

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN UE-4/12 DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE COBEÑA (MADRID)**

**Mayo 2026**

## ÍNDICE

<b>MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>5</b>
<b>1.- ÁMBITO QUE SE MODIFICA .....</b>	<b>5</b>
<b>2.- PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>	<b>5</b>
<b>3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>7</b>
3.1.- AFECCIONES DEL ARROYO DEL VALLE .....	9
3.2.- REDES PÚBLICAS EXIGIBLES .....	12
3.3.- RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA.....	13
3.4.- CUANTIFICACIÓN DE MÍNIMA DE LAS REDES .....	14
3.5.- CESIONES .....	15
<b>4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....</b>	<b>15</b>
4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.....	15
4.2.- ORDENACIÓN DETALLADA.....	16
4.3.- CÓMPUTO DE LAS SUPERFICIES PREVISTAS .....	16
4.4.- RED VIARIA, APARCAMIENTOS Y ACCESIBILIDAD.....	19
4.5.- SISTEMA DE EJECUCIÓN .....	20
<b>5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 67 DE LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. ....</b>	<b>21</b>
<b>6.- MARCO NORMATIVO AMBIENTAL.....</b>	<b>21</b>
<b>7.- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.....</b>	<b>22</b>
7.1.- FICHAS URBANÍSTICAS .....	22
7.2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN .....	25
<b>8.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....</b>	<b>34</b>
8.1.- MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO Y DIVERSIDAD .....	34
8.1.1 <i>Identificación de los objetivos de igualdad e inclusión.....</i>	<i>35</i>
8.1.2 <i>Análisis de la pertinencia de género.....</i>	<i>37</i>
8.1.3 <i>Valoración y diagnóstico del impacto de género .....</i>	<i>38</i>
8.1.4 <i>Recomendaciones .....</i>	<i>39</i>
8.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD.....	40
8.2.1 <i>Itinerario accesible .....</i>	<i>40</i>
8.2.2 <i>Iluminación en el itinerario accesible.....</i>	<i>42</i>
8.2.3 <i>Plazas de aparcamiento accesibles .....</i>	<i>42</i>
<b>9.- PLANOS .....</b>	<b>43</b>
9.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN .....	43
9.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.....	43
<b>ANEXO I – ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE CAUDALES DE AGUAS DE LLUVIA Y AGUAS RESIDUALES. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 .....</b>	<b>45</b>
<b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>45</b>

---

<b>2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A INFORMAR .....</b>	<b>45</b>
<b>3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN .....</b>	<b>45</b>
<b>4.- PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>	<b>46</b>
<b>5.- TIPO DE RED DE SANEAMIENTO.....</b>	<b>48</b>
<b>6.- PREVISIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA RED HIDROGRÁFICA.....</b>	<b>48</b>
<b>7.- JUSTIFICACIÓN DEL CAUDAL DE AGUAS RESIDUALES .....</b>	<b>48</b>
7.1.- SITUACIÓN ACTUAL .....	49
7.2.- SITUACIÓN FUTURA .....	49
<b>8.- JUSTIFICACIÓN DEL CAUDAL DE PLUVIALES PRODUCIDOS DENTRO DEL     ÁMBITO.....</b>	<b>50</b>
8.1.- SITUACIÓN ACTUAL .....	50
8.2.- SITUACIÓN FUTURA.....	51
<b>9.- JUSTIFICACIÓN DE CAUDALES DE PLUVIALES GENERADOS AGUAS     ARRIBA DEL ÁMBITO Y QUE EVACÚAN EN ÉL. ....</b>	<b>52</b>
<b>10.- DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE CAUDALES A CONECTAR A     INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO. ....</b>	<b>52</b>
<b>11.- INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN SERVICIO     Y/O PROYECTO QUE SE PREVÉ DEN SERVICIO AL ÁMBITO. TITULARIDAD     PATRIMONIAL. ....</b>	<b>52</b>
<b>ANEXO II - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>54</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>54</b>
<b>2. OBJETO.....</b>	<b>54</b>
<b>3. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO.....</b>	<b>55</b>
<b>4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....</b>	<b>56</b>
<b>5. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES POR EL DESARROLLO. 56</b>	
<b>6. ESTIMACION DE LOS GASTOS MUNICIPALES PARA EL DESARROLLO...58</b>	
<b>7. RENTABILIDAD PÚBLICA DEL DESARROLLO. CONCLUSIONES.....60</b>	
<b>8. ESTIMACION DEL INCREMENTO DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.     CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.....</b>	<b>60</b>

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

---

### **1.- ÁMBITO QUE SE MODIFICA**

---

La presente Modificación Puntual afecta, única y exclusivamente, a la Unidad de Ejecución UE-4/12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña. Es ámbito de actuación situado en el límite Oeste del suelo urbano de Cobeña, que se encuentra atravesado, en dirección Este-Oeste, por el Arroyo del Valle, el cual se delimita por la línea del dominio público.

Sus límites son los siguientes:

- + Al Norte: calle Mercado
- + Al Sur: calle Eras de Carrabelvis.
- + Al Este: suelo urbano consolidado y edificado y calle Olivo.
- + Al Oeste: suelo urbano consolidado y edificado y Parque del Arroyo.

Morfológicamente los terrenos se organizan en tres bandas:

- + Al norte del arroyo una banda llana a cota geográfica poco elevada sobre el arroyo.
- + En la zona central es la ocupada por el arroyo y cuenta con una fuerte pendiente ascendente, entre las cotas 666 y 670, llega al 50%.
- + Al sur del arroyo se extiende una plataforma elevada.

La superficie total es de 18.793 m<sup>2</sup> totales, de los que 1.450,00 m<sup>2</sup> pertenecen al dominio público hidráulico del arroyo y 467,38 m<sup>2</sup> a una franja de la calle del Mercado. Esta delimitación es la prevista en la actual Unidad de Ejecución UE-4/12 y, cumple los requisitos establecidos en el artículo 99 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **2.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

---

El planeamiento vigente en el municipio es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña y del Catálogo de Bienes a Proteger, aprobadas definitivamente, en sesión celebrada el 19 de octubre de 1995, por acuerdo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, y publicado en el BOCM nº 147 de 22 de junio de 2021.

Específicamente para este ámbito, el planeamiento vigente es el establecido en la *Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en el ámbito de las Unidades de Ejecución colindantes números 4 y 12 del Suelo Urbano no Consolidado* aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 25 de octubre de 2005, al objeto de resolver las contradicciones existentes en las determinaciones de las Normas Subsidiarias de los citados ámbitos, así como resolver la continuidad de la red viaria procedente del Sector de Suelo Urbanizable SAU-4, que conecta con la UE-12.

La Modificación Puntual anterior, aprobada en 2005 que refundió las dos unidades en una sola está publicada, junto al resto de la Normativa Municipal de Cobeña, en el BOCM nº 147 de 22 de junio de 2021.

A continuación, se incluyen los planos incluidos en la citada Modificación.



Las condiciones urbanísticas del nuevo ámbito 4/12 previstas en la Modificación Puntual se recogen en la Ficha Urbanística que se incluye a continuación:

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	26,2 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	63,07
	SUPERFICIE EDIFICABLE	6.974 m2t
	UNITARIO BRUTO	0,3711 m2t/m2s
	Nº DE VIVIENDAS	47,7
	DENSIDAD BRUTA	25,38 viv/ha

### 3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El Objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cobeña en el ámbito de la UE 4-12, en Suelo Urbano No Consolidado, es resolver los conflictos planteados en el desarrollo propio de dicha Unidad de Ejecución.

En efecto, tanto en el plano número 4, ORDENACIÓN de la Normas Subsidiarias referente a la UE 4-12, como en la propia ficha de la unidad, se refleja el encauzamiento del arroyo que discurre por medio del ámbito.

En este sentido, cabe señalar que en agosto de 2024 se recibió informe de Confederación Hidrográfica del Tajo denegando definitivamente la autorización para el encauzamiento de dicho arroyo, e indicando que no se puede realizar ningún tipo de obra ni de movimiento de tierras que altere la configuración natural del arroyo ni modifique su capacidad hidráulica.

Además de lo anterior, la ordenación detallada incluida en las Normas Subsidiarias vigente, al ser de hace muchos años, no contempla el aumento considerable afectado de la zona de flujo preferente del arroyo y las avenidas de 100 y 500 años.

En base a estas determinaciones, los propietarios de los terrenos procedieron al encaje de la Unidad de Ejecución apreciándose en toda su magnitud el conflicto que se planteaba.

Como resultado de no poder encauzar el arroyo, con un recorrido de muchas curvas y zigzagueos, un notable incremento de las zonas inundables y ejecutar los viales reflejados en el planeamiento vigente, la superficie de suelo "apta para edificar" se reduce drásticamente, incluso ocupando con parcelas lucrativas al norte como permite en la ficha las Normas Subsidiarias, quedando éstas muy vulnerables no solo a las avenidas de 100 y 500 años, sino a las recientes y cada vez más frecuentes avenidas de los últimos años afectando a las viviendas actuales colindantes de la Unidad de Ejecución.

Lógicamente, mantener la ficha actual, con vivienda unifamiliar, viales, zonas verdes y redes de servicios, con menos aprovechamiento para garantizar la seguridad de los residentes, se vuelve inviable al tener que soportar los mismos costes con pocas unidades de vivienda.

En vista del grave conflicto originado, se ha llegado a la conclusión de que la mejor manera de evitar la zona de flujo preferente, las avenidas de 100, 500 años y las más recientes y frecuentes, sin menoscabar el aprovechamiento lucrativo, es concentrar su totalidad al sur de la Unidad, dejando al norte, una gran zona de aparcamiento en superficie ampliando las cesiones públicas y minimizando los riesgos de inundaciones.

