación máxima de parcela

En obras de nueva planta o ampliación la ocupación máxima de parcela será del 60% de parcela neta; en las obras de rehabilitación o remodelación será el existente si es superior a aquel.

#### Art.65. Superficie máxima construible

En el Suelo Apto para Urbanizar será de 1 '2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para el uso de infraestructuras, será la derivada de las necesidades funcionales impuestas por las compañías suministradoras.

#### Art.66. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (Baja+ 1) con un máximo de 6'50m.

### **Epígrafe 3. Tolerancia de usos:**

#### Art.67. Uso dotacional

Permitido en todos sus grados.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

#### Art.68. Uso público Comercial

Permitido en categoría 2ª (en planta baja) y 3ª (en edificio exclusivo)

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50m<sup>2</sup> construidos.

#### Art.69. Uso zona verde

Permitido en todos sus grados.

Usos Complementarios:

**Art.70. Uso residencial**

Permitido en la categoría primera con un máximo de una vivienda de 150 m2 de superficie total por parcela, siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones.

**Art.71. Uso aparcamiento**

Permitido en su categoría 2ª (colectivo y/o uso público).

Usos Prohibidos:

**Art.72. Uso industrial**

Permitido en edificio exclusivo

Madrid, 8 de mayo de 2.000

**Séptimo.- DOCUMENTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU Nº 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBEÑA aprobado por la Comisión de Urbanismo de fecha 29/01/2004 (BOCM 05/03/2004).**

**4.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****4.1.- GENERALIDADES**

La ordenanza que a continuación se desarrollan, determinan todos los elementos necesarios para la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarcan el Plan Parcial de ordenación correspondiente al Sector SAU-4, dentro de la modificación puntual de Normas Subsidiarias de Cobeña.

Con carácter complementario a estas Ordenanzas, estarán vigentes las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y más concretamente en su título VII, secciones:

Sección 2. Condiciones de parcelas.

Sección 3. Condiciones de posición de la edificación.

Sección 4. Condiciones de ocupación y aprovechamiento.

Sección 5. Condiciones de volumen.

Sección 6. Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.

Sección 7. Condiciones estéticas

**4.2.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS EMPLEADOS**

Siempre que ha sido factible, se han utilizado términos que vinieran definidos en las Normas Subsidiarias. Cuando no estaban incluidos en dicho documento o no permitían expresar claramente las características concretas del diseño previsto en este Sector, se han definido expresamente a continuación

**4.2.1. Alineación**

Línea que señala el límite máximo u obligatorio a que puede llegar la edificación, o la separación entre zonas públicas y privadas.

**4.2.2. Alineación de las vías**

Línea que señalan los límites que separan el suelo público del suelo privado, indicando la ubicación del vallado frontal de la parcela y delimitando la vía pública

**4.2.3. Área de movimiento de la edificación**

Es el área comprendida entre las alineaciones máximas de edificación y aquellas definidas por los retranqueos obligatorios. Dentro de éste área podrá ubicarse la edificación, respetando las disposiciones sobre ocupación máxima.

**4.2.4. Rasante oficial**

Es el perfil longitudinal de calles o del terreno en contacto con la edificación, y que sirve como nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación.

**4.2.5. Altura de la edificación**

Es la distancia desde la rasante oficial, a la cara inferior de la última planta.

**4.2.6. Altura máxima de la edificación**

Es la distancia máxima a que puede situarse la cara inferior del techo la última planta desde el rasante oficial trazada desde la acera o desde el terreno de contacto con la edificación

**4.2.7. Planta baja**

Se entiende por planta baja de la edificación aquella planta cuya cara inferior de forjado se sitúa a un máximo de 1.60 metros medidos desde la rasante de la acera de la calle por la que tenga acceso o desde el terreno en contacto con la edificación.

**4.2.8. Semisótanos**

Se entiende por semisótano aquella planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación. La cara inferior del forjado de techo estará a una altura igual o inferior a 1,60 metros de rasante de la acera o cien cm (100 cm) desde el terreno en contacto con la edificación, no computando su superficie siempre y cuando se destine a usos de garaje o servicios de la vivienda.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie la cara inferior del techo a igual o mayor distancia de cien cm (100 cm) sobre la rasante oficial, se computarán como planta sobre rasante y por tanto, como superficie construida. Este último párrafo es de aplicación en viviendas unifamiliares pareadas, o en las unifamiliares en hilera. En ambos casos se considerará edificación al conjunto de viviendas unifamiliares pareadas en hilera que conformen un bloque diferenciado con sus cuatro fachadas exteriores, tomándose las fachadas laterales como referencia a la hora de aplicar la medida de 100 cm., desde el terreno en contacto con la edificación. En cualquier caso, la altura libre mínima será de 2,20 metros.

**4.2.9. Sótanos**

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial de la acera, o del terreno en contacto con la edificación; la altura mínima libre será de 2'20 m.

**4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****4.3.1. Calificación del suelo**

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado como "Suelo Apto para Urbanizar" al estar comprendido dentro del Sector

SAU-4 según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña. El uso global fijado en dicho Sector, y por tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de éste Plan Parcial, es el de RESIDENCIAL, permitiéndose los siguientes usos:

- Comercial y de oficinas.
- Hotelero.
- Dotacional.
- Zona verde y aparcamiento

#### **4.3.2. Estudios de detalle**

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente vez redactado, aprobado y realizado el Proyecto Urbanización correspondiente, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

No se considera preciso el desarrollo del Plan Parcial en Estudios de Detalle, si bien podrán formularse con la finalidad y especificaciones que figuran en el art. 2.12, Sección 2, Epígrafe 1 de las Normas Subsidiarias, y siempre de acuerdo con legislación vigente de la Comunidad de Madrid en el momento de su formulación

#### **4.3.3. Parcelaciones, Reparaciones**

En los actos de Parcelaciones y Reparaciones urbanísticas será de la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid, vigente en el momento de su formulación.

#### **4.3.4. Proyectos de Urbanización**

Su finalidad será llevar a la practica la ejecución material del Plan Parcial.

Los proyectos de Urbanización se referirán a la totalidad del Sector, a efectos de su gestión.

Constituirá un instrumento para el desarrollo de las determinaciones en cuanto a las obras de Urbanización siguientes:

- Red de Comunicaciones.
- Abastecimiento de agua.
- Alcantarillado.
- Energía Eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Red de Telecomunicaciones.
- Red de Gas.
- Jardinería.

Los proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones que fije la legislación del. suelo de la Comunidad de Madrid, vigente en el momento de su formulación.

#### **4.4.- NORMAS DE LA EDIFICACION**

En el presente Plan Parcial se incluyen las siguientes Ordenanzas Particulares:

- 4.4.1. Edificación Residencial Unifamiliar. Ordenanza RU. r
- 4.4.2. Edificación Residencial Multifamiliar mini bloque.
- 4.4.3. Espacios Libres. Ordenanza E.L.

4.4.4. Zonas comunes adscritas a la vivienda unifamiliar. Ordenanza Z.C.U

4.4.5. Dotaciones y Equipamiento. Ordenanza EQ

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN: A efectos de ponderación de los distintos usos característicos previstos en el presente Plan Parcial, se establecen los siguientes coeficientes: Uso residencial:

Vivienda libre

Vivienda colectiva protegida

#### **4.4.1. Edificación residencial unifamiliar. Ordenanza (RU)**

##### **Epígrafe I. Definiciones**

###### Art. 1. Ámbito

Regula la edificación en suelo residencial unifamiliar en el Sector SAÜ;4. Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada o en hilera. Sobre parcela de pequeño tamaño localizadas en el nuevo suelo clasificado

###### Art.2. Grados

Se establece un solo grado dentro de la presente ordenanza

- Grado 1 º: Unifamiliar Intensiva (en hilera o pareada)

###### Art.3. Parcela mínima

En nuevas parcelaciones o segregaciones, la superficie de parcela mínima edificable será de 250 m2 de superficie neta.

Se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, pistas deportivas, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180 m2

Se ha de cumplir además 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 destina a espacio comunal (libre o deportivo) proindiviso de las viviendas.

Esta superficie destinada a uso comunal podrá situarse bien en las manzanas residenciales junto a las parcelas netas de las que provienen, bien en manzanas o parcelas independientes, siempre que se cumplan las determinaciones, antes citadas sobre las superficies de parcela privada y las de parcela comunal de las viviendas.

###### Art.4. Frente mínimo de parcela

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de seis metros (6'00 m.) para el grado 1 º

###### Art.5. Longitud máxima de edificación

En obras de nueva planta, la longitud máxima de fachada de edificación en hilera no será superior a setenta metros (70' 00 m.).

##### **Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:**

###### Art.6. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela

###### Art. 7. Retranqueos

En obras de rehabilitación y reforma, no se fijan retranqueos mínimos

En obras de nueva planta los retranqueos mínimos a linderos

<u>Grado</u>	<u>Frente</u>	<u>Resto linderos</u>
1	4m	2m

En el grado 1º se permite el adosamiento a uno o a ambos linderos conjunta con acuerdo entre partes

En las parcelas en esquina se admite un retranqueo igual o superior a 2 metros en los linderos laterales, incluso si alguno de éstos da a vía pública.

El retranqueo a frente de parcelas se entenderá sólo por donde tiene su acceso peatonal y rodado.

En el grado 1º con viviendas en hilera, se admitirá el adosamiento a ambos linderos en aquellas parcelas que no sean de esquina, siempre que se cumpla el art. 5. (Longitud máxima de fachada 70 metros) aunque sean de distintos propietarios las parcelas colindantes.

El retranqueo mínimo entre fachadas laterales destinado a interrumpir la longitud del frente de edificación será de 4 metros, (2 metros para cada una de las viviendas).

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 y tipos de obras se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5,00 metros sobre el lindero de calle y el adosamiento de toda la 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.8. Fondo edificable máximo

No se fija fondo edificable máximo.

#### Art.9. Ocupación máxima de parcela

La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de nueva planta o ampliación será del 60%. 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. Superficie máxima edificable

La edificabilidad lucrativa máxima del sector es de: **24.712,00 m<sup>2</sup>**

En obras de Nueva Planta, la edificabilidad máxima sobre parcela neta será igual o inferior a 0'75 m<sup>2</sup>/Jn<sup>2</sup>

El nº máximo de viviendas unifamiliares para todo el SAU-4 es d 109.

La edificabilidad máxima sobre manzanas netas residenciales, así como el número máximo de viviendas.

MANZANAS	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2)	Coefficiente de Homogenización	Aprovechamiento del uso característico (m2 u.t.c.)	N MAX.VIV	Coefficiente edificabilidad máximo m2/m2
Manzana RU-1	519,10	389	1	389	2	0,75m2/m2
Manzana RU-2	2.557,00	1,917	1	1917	10	
Manzana RU-3	7.978,86	5984	1	5984	39	
Manzana RU-4	585,42	4189	1	4189	24	
Manzana RU-5	3303,43	2477	1	2477	14	
Manzana RU-6	2581,05	1935	1	1935	10	
Manzana RU-7	3311,03	2313	1	2313	10	
TOTAL	25835,89	19204		19204	109	

El proyecto de Reparcelación que desarrolle el presente Plan Parcial deberá asignar las superficies, usos y aprovechamientos máximos para cada una de las parcelas netas resultantes, sin que en ningún caso la edificabilidad máxima de las distintas manzanas RU, sea superior a la asignada en el presente Plan Parcial.

Asimismo, la edificabilidad de cada una de las parcelas netas registrales, no será superior a las que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad máxima indicado de 0'75 m2/m2 a la superficie neta de dichas parcelas.

En obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima 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

Igualmente, las plantas sótano o semisótano, en todos los casos y grados, no computarán su superficie a efectos de edificabilidad, siempre que se destinen exclusivamente a garaje, aparcamiento, trastero, bodega o servicios de la vivienda.

**Art.11. Altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja+ 1), con un máximo de 7'00 metros

Se permiten semisótanos y sótanos con arreglo a las condiciones establecidas en los puntos 4.2.8. y 4.2.9. de las presentes Ordenanzas

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 podrán disponerse en el plano de cubierta o ser del tipo mansarda o buhardilla contenida en el plano de cubierta y, sin que se sobrepase la altura máxima de cumbrera.

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

**Art.12. Altura libre de plantas**

La altura libre de plantas para obras de Nueva Ampliación será:

	MÁXIMA	MÍNIMA
P1. Sótano	-----	2,20
P1. Baja	3,90	2,60
P1. Primera	3,10	2,60

**Epígrafe 3. Tolerancia de usos:****Art. 13. Residencial**

Permitido en su categoría 1ª (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Uso público Comercial**

Comercial, oficinas y hostelero. Permitido en categoría 2ª (en edificio exclusivo) y 3ª (en edificio exclusivo).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m2. Construidos con la excepcionalidad establecida en el artículo 10.15.

**Uso zona verde y Aparcamiento**

Permitido en todos sus grados.

**Uso dotacional**

Permitido en todas sus categorías

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m2 construidos destinados a tal fin.

**Uso industrial**

Prohibido en todos sus grados

**Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares****Art.14. 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

**Art.15. Rampas de garaje**

Teniendo en cuenta el tamaño reducido de las parcelas netas resultantes objeto de evitar un excesivo retranqueo de la vivienda respecto de la oficial, se admite que la rampa finalice con una pendiente máxima del 12% en tramo medido en proyección horizontal de 2 metros de longitud desde la alineación de la parcela y en el interior de las mismas.

Su pendiente máxima no superara el 20%.

Su ancho mínimo será de tres (3) metros.

**4.4.2 Edificación Residencial Multifamiliar (Minibloque). Ordenanza (Rm)****Epígrafe I. Definiciones:****Art.16. 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 Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano de zonificación.

#### Art.16.bis

A efectos de su posterior regulación, se establece un solo grado dentro de la presente ordenanza, y que se corresponde con el grado 1, mini bloque en Ensanche Oeste.

#### Art.17

De las 45 viviendas que se incluyen en esta Ordenanza, 31 viviendas estarán acogidas a algún régimen de protección.

Las citadas 31 viviendas representan el 20% del total de viviendas previstas en el Sector, en cumplimiento de lo expresamente indicado al respecto en la ficha de la modificación puntual de NN.SS.

#### Art.18. Parcela mínima

La parcela mínima será para ésta grado de 600 m2

.

#### Art.19. Frente mínimo

El frente de parcela mínimo será de 20 metros.

#### Art.20. Longitud máxima de edificación

La longitud máxima de fachada de la edificación será de 70 metros

### **Epígrafe 2. Condiciones volumétricas**

#### Art.21. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, debiéndose cumplir en cualquier caso los condicionales que sobre retranqueos de ocupación y fondo máximos edificable establece esta Ordenanza

#### Art.22. Retranqueos

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 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 máxima de 70 metros y exista acuerdo notarial entre colindantes

#### Art.23. Fondo máximo edificable

No se fija fondo máximo edificable.

#### Art.24. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de parcela neta será del 50%.

**Art.25. Superficie máxima construible**

La edificabilidad máxima que se establece para esta tipología de vivienda es de 6.360 m<sup>2</sup> x 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 0,8 = 5.088,00 m<sup>2</sup> etc., con un número máximo de viviendas de 45, concentradas todas ellas en una única manzana denominada R.C.

El coeficiente de edificabilidad resultante es de 1,96 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

El aprovechamiento bajo cubierta no computará dentro del anterior parámetro.

**Art.26. Altura máxima de la edificación**

La altura máxima sobre rasante será de 3 alturas (baja+2) con un máximo de 10'00 metros.

**Art.27. Altura libre de plantas**

La altura libre de plantas será

	MAXIMA	MINIMA
P.Sótano	-	2,20
P.Baja	3,60	2,60
Otras	3,00	2,60

**Epígrafe 3. Tolerancia de Usos:**

Uso principal:

**Art.28. Residencial**

Permitido en su categoría de multifamiliar o mini bloque.

- Deberá preverse dentro de la parcela o zona comunal adscrita, una plaza de aparcamiento por vivienda.

**Art 29. Uso público comercial**

- Permitido en su categoría I<sup>a</sup>.
- Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos

Usos complementarios:

**Art.30. Uso aparcamiento**

- Permitido en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>

Uso Prohibido:

**Art.31. Uso industrial**

- Prohibido en todos sus grados.

**Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares:****Art.32. Condiciones generales**

Serán de aplicación las establecidas en la sección 8 del título VII de las Normas Subsidiarias.

**4.4.3. Espacios libres. Ordenanza E.L.****Epígrafe 1. Definiciones:****Art.33. 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 de zonificación. Calificación y Regulación del suelo.

**Art.34. Parcela mínima**

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>

**Art.35. Otras condiciones de la parcela**

No se fijan.

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:****Art.36. Retranqueos**

Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela al menos:

- Cinco metros cuando la superficie de parcelas sea menor de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Diez metros cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000 m<sup>2</sup>

**Art.37. Superficie máxima edificable**

En el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de 1'5 m<sup>2</sup>, por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para parcelas menores de 2.000 m<sup>2</sup> y de 0'5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela de superior superficie, no superándose, en ningún caso una superficie máxima edificable de 40 m<sup>2</sup>

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc).

**Art.38. 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.39. Uso zona verde**

Permitido

Usos complementarios:Art.40. Uso residencial

Permitido en la categoría 1(vivienda unifamiliar) en parcelas de propiedad pública de superficie superior a las 4 Has. Cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

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

Art.41. Uso público comercial

Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc. y en instalaciones permanentes de superficie no superior a 40 m2.

Art.42. Uso dotacional

Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública en su categoría 3ª (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% de la parcela.

Art.43. Edificabilidad máxima

La superficie máxima edificable serna de 40 m construidos.

Usos prohibidos:Art.44. Uso industrial

Excluido por no ser de aplicación

**4.4.4. Zonas comunes a Ja . vivienda unifamiliar. Ordenanza (Z.C.U.)**Art.45. Definición

Corresponde a todos aquellos espacios libres no edificados de dominio y uso privado, destinados fundamentalmente a plantación de arbolado, jardinería y usos deportivos necesarios para el esparcimiento de la población correspondiente exclusivamente a las viviendas unifamiliares.

En éstos espacios, se podrán admitir sin limitación alguna, tanto instalaciones deportivas y piscinas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados ( cenadores, pérgolas, etc) limitadas estas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada, y sin que puedan transformarse en superficie construida y debiendo cumplir toda construcción sobre rasante, excepto vallas y alambradas diáfnas, los retranqueos establecidos en ordenanza.

También se admitirá en superficie la edificación destinada a alojar los servicios' propios y necesarios de las instalaciones deportivas que se prevean, tales como propios y necesarios de las instalaciones deportivas que se prevean, tales como vestuarios, aseos, cuartos de depuración, botiquín- enfermería, etc, así como locales de uso comunitario para los residentes de las viviendas unifamiliares, tales como salas de reunión o espacios deportivos de dicha comunidad.

Estos locales computarán a efectos de edificabilidad y en ningún caso sobrepasarán las máximas permitidas en la Ordenanza para las parcelas destinadas a este uso.

La edificabilidad máxima permitida se fija en 420,00 m<sup>2</sup>. El coeficiente de edificabilidad que resulta es de 0,0117 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Las construcciones que se destinen a instalaciones deportivas y se sitúen rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, en ningún caso. Se entenderá como bajo rasante, cuando se sitúen en semisótano o sótano.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados a espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0'60 y 1 '20 m. de altura, coronados por un cerramiento diáfano (metálico) de hasta 1 '5 m. de altura máxima; en la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento y compañías suministradoras, para acometidas eléctricas, de agua potable, gas y comunicaciones.

En los ámbitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatro (4) m. siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal, metacrilato o similar). En todos los casos, la separación de linderos entre propiedades privadas podrá ser en toda su altura de elementos diáfanos (sin base opaca).

En cuanto al resto de las determinaciones (altura máxima de las instalaciones y tolerancia de usos) se atenderá a lo dispuesto en los artículos, inclusive, de estas ordenanzas.

#### **4.4.5. Dotaciones y equipamiento. Ordenanza (EO)**

##### **Epígrafe I. Definiciones:**

##### Art.46. Definición

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad y quedan reflejadas en la serie de planos número 2. Calificación y Regulación del Suelo.

##### Art.47. Parcela mínima

En el Suelo Urbano la parcela mínima será:

En dotaciones privadas:

- 500 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones o la catastral existente si es menor que aquella.

En dotaciones públicas:

- La derivada de las necesidades funcionales.

##### Art.48. Otras condiciones de parcela

Art. 48.1. Frente mínimo: El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de 10 m

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas:**Art.49. 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 3m.

Art.50. Fondo edificable máximo

En fondo edificable máximo será libre.

Art.51. Ocupación máxima de parcela

En obras de nueva planta o ampliación la ocupación máxima de la parcela neta, en las obras de rehabilitación o remodelación será existente si es superior a aquel.

Art.52. Superficie máxima construible

Será la que resulte de aplicar el coeficiente 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela neta resultante.

Art.53. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será ele 2 plantas (Baja+ 1) con un máximo de 6' 50 m.

Excepcionalmente para centros de enseñanza, Preescolar y Guardería, se permitirán 3 plantas (Baja+2), con una altura máxima permitida sobre rasante de 10,50 metros.

**Epígrafe 3. Tolerancia de usos:**Art.54. Uso dotacional

Permitido en todos sus grados.  
Deberá garantizar una plaza de aparcamiento

Art.55. Uso público Comercial

Permitido en categoría 2ª (en planta baja) y 3ª (en edificio exclusivo).  
Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construido

Art.56. Uso zona verde

Permitido en todos sus grados.

Usos Complementarios:Art.57. Uso residencial

Permitido en la categoría primera con un máximo de una vivienda de 150 m<sup>2</sup> de superficie total por parcela, siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones

Art.58. Uso aparcamiento

Permitido en su categoría 2ª (colectivo y/o uso público)

Usos prohibidos:Art.59. Uso industrial

Permitido en edificio exclusivo.

**4.4.6. Infraestructuras privadas. Centros de transformación.****Epígrafe I. Deficiencias**Art.60. Definición.

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones privadas, centros de transformación, necesarios para el adecuado equipamiento del sector y que queda debidamente reflejados en el plano nº 11. Zonificación

Art.61. Parcela mínima

Para el centro de transformación previsto, cuya construcción se proyecta subterránea, la reserva mínima de suelo que se destina para él es de 33,00 m<sup>2</sup>

Art. 62. otras condiciones de parcela.

No se fijan. Serán las que precise la Compañía Suministradora

**Epígrafe 2. Condiciones Volumétricas**

Por tratarse de un centro de transformación subterráneo no se fijan condiciones de edificabilidad, retranqueos, fondo máximo y ocupación, dependiendo todos ellos de las necesidades propias que determine la Compañía Suministradora de energía eléctrica.

**Octavo.- DOCUMENTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU Nº 5B DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBEÑA aprobado por la Comisión de Urbanismo de fecha 20/02/2001 (BOCM 25/03/2002).**

Titulo I: DISPOSICIONES GENERALES

**Capítulo I: Naturaleza, Ámbito y efectos del Plan Parcial****ART. 1: Naturaleza**

El Plan Parcial que desarrolla el SAU-5.B ("Residencial") en Cobeña, ha sido redactado en desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de sus Reglamentos. Constituye el instrumento de ordenación integral del territorio definido en las NN.SS. como SAU-5.B. Describe los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística, clasifica el suelo, establece el programa para su desarrollo, y, en general, fija las condiciones que servirán para su posterior urbanización

**ART. 2: Ámbito**

El ámbito territorial del Plan Parcial se extiende a la totalidad de los terrenos recogidos en el SAU-5B, tanto de sector propiamente dicho, como Sistemas Generales adscritos

**ART. 3: Efectos**

La entrada en vigor del Plan Parcial producirá los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para la Administración, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Planeamiento.

**Capítulo II: Vigencia y Revisión del Plan Parcial****ART. 4: Vigencia**

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación íntegra de su normativa.

**ART. 5: Revisión**

Se entiende por revisión del Plan Parcial alteración de su contenido que lleve aparejada la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las previsiones relativas a los sistemas generales o clasificación del mismo.

La revisión del Plan se producirá cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias, y exista voluntad pública del promotor o del Excmo. Ayuntamiento de Cobeña, para promoverla:

- a) Cuando se hubieran modificado las condiciones actuales que justifican la urgencia de un suelo Residencial en el borde mismo del núcleo urbano de Cobeña, que comporta con su desarrollo la definición de un modelo de ciudad estructurada, reforzando el actual carácter urbano de Cobeña, basado fundamentalmente en la jerarquización viaria, en la focalización de la ciudad a partir de los nuevos equipamientos, y en la previsión de un sistema de zonas verdes continuo y de remate a modo de "anillo protector".
- b) Cuando a criterio de la autoridad municipal y/o autonómica, se justificará la necesidad de la creación de un área residencial de mayor densidad, que pudiera precisar la modificación de usos y tipologías dentro del propio Sector.

**Capítulo III: Documentación e Interpretación del Plan****ART.6.: Documentación**

Los documentos del Plan Parcial están regulados por la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento. Concretamente el Capítulo V, Sección 3ª, Art 57 del Reglamento de Planeamiento, fija las determinaciones en los siguientes documentos:

- 1 Memoria Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- 2 Planos de información
- 3 Planos de proyecto
- 4 Ordenanzas reguladoras
- 5 Plan de etapas
- 6 Estudio Económico y Financiero

En nuestro caso, se completa la documentación con un estudio pormenorizado de los capítulos de la futura obra de urbanización, que permiten una más aproximada relación de los costos, y en consecuencia, del Estudio Económico y Financiero para el desarrollo del sector.

Además, como documento anexo al planeamiento, se recogen las fichas urbanísticas que permiten sintetizar las Ordenanzas, y su aplicación en un único y sencillo documento

**ART. 7: Interpretación**

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad Autónoma de Madrid y a los Tribunales de Justicia, la interpretación auténtica de este Plan Parcial corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Cobeña, y se realizará aplicando los siguientes criterios:

- a) La documentación del Plan Parcial constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, buscando la coherencia entre sus diversos elementos
- b) En caso de discrepancia entre el contenido de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en las Normas, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas, o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos
- c) La Memoria Justificativa encierra los criterios que han presidido la redacción del mismo y deberá orientar la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto, fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignársele directamente valor normativo;
- d) Las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle;
- e) Con carácter general se preferirán aquellas interpretaciones que por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públicos, menores densidades edificatorias, o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio edificado, resulten más favorables para la colectividad;
- f) En la interpretación normativa de los Sistemas Generales adscritos, será exclusivamente el Ayuntamiento de Cobeña quien dispondrá con carácter específico, las características y el detalle de su desarrollo, en función de los acuerdos que en su día deban suscribirse con el Ministerio de Fomento o con RENFE.

**Capítulo IV: Derechos y Deberes de los propietarios****ART.8: Derechos**

Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos, y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan

La materialización y disfrute de los derechos que corresponden a los propietarios del suelo, no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos de efectividad del Plan, y que este haya sido aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid.

**ART.9: Deberes de los propietarios**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Suelo, la adquisición de derechos urbanísticos exigirá el cumplimiento de los deberes que se enuncian a continuación:

1. Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan Parcial. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación definitiva.
2. Elaboración y presentación de los proyectos de reparcelación o compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.
3. Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor de Municipio según resultan de la aplicación de la Ley del Suelo y de los convenios suscritos que hubiere, entre el propietario y el Ayuntamiento.
4. Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización, que, según la Legislación y el planeamiento, le resulten imputables proporcionalmente al suelo aportado, y a los derechos urbanísticos recibidos. En este sentido, cabe recordar que el Excmo. Ayuntamiento de Cobeña, recibirá el 10% del aprovechamiento lucrativo resultante, libre de cargas y gravámenes con los costes de urbanización asumidos íntegramente por el promotor.
5. Solicitud de Licencia urbanística de acuerdo con el uso y destino previstos por el planeamiento y dentro de los plazos establecidos en el mismo.
6. Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.
7. Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.
8. La adquisición y reducción (o extinción de derechos), habrá de producirse según Ley, y en cualquier caso, con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo

**Capítulo V: Edificios e instalaciones existentes.****ART.10. Calificación de fuera ordenación**

La disconformidad con las determinaciones del Plan Parcial producirá la aplicación de la Ley del Suelo y, por lo tanto, la calificación como "fuera de ordenación", única y exclusivamente en el caso de los edificios e instalaciones existentes, si los hubiere, en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

**Art.11.Valoración**

Los terrenos sobre los que se proyecta el Plan Parcial del SAU-5.B carecen de construcciones y edificios, o instalaciones que hubieran de ser valorados previamente a redactar el Proyecto de Compensación. Existe un pequeño galpón o nave, abandonado, de nulo valor, que es propiedad del promotor-propietario único (Gestión y Desarrollo Cooperativo, S.L.), en estado de ruina, de muy pequeña superficie, y que está siendo demolido, para dejar diáfano y limpio el "territorio de actuación del Plan Parcial".

En cualquier caso, si al iniciarse el proceso urbanizador (una vez redactado y aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización), se encontraran instalaciones o servicios que pudieran condicionar con su existencia el coste de las obras o exigieran efectos indemnizatorios a terceros, estos, habrán de valorarse por un tasador cualificado y/o en su caso por el Arquitecto Director Facultativo de las obras de urbanización, correspondiente al promotor del planeamiento, la asunción de los costes en la misma proporción del suelo aportado.

**Título II: NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL****Capítulo I: Generalidades****ART.12. Competencias**

El desarrollo del presente Plan Parcial corresponde a la Junta de Compensación del Sector, siendo el Ayuntamiento de Cobeña (con independencia de su participación en el desarrollo • como ce-propietario al recibir el 10% de aprovechamiento lucrativo), a quien corresponde velar por su control, y cumplir y hacer cumplir las normas y ordenanzas urbanísticas que le son de aplicación, en los términos previstos por la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

**ART.13. Competencias**

1. La elaboración de los instrumentos de desarrollo del presente Plan se ajustará al orden de prioridades y a los plazos en el mismo establecidos. Como instrumentos previos antes del inicio de las obras que supondrán el desarrollo del Plan Parcial, habrán de redactarse los correspondientes Proyecto de Compensación y Parcelación, y proyecto de Urbanización.
2. El incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo del Plan determinará la no adquisición del derecho a urbanizar, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, y podrá llevar aparejada la alteración de la programación de suelos prevista, así como, dar origen a la modificación de las delimitaciones de ámbitos de actuación, sustitución de sistemas" de actuación, y demás medidas previstas por la Ley del Suelo para estos supuestos

**Capítulo II: Instrumentos de Desarrollo****ART. 14: Concepto**

Se consideran instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para zonas o aspectos determinados.

**ART. 15: Enumeración**

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan Parcial los siguientes:

- A Planes Especiales
- B Estudios de detalle
- C Proyectos de Urbanización
- D Parcelaciones

**A. PLANES ESPECIALES****Objeto**

En desarrollo directo del presente Plan Parcial podrán redactarse Planes Especiales sobre cualquier clase de suelo según la finalidad que les corresponda. De acuerdo con el Art. 84.2 de la Ley del Suelo, los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades

- a) Desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial en las áreas en que expresamente se prevea elaboración de tal clase de planes
- b) Desarrollo del sistema de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales
- c) Reforma interior en suelo urbano
- d) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano y natural

**Contenido**

1. El contenido de los Planes Especiales que hubieran de redactarse se ajustará a lo dispuesto en las NN.SS. de Cobeña, y a lo recogido en los Art. 85 a 90 de la Ley del Suelo, y en los Art. 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento

## B. ESTUDIOS DE DETALLE

### Objeto

En desarrollo del contenido del presente Plan Parcial, se redactarán, cuando resulte conveniente o necesario, Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas
- b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que se establezcan en el Plan.

En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en los Art. 91 de la Ley del Suelo y en el Art. 5.5 del Reglamento de Planeamiento.

### Contenido

El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la Ley o por este Plan Parcial

## C. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

### Objeto

Para llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan Parcial, deberá redactarse un Proyecto de Urbanización para desarrollar íntegramente, el conjunto de determinaciones del mismo. Independientemente, podrán redactarse Proyectos de Urbanización sectoriales, caso de que se produjeran modificaciones del Plan Parcial, o si por la utilización de otras figuras de desarrollo del planeamiento (Estudios de Detalle o Reparcelaciones principalmente), fueran necesarios.

Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como sistema general de red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación, o régimen del suelo y la edificación.

Los Proyectos de Urbanización se referirán como mínimo a los ámbitos en que pudiera desarrollarse el Plan Parcial que, en el caso de ser etapa única, será un solo Proyecto de Urbanización que abarcará todo el sector.

#### Contenido

El contenido de los proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto en los Art.92 de la Ley del Suelo y los Art.67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las NN.SS. de Cobeña. Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización, será necesario presentar como mínimo la documentación exigida por el Art. 69 del Reglamento de Planeamiento que requiere los siguientes documentos

- Memoria de las obras a ejecutar
- Planos de información en relación con el conjunto
- Planos de proyecto y de detalle
- Pliego de Condiciones Técnicas y Económicas
- Mediciones
- Cuadros de precios descompuestos
- Presupuesto

Solamente en el caso de que todo el suelo fuera de propietario único no sería necesario la formulación del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas a que hace referencia el contenido del Proyecto de Urbanización

#### D. PARCELACIONES

##### Normativa aplicable

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades usos

La realización de parcelaciones dentro del ámbito de este Plan Parcial se regirá por lo dispuesto en los Art. 257 a 259 de la Ley del Suelo, y los Art. 1 y 14 de la Ley 4/1984 de 1 O de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística, además de por las normas que se establecen en las Ordenanzas Urbanísticas del presente Plan Parcial.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a Licencia o a la aprobación definitiva del proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en este Plan.

### Capítulo III: Instrumentos de Gestión

#### ART.16: Determinación del sistema de actuación

Para la ejecución del Plan Parcial y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas unidades de ejecución, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en el Art. 148 de la Ley del Suelo. Se elige el de Compensación.

**ART.17: Sistema de Compensación**

Se determina que para la formulación del Proyecto de Compensación, al existir un único propietario en la Unidad de Ejecución, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación, siendo suficiente con la formulación de un Proyecto de Compensación por parte del promotor del Plan Parcial para su posterior elevación a la Administración actuando y su aprobación en cumplimiento del Art.174.2 del Reglamento de Gestión.

**ART.18: Sistema de Compensación****A. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA**

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta
- b) Las obras de ampliación o edificios e instalaciones de todas clases, existentes.
- c) Las modificaciones o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas las clases
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras de instalación de servicios públicos
- g) Las parcelaciones
- h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar aprobado o autorizado
- i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general
- j) Los usos y obras de carácter provisional a que se refieren las NN.SS. de Cobeña
- k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general
- m) La demolición de las construcciones
- n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.

- o) La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
- p) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública
- q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
- r) La construcción o modificación de pasos de carruajes
- s) La implantación de instalaciones ligeras, tales como quioscos o casetas en la vía pública o espacios libres.

#### B. SOLICITUD DE LICENCIA

La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, y las obras deberán iniciarse y completarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.

La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causas imputables al titular de los terrenos determinará la reducción del 50% del aprovechamiento con arreglo a lo previsto en los Art. 30.1, 31.2 y 34 de la Ley del Suelo y facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar la prórroga de los mismos

#### C. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Para el otorgamiento de licencias de edificación deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes epígrafes:

- a) Únicamente se podrán conceder licencias cuando concurren las circunstancias señaladas en el Art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en los casos en que, estando ultimadas las obras de urbanización correspondientes a los servicios e infraestructuras básicos enumerados en el párrafo 1 del artículo anterior, el solicitante se comprometa a completar la urbanización simultáneamente con la edificación, y a tal efecto cumpla las siguientes condiciones:

a.1- En la solicitud de comprometerse a la edificación simultáneas. licencia deberá urbanización y edificación simultáneas.

a.2- Prestará fianza equivalente al 100% de las obras de urbanización pendientes de realizar, según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

a.3- En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen.

a.4-El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos exigidos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.

a.5-El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos exigidos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.

- b) No se autorizará la ocupación de los edificios hasta tanto no se halle totalmente terminada la urbanización en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

#### D.TERMINACION DE LAS OBRAS

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de Final de Obra, y alta en el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica (si así lo considera pertinente) de que la obra se ha realizado conforme al contenido del Proyecto para el que se obtuvo la Licencia, otorgará la denominada "Licencia de Primera Ocupación", tanto si la obra se adecua a la Licencia concedida, como si el uso es conforme con las prescripciones de las Ordenanzas Urbanísticas del presente Plan Parcial.

Caso de que las obras no se ajusten a las condiciones de Licencia, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en los Art. 249 de la Ley del Suelo, y Art. 21 y siguientes de la Ley 4/1984 de 10 de Febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, iniciando Expediente Sancionador por infracción urbanística.

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, de agua, de gas, y de telefonía, exigirán para la contratación de sus respectivos servicios, la Licencia de Primera Ocupación del edificio, no pudiendo el promotor obviar tales requisitos, sin incurrir por ello en las sanciones que la legislación oficial considera de aplicación para estos casos.

#### E. CAMBIOS DE USO

Para modificar el uso de una edificación, alterando el existente o el concedido en la Licencia, se requiere una solicitud ante el Ayuntamiento de Cobeña, exponiendo cómo el nuevo uso pretendido se admite por el Ordenamiento

Urbanístico, y acompañando el correspondiente Proyecto Técnico justificativo y el Proyecto de Apertura de la nueva actividad, caso de que fuera necesario.

#### F. OBRAS Y USOS PROVISIONALES

Podrán autorizarse la realización de obras o la implantación de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento. Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes

- a) Vallados de obras y solares
- b) Sondeos de terrenos
- c) Apertura de zanjas y calas
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos
- e) Instalación de feriales, espectáculos o actos al aire libre

### Título III: Normas de Uso

#### Capítulo 1: Disposiciones Generales

##### ART.19: Objeto

Las presentes Normas de uso tienen por objeto regular las condiciones aplicables a los distintos usos pormenorizados, previstos para su implantación en el Plan Parcial del SAU-5.B, en Cobeña. Estas normas, son específicas del presente Plan Parcial, y no contravienen en su sentido más amplio, las que recogen las Normas Subsidiarias en su título correspondiente.