Además, la grave situación de falta de vivienda accesible obliga a las administraciones a ser ágiles en dar respuesta en la mayor medida posible.

Esto supondría un cambio sustancial en relación con la ordenación vigente de la Unidad de Ejecución, dado que además de introducir una clave más, (mini bloque en suelo urbano), a la Ordenanza existente (unifamiliar con parcela 200 m<sup>2</sup>), se incluiría un 20% de edificabilidad en vivienda protegida permitiendo agotar en condiciones satisfactorias el aprovechamiento lucrativo.

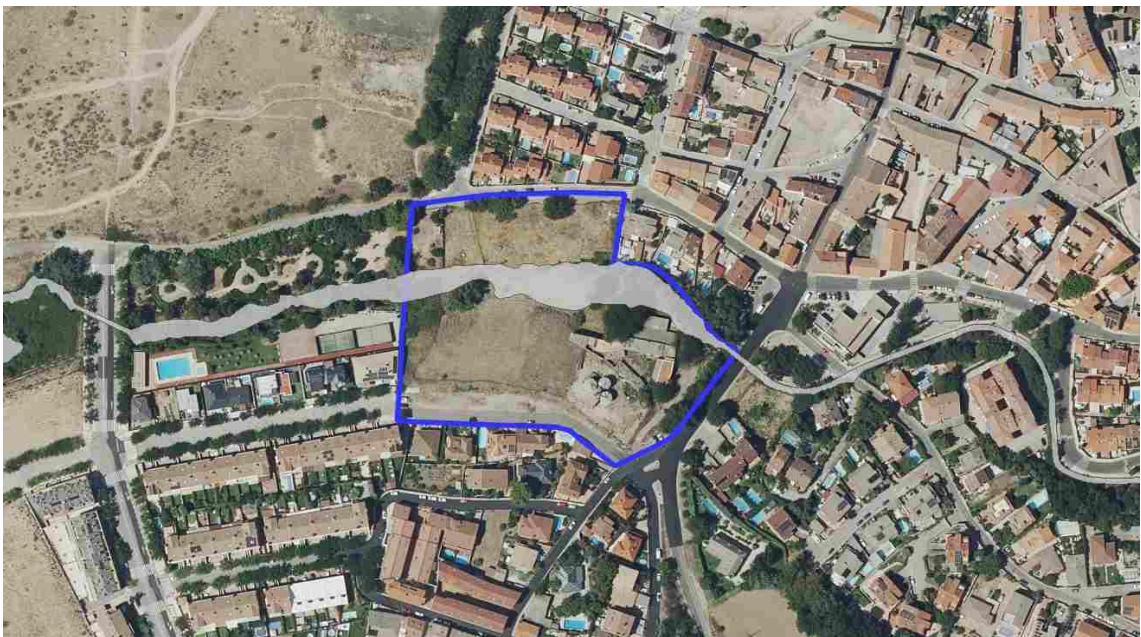
La presente modificación no busca un mayor aprovechamiento lucrativo, sino la supervivencia técnica y económica de la Unidad de Ejecución. Se obtienen mayores espacios públicos, se garantiza la seguridad de los residentes frente a riesgos naturales y se cumple con la función social de la propiedad al introducir vivienda protegida, todo ello sin incrementar la edificabilidad sobre el territorio.

Aparte de los motivos expuestos anteriormente, la presente modificación puntual tiene también como objetivo el adecuarse al mercado inmobiliario actual en el que se han producido cambios en el modelo de viviendas, centrándose sus ventas en un tamaño de viviendas menores y viviendas sujetas a algún régimen de protección, para favorecer a las diferentes capas sociales, jóvenes del municipio y municipios colindantes; además de satisfacer a aquellos colectivos con menos recursos. Este desarrollo quiere satisfacer el interés municipal de Cobeña y de la Comunidad de Madrid en relación con las promociones de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

### **3.1.- Afecciones del arroyo del Valle**

A continuación, se incluyen montajes de la ortofoto y de la cartografía obtenida en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, SNCZI.

#### **ZONA DE FLUJO PREFERENTE**



**ZONA CON RIESGO DE AVENIDAS DE 10 AÑOS**



**ZONA CON RIESGO DE AVENIDAS DE 50 AÑOS**



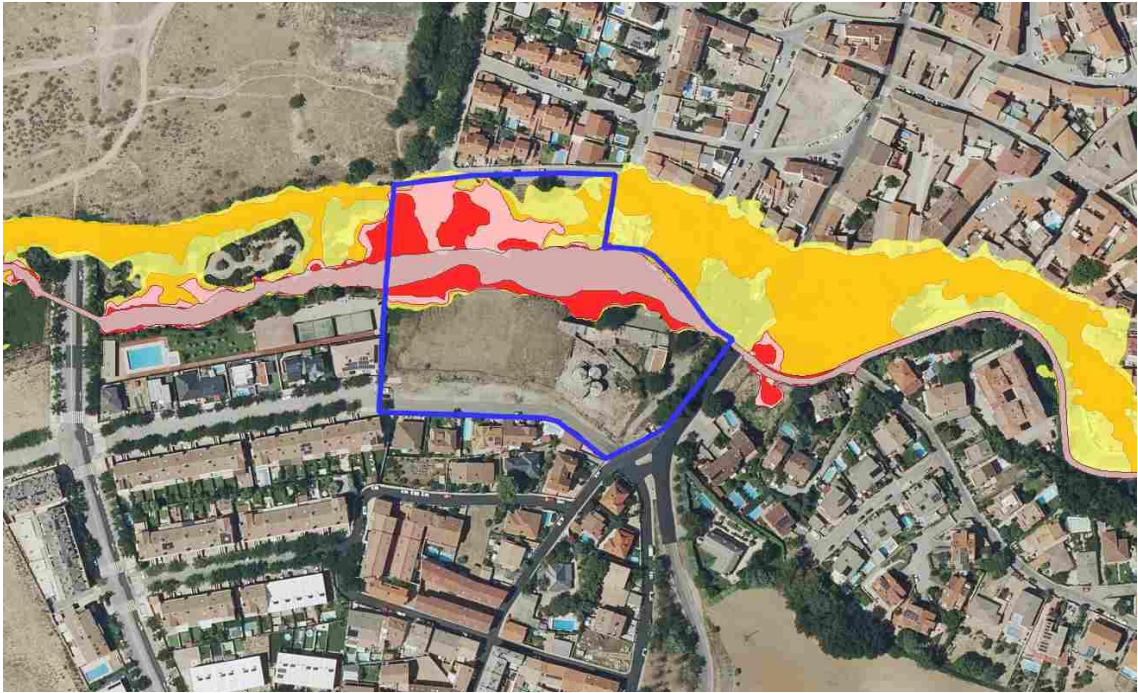
**ZONA CON RIESGO DE AVENIDAS DE 100 AÑOS**



**ZONA CON RIESGO DE AVENIDAS DE 500 AÑOS**



## ZONA DE FLUJO PREFERENTE Y ZONAS CON RIESGO DE AVENIDAS DE 10, 50, 100 Y 500 AÑOS



En lo que se refiere a la zona ubicada al norte del arroyo que, como se observa está afectada por riesgo de avenidas de diferentes años, se prevé que no se destine a usos residenciales destinándose, teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, a uso de aparcamiento público al aire libre, siendo una explanada compatible para usos esporádicos como mercadillos, etc... No obstante, las instalaciones y/o edificaciones, en caso de estar permitidas, se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse, preferentemente con plantas bajas de soportales, lo mas diáfanos posibles. Así mismo, se prohíbe el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, etc... que puedan suponer una concentración de personas vulnerables.

### 3.2.- Redes públicas exigibles

La *Disposición Transitoria Cuarta.- Planeamiento en ejecución* de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su apartado 1 establece las cesiones a efectuar en cada clase de suelo y, concretamente el punto c) determina:

*“c) En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación.”*

Cabe señalar que, el planeamiento vigente ni está adaptado en su totalidad a la citada Ley 9/2001, ni determina redes supramunicipales y/o generales en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-4/12, por lo que se concluye que, las únicas redes que deben reservarse son las redes locales.

El artículo 36.6 de la misma Ley (modificado en diciembre de 2024) establece que, en un ámbito de suelo urbano no consolidado no destinado uso industrial, se cumplirán las condiciones mínimas de los apartados a, b y c, no siendo de aplicación d y e. Las primeras son las siguientes:

*“a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*

*b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.*

*c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.”*

### **3.3.- Reserva mínima de viviendas sujetas a protección pública.**

---

El artículo 38 2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección dice:

*“En suelo urbano no consolidado, como mínimo el 10 por 100 de la edificabilidad residencial que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Se podrán excepcionar de forma potestativa de su aplicación los instrumentos de ordenación de cualquier municipio que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora renovación de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total, siempre que se acuerde por el Pleno municipal.”*

Al ser menor de 200 viviendas cabría la posibilidad de excepcionar la reserva mínima del 10 por 100 de la edificabilidad, pero desde la perspectiva social en el municipio de Cobeña donde existe una gran demanda de vivienda, principalmente para gente joven, debe evitarse esta excepción y además promoverse viviendas de tamaño medio y pequeño, que den solución a los vecinos del municipio, evitando así que tengan que desplazarse a vivir a otras localidades.

Por otro lado, el artículo 20.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece que se deberá destinar suelo adecuado con destino a viviendas sujetas a protección pública el 20% de la edificabilidad residencial prevista en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, siendo posible y con determinadas condiciones fijar o permitir, excepcionalmente una reserva inferior.

A vista de ambos artículos, el Ayuntamiento de Cobeña, sin atender a posibles excepciones, establece que la presente Modificación Puntual debe prever el 20 por 100 la edificabilidad residencial debe destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

### **3.4.- Cuantificación de mínima de las redes**

La Ficha de la Unidad de Ejecución vigente e incluida anteriormente, establece los siguientes parámetros:

- + Superficie de suelo: 18.793 m<sup>2</sup> de suelo.
- + Uso característico: Residencial unifamiliar.
- + Aprovechamiento unitario bruto: 0,4123 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- + Superficie edificable: 7.749 m<sup>2</sup>t.
- + Aprovechamiento de cesión al patrimonio público de suelo (10% del aprovechamiento total): 775 m<sup>2</sup>t.
- + Aprovechamiento apropiable (90% del aprovechamiento total): 6.974 m<sup>2</sup>t.
- + Densidad bruta: 28,2 viv/ha.

Para calcular las dimensiones mínimas de las redes locales, partimos de la superficie de techo edificable, que es de 7.749 m<sup>2</sup>. Así. La superficie de reserva mínima que debe preverse con destino a redes locales es de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, de los que al menos el 50% deberá destinarse a zonas verdes, lo que supone:

$$(30 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c}) \times 7.749 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{2.325 \text{ m}^2\text{s} \text{ a redes locales}}$$
$$50\% \text{ s/ } 2.325 \text{ m}^2 \rightarrow \mathbf{1.163 \text{ m}^2\text{s} \text{ mínimo a zonas verdes}}$$

No obstante, lo anterior, la Ficha Urbanística establece una superficie mínima de 2.428 m<sup>2</sup> de Zona Verde y 5.284 m<sup>2</sup> a Red Viaria, en total establece una superficie de suelo de titularidad pública de 7.712 m<sup>2</sup> que suponen el 41,04 % del ámbito, por lo que se establece que este porcentaje será el mínimo que deba destinarse a reservas para usos no lucrativos.

En lo que se refiere a plazas de aparcamiento, la ficha urbanística establece que deberá preverse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> en el interior de las parcelas privadas.

### **3.5.- Cesiones**

---

El artículo 96 de la Ley 9/2001 establece que las unidades de ejecución, como parte de la actividad de la ejecución deben ceder al municipio, libre y gratuitamente terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Los terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento del área de reparto. En caso de no ser posible podrá sustituirse por su valor económico.

La cesión de aprovechamiento al patrimonio público se realizará en suelo de uso residencial protegido.

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

---

### **4.1.- Consideraciones generales**

---

Son estructurantes las calles del Mercado y Eras de Carrabelvis que deberán continuar y conectar a ambos lados de la Unidad manteniendo sus respectivas anchuras.

La conexión prevista, en dirección norte-sur, entre la calle del Mercado y la calle Eras de Carrabelvis mantiene la traza curva y parte enfrentada por el norte con la Travesía del Mercado y se adapta por el sur a la manzana residencial existente junto al límite y llega hasta la calle Olivo.

A ambos lados del curso del arroyo, no solo se respetará y ampliará su protección con zona verde hasta, al menos incluir la envolvente de la zona de flujo preferente y servidumbre, motivo por el que se elimina la calle trasera prevista que discurría en paralelo al arroyo.

#### **4.2.- Ordenación detallada**

---

La solución funcional de la ordenación detallada responde a la ordenación prevista en la Modificación Puntual sobre la que se ha superpuesto las afecciones del arroyo, resultando de la intersección de ambas la ordenación detallada, por lo que queda perfectamente integrada en el entorno.

La conexión entre la calle del Mercado y la calle Eras de Carrabelvis mantiene la traza curva con una sección de 14,00 metros, parte enfrentada por el norte con la Travesía del Mercado y se adapta por el sur a la manzana residencial existente junto al límite y llega hasta la calle Olivo, cuya acera se ensancha hasta 2,70 metros de anchura total.

La actual calle del Mercado se ensancha, desde la alineación actual en la acera de los números pares, hasta un total de 11,50 metros.

La zona norte del arroyo afectada por la avenida de 500 años, no podrá albergar usos residenciales debiendo destinarse a usos públicos no lucrativos, en concreto a zonas verdes y red viaria, estando prevista dentro de esta red viaria una explanada destinada a playa de aparcamiento.

La previsión de destinar a usos públicos toda la zona ubicada al norte del arroyo del Valle, implica un aumento en la cesión de suelo neto al Ayuntamiento para usos no lucrativos que, a su vez, supone una considerable disminución de superficie de suelo con destino a usos lucrativos, en concreto residencial, por lo que, con objeto de poder materializar todo el aprovechamiento que corresponde a la Unidad en los terrenos ubicados al sur del arroyo, se establece uso residencial con tipología multifamiliar, en la que se incluirán las viviendas destinadas a algún tipo de protección en la zona ordenada que se sitúa entre la calle Olivo y la calle de nueva creación. Manteniéndose al Oeste de la UE la tipología residencial unifamiliar.

#### **4.3.- Cómputo de las superficies previstas**

---

Así, las reservas de suelo público se han constituido aumentando considerablemente los estándares mínimos establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de forma que, con la ordenación proyectada, las superficies resultantes de la ordenación son las siguientes:

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab. lucrativa	Superficie construida	Titularidad
Residencial Unifamiliar Libre	2.010 m <sup>2</sup>	10,69 %	0,7060 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.419 m <sup>2</sup>	Privada
Residencial Multifamiliar Libre	4.296 m <sup>2</sup>	22,86 %	1,1127 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.780 m <sup>2</sup>	Privada
Residencial Multifamiliar Protegido	1.393 m <sup>2</sup>	7,41 %	1,1127 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.550 m <sup>2</sup>	Privada
Zonas Verdes	3.280 m <sup>2</sup>	17,45 %			Pública
Serv. Infraestructuras	29 m <sup>2</sup>	0,15 %			Pública
Red Viaria. Circulación de Vehículos	4.765 m <sup>2</sup>	25,36 %			Pública
Red Viaria. Playa de Aparcamiento	1.570 m <sup>2</sup>	8,36 %			Pública
Arroyo	1.450 m <sup>2</sup>	7,72 %			Pública
<b>TOTAL UE 4/12</b>	<b>18.793 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>		<b>7.749 m<sup>2</sup></b>	

Se comprueba en el cómputo total de superficies que, únicamente las destinadas zonas verdes, 3.280 m<sup>2</sup>, superan holgadamente los mínimos exigibles de redes de locales establecidos en el apartado anterior 3.4.- *Cuantificación de mínima de las redes y de reserva para vivienda pública*, según el cual debían reservarse un total de 2.325 m<sup>2</sup> totales de los que, al menos 1.163 m<sup>2</sup> debían destinarse a zonas verdes.

Igualmente se comprueba que:

- + La superficie de zona verde de 3.280 m<sup>2</sup> también es superior a los 2.428 m<sup>2</sup> previstos en la Ficha Urbanística.
- + La suma de todas las superficies de titularidad pública, zonas verdes, servicios de infraestructuras y red viaria destinada a circulación de vehículos y a playa de aparcamiento, es de 11.094 m<sup>2</sup> (incluyendo la zona de DPH), que supone el 59,04%, por lo que también se superan holgadamente el total de cesiones de la Ficha Urbanística, que era de 7.712 m<sup>2</sup> y suponía el 41,04% de la Unidad
- + La superficie construida máxima es la establecida como superficie de techo edificable, esto es, 7.749 m<sup>2</sup>.

A continuación, se incluye un Cuadro Comparativo que incluye todas las determinaciones establecidas en la Ficha actualmente vigente y donde se comprueba lo indicado anteriormente, esto es, que la presente Modificación aumenta considerablemente las reservas destinadas a redes públicas por lo que, el estándar de calidad de vida urbana se mejora y que la superficie de techo edificable se mantiene.

		Determinaciones actuales	Determinaciones modificadas
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )		18.793 m <sup>2</sup>	18.793 m <sup>2</sup>
Uso característico		Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar y Multifamiliar
Tipología		Grado 1: edificios en hilera en parcela mínima de 200 m <sup>2</sup> de suelo.	Grado 1: edificios en hilera en parcela mínima de 200 m <sup>2</sup> de suelo. Grado 6: edificio de minibloque exento o adosado a un lindero en parcela mínima de 500 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo	Suelo neto residencial	11.081 m <sup>2</sup>	7.753 m <sup>2</sup>
	Superficie edificable	7.749 m <sup>2</sup> t	7.749 m <sup>2</sup> t
	Unitario bruto	0,4123 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,4123 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Viviendas	Nº	53 viv.	93 viv.
	Densidad bruta	28,2 viv/ha	49,49 viv/ha
Cesiones de suelo sin aprovechamiento lucrativo	Zonas verdes	2.428 m <sup>2</sup>	3.280 m <sup>2</sup>
	Servicios de Infraestructuras		29 m <sup>2</sup>
	RV. Circulación de Vehículos	5.284 m <sup>2</sup>	4.765 m <sup>2</sup>
	RV. Playa de Aparcamientos		1.570 m <sup>2</sup>
	Dominio Público Hidráulico		1.450 m <sup>2</sup>
	Total	7.712 m <sup>2</sup>	11.094 m <sup>2</sup>
	Porcentaje	41,04 %	59,04 %
Cesiones de suelo al patrimonio público de suelo	Suelo neto residencial	1.108 m <sup>2</sup>	835 m <sup>2</sup>
	Superficie edificable	775 m <sup>2</sup> t	930 m <sup>2</sup> t
	Nº de viviendas	5,3 viv.	16 viviendas
Aprovechamiento lucrativo patrimonializable	Suelo neto residencial	9.973 m <sup>2</sup>	6.864 m <sup>2</sup>
	% sobre el bruto inicial	53,07 %	36,52 %
	Superficie edificable	6.974 m <sup>2</sup> t	6.819 m <sup>2</sup> t
	Unitario bruto	0,3711 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,3628 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Nº de viviendas	47,7 viviendas	77 viviendas
	Densidad bruta	25,38 viv/ha	40,97 viv/ha

(\*) La inclusión de viviendas destinadas a algún tipo de protección supone que, a la superficie de techo edificable de 7.749 m<sup>2</sup>t se le deben aplicar los coeficientes de ponderación entre usos para calcular el aprovechamiento que corresponde al patrimonio público de suelo y que a instancia del Ayuntamiento será en la tipología de vivienda multifamiliar protegida y se calcula a continuación.