##### ART.20: Normativa aplicable

En el caso de que puedan existir dudas por falta de interpretación o definición en las normas y ordenanzas del presente Plan Parcial, serán de aplicación subsidiariamente, las de las Normas Subsidiarias de Cobeña, o aquellas otras, de rango superior, que dictadas por la Comunidad de Madrid, pudieran ser de aplicación.

##### ART.21: Control

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividad.
2. Las prescripciones' contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen
3. Las infracciones de las presentes Normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación de régimen local y urbanística.

**Capítulo II: Uso Residencial****ART.22: Condiciones Generales**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente como residencia familiar o residencial comunal. En base a la relación con la parcela sobre la que se asientan, se establecen dos categorías:

- Categoría 1ª: Edificación Unifamiliar, que es la situada en una única parcela, con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes, puede ser adosada, pareada o aislada.
- Categoría 2ª: Edificación Multifamiliar o colectiva, por asentarse sobre una parcela en la que se agrupan las viviendas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público, en condiciones tales que pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Para las viviendas, serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad, establecidas en la Orden del Ministerio de Gobernación del 29 de febrero de 1944, así como las Normas de Edificación generales del propio Plan Parcial.

**ART.23. Programa de vivienda y condiciones de diseño**

1. Vivienda mínima: Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de baño completo, un dormitorio doble y un armario ropero, respondiendo en su programa al mínimo del programa de vivienda social de la comunidad de Madrid
2. Apartamentos: Podrán proyectarse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina (que también podrá ser dormitorio) y un cuarto de baño completo; todo ello, con una superficie construida mínima de 30m<sup>2</sup>
3. Superficie útil de cada pieza: las piezas que compongan la vivienda cumplirán las condiciones siguientes:

Salón-comedor	>15.00m <sup>2</sup>
Estar-comedor-cocina	>20.00m <sup>2</sup>
Cocina	>6.00
Dormitorio principal	>10.00m <sup>2</sup>
Dormitorio doble	>10.00m <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo	>6.00m <sup>2</sup>
Aseo	>1.10m <sup>2</sup>

4. Altura libre: La altura libre mínima de una vivienda será de 2.50mets, al menos en el 75% de su superficie pudiendo reducirse en el resto a 2.20 m. El ancho de pasillos será de 0.90 mts, pudiendo de manera puntual o por causa de elementos estructurales y machones reducir el ámbito de paso a 0.80 mts.

**ART.24: Piezas habitables**

1. En plantas de semisótano sólo se autorizará la existencia de piezas habitables definidas con arreglo a lo previsto en las Normas de Edificación, y fueran compatibles con el carácter residencial de las viviendas

2. Con la única excepción del párrafo anterior y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de aislamiento del terreno, todas las piezas habitables de cualquier vivienda estarán aisladas sobre la rasante del terreno natural, por una cámara de aire que deberá ventilarse mediante huecos de cortas dimensiones (del orden de 15x15 cm<sup>2</sup>) en comunicación con el exterior.

**ART.25: Vivienda Exterior**

1. Se considera que una vivienda es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos sobre calle, o espacio libre exterior, accesible que cumpla las condiciones mínimas de los patios principales.
2. Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores"

**ART.26: Ventilación Mínima**

1. Además de lo previsto Además de lo previsto en el apartado correspondiente de las Normas de Edificación, todo local destinado a alojamiento deberá ser ventilable, permitiendo el paso del viento por voluntad del usuario; y deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado.
2. Las cocinas (así como cualquier otra pieza en la que se produzcan combustiones o gases) dispondrán o bien de una ventana o bien de conductos independientes para su eliminación, que garantizarán al menos dos renovaciones/hora.

**ART.27: Patios inferiores**

No obstante, lo dispuesto en las Normas de Edificación, en viviendas unifamiliares se admitirán patios que puedan inscribir un círculo con diámetro mínimo un tercio de su altura mayor, con un mínimo de 2 mts.

**ART.28: Escaleras**

En edificios de uso residencial, no podrá servir una escalera a más de 8 viviendas por planta.

**ART.29. Ascensores**

Es obligación de colocar ascensores a partir de 4 plantas. Toda vez que el Plan Parcial del SAU-5B limita en los "minibloques" de vivienda colectiva el número de plantas a Bajo + II, no se hace necesario la instalación de ascensores, siendo potestativo del promotor, su instalación.

**ART.30: Dotación de aparcamientos**

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, se dispondrá, por lo menos, de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

**Capítulo III: Uso Comercial: comercial, oficinas y hostelero****III.1. COMERCIAL****ART.31: Concepto y clases**

1. Se considera uso comercial el que, produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general
2. Se consideran las siguientes clases:
  - a) Pequeño comercio
  - b) Comercio en general
  - c) Centros comerciales integrados

**ART.32: Condiciones particulares del uso comercial**

1. Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil de todos los espacios destinados a la atención al público, se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no accesible para el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. Accesos: los locales comerciales situados en edificio compartido dispondrán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escaleras del inmueble.
3. Circulación interior: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable (actualmente la NBE-CPI/96). Los desniveles en la misma planta se salvarán mediante rampas o escaleras con anchura igual al resto de los recorridos
4. Escaleras: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m<sup>2</sup>, con la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable
5. Escaleras: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m<sup>2</sup>, con la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable
6. Altura libre de pisos: Complementariamente a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de edificación, la altura libre para locales comerciales será como mínimo de 2,70 metros.
7. Aseos: los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo: por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup> se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

8. Aparcamientos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en los Centros Comerciales integrados, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario superara los 400 m<sup>2</sup>, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

9. Almacenaje de productos alimentarios: los locales en los que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta destinada a estas mercancías.

10. Iluminación y ventilación: Podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local y la ventilación 1/20 o la necesaria para garantizar seis renovaciones/hora; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros o pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de Cobeña. Caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser equivalentes al 0,5% de la superficie en planta

11. Evacuación de polvos, gases, vapores y humos: Se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1,5 metros la altura del edificio más alto, (propio o colindante), en un radio de 15 metros.

12. Sótanos: Los locales que se establezcan en sótano primero (cota del suelo por encima del nivel -3,00 metros) no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Es decir, el sótano en sí mismo no podrá ser nunca un local de uso exclusivo, sino que formará parte (vinculada) del local de planta baja, destinándose preferentemente a áreas de garaje, áreas de almacén, cuartos de instalaciones, salas frigoríficas, y áreas de taller y conservación.

### **III.2: OFICINAS**

#### **ART.33: Conceptos y clases**

1. Se consideran oficialmente los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas o empresariales
2. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como despachos profesionales y pequeños locales mixtos que combinan el negocio o el comercio con atención al público de actividades administrativa y de oficina (servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, etc.).

3. Se diferencian las siguientes categorías:
  - a) Oficinas en general
  - b) Despachos profesionales

**ART.34: Condiciones particulares de las oficinas**

1. Dimensiones: Se entiende por superficie útil la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina
2. Accesos: los locales de oficina situados en edificio compartido (oficinas no exclusivas sino dentro de otra actividad principal diferente), dispondrán en todo caso de un posible acceso independiente
3. Emplazamiento: en general podrán establecerse tanto en edificio exclusivo, como en áreas o plantas de los edificios compartidos, siempre que el uso principal no fuera el residencial
4. Semisótanos: Los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja
5. Accesos interiores: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable (actualmente la NBECPI/ 96).
6. Altura libre de pisos: la altura libre será como mínimo de 2.70 mts. en las plantas o parte de plantas que se dediquen al uso de oficinas, y al menos en el 75% de su superficie útil.
7. Aseos: los locales de oficina dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo: por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup> se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Serán de aplicación las exigencias de la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo sobre esta materia cuando resulten más estrictas
8. Aparcamientos: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, las oficinas en edificio exclusivo dispondrán de una plaza por cada 50m<sup>2</sup>

**III.3: HOSTELERIA****ART.35. Uso hostelero**

1. Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios, y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones, hostales y moteles.
2. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> edificados o por cada 3 habitaciones, si resultara un número mayor.

**ART.36. Uso de Bares, Restaurantes y Loc.Recreativos**

1. En el concepto de bares quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación que, además de helados, batidos,

refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha, para refrigerio rápido.

2. En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.
3. En el concepto de locales recreativos se incluyen todos aquéllos destinados a actividades recreativas, tales como discotecas, discobares, salas de fiesta, cines, teatros, salas de juego, etc.

**ART.37.Condiciones particulares de los bares, restaurantes y locales recreativos.**

1. Cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que les sea de aplicación en cada momento y, en la medida en que resulten compatibles con dicha normativa sectorial, las condiciones particulares del uso comercial.
2. En materia de aseos los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán como mínimo de las unidades de retrete y lavabo que se indican a continuación:

Locales de hasta 100 m<sup>2</sup>: 1 para señoras y 1 para caballeros con urinario.

Locales de hasta 250 m<sup>2</sup>: 2 para señoras y 1 para caballeros con urinario.

Locales de hasta 500 m<sup>2</sup>: 3 para señoras y 1 para caballeros con 2 urinarios.

Locales de más de 500 m<sup>2</sup>: los exigidos por la legislación aplicables

3. La altura mínima exigible en los locales destinados a estos usos será la siguiente:  
Locales de hasta 100 m<sup>2</sup>: 2.7 mts. libres  
Locales de hasta 250 m<sup>2</sup>: 3 mts. libres  
Locales de más de 250 m<sup>2</sup>: 3.2 mts. Libres

4. Se exigirá en todos los casos la existencia de ventilación forzada que permita un mínimo de 6 a 10 renovaciones de aire por hora.

Cuando los locales tengan una superficie inferior a los 100 m<sup>2</sup> se exigirá un mínimo de 10 renovaciones/hora, que habrán de garantizarse mediante un sistema automático con extractor-ventilador justificando su potencia y capacidad en el correspondiente Proyecto de Apertura.

**Capítulo IV: Servicios del Automóvil y transporte****ART.38: Concepto y clases**

1. Se incluyen en este epígrafe, los usos relacionados con servicios del automóvil o vinculados al transporte por carretera, pudiendo incluir locales para exposición, venta y pequeños talleres de esta Norma, el que se refiere a la posible ubicación de una exposición, con venta y taller de automóviles, o una zona de lavado y engrase, o un área específica de estación de servicio.

**ART.39: Uso de garaje-aparcamiento**

1. Es garaje-aparcamiento todo local o lugar destinado a la estancia de vehículo a motor, incluyéndose en este uso locales de uso y espera, y los servicios públicos de transporte
2. Cumplirán las disposiciones vigentes que le sean de aplicación, y cuando su capacidad sea mayor a 5 plazas de automóvil, tendrán un acceso de 3 mts. como mínimo, de ancho, (que será de 4.50 mts. cuando la superficie sea de más de 600 m<sup>2</sup>), y de 6 mts. o dos accesos independientes de 3 mts., cuando la superficie de garaje supere los 2.000 m<sup>2</sup>. Las rampas rectas no sobrepasarán el 18% de pendiente, y las curvas el 14%. Su anchura mínima será de 3 mts. y su radio de curvatura de 6 mts.

**ART.40: Uso de estaciones de servicio**

1. Se incluyen en este grupo los locales destinados a prestar servicio a los vehículos automóviles, con:
  - a) Talleres de automóvil (locales destinados a conservación y reparación de vehículos), incluso servicio de lavado y engrase)
  - b) Estaciones de servicio (instalaciones destinadas a suministro de lubricantes y carburantes para vehículos a motor en las que además pueden existir otros usos complementarios)

**ART. 41. Condiciones particulares de E.5°.**

1. Además de las condiciones establecidas en el Art. anterior, y de las disposiciones legales que fueran de aplicación, los talleres de automóviles y estaciones de servicio habrán de cumplir:
  - a) No causarán molestias y se ajustarán a las Normas de Protección Ambiental
  - b) En los locales de servicio de lavado y engrase, no excederá la potencia instalada de 60 CV.
2. Además, y específicamente para las Estaciones de Servicio, se cumplirá:
  - a) No causarán molestias y se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Cobeña
  - b) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor
  - c) Los talleres anexos a estaciones de servicio, deberán instalarse en las condiciones específicas de talleres.

3. En lo que respecta a los talleres de reparación de automóviles (incluso los que se encuentran anexos a una estación de servicio), se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil de taller.

#### **Capítulo V: Uso de Equipamiento**

##### **ART. 42. Equipamiento Público y Privado**

Quedan incluidos en esta categoría, los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, de culto, de esparcimiento al aire libre, etc., de la población, así como las destinadas a la Administración Pública, y otros servicios públicos análogos. Los equipamientos se clasifican en los siguientes grupos:

1. Equipamiento Sanitario
2. Equipamiento Escolar
3. Equipamiento Asistencial
4. Equipamiento Deportivo
5. Equipamiento Cultural
6. Culto
7. Administración Pública
8. Mercados y otros servicios públicos

##### **ART. 43. Condiciones particulares de los Equipamientos**

1. Equipamiento Escolar: sólo se admitirá su localización, en edificio exclusivo, aunque puede haber pequeños centros escolares en situación de planta baja, en edificios de uso compatible.
2. Equipamiento Cultural: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, o en situación de planta baja en edificios de uso compatible
3. Equipamiento Deportivo:
  - a) Cuando se trate de establecimientos sin espectadores, que se emplacen en edificio compartido, podrán instalarse únicamente en planta baja (por ejemplo, gimnasios).
  - b) Los establecimientos con espectadores y al aire libre, se establecerán únicamente en solares para instalación exclusiva deportiva, y se ajustarán a las previsiones del Reglamento de Policía de Espectáculos y a la legislación sectorial aplicable
  - c) Los establecimientos deportivos con espectadores deberán dotarse de aparcamientos en función del aforo local

##### **ART. 44. Condiciones generales de los equipamientos donde se concentre un nº>10 personas**

1. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes, no pudiendo tener ninguna conexión directa con viviendas, patios, caja de escalera ni portal.

2. Las escaleras de servicio al público tendrán el ancho mínimo previsto en la NBE-CPI aplicable (actualmente la NBE-CPI/96).
3. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con el tipo de uso e instalación, estime necesarios el Servicio Municipal de Incendios.
4. A efectos de resistencia al fuego se considerará como mínimas las disposiciones exigidas en la NBE-CPI aplicable.
5. Los locales cuya ventilación no sea natural, estarán acondicionados por medios mecánicos de extracción y depuración.
6. Se exigirán las instalaciones y medidas necesarias para garantizar la inexistencia de molestias por ruidos.
7. A excepción de los equipamientos religiosos, los establecimientos de hasta 100 m<sup>2</sup> edificados, deberán disponer como mínimo de un retrete y un lavabo, y por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo diferenciado para cada sexo.

#### **Capítulo VI: Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes**

##### **ART. 45. Concepto y Condiciones Generales**

###### **A. Concepto**

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia y paseo de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

###### **B. Condiciones Generales**

Los espacios libres y zonas ajardinadas se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios destinados a la estancia y recreo de personas. Pueden incluir áreas e instalaciones dedicadas al deporte, y el entretenimiento, de acuerdo con lo previsto en las Ordenanzas particulares para cada caso.

#### **Capítulo VII: Uso de Espacios del Viario Público**

##### **ART. 46. Concepto y Condiciones Generales**

###### **A. Concepto**

Comprende todos los espacios abiertos previstos para el Sistema Viario General de la Urbanización, en cuyo subsuelo se albergan y discurren las instalaciones y servicios generales (red de energía eléctrica, red de alcantarillado, red de agua, red para alumbrado público, red de telefonía, y red de gas).

**B. Condiciones Generales**

Los espacios libres del viario general, se diseñan en el Plan Parcial como calles, con amplias aceras y líneas de borde para aparcamiento en línea o batería

**Título IV: Condiciones de edificación****Capítulo I: Determinaciones Generales****ART.47: Definición de zonas**

A los efectos de regulación de los usos pormenorizados, el SAU-5("Residencial"), se divide en 6 zonas a las que corresponde una Ordenanza específica según el uso y las características de la edificación permitida; áreas de ordenación, que quedan perfectamente delimitadas en los planos de "Zonificación y Ordenanzas" del presente Plan Parcial. Son las siguientes:

ORDENANZA I: Residencial Multifamiliar (RM)

ORDENANZA II: Residencial Unifamiliar (RU)

ORDENANZA III: Uso Comercial (CO)

ORDENANZA IV: Equipamientos (EQ)

ORDENANZA V: Zonas Verdes (ZV)

ORDENANZA VI: Viario General (VG)

A los efectos conceptuales, son de aplicación las claves generales que recogen las Normas Subsidiarias de Cobeña; es decir, que los conceptos de: parcela mínima, alineaciones, retranqueos, fondo máximo edificable, ocupación, superficie máxima edificable, altura máxima, altura libre de plantas, etc. responden al criterio que recogen las NN.SS. vigentes y que viene siendo reiteradamente aplicado en las Licencias que se tramitan por los Servicios Técnicos Municipales.

**Capítulo II: ORDENANZA I****Residencial Multifamiliar (RM)****ART.48: Generalidades**

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 redacten para los SAU que han incorporado las Normas Subsidiarias en su reciente modificación puntual, desarrollando una arquitectura que se ha denominado de "Minibloques".

**ART.49: Condiciones de volumen e higiénicas**

Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el presente Plan Parcial

Retranqueos

Los retranqueos de la edificación serán, para todos los casos, 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 mts., 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 1/3 de la altura entre bloques contiguos o si el lindero es un predio privado, y no vial público o zona verde.

Parcela mínima

La parcela será de superficie igual o mayor a 500 m<sup>2</sup>

Edificabilidad. -

La superficie máxima edificable será la que resulte de aplicar la edificabilidad asignada por el Plan Parcial, a cada manzana de uso multifamiliar. Toda vez que el suelo previsto para "minibloques" es de 5.129 m<sup>2</sup> y la edificabilidad asignada de 8.540 m<sup>2</sup>, le corresponde un porcentaje de edificabilidad estimado de 1,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No se fija el número de viviendas, si bien la limitación global de 315 viviendas sobre todo el SAU-5.B, y el estar previstas 254 de tipología unifamiliar, limita a 61 viviendas el número máximo de tipología multifamiliar o colectiva, que además, se reservan para ser viviendas protegidas en su totalidad

Ocupación máxima de parcela edificable

Será del 60% de la parcela neta

Frente mínimo

Los bloques que se diseñen, tendrán un frente mínimo de 15 mts, pudiendo alcanzar un frente máximo de 65 mts.

Altura

La altura máxima es de 3 plantas, y un total de 10 mts, como máximo a la parte inferior del último forjado. No se permiten cubiertas inclinadas, quedando en consecuencia suprimida cualquier posibilidad de aprovechamiento bajo cubierta.

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

**ART.50: Condiciones de uso****Usos predominantes**

Vivienda Multifamiliar Colectiva (con algún tipo de protección VPP)

**Usos complementarios**

Se permiten el uso público comercial (locales comerciales) en categoría 2 en planta baja; el uso dotacional en planta baja o edificio exclusivo; y los pequeños talleres de artesanía y oficios en situación exclusiva de planta baja

**ART.51: Condiciones estéticas**

La composición es libre, aunque no se permitirán "minibloques" de vivienda, cuya longitud de fachada sea superior a 70 mts., ni se admiten las cubiertas inclinadas. 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 0.70 mts., siempre que la altura sobre la acera sea superior a 3 mts.

**ART.52: Aparcamiento**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada vivienda en situación de planta sótano o planta baja. En el caso de comercios o locales de negocio, se exigirá una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil

**Capítulo III: ORDENANZA II****Residencial Unifamiliar (RU)****ART.53: Generalidades**

Corresponde a viviendas unifamiliar en edificación agrupada, pareada, en hilera o aislada sobre parcelas independientes con espacios verdes privados, localizada en el SAU-5.B de Cobeña.

**ART.54: Generalidades****Alineaciones y rasantes**

Son las definidas en el presente Plan Parcial

**- Retranqueos**

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

- A fachada principal, 5 mts., pudiendo adosarse cuerpos de porche o garaje con una fachada máxima de 3,50 mts. y 3 mts. de altura.
- A lindero posterior el retranqueo será igual a  $\frac{1}{2}$  de H (altura de la edificación), y como mínimo de 3 mts

- A linderos laterales, no existe retranqueo. En el caso de que fueran viviendas aisladas (no pareadas o en hilera), el retranqueo mínimo a laterales es de 3 mts.

- Parcela mínima

Será de 250m<sup>2</sup> netos, admitiéndose soluciones de ordenación agrupadas con espacio comunal destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180 m<sup>2</sup>, y el número total de viviendas del área o manzana sea incrementado por causa de tal agrupamiento.

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% 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.

En frente mínimo de parcela, es de 6.00 mts y por su forma, habrá de permitir la inscripción de un círculo de 6 mts de diámetro en su interior.

- Edificabilidad.

La superficie de suelo destinada a vivienda unifamiliar es de 65.940 m<sup>2</sup>. De ellos, ~5.440 m<sup>2</sup> (252 parcelas), lo son para vivienda unifamiliar libre; y 500 m<sup>2</sup> (2 parcelas), lo son para vivienda unifamiliar protegida "(VPP).

La edificabilidad total correspondiente a las parcelas libres es de 35.456 m<sup>2</sup>, lo que representa una edificabilidad neta de 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad total correspondiente a las dos parcelas protegidas, es de 300 m<sup>2</sup>, lo que representa una edificabilidad neta de 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima de parcela edificable

Será como máximo del 60% de la parcela neta, cualquiera que sea la tipología adoptada, pero dentro de las propias limitaciones que fija el coeficiente de edificabilidad.

- Altura

El número máximo de plantas será de dos (Bajo+I), con un máximo de 7 mts. desde la rasante del terreno, hasta la cara inferior del último forjado. Además, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, que no computará como edificabilidad cualquiera que sea su tamaño, dentro de un gálibo de 45° 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 mts., permitiendo configuraciones arquitectónicas de cubierta plana, siempre que se encuentren dentro de los gálibos permitidos (los 45° 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, cuartos trasteros de instalaciones o garaje.

- Cerramientos de parcela

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 mts, 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.

#### **ART.55: Condiciones de uso**

- Usos predominantes  
Vivienda Unifamiliar (aislada, adosada o pareada)
- Usos alternativos  
Solo se permiten los usos compatibles con el de vivienda unifamiliar que fijan las NN.SS. de Cobeña, y en cualquier caso, se permite también el uso dotacional en edificación exclusiva.

#### **ART.56: Condiciones de estéticas**

La composición de las viviendas es libre. No se permiten "líneas de chalets adosados" cuyo desarrollo total sea >70 mts., debiendo "romperse" esta linealidad, por una separación o paso de al menos 1.50 mts. de ancho.

#### **ART.57. Condiciones generales**

Las edificaciones agrupadas en fila, quedarán adosadas de tal forma que no queden medianerías al descubierto, o éstas tendrán tratamiento de fachada.

#### **ART.58.Aparcamiento**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la propia parcela.

#### **ART.59.Generalidades**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades terciarias y comerciales, bien sobre edificaciones de uso exclusivo, bien en los bajos de bloques de vivienda. La presente ordenanza, se refiere por sus características de volumen, ocupación, tipología, etc., a los desarrollos comerciales en edificio exclusivo, al quedar recogidas las

características edificatorias de los comerciales en bajos o locales, en la propia ordenanza de los minibloques

**ART.60. Condiciones de volumen e higiénicas**

- Alineaciones

Serán las definidas en el PLAN PARCIAL correspondiente

- Retranqueos

No se fijan retranqueos mínimos para dar mayor libertad en el diseño de la edificación.

No obstante, para garantizar la accesibilidad a todas las fachadas y ámbitos del edificio, deberá preverse un camino o separación perimetral de al menos 2mts. De ancho.

- Parcela mínima

La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>. Para cualquier desarrollo comercial, se exige un frente mínimo de parcela de 12mts, debiendo inscribirse en su interior un círculo de 12 metros de diámetro.

- Edificabilidad

El Plan Parcial fija la edificabilidad para las parcelas de uso comercial exclusivo. Al ser la superficie de suelo comercial exento (parcelas C-20 y C-24) de 9.035,00 m<sup>2</sup> y su edificabilidad de 6,312,30 m<sup>2</sup>, le corresponde un coeficiente de edificabilidad de 0.69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La parcela de equipamiento comercial, también en edificio exento (parcela EC-19), tiene una superficie de suelo de 985.85 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad asignada de 688.00 m<sup>2</sup>, con lo que el coeficiente de edificabilidad para esta parcela, es de 0.69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Además, los locales comerciales en planta baja de los minibloques de vivienda plurifamiliar protegida (parcelas RM-12 y RM-13), disponen de una edificabilidad de 692.30 m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de parcela neta será del 70%

- Altura máxima de la edificación

La altura básica de la edificación será de 2 plantas (Baja+1) con un máximo de 12 mis.; pudiéndose rebasar esta altura hasta alcanzar 3 plantas, siempre que sea para elementos singulares, o que lo requiera lo específico de su diseño. En este caso, esta tercera planta computará íntegramente a los efectos de edificabilidad, y no podrá superar en superficie el 10% de la última planta.

**ART.61. Condiciones de uso**

- Usos predominantes

Se permiten todos los usos recogidos en el comercial terciario. Y hostelero (comercio al por-menor, supermercados, locales de venta, bares, restaurantes, salas de juego, oficinas, recreativo, espectáculos y locales de reunión y ocio, etc)

- Usos complementarios.

Son complementarios los siguientes usos:

- Asociativos
- Religiosos
- Sanitarios
- Asistenciales
- Deportivos

Siempre que la actividad sea en edificio exclusivo o no supere el 25% de la actividad global, si se hace en un edificio de uso terciario-comercial compartido

**ART.62. Condiciones estéticas**

Composición libre con frentes máximos de edificación continuos de fachada de 100m

**ART.63. Aparcamiento**

Dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 50 m2 construidos destinados a usos no residenciales.

**Capítulo V: ORDENANZA IV****Equipamientos (EQ)****ART.64.Generalidades**

Corresponde a las zonas destinadas a usos generales de servicio de la ciudad, y recogidas dentro del Plan Parcial como áreas de equipamiento. El Plan incorpora un equipamiento deportivo, un equipamiento docente-escolar, y un equipamiento social, toda vez que los equipamientos comerciales tienen su específica ordenanza, y los equipamientos de instalaciones para centros de transformación y depósitos de gas, se rigen por el reglamento de servicios municipal.

Sin embargo, dentro del ámbito social podrán construirse todo tipo de servicios para el bien de la colectividad, razón por la que la Ordenanza única de aplicación, hace referencia a los usos que en cada momento den respuesta a las necesidades de la población al criterio del Excmo. Ayuntamiento de Cobeña.

**Clasificación**

- Docentes y Culturales.
- Deportivos
- Sociales.
- Asociativos
- Religiosos
- Sanitarios
- Asistenciales
- Centros de actividad social
- Instituciones y servicios generales de la ciudad

**Actuación**

La construcción previa de cualquier equipamiento requiere una propuesta ante la corporación municipal, quien deberá examinar el uso que se pretende, y justificar la necesidad del colectivo, antes de permitir la tramitación del correspondiente proyecto técnico.

La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas por los organismos de quienes dependan, requerirán dar cuenta previa del proyecto al Ayuntamiento. El mantenimiento y conservación será a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

El propio Ayuntamiento recibe como cesión todos los suelos de equipamiento deportivo, docente/cultural y social, del sector, por lo que debe administrar su patrimonio en función de las necesidades de la población, y queda en libertad para adjudicar aquella edificabilidad que considere necesaria siempre que no supere el ámbito de 1.20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **ART.65.Condiciones de volumen e higiénicas**

Con carácter general, se permiten, como ya queda dicho, los usos:

Docentes/Culturales, deportivos, asociativos, recreativos, religiosos, sanitarios, asistenciales e instituciones y servicios generales de la ciudad.

En cualquier caso, la presente Ordenanza se ajustará a las condiciones específicas de la Ordenanza de Equipamiento que recogen las Normas Subsidiarias de Cobeña.

En síntesis, se señalan los siguientes estándares:

A/ Para el: Docente / Cultural / Asociativo / Recreativo / Asistencial / Religioso y Sanitario:

La ocupación en planta será del 60%

La altura máxima será de 2 plantas

La altura de pisos será de >2.70mts

B/ Para el Deportivo:

La ocupación en planta será libre

La altura máxima será de 2 plantas

La altura de pisos será de >3.50mts

Se permitirán elementos aislados que superen la altura máxima, siempre que los mismos se encuentren directamente vinculados al inmueble, destinado al uso de equipamiento, y sin que se supere el 10% de la superficie de la última planta. Se permiten también las plantas sótano para servicios complementarios al equipamiento principal.

En cuanto a los retranqueos:

A/ Para el: Docente / Cultural / Asociativo / Recreativo / Asistencial / Religioso y Sanitario

- Frente a calle(fachada): 5mts

- A linderos: 3mts

B/ Para el Deportivo:

- Frente a calle(fachada): 10mts

- A linderos: 4mts

En cuanto a dotación sanitaria

A/ Para el: Docente / Cultural / Asociativo /  
Recreativo / Asistencial / Religioso y Sanitario

Se necesita un inodoro para hombres y otro para mujeres, cada 100 m2. Un lavabo de 100m2, y una ducha cada 200m2

B/ Para el Deportivo:

Se necesita un inodoro para hombres y otro para mujeres, cada 50 m2. Un lavabo cada 100 m2, y una ducha cada 100 m2.

No se incluyen en estas superficies, las áreas de servicio, almacenes y cuartos de instalaciones

#### **ART.66. Condiciones de uso**

Los usos son los ya señalados debiendo previamente autorizar la Corporación Municipal, el uso, antes de la presentación del Proyecto Técnico y de construcción.

Cualquier edificio o instalación de las denominadas de equipamiento (incluso las deportivas), deberán contar con un área de aparcamiento que facilite la accesibilidad de los usuarios, exigiendo al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de construcción.

- En sanitario, una plaza por cada 5 camas (cuando disponga de hospitalización) con un mínimo de una plaza por cada 100m2 construidos.
- En servicios públicos, una plaza por cada 50m2 construidos.
- 

#### **CAP.VI: ORDENANZA V**

##### **Zonas verdes (ZV)**

#### **ART.67. Generalidades**

##### Definición

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; de las zonas y establecimientos que lo requieren localizadas en el sector SAU- 5.B de Cobeña. Son zonas de jardín, de paseo, de reforestación arbustiva, y de conservación y mantenimiento del espacio medio ambiental y paisajístico

##### Clasificación

Zonas verdes de uso público, parques y jardines

**ART.68. Condiciones de volumen e higiénicas**

- Edificabilidad

No podrá sobrepasar 0.02 m2/m2 de la superficie de la parcela neta

- Altura máxima

Será de 3.5 mts, con excepción de la edificación ligada al ornato y mobiliario especial urbano y de las edificaciones relacionadas con los servicios públicos

- Cerramientos

Sólo podrá hacerse por elementos de altura máxima 0.5m. Se podrá rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanos, estéticamente admisibles y siempre que se justifique su necesidad.

**ART.69. Condiciones de uso generales**

- Usos permitidos

Comercio: sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, pájaros, plantas, tabacos, bebidas, etc. Servicio-oficinas: pequeñas oficinas vinculadas exclusivamente al servicio del parque. Recreativos y espectáculos: en 3ª categoría cuando la extensión y condiciones del parque lo permitan. Religiosos: en 1ª categoría. Cultural: en 1ª categoría, solo para quioscos-bibliotecas. Deportivo: pequeños vestuarios e instalaciones sanitarias anexas a los mismos y todo tipo de instalaciones deportivas (no cubiertas ni cerradas) al aire libre. Sanitario: en 1ª categoría, únicamente con carácter de puestos de socorro. Servicios: todo tipo de edificaciones relacionadas con los servicios de uso público dentro del SAU-5.B, así como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, y servicios de aseo. Aparcamiento: zonas de aparcamiento al aire libre sin pavimentar o asfaltar.

**ART.70. Generalidades**

Constituyen el viario, aquellos espacios cuyo uso exclusivo es el de la circulación rodada y peatonal, así como el alojamiento de las redes generales de servicios públicos y zonas de aparcamiento público en superficie. Su uso, queda regulado por la Ordenanza específica de las NN.SS. de Cobeña.

**ART.71. Condiciones de uso**

Se trata de áreas destinadas a uso exclusivo de la circulación rodada y peatonal. Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano y de señales al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas. Se permite también la instalación de quioscos para venta de prensa o flores con concesión

municipal en áreas de acerado superior a 3 mts. de ancho y con una superficie en planta, de hasta 4 m<sup>2</sup>(2x2) y 3 mts de altura.

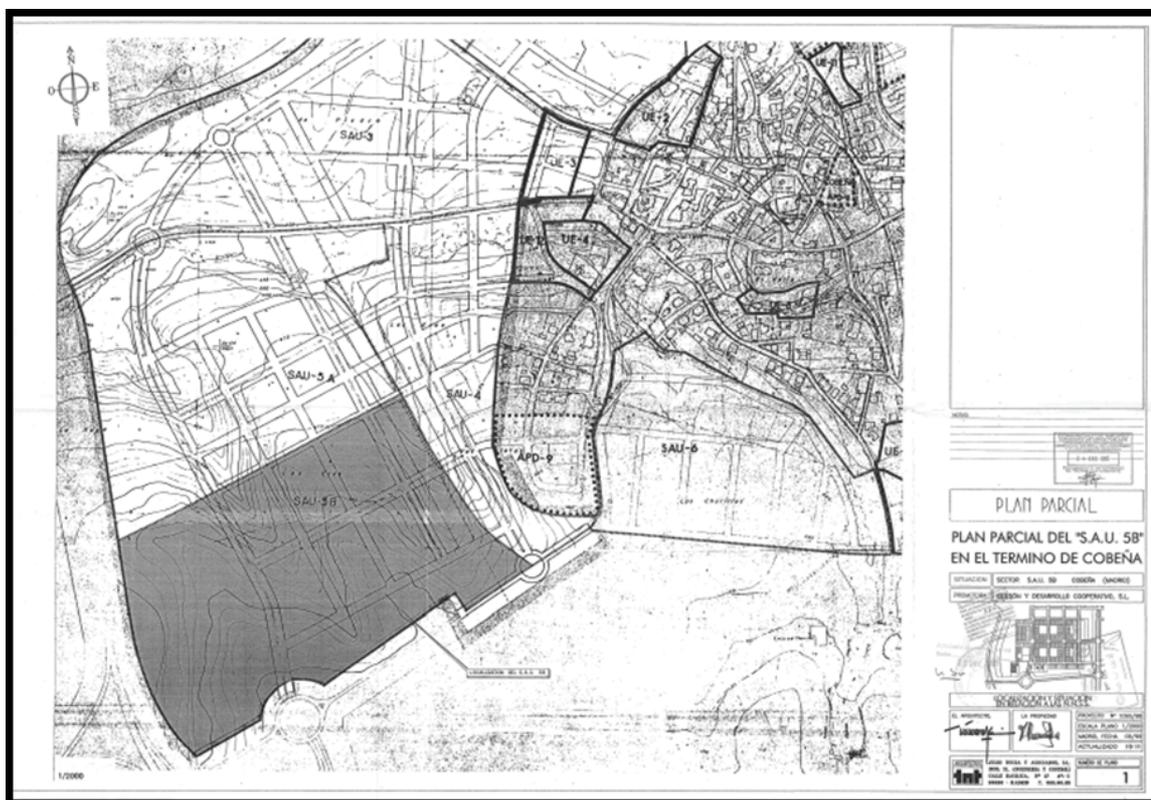
**CAP.VIII: ORDENANZA V II**

**ART.72. Generalidades**

Es la Ordenanza específica para las dos parcelas recogidas en el Plan, como suelo específico para Servicios e instalaciones del SAU-5.B. Entre ambas, tienen una superficie de 410.00 m<sup>2</sup>