El artículo 9.4 bis de las Normas Urbanísticas vigentes establece los citados coeficientes, que son los siguientes:

**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

Tomando la unidad como coeficiente de ponderación del uso principal (residencial vivienda libre) la proporción equivalente entre coeficientes es la siguiente:

Residencial vivienda libre..... 1  
Residencial vivienda protegida.....  $1/1,25 = 0,8$

A continuación, se hace el cálculo del aprovechamiento de la Unidad teniendo en cuenta que debe destinarse a vivienda protegida el 20% de la superficie de techo edificable es el siguiente:

Cálculo del aprovechamiento total:

+ Sup. const. Proteg. → 20 % s/7.749 m <sup>2</sup> t = 1.550 m <sup>2</sup> t .....	Aprov. = 1.550 x 0,8 = 1.240 u.a.
+ Sup. const. Libre → 80 % s/7.749 m <sup>2</sup> t = 6.199 m <sup>2</sup> t .....	Aprov. = 6.199 x 1,00 = 6.199 u.a.
.....	Aprov. total = 7.439 u.a.

Corresponde al Ayuntamiento una cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad, en tipología de vivienda protegida. El cálculo es:

**10% s/ 7.439 u.a. = 744 u.a. = 930 m<sup>2</sup> const. vivienda protegida**

La edificabilidad de la Ordenanza *Clave 6. Minibloque*, prevista para vivienda protegida es de 1,102 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una parcela de suelo neto de 844 m<sup>2</sup> de suelo.

#### **4.4.- Red viaria, aparcamientos y accesibilidad**

La calle del Mercado, sobre la que se actúa en la mitad de su trazado puesto que la otra mitad se ejecutó al desarrollarse la UE-3, contará con una sección total de 11,50 m, que es la siguiente:

Acera existente lado derecho .....	1,50 metros
Aparcamiento existente lado derecho ....	2,20 metros
Calzada existente una dirección.....	3,00 metros
Calzada nueva una dirección .....	3,00 metros
Acera nueva .....	1,80 metros
<b>TOTAL.....</b>	<b>11,50 metros</b>

La sección de la calle Eras de Carrabelvis se prolonga manteniendo el ancho de 18 metros hasta su confluencia la de nuevo trazado incluida en la Unidad, dicha sección dará continuidad, en lo relativo a aceras y calzada, a la sección de dicha calle que se ejecutó con el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SAU-4.

La única calle prevista de nuevo trazado que, atraviesa el ámbito en dirección nortesudeste y conecta las calles del Mercado y Olivo, tiene la siguiente sección:

Acera .....	1,80 metros
Aparcamiento (incluso alcorque) .....	2,20 metros
Calzada (dos direcciones).....	6,00 metros
Aparcamiento (incluso alcorque) .....	2,20 metros
Acera .....	1,80 metros
<b>TOTAL.....</b>	<b>14,00 metros</b>

Las plazas de aparcamiento obligadas se reservan en el interior de las parcelas, y así lo exigen las Ordenanzas establecidas en la presente Modificación, por lo que, tanto la playa de aparcamiento ubicada al norte del arroyo, como las bandas de aparcamiento que se prevén en la calle de nuevo trazado y en Eras de Carrabelvis son adicionales a las mínimas legalmente exigibles. Esta últimas ascienden a un total aproximado de 68 plazas, de las que 2 para personas de movilidad reducida, por lo que se cumple el estándar de la Orden TMA/851/2021, de una plaza por cada 40 o fracción.

Será de obligado cumplimiento lo previsto en la citada Orden TMA/851/2021, de rango estatal, en los aspectos en que sea mas restrictiva que la autonómica, todo lo cual se recoge en el apartado *8.2.- Justificación del cumplimiento de accesibilidad*.

#### **4.5.- Sistema de ejecución**

---

El sistema de Ejecución previsto es la COMPENSACIÓN, y debe formalizarse en una Iniciativa que asumirá la ordenación pormenorizada prevista en esta Modificación y cuyo contenido, procedimiento y desarrollo se establecen en el artículo 106 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No se establecen fases o unidades funcionales independientes, el ámbito se desarrollará en una única fase.

## **5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 67 DE LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

---

El artículo 67.- *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística* de la Ley del 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su apartado 1, establece que:

*1.- Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de ....*

Se cumple dado que la actual Ficha Urbanística que rige el ámbito fue aprobada en la *Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en el ámbito de las Unidades de Ejecución colindantes números 4 y 12 del Suelo Urbano no Consolidado* aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 25 de octubre de 2005.

Respecto al apartado 2 del mismo artículo, a pesar de que no se aumenta la superficie de techo edificable, se mantiene el uso residencial y se destina a vivienda protegida el 20% de la edificabilidad total, se aumenta la cantidad y calidad de las dotaciones previstas, lo que supone una indudable mejora en el estándar de calidad de vida urbana actual.

Por último, y con el objeto de dar cumplimiento al apartado 3 del mismo artículo, la presente Modificación Puntual incluye la documentación técnica vigente y la modificada con el fin de reemplazarla.

## **6.- MARCO NORMATIVO AMBIENTAL.**

---

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, prevé la tramitación de un procedimiento de evaluación de ambiental estratégico en el que se identifiquen, describan y evalúen los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse del desarrollo del plan o programa con el propósito de prevenir o minimizar los efectos adversos que puedan resultar de la aplicación del plan o programa.

De acuerdo con el artículo 6 de la citada Ley, serán sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica los planes y programas, así como sus modificaciones, cuya aprobación establezca el marco para la futura autorización de proyecto que legalmente estén sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental. Dicho procedimiento puede ser ordinario o simplificado.

En el apartado 1 se explicitan los procedimientos que deben ser sometidos al procedimiento ordinario y en el 2 el simplificado. En este último se encuentran las modificaciones menores de planes y programas, los que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Estos requisitos se consideran se dan en la presente modificación.

No obstante, lo anterior, de acuerdo con el artículo 11 de la misma Ley debe ser el propio Órgano Ambiental el que determine a cuál de los procedimientos, Ordinario o Simplificado, debe someterse la Modificación Puntual.

Se acompaña a la presente Modificación de un Documento Inicial Estratégico para, una vez determinado el Alcance del Estudio Ambiental Estratégico elaborar dicho documento.

## **7.- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN**

---

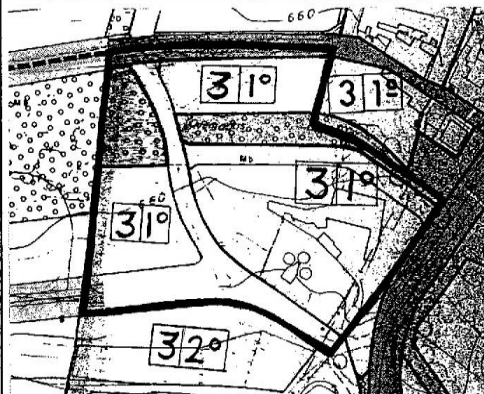
### **7.1.- Fichas Urbanísticas**

---

A continuación, se incluyen las Fichas Urbanísticas de la Unidad de Ejecución UE-4/12, actual y modificada, en donde se recoge la ordenación pormenorizada y todos los parámetros urbanísticos que deben tenerse en cuenta en el desarrollo de la Unidad.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE COBEÑA.  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 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-4/14
<b>ENCLAVE: ANTIGUO SILO Y C/DEL MERCADO.</b>	Cod. UE-4/12

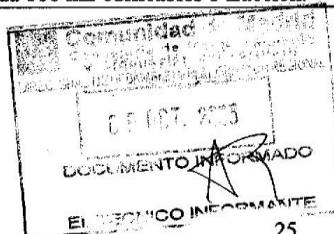
<b>LOCALIZACION</b>	<b>SITUACIÓN Y AMBITO</b>
	Localizada al SurOeste del Casco Antiguo, linda al Norte con la Calle del Mercado, al Este con la Carretera de Madrid, al Sur con el suelo urbano consolidado y al este con el Sau 4 del suelo urbanizable sectorizado. Está destinada a usos residenciales de vivienda unifamiliar.
<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>	
Edif.bruta: 0,4123 m2/m2   Superf.: 1,8793 Ha.	

<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>			<b>CESIONES DE SUELO</b>		
<b>Claves de Ordenanza</b>	<b>%</b>	<b>Nº viv</b>	<b>Usos Públicos</b>	<b>m2</b>	<b>%</b>
3-1º - Edif.. Unifam. (200 m2)	100	53	<b>Zona Verde Pública</b>	2.428	12,92
			<b>Equipam. Escolar</b>	-	-
			<b>Otros Equipamientos</b>	-	-
			<b>Viaro</b>	5.284	28,12
<b>TOTAL</b>	100	53	<b>Total Cesiones</b>	7.712	41,04

<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>		<b>m2</b>	<b>%</b>	<b>Núm. Parc.</b>
<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación	<b>Pública</b>		650	3	
<b>Iniciativa Planeamiento</b>	Privada	<b>Privada</b>		18.143	97	7

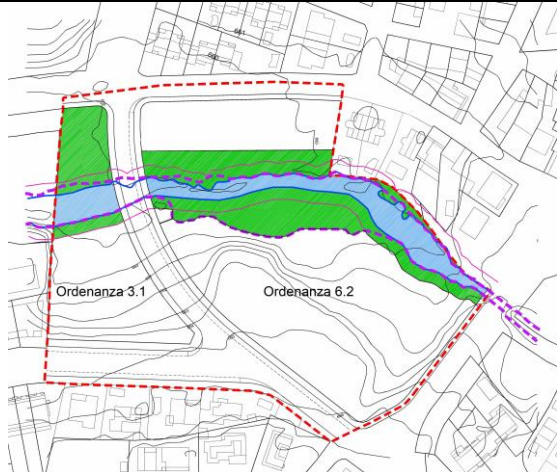
<b>PROGRAMACION</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>	<b>Año 6</b>	<b>Año 7</b>	<b>Año 8</b>
<b>Estatutos y Bases J.comp..</b>								
<b>Proy. Compensación</b>								
<b>Proy. Urbanización</b>								

**CONDICIONES PARTICULARES:** en aplicación del artículo 36.6 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la CAM, se preverá en el interior de las parcelas privadas un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificables o fracción.



**BD**

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO</b>	Hoja I-4/14
<b>ENCLAVE: ANTIGUO SILO Y C/ DEL MERCADO</b>	Cod. UE-4/12

<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>SITUACIÓN Y ÁMBITO</b>	
	Localizada al Suroeste del casco antiguo, linda al norte con la calle del Mercado, al Este con la travesía de la carretera de Madrid, al Sur con suelo urbano consolidado y al Oeste con el SAU 4 del suelo urbanizable, actualmente desarrollado. Está destinada a usos residenciales, con tipología multifamiliar y unifamiliar	
	<b>APROVECHAMIENTO GLOBAL</b>	
	<b>Edif. Bruta:</b> 0,4123 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Superf:</b> 1,8793 Ha.

<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>			<b>CESIONES DE SUELO</b>		
Claves de Ordenanza	%	Nº viv.	Usos Públicos	m <sup>2</sup>	%
3.- Edificación Unifamiliar Grado 1 – 200 m <sup>2</sup>	18,31	10	<b>Zonas Verdes</b>	3.280	17,45
6.- Minibloque Grado 2 – 500 m <sup>2</sup>	81,69	83	<b>Serv. Infraestructuras</b>	29	0,15
			<b>Red Viaria. Circulación</b>	4.765	25,36
			<b>Red Viaria. Playa de Ap.</b>	1.570	8,36
			<b>Arroyo</b>	1.450	7,72
<b>TOTAL</b>	100	93	<b>TOTAL CESIONES</b>	11.094	59,04

<b>GESTIÓN DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación	<b>Pública</b>	1.917,38 m <sup>2</sup>	10,20%
<b>Iniciativa de Planeamiento</b>	Privada	<b>Privada</b>	16.875,62 m <sup>2</sup>	89,80%

<b>PROGRAMACIÓN</b>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
<b>Estatutos y Bases Junta de Compens.</b>								
<b>Proyecto de Compensación</b>								
<b>Proyecto de Urbanización</b>								

<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>
En aplicación del artículo 36.6 De la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se preverá en el interior de las parcelas, al menos 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> edificables o fracción.

## 7.2.- Ordenanzas de aplicación

Las Ordenanzas de Aplicación y sus Grados son las vigentes para el suelo urbano consolidado que, a continuación, se reproducen:

### **Clave 3.1 - Edificación Unifamiliar Intensiva.**

Aplicable toda la Ordenanza excepto la edificabilidad que es la establecida en el presente documento, 0,706 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Clave 6.2 - Minibloque en Suelo Urbano**

Aplicable toda la Ordenanza excepto la edificabilidad que es la establecida en el presente documento, 1,102 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Clave 9 – Parques y Zonas Verdes**

Aplicable toda la Ordenanza.



.....

#### **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 MÁXIMA	
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 Q 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 7. Clave 6. Minibloque.****Epígrafe 1. Definiciones.**

**Art.10.93.** **Ámbito.** Corresponde a Tipología de bloque de moderada altura con uso predominante de vivienda multifamiliar en edificación exenta o adosada a un lindero sobre parcela de tamaño medio o grande con la planta baja destinada generalmente a usos complementarios y con instalaciones comunales de jardín o deportivas, se localiza en las áreas de nuevo desarrollo y en los grandes vacíos urbanos. Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano 2 . Calificación y Regulación del suelo con la Clave 6.

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

-Grado 1. Minibloque en Ensanche Oeste.

-Grado 2. Minibloque en S. Urbano.

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

SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA	
Grado 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

BOCM-20210622-66

**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. 10.9 6 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 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 m2.
- Diez metros cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000m2.

**Art.10.144. 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. 0 0 0 m2 y de 0' 5 m2 por cada 100 m2 de parcela superior superficie; en todos los casos se permitirá una superficie mínima de 40 m2 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 m2.

**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.

## **8.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO**

---

La Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento general y de planeamiento urbanístico de desarrollo deben contener un análisis específico del impacto que la nueva ordenación puede provocar en la igualdad de género, entendida ésta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que la acompaña garantiza la accesibilidad, y cumple los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

### **8.1.- Memoria de impacto de género y diversidad**

---

El presente punto tiene como objetivo evaluar el efecto de la Modificación Puntual sobre la igualdad y no discriminación de las personas por razón de la identidad y expresión de género o sobre grupos sociales mas vulnerables, debiendo todos los instrumentos de planeamiento diseñar un modelo territorial que propicie la no discriminación por razón de género, identidad sexual, edad, clase social, distintas capacidades, etc...

La igualdad entre hombres y mujeres es un derecho universal reconocido jurídicamente en todos los instrumentos internacionales sobre derechos humanos entre los que destaca la Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.

Igualmente es un principio fundamental de la Unión Europea recogido en varios Tratados y en la propia Constitución Española, en cuyo artículo 14 se consagra el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo y, además, el artículo 9.2 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas y los grupos en que se integran sean reales y efectivas, y de remover los obstáculos que impidan dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos en la vida política, económica, cultural y social.

Existen numerosas legislaciones nacionales y autonómicas que también inciden en estos aspectos entre las que, sin ser exhaustivos, se señalan las siguientes:

- + Ley 3/2003, de 7 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- + Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- + Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación de la Comunidad de Madrid.
- + Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual en la Comunidad de Madrid.

### **8.1.1 Identificación de los objetivos de igualdad e inclusión**

Con carácter general, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán al acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Así, el presente informe tiene como objetivos evaluar la integración de la perspectiva de género de la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución UE-4/12 de las Normas Subsidiarias de Cobeña, fomentando una situación igualitaria entre hombres y mujeres favoreciendo un funcionamiento urbano inclusivo, sostenible y amable con todas las personas que, además, tenga en cuenta todas las necesidades de la vida cotidiana, especialmente las de los colectivos en desventaja o más vulnerables, que tradicionalmente están menos presentes en las tomas de decisiones de estas materias.

Para ello se debe analizar la incidencia que puede tener el desarrollo del planeamiento previsto en relación con la igualdad entre hombres y mujeres en accesibilidad y disfrute del núcleo urbano que afecta a otras cuestiones que dependen de estas, como la movilidad y la seguridad.

#### **+ Visibilizar y facilitar el cuidado**

Visibilizar, facilitar y compartir las tareas de cuidado haciéndolas compatibles con el trabajo remunerado y el domicilio habitual.

La igualdad entre hombres y mujeres requiere que los primeros se identifiquen activamente en las tareas de cuidado, centrando el cuidado de uno mismo, de los demás del entorno directo y del medio ambiente como objetivos prioritarios de la planificación urbana, fomentando la arquitectura y el urbanismo de proximidad. Esto supone que, la incorporación plena y en igualdad de condiciones de todos los colectivos a la actividad económica puede ser favorecida desde el urbanismo, habilitando espacios productivos, cuyas características de tamaño, ubicación y densidad posibiliten una adecuada compatibilidad entre empleo y familia.

**+ Reconocer la diversidad de todos los grupos sociales, atendiendo a cuestiones de sexo, edad, etnia, etc...**

La perspectiva de género supone un mecanismo de análisis de resultados que permite la elección de decisiones de forma mas exhaustiva. También ayuda a establecer prioridades para atender primeramente a los grupos que no tienen redes de apoyo local o alternativas para acceder a los servicios básicos.

Para definir el contexto es necesario analizar la realidad actual con criterios de género y fomentar la participación ciudadana, para que de esta manera sea mas fácil poder incorporar espacios de calidad al uso público que se conviertan en elementos dinámicos y activos que fomenten la integración social y reduzcan las desigualdades por razones de identidad sexual, identidad o expresión de género.