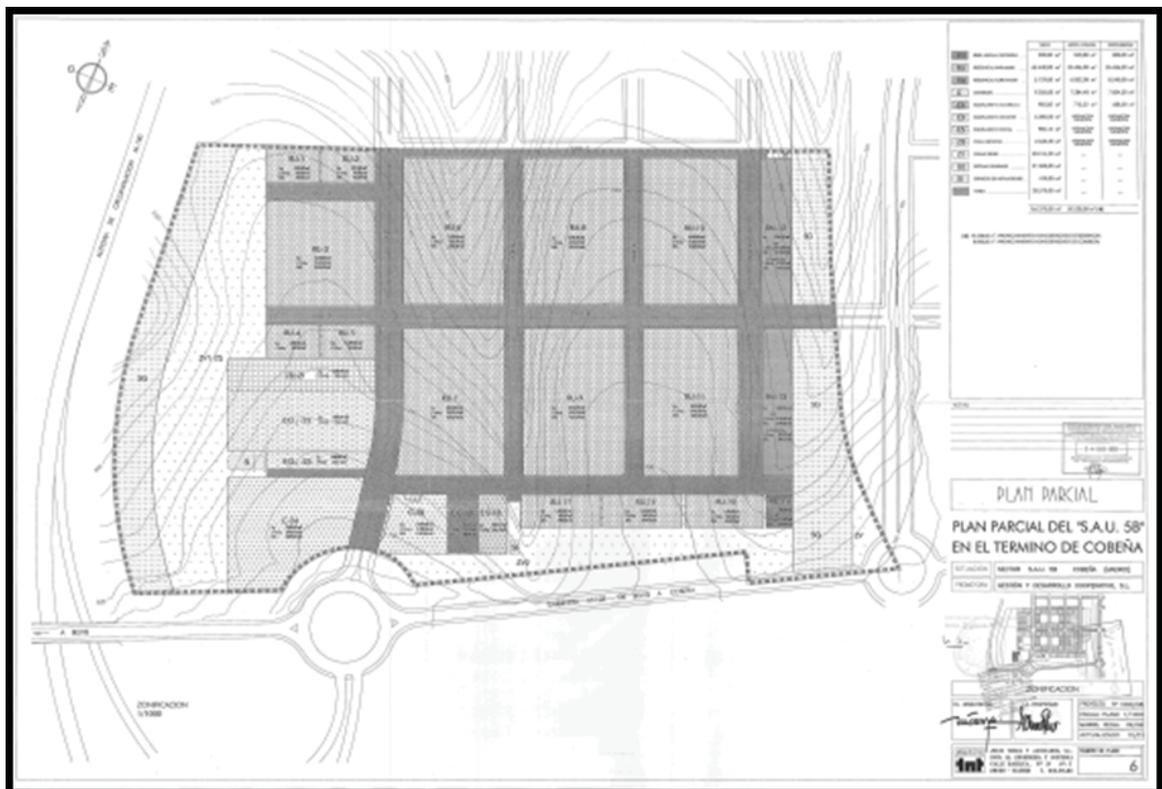
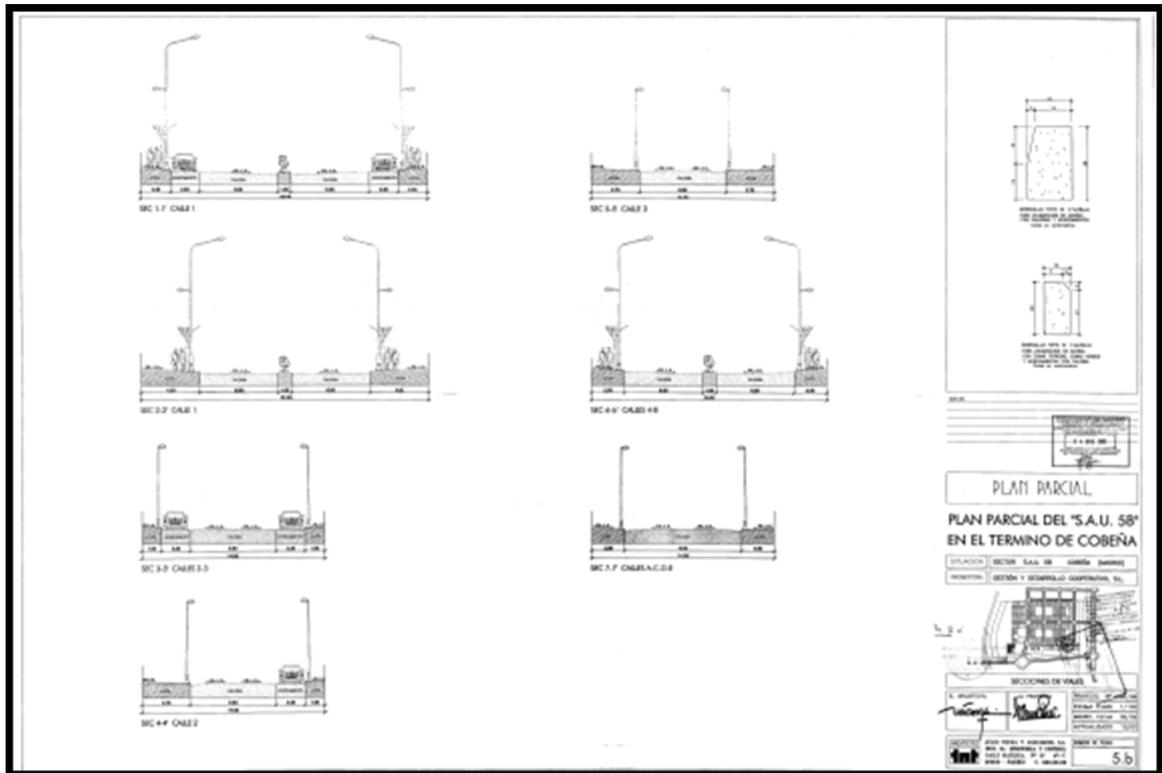
**ART.73. Condiciones de uso**

Son dos parcelas destinadas exclusivamente para servicios e instalaciones, y concretamente, para la implantación bajo rasante de sendos centros de transformación (CT enterrados), que habrán de ser cedidos según es norma y exigencia, a la Compañía Suministradora de Electricidad, y para la implantación de un depósito de gas licuado (propano o similar), para servicio de gas a toda la urbanización hasta que en su día, se reciba la acometida directa de Gas Natural. Sobre rasante no se permite más construcción que los depósitos al aire libre incluso con elementos ligeros a modo de techo protector, cuya altura no sobrepase los 4.50 mts, permitiéndose una ocupación del 100% tanto sobre como bajo rasante. Quedan prohibidos todos los demás usos.

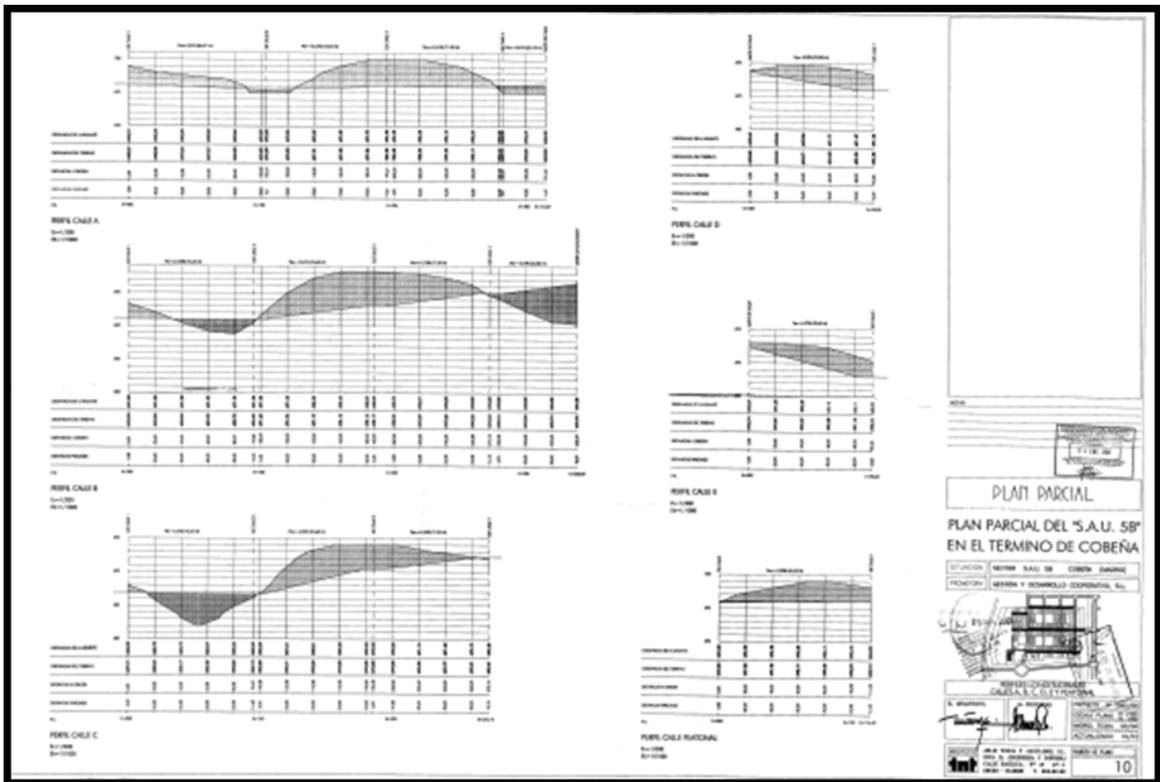
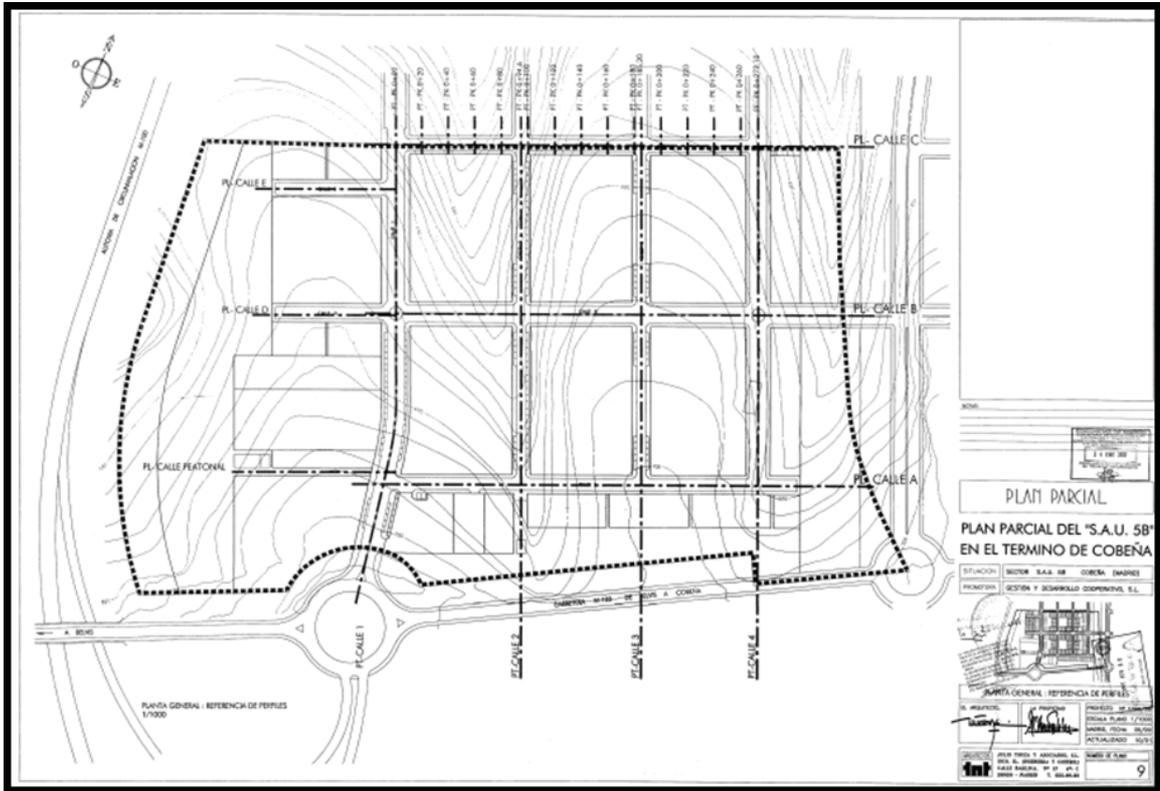


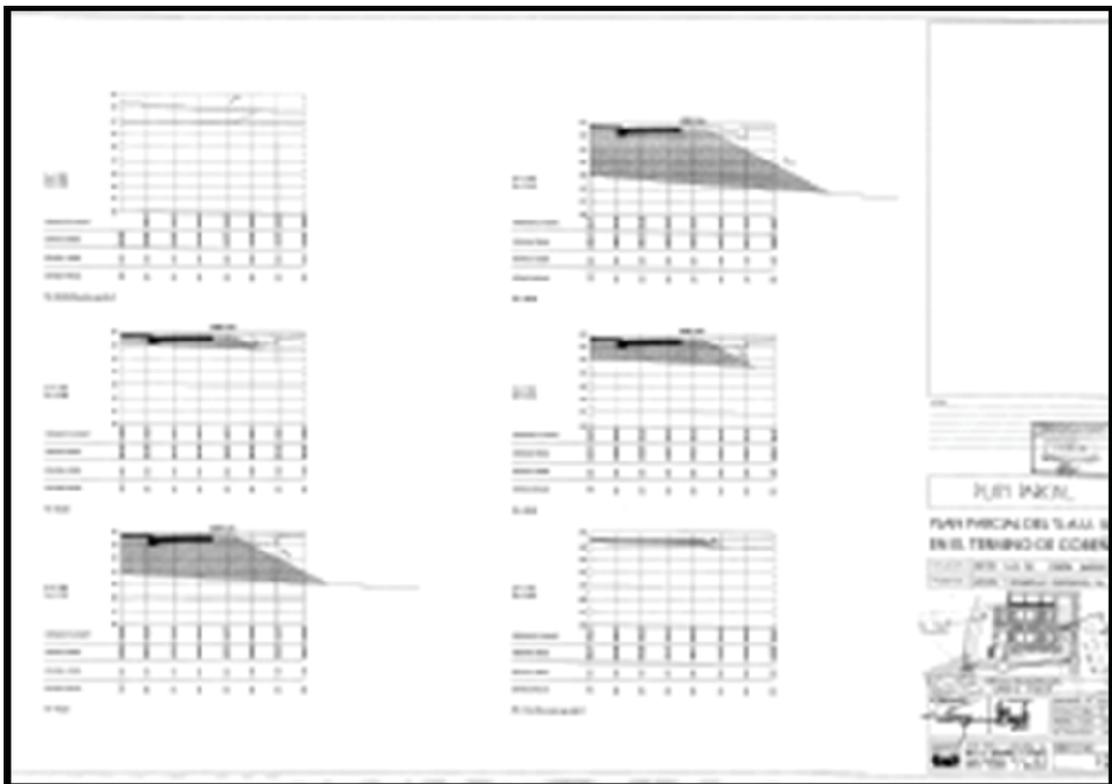
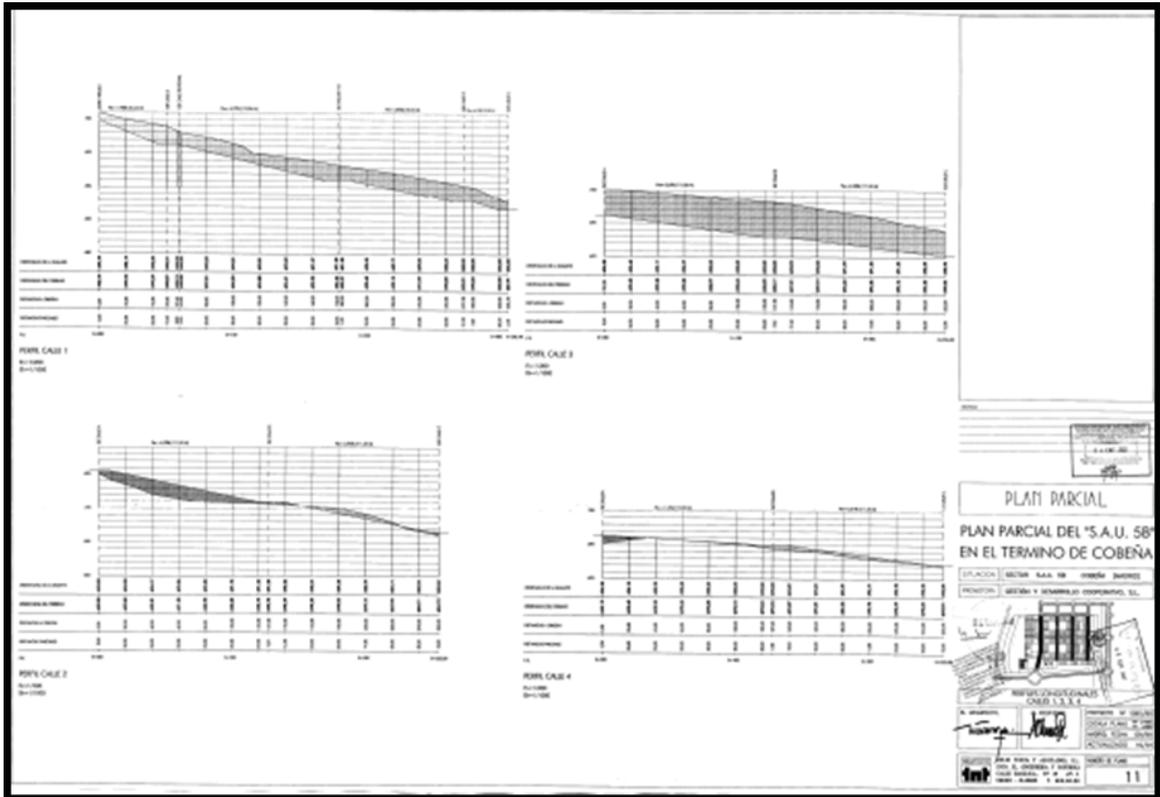


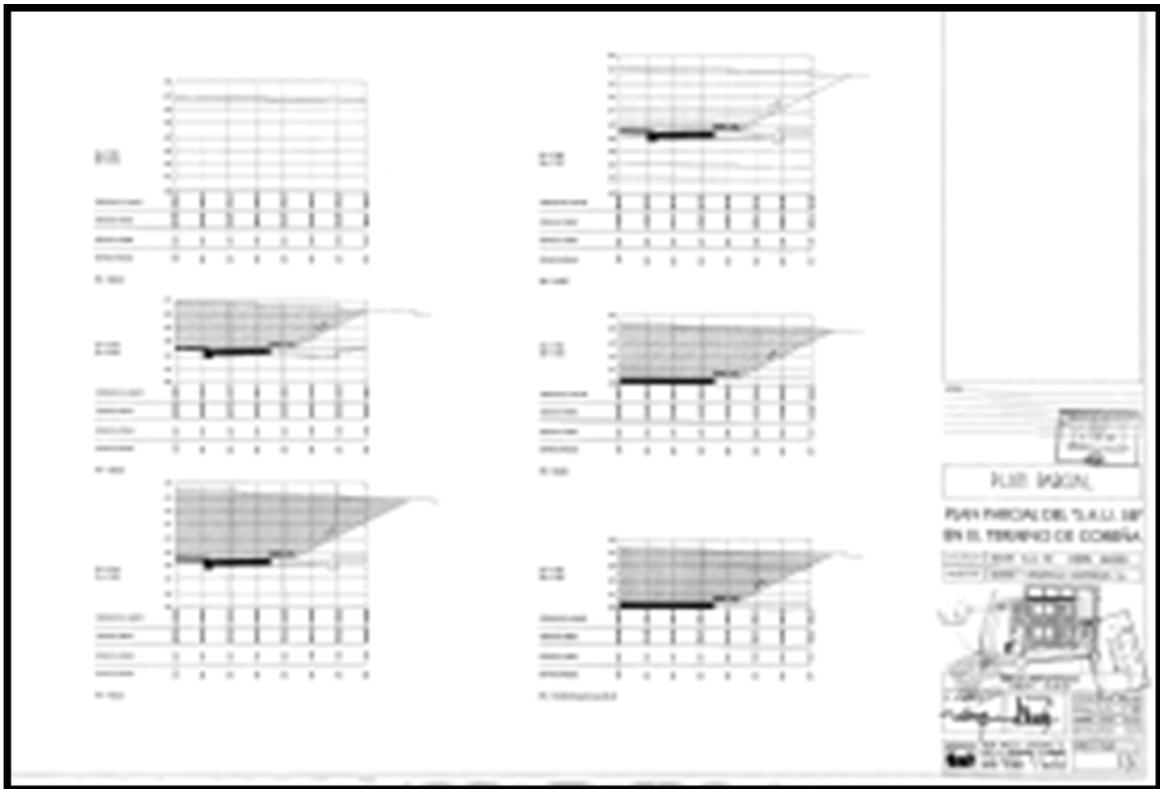
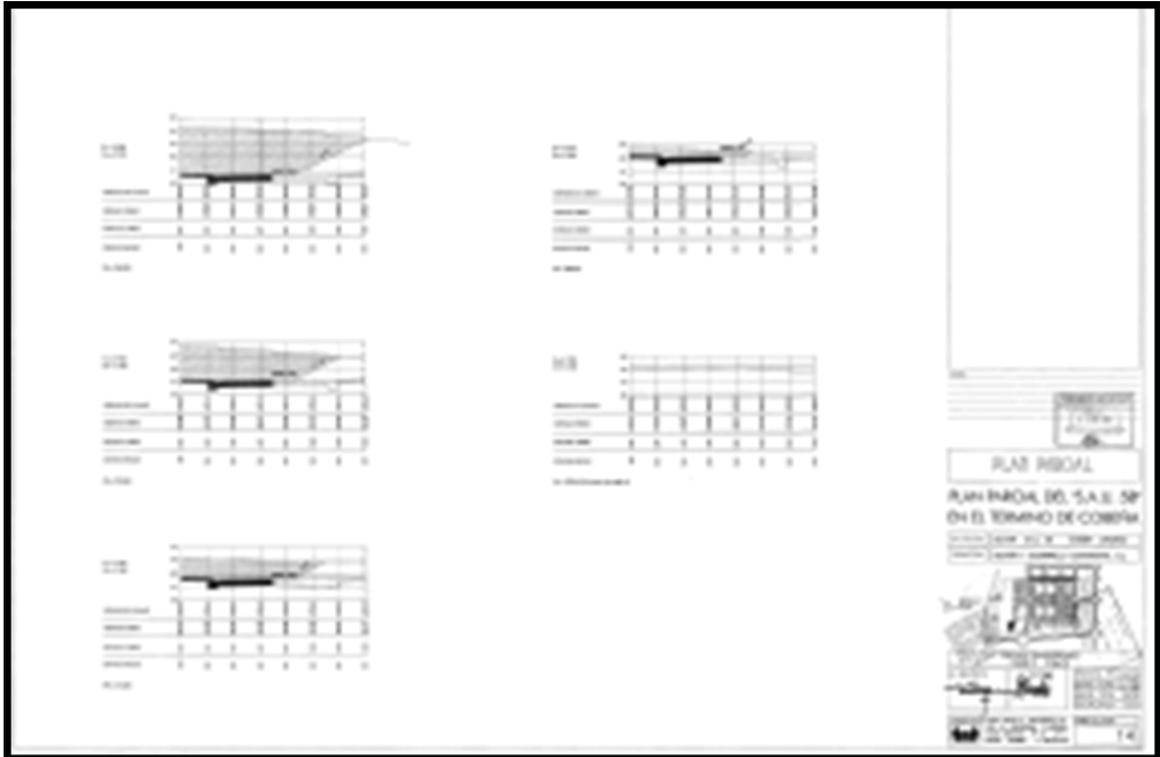


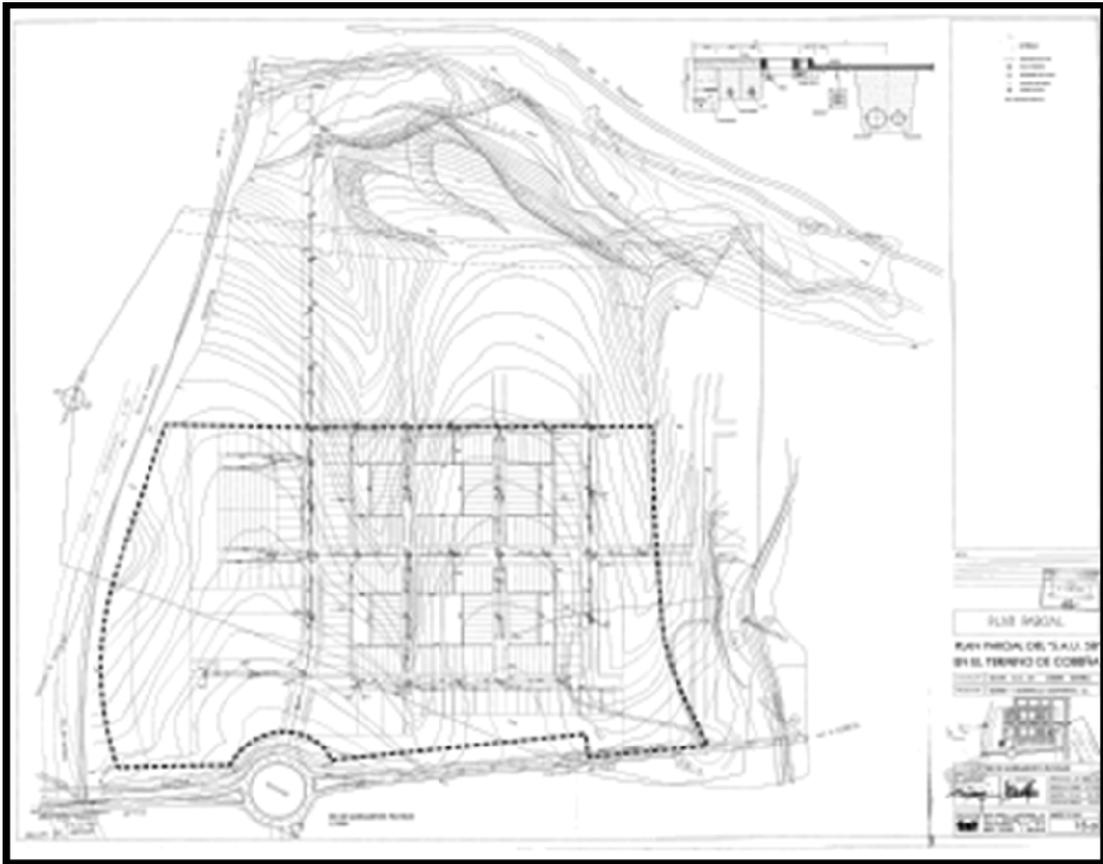


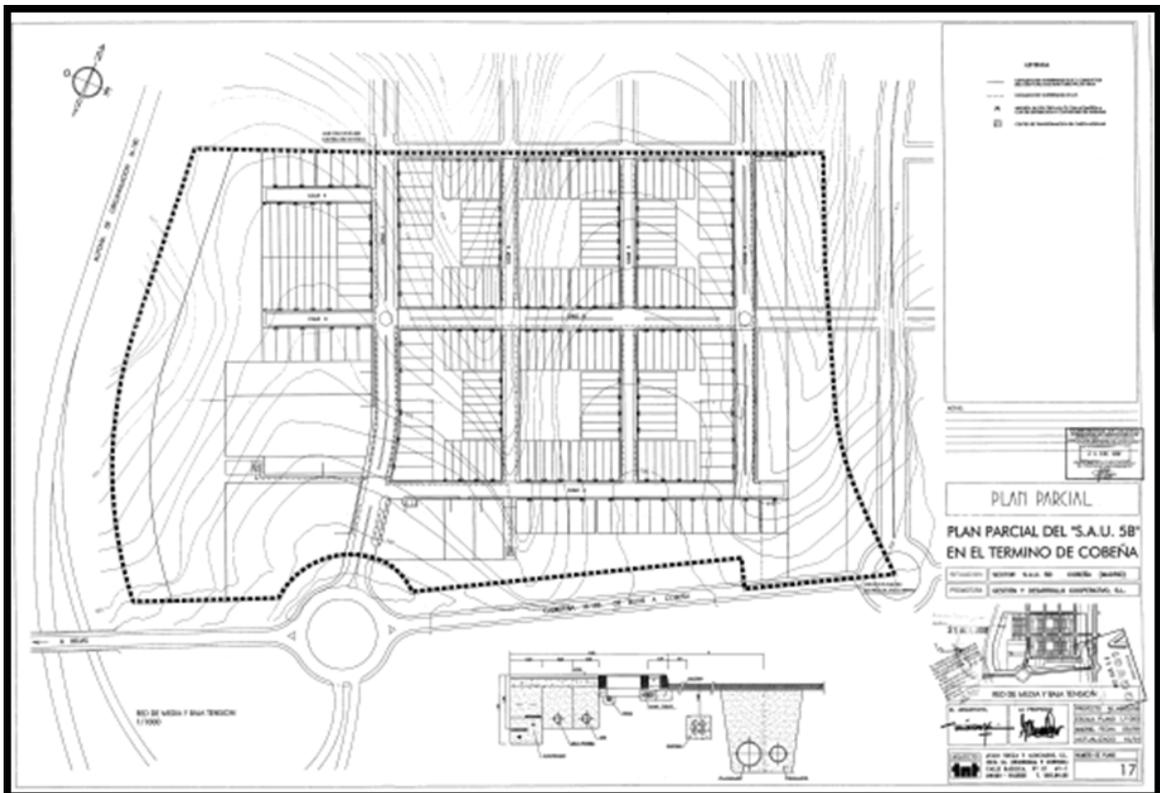
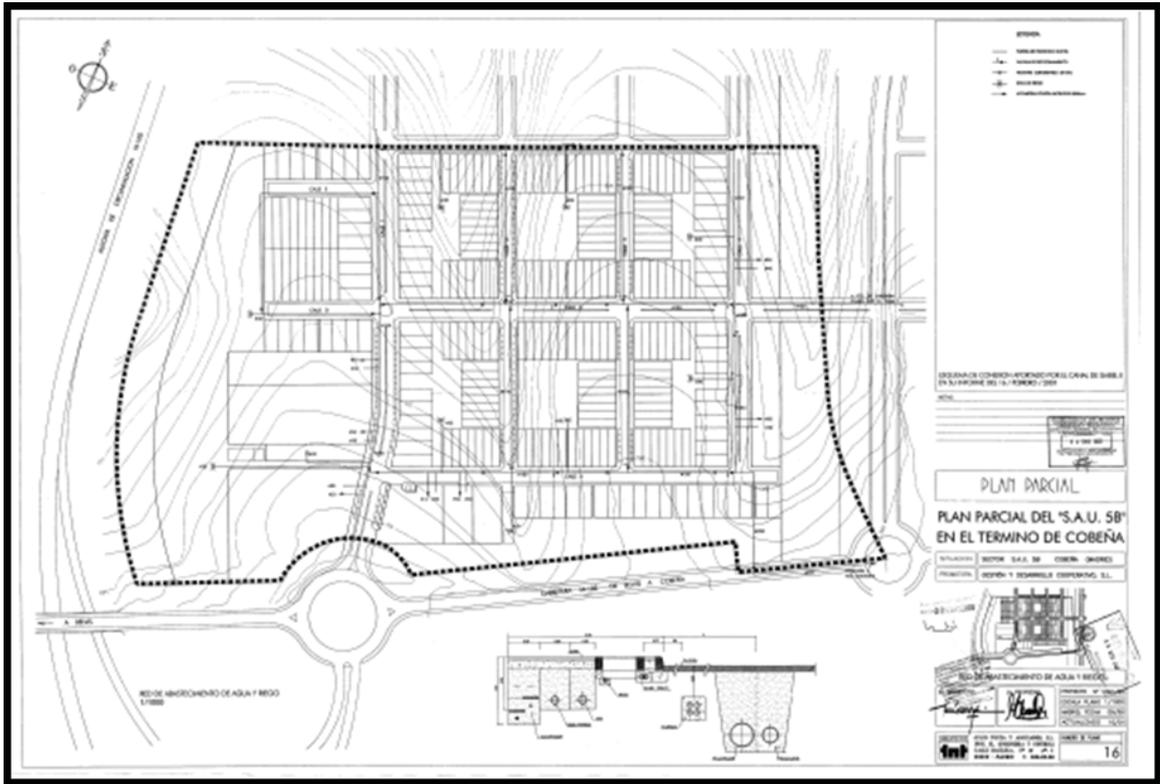




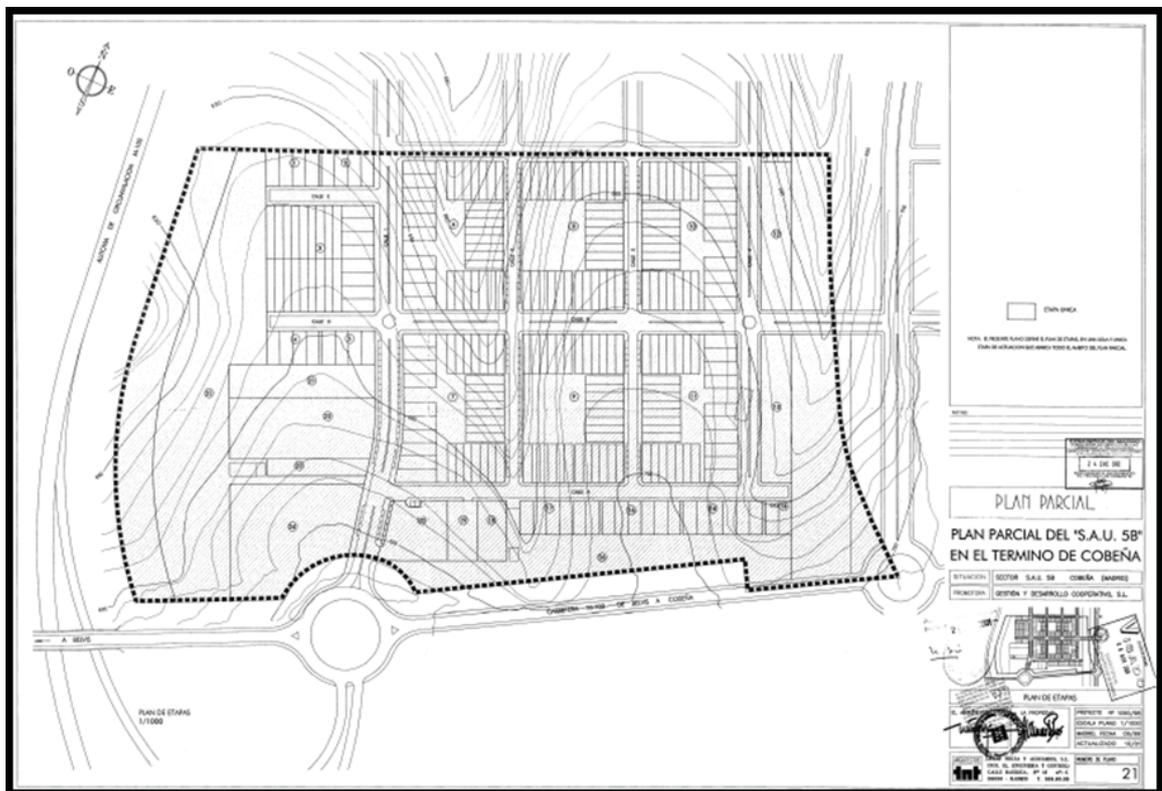
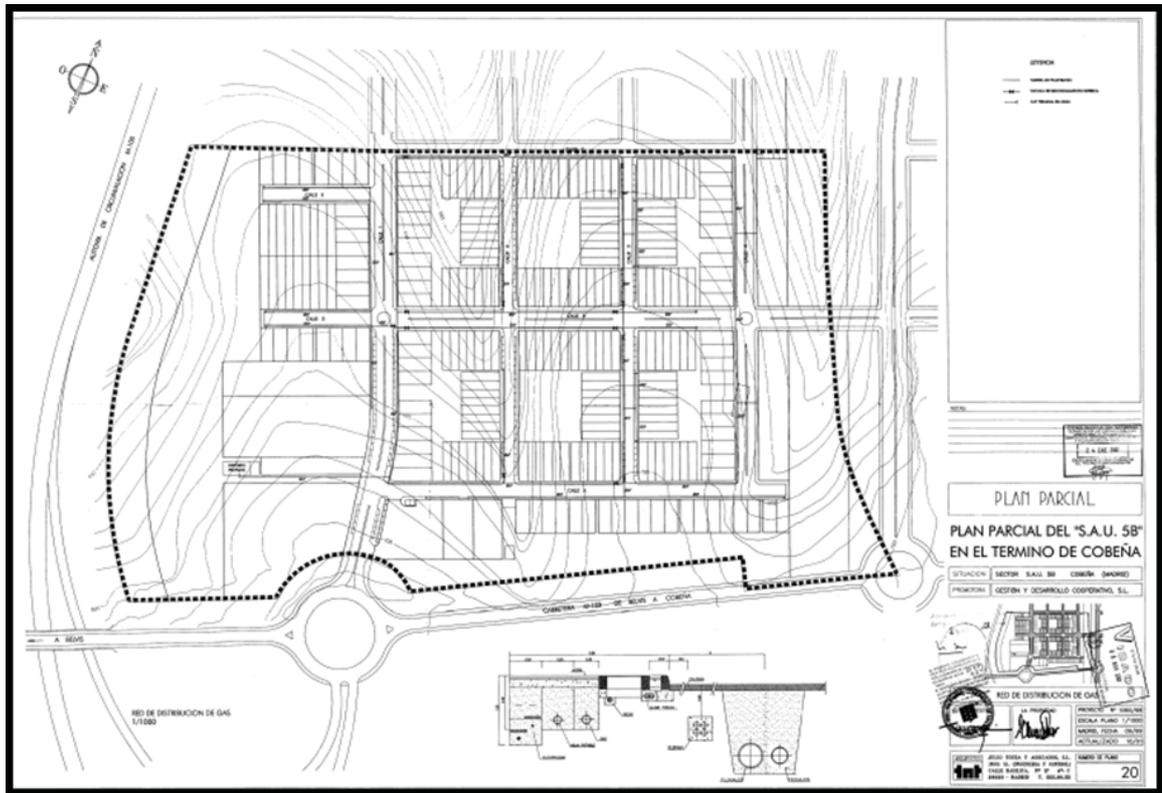












**Noveno.- DOCUMENTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU Nº 7 “HOYO DE LA PANZA” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBEÑA aprobado por la Comisión de Urbanismo de fecha 29/07/1997 (BOCM 17/10/1997).**

## **TITULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **SECCION 1. Generalidades.**

**Art.7.1** Objeto y contenido. Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición de la edificación.
- Condiciones de ocupación y aprovechamiento
- Condiciones de volumen.
- Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.
- Condiciones estéticas.

### **SECCION 2. Condiciones de parcela.**

**Art.7.2.**Parcela. Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes.

**Art.7.3** Linderos. Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes

**Art.7.4.** Frente de parcela. Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a esta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela

**Art.7.5** Frente mínimo de parcela. Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave por las Normas que determina tanto el carácter de edificable o ineducible de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

**Art.7.6** Frente máximo de edificación. Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada clave por las Normas, como dimensión crítica a partir de

la cual las edificaciones deben diferenciarse al objeto de que estas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen

**Art.7.7** Superficie edificable de parcela. Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontado de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos

**Art.7.8** Parcela mínima. Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por las Normas.

**Art.7.9** Parcela indivisible. Se entiende por parcela indivisible toda la parcela de superficie menor que le doble de la parcela mínima establecida, o aquella que haya agotado el aprovechamiento establecido en las normas.

Las parcelas indivisibles libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes: sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clase de suelo prevista en las Normas y la segregación/agregación se produzca en un 1.º acto a efectos de inscripción registral.

**Art.7.10** Relación entre edificación o actividad y parcela. Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela circunstancia esta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia

**Art.7.11** Parcela edificable. Se entiende por parcela edificable a toda parcela de superficie igual o mayor a la parcela mínima, establecida para cada zona por las Normas, y apta para la edificación por satisfacer las dimensiones mínimas que se determinen de:

- a) Superficie mínima y/o máxima de parcela, medida, al interior de los espacios públicos y/o privados colindantes, en un plano horizontal.
- b) Frente mínimo de parcela, medido en la linde de la parcela en el espacio público
- c) Fondo mínimo, medido en las perpendiculares en cada punto de los frentes de parcela.