Para conseguir una completa integración y participación de todos los ciudadanos en las dinámicas sociales municipales, independientemente de sus distintas circunstancias, es necesario que se den condiciones de seguridad que mejoren el clima urbano, aumenten la percepción de seguridad., reduzcan las agresiones y que todo ello sea claramente percibido por la ciudadanía.

**+ Aumentar la autonomía de las personas**

Para que la igualdad entre hombres y mujeres sea efectiva es necesario que éstas últimas posean autonomía en todos los ámbitos, lo que obliga a reordenar la actividad y el espacio desde la atención a los cuidados y la proximidad. Existen autonomías de diversas índoles:

- Autonomía económica: decisiones que contribuyan a la gestión de las oportunidades específicas de trabajo, movilidad, formación, educación, etc...
- Autonomía física: actuaciones que contribuyan al acceso a viviendas dignas, zonas verdes próximas, accesibilidad, seguridad, limpieza y mantenimiento, servicios de proximidad, acceso a la salud y al deporte, etc...

- Autonomía en la toma de decisiones en las estructuras de poder: insistencia en el paisaje urbano como historia pública, aumento de legibilidad y orientación urbana, distribución de servicios en el territorio, seguridad, etc...

**+ Promover la sensación subjetiva de seguridad.**

Promover y, en la medida de lo posible intentar garantizar, la seguridad en los entornos urbanos como condición previa a la utilización y ocupación del espacio público por todas las personas. Es muy importante que, además de establecer dichas medidas, estas sean percibidas por los diferentes colectivos de la ciudadanía logrando que, aspectos como la protección frente a la violencia (física o psíquica) sean percibidos nítida y claramente por los usuarios.

**8.1.2 Análisis de la pertinencia de género**

La pertinencia de género, es decir, si la aplicación de la ordenación de la Modificación Puntual tendrá efectos diferentes en los grupos humanos a los que se dirige, es la manera de aproximarse y analizar una realidad (económica, social, política, legal, organizativa, metodológica, etc...) en la que la variable "sexo" y la categoría "género" son los ejes vertebradores del análisis que se realiza. El sexo es una categoría que atiende a aspectos físicos, biológicos y anatómicos mientras que el género atiende a categorías que hacen referencia a características atribuidas social y culturalmente a hombres y mujeres. Así, debe determinarse si la Modificación no afecta a la igualdad, avanza hacia la igualdad o perpetúa la desigualdad en la situación y posición de hombres y mujeres.

La configuración espacial de los espacios urbanos no es neutra. Los núcleos urbanos han ido surgiendo y creciendo de acuerdo con un modelo social, económico y cultural de la sociedad que responde a los criterios y objetivos elaborados por las personas en los que ha influido los valores de cada época, de las actividades y de la economía de los municipios, de su tamaño, de su cercanía a grandes municipios, a vías de comunicación importantes, etc...

Por todo lo anterior, es necesario que, en las nuevas planificaciones, partiendo del contexto existente se tengan en cuenta las necesidades de los colectivos y de las personas y circunstancias para poner especial atención a la hora de la planificación y evitar que la ciudad futura genere situaciones de desigualdad estructural y perjudique a los grupos mas vulnerables.

En este sentido, la perspectiva de género debe incluirse en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento y se debe incidir sobre las siguientes estrategias:

- + Urbanismo para las personas.
- + Red de espacios comunes.
- + Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.
- + Combinación de usos y actividades.
- + Seguridad en el espacio público. Visibilidad y alumbrado público suficiente y uniforme.
- + Eliminación de barreras arquitectónicas y señalética adaptada.
- + Habitabilidad del espacio público. Mobiliario urbano
- + Equipamientos públicos suficientes.
- + Vivienda.
- + Movilidad y transportes.
- + Transversalidad.

La presente Modificación es el instrumento de planeamiento que determina la ordenación del ámbito y, aunque no puede regular el comportamiento, actividad y tiempo de las personas, si puede generar un impacto indirecto sobre los habitantes, actuales y futuros, y las actividades que se realizaran en el espacio urbano.

### **8.1.3 Valoración y diagnóstico del impacto de género**

Una perspectiva feminista del urbanismo exige concebir un modelo planificado y global de la ciudad, que integre los aspectos económicos con los familiares y desconcentre la producción en núcleos mas aptos para la conciliación laboral, familiar y personal. Una ciudad mas transversal que, piense mas en las personas que en los vehículos, que reparta su productividad y tenga una planificación urbanística sostenible y fomente el uso de tecnologías, todo ello con el objetivo de conseguir mas inteligente e igualitaria.

Así, la principal diferencia radica en el lugar de residencia, en el centro de una población o en la periferia donde las distancias son mayores y existe una mayor dependencia del transporte. El modelo de transporte tradicionalmente ha priorizado el desplazamiento en coche propio frente a otras alternativas, como bicicletas, otros vehículos de movilidad personal o, simplemente, calles con aceras peatonales anchas.

La Modificación Puntual, debido a sus pequeñas dimensiones, influye mínimamente en el municipio de Cobeña y algo mas en el entorno del casco urbano tradicional donde se ubica, área que apenas ha modificado sus edificaciones y tipologías en los últimos veinte años, puesto que el crecimiento del municipio se ha producido en los sectores urbanizables exteriores. Así, se trata de un entorno urbano reducido en el que tradicionalmente, las mujeres han sido quienes “vivían y disfrutaban” del entorno urbano, cuya dimensión favorece los desplazamientos peatonales y propicia la convivencia entre vecinos.

Esta cercanía de trato y de conocimiento de las personas, aumenta notablemente la calidad de vida de las mujeres y su seguridad y confianza en la utilización de los espacios públicos, circunstancia que es igualmente aplicable a la población infantil y que se refuerza con la nueva ordenación que, además de aumentar las cesiones para zonas verdes prevé un nuevo equipamiento público que, además de a la propia Unidad, dará servicio a todo el casco urbano tradicional, en una zona en la que existen pocos y de pequeño tamaño.

Por otro lado, se adaptan y amplían los espacios urbanos públicos para que sean entornos mas seguros, agradables y confortables. Así, se completan y amplían las calles del Mercado y Eras de Carrabelvis, haciendo que sean accesibles y tengan una iluminación uniforme y suficiente lo que favorece la seguridad e impulsa su uso a los peatones, que se ve reforzada por el nuevo viario que, con un puente sobre el arroyo del valle, aumenta y mejora la movilidad urbana en la zona.

Así se concluye que, con carácter general, la Modificación Puntual tiene en cuenta la perspectiva de género al preocuparse de crear y/o adaptar los espacios urbanos públicos para que sean entornos mas seguros, agradables y confortables, para lo cual los itinerarios se han dispuesto ampliando y creando nuevas conexiones de la red viaria existente que, utilizando señalética adaptada y con alumbrado urbano suficiente y uniforme favorecen e impulsan el uso peatonal la red viaria.

Si a lo anterior se le añade el aumento de superficies destinadas a redes públicas, de zonas verde y de equipamientos, además de no existir ninguna determinación prevista que pueda suponer, directa o indirectamente, discriminación por identidad de género u orientación sexual de las personas del municipio, se determina una valoración POSITIVA del Impacto de Género que la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución UE-4/12 de las Normas Subsidiarias de Cobeña en su entorno urbano mas próximo y, en consecuencia en el municipio.

#### **8.1.4 Recomendaciones**

Visto lo anterior, se puede extrapolar que a través del urbanismo se consigue transformar el territorio y la ciudadanía que en él habita. Para ello deben identificarse las nuevas necesidades y retos a los que se dirige la sociedad actual y prever las soluciones planteando desarrollos y crecimientos urbanos sostenibles, que mitiguen el cambio climático, la contaminación atmosférica, sonora, lumínica, etc... y, sobre todo que promuevan la igualdad y luchen contra cualquier forma de discriminación. Así, los efectos de un urbanismo que genere nuevos espacios públicos ya sean viarios, con aceras mas anchas, zonas verdes, equipamientos, etc... mas seguros y accesibles, supondrán una mejora de la ciudad basada en la perspectiva de género, lo que supone efectos positivos en lo que a igualdad se refiere.

Tanto en la aplicación directa del planeamiento como en cualquier documento que se genere en su tramitación y/o en su desarrollo posterior, se recomienda el uso de lenguaje no sexista, inclusivo, no discriminatorio e igualitario, lo que redundará en fortalecer el impacto positivo de la propuesta.

Así mismo y para futuras actuaciones se recomienda se tengan en cuenta las recomendaciones que fomenten la igualdad entre mujeres y hombres y se actúe mejorando aspectos referidos la accesibilidad al medio físico, seguridad y visibilidad, alumbrado uniforme, eliminación de barreras físicas que favorezcan la movilidad, separación en lo posible de tráfico rodado y peatonal, señalética adaptada e inclusiva, etc...

## **8.2.- Justificación del cumplimiento de accesibilidad**

---

En lo referente a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas deberá cumplirse lo establecido en:

- + Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la comunidad de Madrid.
- + Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del consejo de Gobierno, por el que se aprueba el reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- + Orden TMA/851/2021, por la que desarrolla el documento técnico de condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

El concepto de accesibilidad es garantizar la movilidad de peatonal y el uso de los entornos y sus servicios en condiciones de plena autonomía, confort y seguridad para todas las personas usuarias, independientemente de sus condiciones. Para ello, debe darse correcta respuesta varios parámetros de diseño.

### **8.2.1 Itinerario accesible**

El itinerario accesible se desarrolla sobre las aceras y pasos de peatones en calzada de la urbanización prevista. El ancho libre de obstáculos mínimo de las aceras es de 1,80 metros y la señalización vertical se situará por encima de los 2,20 metros, respetando la altura mínima para itinerarios accesibles, todo ello de acuerdo con la Orden TMA/851/2021. En el caso de que se instalen papeleras adosadas a los báculos de alumbrado no invadirán el espacio ocupado por el itinerario peatonal accesible y su boca se situará a una altura de entre 70 y 90 centímetros.

La pendiente longitudinal de las aceras que incluyen el itinerario peatonal accesible no podrá superar, en ningún, caso el 6%, salvo en las rampas para los accesos vehiculares, para pasos de peatones y para los accesos a las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida. Y la pendiente transversal para facilitar la evacuación de aguas de lluvia en las aceras es del 2%, con caída hacia la calzada.

La acera de la calle del Mercado será de 1,80 metros, las de calle Eras de Carrabelvis se prevé en continuidad con la existente por el Oeste, ambas tienen un ancho de 3,00 metros y, por último, la calle de nuevo trazado que une las anteriores prevé ambas aceras de 1,80 metros de anchura, libres de obstáculos dado que tanto alcorques como báculos de iluminación se dispondrán en orejetas en la banda de aparcamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:

- a) En rampas vinculadas o complementarias a un itinerario peatonal accesible, como es el caso en los vados del ámbito, previo a su inicio y en ambos extremos, se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa y su fondo será de entre 80 y 120 cm. En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella.

Los vados peatonales y las soluciones de elevación de calzada, regulados en el artículo 20 del Anexo de la Orden TMA/851/2021 se señalarán de la siguiente forma:

- a) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el ancho de paso que se determine en función de las características y uso del vado, respetando en todo caso un mínimo de 1,80 m, una franja de entre 60 y 120 cm de fondo de pavimento táctil indicador de advertencia a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada. Dicha franja se podrá separar de la calzada entre 10 y 30 cm.

- b) Para facilitar la localización del paso peatonal se dispondrá una franja-guía de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura comprendida entre 80 y 120 cm entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado. La franja-guía se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera, y alineada con la correspondiente franja-guía ubicada al lado opuesto de la calzada.

El pavimento deberá ser duro, estable y cumplir con las exigencias de resbalicidad para los suelos en zonas exteriores indicados en la DB-SUA. Para señalar cruces o puntos de decisión, así como cambios de dirección en los itinerarios peatonales accesibles situados en zonas abiertas donde haya franjas-guía se utilizará el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento táctil indicador de advertencia que conformen un paralelogramo de entre 80 y 120 cm de lado, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas-guía, o en el correspondiente a cambios de dirección de la franja-guía cuando formen un ángulo mayor o igual a 45° respecto del eje del sentido de la marcha.

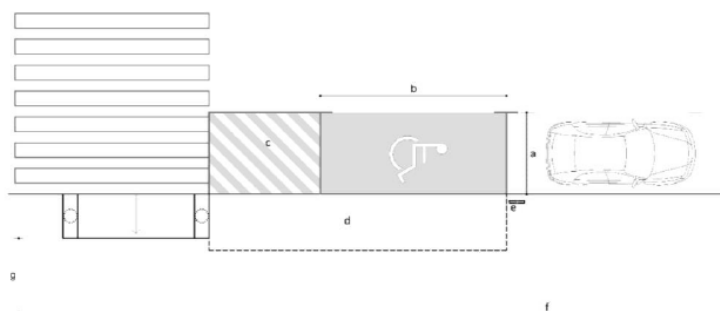
b) Piezas en inglete de pavimento táctil indicador direccional en cambios de dirección de la franja-guía que formen un ángulo menor de 45° respecto del eje del sentido de la marcha, y de su mismo ancho.

### 8.2.2 Iluminación en el itinerario accesible

El itinerario peatonal accesible debe contar con los niveles de iluminación adecuados, para lo que deberá atenderse a lo establecidos en el RD 1890/2008, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

### 8.2.3 Plazas de aparcamiento accesibles

Las plazas de aparcamiento accesibles, que se prevén en la calle Eras de Carrabelvís, y cuya cuantificación mínima es de 1 por cada 40 o fracción deben ajustarse a lo establecido en la Orden TMA 851/2021, por lo que tendrán una dimensión mínima de 5,00 metros de longitud por 2,20 metros de anchura y dispondrá de una zona de libre de obstáculos para aproximación o transferencia posterior, de anchura igual a la plaza y longitud de, al menos 3 metros.



Ejemplo 27. Plaza de aparcamiento reservada dispuesta en línea.

- a Anchura mínima de la plaza de aparcamiento: 2,20 m (art. 35.3)
- b Longitud mínima de la plaza de aparcamiento: 5 m (art. 35.3)
- c Zona de aproximación y transferencia posterior. Longitud mínima: 3,00 m (art. 35.3)
- d Zona libre de obstáculos sobre la acera ocupando toda la longitud de la plaza con su zona de aproximación y transferencia. Ancho mínimo: 1,50 m (art. 35.4)
- e Señalización vertical (art. 35.5)
- f Línea de fachada
- g Anchura mínima del IPA en la acera: 1,80m (art. 5.2.b)

Nota: Las aplicaciones reguladas del pavimento táctil indicador se recogen en el artículo 46.

## **9.- PLANOS**

---

### **9.1.- Planos de Información**

---

- + Plano 1.- Situación y emplazamiento
- + Plano 2.- Delimitación y ortofoto
- + Plano 3.- Topográfico y estado actual
- + Plano 4.- Afecciones hidráulicas
- + Planeamiento Vigente P-2.- Calificación y regulación de suelo
- + Planeamiento Vigente P-3.- Alineaciones en suelo urbano y catálogo de bienes protegidos.
- + Planeamiento Vigente P-4.- Gestión de suelo. Polígonos en suelo urbano y sectores en suelo apto para urbanizar.
- + Planeamiento Vigente. Ordenación tras la modificación puntual.

### **9.2.- Planos de Ordenación**

---

- + Plano O.1.- Ordenación pormenorizada
- + Plano O.2.- Red viaria, secciones y alineaciones
- + Plano O.3.1.- Planeamiento refundido. Calificación y regulación de suelo
- + Plano O.3.2.- Planeamiento refundido. Alineaciones en suelo urbano y catálogo de bienes protegidos.
- + Plano O.3.3.- Planeamiento refundido. Gestión de suelo. Polígonos en suelo urbano y sectores en suelo apto para urbanizar.

**ANEXO I**

**ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE CAUDALES DE AGUAS DE  
LLUVIA Y AGUAS RESIDUALES. CUMPLIMIENTO DEL  
DECRETO 170/1998**

## **ANEXO I – ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE CAUDALES DE AGUAS DE LLUVIA Y AGUAS RESIDUALES. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998**

---

### **1.- INTRODUCCIÓN**

---

El presente Estudio se redacta a tenor de lo establecido en el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid. La documentación del Estudio servirá de base para la elaboración de los informes preceptivos concernientes a la aprobación de Planes, Proyectos y actuaciones de alcantarillado.

### **2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A INFORMAR**

---

El presente documento es un Anexo de la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución UE-4/12 de las Normas Subsidiarias de Cobeña (Madrid).

La superficie a la que afecta es de 18.793 m<sup>2</sup>. De acuerdo con el planeamiento actual cuenta con una superficie edificable de 7.749 m<sup>2</sup> de uso residencial unifamiliar libre, para viviendas unifamiliares. Como red viaria aparecen 5.284 m<sup>2</sup> y como zona verde 2.428 m<sup>2</sup>.

En la Modificación que se tramita ahora se permite el uso de residencial multifamiliar pero se mantiene exactamente igual el techo edificable, por lo que la superficie máxima construida continúa siendo 7.749 m<sup>2</sup>.

En la Modificación en trámite se dedica a playa de aparcamiento una superficie de 1.628 m<sup>2</sup>, a red viaria 4.654 m<sup>2</sup> y a espacios libres (zonas verdes o DPH) un total de 4.751 m<sup>2</sup>.

### **3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

---

El presente documento es un Anexo del documento de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cobeña (Madrid) promovida por su ayuntamiento.

#### **4.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

---

El planeamiento vigente en el municipio es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña y del Catálogo de Bienes a Proteger, aprobadas definitivamente, en sesión celebrada el 19 de octubre de 1995, por acuerdo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, y publicado en el BOCM nº 147 de 22 de junio de 2021.

Específicamente para este ámbito, el planeamiento vigente es el establecido en la *Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en el ámbito de las Unidades de Ejecución colindantes números 4 y 12 del Suelo Urbano no Consolidado* aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 25 de octubre de 2005, al objeto de resolver las contradicciones existentes en las determinaciones de las Normas Subsidiarias de los citados ámbitos, así como resolver la continuidad de la red viaria procedente del Sector de Suelo Urbanizable SAU-4, que conecta con la UE-12.

La Modificación Puntual anterior, aprobada en 2005 que refundió las dos unidades en una sola está publicada, junto al resto de la Normativa Municipal de Cobeña, en el BOCM nº 147 de 22 de junio de 2021.

Se adjunta ficha urbanística vigente del ámbito.



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	26,2 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	9.873
	% SOBRE EL BRUTO INICIAL	63,07
	SUPERFICIE EDIFICABLE	8.874 m2t
	UNITARIO BRUTO	0,3711 m2t/m2s
	Nº DE VIVIENDAS	47,7
	DENSIDAD BRUTA	25,38 viv/ha

## 5.- TIPO DE RED DE SANEAMIENTO

El ámbito se encuentra enclavado en el casco urbano de Cobeña, que cuenta con red de saneamiento de tipo unitario.