**Art.7.12.**Solar. Es aquella porción de Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y telefonía, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en el Título VIII.

**SECCION 3. De posición de la edificación.**

**Art.7.13.** Alineaciones. Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafiadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que diferencian los espacios públicos exteriores de los calificados edificables.

**Art.7.14** Alineación de parcela. Señala el límite entre el espacio público – las calles, plazas y espacios públicos en general- y un espacio privado.

**Art.7.15.** Alineación exterior. Es línea a partir de la cual se permite la edificación de la parcela pudiendo establecerse en su caso de esta línea un retranqueo de fachada.

**Art.7.16.** Alineación interior. Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación

**Art.7. 17.** Alineación fija 4e fachada. Es la alineación exterior sobre la cual debe apoyarse Y levantarse la edificación obligatoriamente

**Art.7.18.** Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle, o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente o prevista entre las alineaciones de parcela que definen dicha calle, medido sobre la perpendicular al eje longitudinal de la calle en el punto más desfavorable de la parcela.

**Art.7.19.** Fondo máximo edificable. Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior. Si se dan las dos alineaciones, exterior e interior, el fondo máximo edificable será la distancia mínima medida perpendicularmente entre ambas.

**Art.7.20.** Retranqueo de fachada. Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.

**Art.7.21.** Retranqueo a lindero. Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de los linderos de la parcela.

En caso de vuelos superiores a 0,60 m. sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo todo lo que exceda tal dimensión el vuelo

**Art.7.22.** Rasante oficial. Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación

**Art.7.23.** Área de Movimiento. Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada clave (alineaciones, retranqueo a linderos y fondo edificable).

**Art.7.24.** Ocupación de parcela. Es el límite máximo, expresado en%, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sin incluir los vuelos, sobre la

superficie de parcela. A estos efectos no computarán las edificaciones bajo rasante de uso complementario (aparcamiento, almacén, etc.)

**Art.7.25.** Superficie ocupada. Es la superficie que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre rasante sobre el plano horizontal de la parcela.

**Art.7.26.** Superficie libre. Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios.

**Art.7.27.** Patio de parcela. Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc. Dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

**Art.7.28.** Edificabilidad. Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación uso y aprovechamiento- y su situación en o una determinada zona o categoría del Normas Subsidiarias. Los límites de este derecho podrán venir definidos por una Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.

**Art.7.29.** Coeficiente de Edificabilidad Neto. Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup>. por cada m<sup>2</sup>. de parcela edificable neta o solar.

**Art.7.30.** Coeficiente de Edificabilidad Bruto. Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup>. sobre rasante por cada m<sup>2</sup>. de superficie del ámbito de referencia. (polígono, Unidad de Ejecución o Sector).

**Art.7.31.** Superficie Máxima Edificable. Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, manzana, Unidad de Ejecución o polígono. Cuando este no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza que en todo caso deberán respetarse.

En la superficie máxima edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se exceptuarán las de las edificaciones bajo rasante, el volumen correspondiente al aprovechamiento del bajo cubierta (siempre que este directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente), y se computará la superficie de los vuelos de la edificación de acuerdo con lo establecido en los art.7.41, 7.42 y 7.43

#### **SECCION 5. Condiciones de volumen**

**Art.7.32.** Altura de la Edificación. Se regula de dos formas diferenciadas, según atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima en metros de la edificación, referida esta a su arista de coronación. En referida esta a su arista

de coronación. En cualquier caso, se respetarán los máximos y mínimos que se establecen como alturas libres de plantas admitiéndose los muros piñones como solución de remate.

**Art.7.33.** Altura libre de planta. Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del forjado de la planta correspondiente.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada clave podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

**Art.7.34.** Número máximo de plantas. Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca: se comprenderá en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

**Art.7.35.** Sótanos. Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación: la altura mínima libre será de 2,20m.

**Art. 7. 36.**Semisótanos. Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación. Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara inferior del techo a igual o mayor distancia de cien (100) cm. sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la edificación se computarán como planta sobre rasante y como superficie construida: la altura mínima libre será de 2,20m.

**Art.7.37.** Arista de coronación. Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el plano exterior de cubierta. Si esta fuera horizontal, se tomará como arista de coronación, el elemento constructivo opaco más alto del edificio situado en el plano de fachada.

**Art.7.38.** Altura máxima de la edificación. Es la distancia máxima a que pueda situarse la arista de coronación desde la rasante oficial trazada por la acera, o del terreno.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en intervalos iguales que no superen los veinticinco (25) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

En terrenos de fuerte pendiente transversal con respecto a la calle se resolverá la gradación de al turas de modo que en ningún caso existan cuerpos de fondo mayor de 15 m. y al tura, sobre la rasante del terreno en cada punto, superior a la altura máxima permitida.

Para tal clase de parcelas, de fuerte pendiente transversal, en todos los casos se cumplirá complementariamente de lo anterior que la edificación se encuentre comprendida dentro (y no rebese) el plano inclinado, que forme un ángulo de 40° respecto de la horizontal y que tenga su vértice en la alineación de la parcela opuesta.

**Art.7.39.** Construcciones sobre la cubierta. Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

1. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
2. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) no habitables, debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro del plano de 40° grados establecidos en el art. 7.38.

**Art.7.40.** Aprovechamiento bajo cubierta. Cuando la cubierta de la edificación tenga una pendiente menor de 27° (50%) el espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá dedicarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso distinto de almacenaje, trastero, etc., en ningún caso se permitirá independizar este espacio como planta independiente por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior de cuya propiedad formará parte.

Cuando el aprovechamiento bajo cubierta este ligado a la planta inferior, en uso y espacio, no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad total máxima de la parcela.

**Art.7.41** Cuerpos volados. Son los elementos habituales de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta, con un mínimo de 3m de alineaciones fijadas o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público.

**Art.7.42.** Balcones. Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, y cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación. A efectos del cálculo de la superficie total construida los balcones no computarán superficie alguna.

**Art.7.43.** Terrazas. Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados techados o no, superiores a cincuenta (50) centímetros medidos desde el plano de fachada, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

A efectos del cálculo de la superficie total construida las terrazas computarán:

- Al 50% de su superficie cuando no estén cerradas por ninguno de sus tres lados.
- Al 75% de su superficie cuando están cerrados por dos de sus lados.
- Al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados.

**Art.7.44.** Miradores. Son cuerpos volados con vuelo máximo de forjado de setenta y cinco (75) centímetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro; U longitud total no podrá ser superior al 30% de la longitud de fachada ni de 2 metros en cada una de sus unidades.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los miradores computaran un 50% de su superficie.

**Art.7.45.** Cuerpos cerrados volados. Son cuerpos volados en los que el cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada, no necesitando de cierre interior alguno.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los cuerpos cerrados volados computarán al 100% de su superficie.

**Art.7.46.** Elementos salientes. Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

**Art. 7. 47.** Marquesinas. Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada a dintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

**Art.7.48.** Toldos. Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada a dintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

**Art.7.49.** Muestras. Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

**Art.7.50.** Banderines. Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación: su disposición y regulación se ajustará a lo previsto en el art. 7.81.

#### **SECCION 6. condiciones higiénicas y de dotación de servicios**

**Art.7.51.** Condición de local. Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos de las siguientes condiciones:

- a) Tener huecos a calle o plaza
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, en el cual pueda inscribirse un círculo de diez metros de diámetro, siempre que el frente horizontal del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco metros.
- c) Tener huecos a un patio de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 6 m de diámetro y que cumpla un ancho de mínimo superior a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

**Art.7.52.** Ventilación. Toda pieza habitable de cualquier edificación deberá poder tener ventilación natural mediante huecos a fachada o cubierta en la proporción fijada por estas Normas para cada uso.

Únicamente se permitirá forzada mediante sistemas renovación de aire en: la ventilación mecánicos de a) Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no

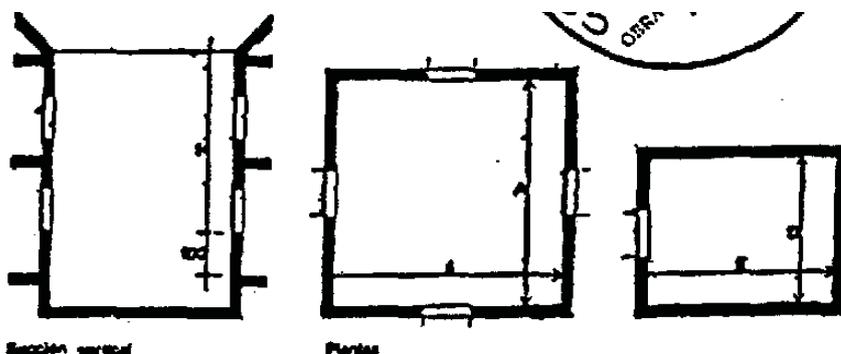
habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización

- a) Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización basuras, contadores, trasteros y garajes.
- b) Sótanos y semisótanos en piezas habitables que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior.

**Art.7.53.** Chimeneas. Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para la eliminación y expulsión de los gases.

**Art.7.54.** Dimensión de patios. El dimensionado de los patios de parcela de la edificación se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura "H" del patio; las distancias mínimas requeridas serán:

TIPOS DE LA PIEZA	DISTANCIA ENTRE PARAMETROS LATERALES CIEGOS		DISTANCIA ENTRE PARAMENTO C/HUECO Y EL PARAMETRO FRONTAL	
	FRONTAL C/HUECOS	FRONTAL CIEGO	FRONTAL C/HUECOS	FRONTAL CIEGO
Estancias habitables	$C > 0,32 H$ >3,00m	$D > 0,25 H$ >2,70m	$A > 0,40 H$ 3,00m	$B > 0,32 H$ >3,00
Cocinas, aseos, etc	$C > 0,24 H$ >2,70m	$D > 0,19 H$ >2,40	$A > 0,30 H$ 3,00	$B > 0,24 H$ >2,70m
Estanc, no habitables	$C > 0,20 H$ >2,40m	$C > 0,15 H$ >2,10m	$C > 0,20 H$ >2,70m	$C > 0,20 H$ >2,40m



Donde "H" es la altura del patio que se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abran a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a los paramentos con huecos de piezas habitables y/o de cocinas, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a O, JOH. a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en las que se reduzca la dimensión A, B o c.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de

analogía con situaciones rectangulares asimilables, debiendo cumplir en cualquier caso en los huecos de cualquier paramento las distancias mínimas establecidas en el cuadro. Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de tal condición en el Registro de la Propiedad.

**Art.7.55** Forma de los patios. Los patios conservarán uniformes las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior en toda su altura excepto que las incrementen. En ningún caso se permitirá ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior.

**Art.7.56** Emisión de gases. Independientemente de lo establecido en los artículos precedentes será de obligado cumplimiento, en cuanto a emisiones de humos, olores, gases, ventilaciones forzadas, aguas negras, etc. la Ley del Medio Ambiente y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como el resto de la normativa vigente que sea de aplicación.

**Art. 7.57** Aislamiento y estanqueidad. En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las normas básicas de la edificación NBE-CT 79 y NBE-CA 79 respectivamente sobre condiciones térmicas y acústicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético. Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

**Art.7.58.** Abastecimiento de agua. Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente: los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizando el caudal necesario para el uso previsto mediante grupos de presión individuales o colectivos.

**Art.7.59.** Dotación contra incendios. En los nuevos desarrollos tanto en el suelo urbano como en suelo urbanizable se dispondrá accesible desde la vía pública hidrantes de cien milímetros en la proporción requerida por la NBE- CPI91. Las edificaciones de 3 o más plantas dispondrán de columnas secas localizadas en los espacios comunales de acceso.

**Art.7.60.** Abastecimiento eléctrico. Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimados en base al uso al que se destinan.

En edificaciones con usos industriales no se fija nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedando sujeta la misma, al objeto de una mayor adecuación funcional, a la definición contenida en cada proyecto singularizado de implantación

**Art. 7. 61.** Centros transformación. Las instalaciones o centros de transformación eléctrica no deberán situarse en el caso de nuevas construcciones, excepto en el suelo urbano consolidado, ocupando la vía o espacio público ni los espacios públicos sobre rasante de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado estén o no dentro de las áreas de retranqueo de edificación.

**Art.7.62.** Centralización de contadores. Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios y residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas protegidas.

**Art.7.63.** Evacuación de residuos, Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y Aptos para Urbanizar. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a un tanque Imhoff o similar y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes. cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o Apto para Urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasas y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red general de saneamiento y el sistema de depuración; en todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales empleados.

En los proyectos de usos distintos de los residenciales se especificará el modo del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre respecto al control y depuración de vertidos, teniendo en cuenta las características de la EDAR existente (de lecho de turba).

**Art. 7. 64.** Cuartos de basura. Todos los edificios multifamiliares y los destinados a usos no residenciales contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado, que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones de los citados locales, cuando de edificios residenciales se trate, serán las establecidas en las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales incluso si estos no están acogidos al Régimen de Protección Oficial

**Art.7.65.** Otros servicios e instalaciones Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

**Art.7.66.** Normas contra incendios. Toda nueva NBE CPI-91 de Prevención contra Incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes normas

En edificios residenciales y en obras de nueva planta o rehabilitación total se estará a lo dispuesto en cuanto a hidrantes y columnas secas en el art.7.59.

Los locales de uso no residencial cuya superficie sea superior a 50 m<sup>2</sup>, situados en edificios con uso principal residencial, no podrán comunicarse - directamente con las viviendas, caja de escalera o portal si no es mediante un vestíbulo cortafuegos resistente al fuego durante una hora como mínimo

**Art.7.67.** Salidas de urgencia. Todo local deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación esté a menos de cuarenta y cinco (45) m. de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas o a vía de evacuación protegida cumpliendo en todo caso lo establecido en la Norma NBE-CPI 91 para cada uno de los usos consignado en los anexos de dicha Norma.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por Las normas y reglamentos particulares, en especial la NBE CP1-91 y el Reglamento General de Policía Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos

#### **SECCION 7. condiciones accesibilidad y comunicación**

**Art.7.68.** Aparatos elevadores. En las nuevas construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea superior a diez (10) metros.

El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para minusválidos: y en todas las plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de la escalera.

En todos los casos se cumplirán las normas del Reglamento de Aparatos Elevadores.

**Art.7.69.** Portales. Las nuevas edificaciones multifamiliares deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

1. Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros
3. La forma y superficie de los espacios comunales permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

**Art.7.70** Escaleras. La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta rehabilitación total sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

- a) 130 cm en edificios y locales de uso público procurando eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. Que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente 100cm
- b) Cien (100) centímetros en escaleras comunales de edificios multifamiliares o de edificios industriales, etc.
- c) Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público: en este caso se admitirán soluciones de peldaños compensados.

En todos los casos el ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos: la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados a excepción de las consideradas en el punto e. anterior.

No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberán tener hueco central, con anchura mínima de cincuenta (50) cm. y una superficie de un (1) m<sup>2</sup>. mínimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

#### **SECCION 8 Condiciones estéticas**

**Art.7.71** Criterio básico. Teniendo en cuenta lo previsto en el 138 de la Ley del Suelo 1/92, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

**Art.7.72.** Aplicación. Las condiciones generales estéticas de aplicación se definen en la presente Sección con la suficiente precisión para evitar la discrecionalidad en su concesión ya que ello es incompatible y ajeno al acto reglado de concesión de licencia.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelarán e imposibilitarán nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

**Art.7.73 Fachadas.** Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, jetc.) entre la nueva edificación y la colina antes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

1. Del mismo modo se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que las fachadas de los locales de esta planta quedarán definidas y delimitadas, en materiales formas, por los elementos arquito tónico propios del edificio.

2. Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los parámetros de la fachada principal.

3. Los huecos de plantas bajas en las obras de nueva planta y reforma de fachada en el área de la ordenanza de Casco Antiguo, no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los tres (3) metros: entre huecos, en el macizo o machones de edificación, se procurará respetar aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores

En el resto de las claves de ordenanza los huecos de planta baja no tendrán limitación de anchura.

4. En los huecos de plantas superiores de las obras de nueva planta en el área de ordenanza de casco antiguo prevalecerá el machón sobre el hueco.

En el resto de las claves de ordenanza los huecos de planta alta no tendrán limitación de anchura.

5. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

**Art.7.74. Cubiertas.** Las cubiertas serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a JO• desde la arista de coronación establecida; de existir aleros volados sobre fachada su dimensión mínima será de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros excepto en el caso de las áreas sujetas a las claves de Casco Antiguo y Ensanche que será de 0,50 m. como máximo, con un canto máximo de 12cm. En ningún caso en obras de nueva planta o ampliación se permitirá el vertido de agua a la vía pública, debiéndose verter estas a la red general de saneamiento.

**Art.7.75. Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.** Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para no desmerecer la estética urbana.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas, rejas, etc., más de treinta (30)

centímetros del plano de fachada y ello siempre y cuando se localice a una altura superior a los tres (3) metros medidos desde la rasante oficial del terreno.

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

**Art.7.76** Salientes y escaparates. La alineación exterior de fachada a la vía pública no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elementos de seguridad (rejas).

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) cm de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizado en cualquier caso una altura mínima de cuarenta cm; por el contrario, los elementos de seguridad podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

En aceras inferiores a un metro y cuando las Normas subsidiarias, o cualquier otro instrumento de planeamiento que las desarrollen, no prevean su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra no podrá rebasarse el plano de fachada

**Art.7.77.** Balcones. Se admitirán en toda clase de suelos sin más limitación que no superar, en su vuelo del plano de fachada, los cincuenta (50) centímetros en balcones y no tener una longitud superior a doscientos (200) centímetros.

Los anteriores vuelos máximos deberán retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado y respetar y salvar en su caso el arbolado existente además de no ocupar más de un 50% de la longitud del frente de fachada.

Deberán dejar una altura libre sobre el espacio público de trescientos (300) cm.

**Art.7.78** Terrazas. En las zonas sujetas a la ordenanza de casco antiguo se admitirán terrazas entrantes siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a ciento veinte (120) cm.

En las zonas de ordenanza Ensanche, Minibloque y Mantenimiento de la edificación se permitirán terrazas salientes las cuales no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada ni superar los cuatro (4) metros de longitud por vivienda; debiendo en cualquier caso retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros desde el borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente.

En el resto de las ordenanzas la organización de terrazas será libre.

**Art.7.79** Marquesinas. Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía a la edificación a la que sirven.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de 3 m, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras; su grosor máximo opaco no será superior a un metro.

Independientemente de lo anterior se admitirán pérgolas dentro de las parcelas privadas sin limitación de longitud siempre que su grosor no sea superior a veinte (20) centímetros y su anchura no supere más de trescientos (300) centímetros permitiéndose

el adosamiento al lindero con autorización documentada del colindante; en caso contrario deberá respetarse el retranqueo de ordenanza

**Art.7.80** Toldos. Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) cm. para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se sujetarán a determinaciones establecidas en el anterior para las marquesinas.

**Art.7.81.** Muestras. Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alfeizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

No se admitirán anuncios o muestras, cualquiera que sea su contenido, ni siquiera en los muros medianeros ciegos, que no estén directamente ligados a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso, éstos podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

**Art.7.82** Cerramientos y celosías. Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el suelo urbano y Apto para Urbanizar a espacio público se ejecutarán con materiales semejantes, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio admitiéndose el ladrillo visto, el enfoscado de cemento y la piedra natural no pulida.

Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0,60 y 1,20 m. de altura coronados por un cerramiento diáfano (metálico vegetal) de hasta 1 m. de altura máxima: en la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento, con puertas hacia el exterior, para acometidas eléctricas y de agua potable.

En los ámbitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento a una altura máxima de cuatro m, siempre que se ejecute con materiales diáfanos (sin base opaca)

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendederos de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas procurarán el asoleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación debiendo prescribirse el uso de materiales reflectantes.

En el suelo no urbanizable los cerramientos se ajustarán a lo previsto en el art. 4,39.

**Art.7.83.** Pavimentación de los espacios de cesión En los espacios libres que sean de cesión obligatoria, el pavimento elegido podrá utilizar combinaciones de materiales para enfatizar partes del mismo debiendo, además, en cualquier caso, plantear la unión con el espacio público existente sin solución de continuidad.

**Art.7.84** Jardinería vial. En los espacios libres que sean de cesión obligatoria el ajardinamiento contemplará el estudio del mantenimiento de las plantaciones existentes, así como potenciará la singularización del espacio a partir de la diversidad de especies y plantaciones.

Todos los proyectos de ajardinamiento potenciarán la conservación del arbolado de mayor edad y porte, y toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata y simultánea.

Los espacios privados libres de edificación, en suelo urbano, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie excepto en las áreas industriales que estarán a lo dispuesto en las ordenanzas particulares de aplicación para cada clave

**Art.7.85.** Rampas de garaje. Toda rampa de garaje deberá finalizar en una plataforma horizontal de al menos dos(2) m, de longitud medidos desde la alineación de parcela y en el interior de la misma; pendiente máxima no superará el 20%. Su ancho mínimo será de tres(3m)

## **2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. -**

### **2.1.- CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS.**

El uso global fijado en el Sector y por tanto de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan Parcial, es el de residencial.

Se diferencian en el Sector las siguientes zonas, con diferentes usos:

- Zona Verde. - Espacios libres de dominio y uso público.
- Equipamiento. - Zona edificable para equipamientos públicos de uso docente y social
- Ensanche- Zona edificable residencial con parcela mínima de 125 m2.
- Unifamiliar, Grado 1- Zona edificable residencial con parcela mínima de 200 m2.
- Unifamiliar, Grado 2- Zona edificable residencial con parcela mínima de 350 m2.

### **2.2.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES**

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en la Ley del Suelo. En ellos, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo población. Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con la Ley del-Suelo concordante con el art. I. del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio.

Consecuentemente el Proyecto de Parcelación Urbanística es el documento técnico necesario para la obtención de la licencia municipal que permita la división de un terreno en varios lotes o parcelas.

**PARCELAS INDIVISIBLES. -**

1.- Se atenderá a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

2.- En las cédulas urbanísticas que expida el Ayuntamiento se hará constar la condición de indivisibles de las parcelas definidas en el citado artículo. El Ayuntamiento, simultáneamente al otorgamiento de una licencia de edificación sobre parcela indivisible, comunicará al Registro de la Propiedad esta calificación, para su constancia en el asiento de inscripción de la finca.

**PROYECTO DE PARCELACION. -**

El Proyecto de Parcelación estará integrado por los documentos siguientes:

A)- Plano acotado de la finca o fincas a parcelar, a escala adecuada para que puedan considerarse suficientemente aproximadas a las mediciones, cercas, pozos, etc. Se acompañará la altimetría del solar con curvas de nivel de metro en metro

B)- Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.

C)-Memoria descriptiva de la finca matriz y de cada una de las nuevas parcelas en la que se justifique que la parcelación se ajusta ordenanza aplicable

**LICENCIA DE PARCELACION**

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias.

El proyecto de parcelación, con el contenido expresado, se presentará al Ayuntamiento a efectos de la obtención, en su caso, de la correspondiente licencia de parcelación.

**SEGREGACION DE PARCELAS. -**

Se podrán segregar y parcelar siempre, y cuando ninguna de las parcelas resultantes de dicha segregación sea inferior a la parcela mínima definida en estas ordenanzas.

**2.3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN****1-CONTENIDO**

Los proyectos de urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica de determinaciones del Plan Parcial, a cuyo efecto detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan, ampliándolos a todos los servicios previsibles si no figurasen en aquel, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, plantaciones de arbolado, jardinería, teléfonos, etc.

Cuando los servicios, tales como gas, teléfonos u otros análogos, no hubiesen sido previstos en el Plan Parcial, se incluirán preceptivamente en el Proyecto.

Como mínimo, se incluirán en el Proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos Y, los servicios de distribución de energía eléctrica teléfono, alumbrado público, aguas potables, red de riego hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, etc. en estos caso, se justificará puede disponerse del caudal de agua potable establecido en el P100, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan Comprender también las obras necesarias

para el enlace de todos estos,, servicios con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado

## 2.- CONDICION PREVIA

No podrá aprobarse el proyecto de urbanización si no se acredita la aprobación definitiva del Plan Parcial

## 3.- DOCUMENTACION.

El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

A).- Copia oficial de los documentos del Plan Parcial de Ordenación y Urbanización que se pretende ejecutar

B)- Plano en el que se fijen claramente los límites del Plan Parcial y del proyecto, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para servicios públicos o de interés social y los de edificación privada.

C)- Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente, que contendrá:

- Memoria descriptiva, detallando las dimensiones y materiales que se proyectan, incluso un plan detallado de las obras a realizar, fijando tanto el plazo final como los parciales de las \_diferentes fases

- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalles de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras a ejecutar.

- Presupuesto, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios unitarios y descompuestos

- Pliego de condiciones económico-facultativas, que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones

- Todos los documentos citados y su contenido deberán adaptarse normativa que para los mismos fije el Ayuntamiento

## 4.- CONDICIONES Y GARANTIAS

En el Pliego de condiciones económico- facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de ejecución y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarios para la correcta ejecución de las obras, fijándose también que las pruebas y ensayo técnicos que se estimen convenientes se realizarán por el promotor.

En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela, si no se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma o se realiza conjuntamente con la edificación, sin que se pueda finalizar esta sin haberse formalizado la totalidad de las cesiones libres de cargas y gravámenes que se fijan en el Plan Parcial.

#### NORMAS A OBSERVAR EN LAS OBRAS O SERVICIOS

Sin perjuicio de lo que las correspondientes compañías suministradoras establezcan para la implantación de las redes de instalaciones urbanas, se expone a continuación una serie de normas o condiciones a tener en cuenta en la urbanización del Sector.

##### A). VIALES.

Los viales se ejecutarán de forma que reúnen las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

1.- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una subbase y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

2.- En la segunda etapa se constituirá la base de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a reconstrucción

##### B) ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Se indicará la procedencia del agua, debiendo existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar surtidas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

Habrà de preverse un consumo mínimo de 0, 15 y 0, 1 0 //seg. para agua caliente y fría respectivamente. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5. En zonas de viviendas se preverá un hidrante de 100 mm. del modelo adoptado por el Ayuntamiento por cada 12 Hectáreas.

Los hidrantes se situarán en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc. las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir

En todo caso, la red de distribución de agua potable se calculará y diseñará según lo establecido en las Normas para Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II. En el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar, como es el caso previo al desarrollo del Plan Parcial, será obligatorio contar con un informe favorable del Canal de Isabel II respecto a la viabilidad del suministro.

**C). EVACUACION DE AGUAS Y SANEAMIENTO.**

1.- Las secciones mínimas de alcantarillado será de 0,30 m, de diámetro [0,20 en acometidas domiciliarias con justificación expresa (art. 8.35 NN.SS.)] y las velocidades máximas de 3,00 m/Seg y mínima recomendada de 0,5 /seg cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado y podrán aumentarse a valores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos que esto sea preciso.

En todos los puntos bajos de la red viaria se situaron rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales

La red estará formada por tubos de hormigón vibro prensado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PV C) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

2.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 2% y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 m./seg.

3.-En obras especiales de aliviaderos o sifones se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita y registro a distancias comprendidas entre 30,00 y 50,00 m preferentemente. Estos se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre ellos será de 100 m. En todas las cabeceras de ramal se preverán cámaras de descarga para el adecuado mantenimiento de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa. para una dilución 6:1 (seis partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

4.- Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán. como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea.

5.- En todos los casos. a los caudales obtenidos se aplicará el coeficiente de escorrentía, cuyo valor mínimo será el siguiente:

- Zona de edificación unifamiliar: 0,6.
- Zona de parques y jardines: 0,1 .

6.- El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, y en zonas de edificación..., residencial. en que existan arroyos para la evacuación natural de. Las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo en las aguas residuales residuales uno proporción

limitado de las de lluvia, de manera que el resto de, estos vierto directamente a los arroyos naturales.

7.- Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotados, en el momento de su construcción. de los alcantarillas o colectores correspondientes. Si aún no existieran o resultasen inadecuados

8.- Las velocidades de la red estarán comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por un porte, lo sedimentación del fluente y por otra, la erosión del material de las conducciones.

9.- No se admitirá, en ningún caso, el uso de fosas sépticas. El alcantarillado deberá verter a un colector público. o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente.

10.- En todo lo no especificado anteriormente se estará dispuesto en el Reglamento de instalaciones Sanitarias vigente Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

1.- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo, y los edificios destinados principalmente a viviendas, según su grado de electrificación y se contemplarán las normas particulares de los reglamentos electrotécnicos vigentes previendo en los edificios las cargas mínimas fijadas en la instrucción MISTO - 1 O y el grado de electrificación deseado para las viviendas. Teniendo en cuenta todos los condicionantes que establezca IBERDROLA como compañía suministradora.

2.- El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la memoria del proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

3.- Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los establecidos en el Reglamento electrónico para baja. tensión (Decreto 2413/1.973 de 20 de septiembre) e instrucciones complementarias.

4.- La carga correspondiente a viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad de la tabla siguiente:

Para un número de abonados de 2 a 4 y grados de electrificación mínima . v. media, el coeficiente de simultaneidad será 1 y para grados de electrificación elevada y especial será de 0,8.

Para un número de abonados de 5 a 15 y grados de electrificación mínima y-media será de 0,8 y elevada y especial de 0,7.

Para un número de abonados de 15 a 25 y grados de electrificación mínima y media será de 0,6 y elevada y especial de 0,5

Para un número de abonados 25 en adelante y grados mínima y media será de 0,5 y elevada y especial de 0,4.

5.- En edificios comerciales y de uso social se calculará la carga mínima de 100 W./m<sup>2</sup> con un mínimo por abonado de 5.000W.

6.- La distribución en baja tensión se realizará preferentemente a 380/220 volt. y el tendido de los cables será subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el servicio aéreo, pero como carácter provisional y en precario hasta que se finalicen las obras de edificación.

7- Se prohíbe ubicar centros de transformación en las vías públicas debiendo localizarse sobre terrenos de propiedad privada. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se preocupará su instalación en la edificación subterránea, siempre que se resuelve su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado

8- El proyecto de urbanización deberá comprender la red de distribución, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de cables, detalles de la canalización, etc.

#### E). - ALUMBRADO PUBLICO. -

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos por el tráfico deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá una importante elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costes de explotación actualmente al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 16 años. En todo caso. la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como " adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m. excepto en este último caso cuando se utilicen como soportes brazos murales.

En cualquier caso. las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos. electrotécnicos vigentes, así como aquellas otras existentes en el municipio.

### **Criterios de diseño**

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación en los aledaños de la calzada.

- Calles locales: función de seguridad vial y ciudadana, Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas Peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación, reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.)

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aladaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados y conectados a tierra y al centro de mando.

### **Materiales**

Las lámparas para utilizar serán preferentemente de vapor de sodio de alta presión de color corregido y alto factor.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen un buen rendimiento con buenas características cromáticas. En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección tanto su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano como el ancho de la vía y su función estructuradora en la trama urbana. Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento

Se admitirán para el control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-off.

#### **F. - RED TELEFONICA.**

Se dispondrá bajo una de las aceras de la red peatonal a 50 cm. de profundidad mínima. La canalización será con tubos de P. V.C. en número y disposición que fije el proyecto de urbanización de acuerdo con las normas dictadas por la Compañía Telefónica. En los cruces de calles, la canalización irá a 80 cms. de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm. de espesor.

#### **G.- JARDINERIA.**

Las zonas verdes de uso público se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies autóctonas de la zona y tratamiento de suelo fácil y económica conservación.

El ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y/o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y radicalización del consumo de agua para riego.

#### INSPECCION DE LA URBANIZACION

##### A). - FISCALIZACION DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia correspondiente de urbanización y una copia oficial del proyecto autorizado.

La inspección urbanística será ejercida por los servicios municipales, como mínimo en los siguientes periodos:

- En su primer replanteo, antes del inicio de las obras.
- A los tres meses de comenzadas.
- A la mitad del plazo de ejecución de las obras.
- A la terminación de cada fase.

A estos efectos, el urbanizador notificará por escrito al Ayuntamiento el cumplimiento de cada uno de los plazos citados.

##### B). - CONTROL DE CALIDADES. -

La inspección técnica del Ayuntamiento será preceptiva y permanente desde el comienzo de las obras hasta su recepción definitiva y se referirá a todos aquellos elementos de la urbanización que hayan de ser recibidos por aquel.

Se exigirán todas las pruebas y comprobaciones técnicas que se consideren oportunas de las diferentes unidades de obra y verificación del funcionamiento de todas las instalaciones en la forma en que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones, siendo su coste a cargo del promotor.

Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fueren precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no fueren satisfactorias, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones incluso, si no fueren atendidas las órdenes dictadas, ejecutarlas directamente el ayuntamiento Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica del director facultativo de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

En la obra de urbanización será preceptiva la existencia de un libro oficial donde los servicios técnicos municipales puedan hacer constar las observaciones que estimen oportunas en relación con su labor de inspección

##### C). -RENOVACIÓN DE LICENCIAS

Las licencias quedarán sin efecto por el incumplimiento de las condiciones a que estuvieran subordinadas o por cualquier alteración importante del proyecto aprobado.

#### 3.- NORMAS DE EDIFICACION. –

##### 3.1.-CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

-Cimentación: Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de fachada (a fines de retranqueo) definidos oficialmente.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente, a causa de mala calidad de la construcción, se produjeran, defectos

en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del Promotor de la obra.

- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que por su permeabilidad o blandura puedan perjudicar la vía pública así como la construcción de paramentos que hayan de quedar vistos con materiales no adecuados para ese uso (ladrillo hueco, etc.).

### 3.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS. -

#### SECCIÓN 1.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

##### **Artículo 1. CONDICIÓN PRELIMINAR**

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo que resulte de la aprobación definitiva de este Plan Parcial y de la realización del Proyecto de Urbanización correspondiente, serán específicas de las Ordenanzas de la zona, complementadas con las presentes condiciones generales.

##### **Artículo 2. TERMINOLOGÍA.**

A efectos de estas ordenanzas, cuantas veces se utilicen los términos de solar, alineaciones, alturas, etc, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las Ordenanzas de Edificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

##### **Artículo 3. USOS PERMITIDOS.**

Son los que se consideran adecuados a las zonas que se señalan en los presentes Ordenanzas concordantes con las previsiones del Plan Parcial.

##### **Artículo 4. USO PROHIBIDOS.**

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que señalan en las presentes Ordenanzas.

#### SECCIÓN 2). - CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

Cumplirán con lo dispuesto en cada caso por las vigentes Normas Subsidiarias de Cobeña

### 3.3. – NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. –

Art.10.22.bis. Materiales de cubierta. En las cubiertas inclinadas únicamente se admitirá la teja cerámica o de cemento, 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 m, un ancho máximo de 1,5 m y un canto de forjado de 0,20 m

- Miradores acristalados en toda su altura y con un vuelo máximo de 0,75m. y un ancho máximo de 2,50m

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 la serie de planos P2. Calificación Regulación del Suelo con la Clave 2.

Art.10.26. Parcela mínima. Será de 125 .m' para nuevas agregaciones o segregaciones, o la catastral existente, si es menor que ésta, 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 cien (100) m, se cumpla que el número total de viviendas sobre la 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 m. 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 planos parciales que desarrollen el Suelo Apto para urbanizar. Con el fin de eliminar resaltos y esquinazos de las áreas actualmente consolidadas será de aplicación los puntos 1 y 2 del Art.10.7.

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

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 % 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta; en obras de remodelación y rehabilitación será la existente si es superior esta.

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

Art.10.35 Dimensión de patios. Los patios de manzana y parcela resultantes se ajustarán a lo establecido en el art.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.

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 anterior obligación de reserva de plazas de aparcamiento en el ensanche.

Art.10.37. Uso público Comercial: Comercial, Oficinas y hostelero. Permitido en categoría 2 (en edificio exclusivo) y 3 (en edificio exclusivo).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m construidos 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 de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos, 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.

Art.10.41 Uso industrial. Permitido en su categoría 1 Pequeñas industrias.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

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. Casco antiguo.

En el suelo Apto para Urbanizar las que establezca el Plan Parcial correspondiente.

SECCION 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 tres grados dentro de la presente clave:

- Grado 1. Unifamiliar Intensiva
- Grado 2. Unifamiliar extensiva.

SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA	
Grado 1	200 m2 superf. neta
Grado 2	350 m2 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, etc. Sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda será inferior a 180 m2, en el grado 1 y 250 m2 y se cumple 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:

SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA	
Grado 1	6m
Grado 2	12m

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. obras de nueva planta la longitud máxima de fachada de edificación en hilera no será superior en todos los grados a 70m.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art.10.48. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela excepto que éstas 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	Frente	Resto
1	4	2m
2	5m	3m

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

Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida cuando o sean de carácter comunal para toda una promoción unitaria.

En todos los tipos de obras y grados se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5m 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 sólo 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:

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	0,75m2/m2
Grado 2	0,50m2/m2

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 2 plantas con un máximo de 7m.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art 7.35 y 7.36 Los espacios habituales 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 m. y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30 y un vuelo teórico de 1 m. 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:

	Máxima	Mínima
Sótano	-	2,20
P.baja	3,90	2,60
Otras	3,10	2,60

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

#### Uso principal

Art.10.55. Residencial. Permitido en su categoría 1 (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Art.10.56. Uso público Comercial: Comercial, Oficinas y hostelero. Permitido en categoría 2 (en edificio exclusivo) y 3 (en edificio exclusivo). Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m<sup>2</sup> construidos 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 de aparcamiento cada 50m<sup>2</sup> construidos 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 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 1-a tipología de edificación unifamiliar exenta sobre parcela de tamaño medio localizada en las áreas más periféricas del núcleo de Cobeña 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 800m.

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% d la superficie total.

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

En Cobeña, a 11 de junio de 2021.—El alcalde, Jorge Amatos Rodríguez.

(03/20.969/21)