Sin embargo, en el ámbito se instalará red separativa: por una red discurrirán las aguas negras, que se incorporarán a los colectores existentes bajo la red viaria que rodea al ámbito, y otra red se recogerán las aguas pluviales, que se verterán al Arroyo del Valle.

## 6.- PREVISIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA RED HIDROGRÁFICA

El ámbito se encuentra atravesado por el Arroyo del Valle. Aun así, no se prevén modificaciones en la red hidrográfica existente, al respetar el desarrollo previsto el actual cauce sin modificar su trazado o canalizarlo.

## 7.- JUSTIFICACIÓN DEL CAUDAL DE AGUAS RESIDUALES

El cálculo para las demandas de suministro se realiza de acuerdo con las Normas Técnicas del Canal de Isabel II.

Canal de Isabel II

Normas para Redes de Abastecimiento. Versión 4. 2021  
IV. Diseño del sistema de abastecimiento

Tabla 47. Dotaciones de cálculo

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Zonas verdes (l/m <sup>2</sup> y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Las dotaciones correspondientes al suelo urbano desarrollado se considerarán según establezcan los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II.

Con la normativa urbanística vigente, residencial unifamiliar, el Canal de Isabel II establece una dotación 9,5 l/m<sup>2</sup>c y día, mientras que con la nueva ordenación prevista en la Modificación Puntual, residencial multifamiliar, la dotación a considerar es de 8 l/m<sup>2</sup>c y día.

### 7.1.- Situación actual

---

En la actualidad, la demanda del ámbito afectado por la Modificación Puntual es:

$$Q_{m_r} = 7.749 \times 9,5 = 73.616 \text{ l/día} = 0,85 \text{ l/sg}$$

A partir del caudal medio, o instantáneo, por parcela y con la fórmula propuesta por el Canal de Isabel II se obtiene el coeficiente punta  $C_p$ :

$$C_p = 1,4 + \frac{2,8}{\sqrt{Q_m}} \leq 3$$

( $Q_m$  en l/sg)

Por lo que en este caso, el coeficiente punta será:

$$C_p = 1,4 + \frac{2,8}{\sqrt{0,85}} = 4,43$$

Al ser mayor de 3 se toma este valor (3) como coeficiente punta.

Y el caudal punta  $Q_p$  será:

$$Q_p = 73.616 \times 3 = 220.848 \text{ l/día} = 2,56 \text{ l/sg}$$

Considerando un retorno a la red de alcantarillado del 80% del agua de suministro, se obtienen unos caudales de:

$$Q_m = 0,85 \times 0,80 = \mathbf{0,68 \text{ l/sg}}$$

$$Q_p = 2,56 \times 0,80 = \mathbf{2,05 \text{ l/sg}}$$

### 7.2.- Situación futura

---

Aunque se mantiene la superficie de techo edificable, se cambia parcialmente la tipología a residencial multifamiliar y, siendo la dotación prevista en el CYII para uso unifamiliar de 9,5 l/m<sup>2</sup>c y día y de 8,0 l/m<sup>2</sup> y día para el multifamiliar y equipamiento.

Con la Modificación Puntual, el caudal medio debido al uso residencial será:

Unifamiliar .....	$Q_{m_r} = 1.419 \times 9,5 = 13.840 \text{ l/día} = 0,16 \text{ l/sg}$
<u>Multifamiliar .....</u>	<u><math>Q_{m_r} = 6.330 \times 8,0 = 50.640 \text{ l/día} = 0,59 \text{ l/sg}</math></u>
Total .....	64.120 l/día = 0,75 l/sg

Es decir, muy ligeramente superior al obtenido para la situación actual.

El caudal punta  $Q_p$  será:

$$Q_p = 64.120 \text{ l/día} \times 3 = 192.360 \text{ l/día} = 2,23 \text{ l/sg}$$

Considerando un retorno a la red de alcantarillado del 80% del agua de suministro, se obtienen unos caudales de:

$$Q_m = 0,75 \times 0,80 = \mathbf{0,60 \text{ l/sg}}$$

$$Q_p = 2,23 \times 0,80 = \mathbf{1,78 \text{ l/sg}}$$

La **disminución** del caudal medio que se produce respecto a la situación actual es de 0,08 l/sg (6,9 m<sup>3</sup>/día), mientras que el caudal punta disminuye en 0,27 l/sg.

## 8.- JUSTIFICACIÓN DEL CAUDAL DE PLUVIALES PRODUCIDOS DENTRO DEL AMBITO.

En la Modificación Puntual se aumentan los espacios destinados a espacios libres (la superficie crece de 2.428 m<sup>2</sup> a 4.751 m<sup>2</sup>) y los destinados a red viaria y aparcamientos (de 5.284 m<sup>2</sup> a 6.273 m<sup>2</sup>), y se modifican los destinados a uso edificables.

Principalmente, al ser mayor la superficie destinada a uso de red viaria y mayor la destinada a espacios libres, varía el coeficiente de escorrentía.

### 8.1.- Situación actual

En la normativa vigente, las superficies que ocupan cada uno de los usos del suelo en el ámbito es:

USO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)
Residencial unifamiliar	11.081,00	7.749,00
Viario	5.284,00	
Zonas verdes	2.428,00	
<b>TOTAL</b>	<b>18.793,00</b>	<b>7.749,00</b>

Se considera el siguiente coeficiente de escorrentía para cada uno de los usos:

- Residencial unifamiliar: ..... 0,75
- Red viaria ..... 0,90
- Zonas Verdes ..... 0,10

Por lo que resulta un coeficiente ponderado de escorrentía de:

$$c = ((0,75 \times 11.081) + (0,9 \times 5.284) + (0,1 \times 2.428)) / 18.793 = 0,71$$

Se determinará el caudal de aguas pluviales para un aguacero de 90 l/sg/Ha.

El caudal de aguas pluviales generado en el ámbito y que se incorporaría a la red de alcantarillado es:

$$Q_{\text{plu}} = 1,8793 \times 90 \times 0,71 = 120 \text{ l/sg}$$

## 8.2.- Situación futura.

---

El cuadro de superficies destinada a cada uno de los usos es:

- Residencial Unifamiliar. .... 2.010 m<sup>2</sup>
- Residencial Multifamiliar. .... 5.689 m<sup>2</sup>
- Red Viaria (Circ. + aparcam.) + Serv. Infraest. .... 6.364 m<sup>2</sup>
- Espacios libres (Zonas Verdes y DPH) ..... 4.730 m<sup>2</sup>
- Total Unidad UE 4/12..... 18.793 m<sup>2</sup>

Se considerará que el coeficiente de escorrentía en las nuevas áreas de uso multifamiliar será 0,85.

Con las superficies contempladas en la nueva Modificación Puntual que se tramita, el coeficiente de escorrentía ponderado será:

$$c = ((0,75 \times 2.010) + (0,85 \times 5.689) + (0,9 \times 6.364) + (0,1 \times 4.730)) / 18.793 = 0,67$$

El caudal de aguas pluviales generado en el ámbito y que se verterá al arroyo del Valle es:

$$Q_{\text{plu}} = 1,8793 \times 90 \times 0,67 = 113 \text{ l/sg}$$

El caudal de aguas pluviales se reduce en 7 l/sg con la Modificación Puntual que se tramita.

## **9.- JUSTIFICACIÓN DE CAUDALES DE PLUVIALES GENERADOS AGUAS ARRIBA DEL ÁMBITO Y QUE EVACÚAN EN ÉL.**

---

No hay caudales de pluviales que deban ser recogidos en el ámbito puesto que se encuentra rodeado del casco urbano de Cobeña, recogándose en su red de saneamiento las aguas de lluvia antes de llegar a la unidad de ejecución.

## **10.-DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE CAUDALES A CONECTAR A INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.**

---

Como queda justificado en apartados anteriores, los caudales a considerar son:

### **CAUDALES GENERADOS**

- Aguas negras generadas (Caudal medio) = 0,60 l/sg
- Aguas negras generadas (Caudal punta) = 1,78 l/sg
- Aguas pluviales generadas = 113 l/sg

## **11.-INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN SERVICIO Y/O PROYECTO QUE SE PREVÉ DEN SERVICIO AL ÁMBITO. TITULARIDAD PATRIMONIAL.**

---

La red de saneamiento que rodea al ámbito y a la que verterán las aguas generadas en él está incluida en el Convenio para la Prestación del Servicio de Alcantarillado en el municipio de Cobeña, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Cobeña de Madrid, del año 2012.

Desde esta red de saneamiento gestionada por el Canal de Isabel II, el caudal se dirige a la depuradora de Cobeña, también gestionada por el Canal de Isabel II, que tiene un caudal autorizado de 2.247 m<sup>3</sup>/día una capacidad de diseño para 10.000 h.e.

**ANEXO II**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## **ANEXO II - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

---

### **1. INTRODUCCIÓN**

---

El presente punto pondera el impacto del desarrollo del nuevo ámbito de Actuación “UE 4-12” en la Hacienda Pública de Cobeña.

Da cumplimiento con lo establecido en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, las actuaciones de transformación urbanística, como es el caso, deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

Así mismo, el presente punto da cumplimiento a lo establecido en el art. 22.5.e) del TRLSRU donde se indica que se deberá evaluar la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las Redes Públicas y el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

### **2. OBJETO**

---

La Memoria de Sostenibilidad Económica tiene por objeto justificar la sostenibilidad económica que a largo plazo debe suponer para la Hacienda Local Municipal (principal afectada por el desarrollo de un ámbito urbanístico) la incorporación al municipio de un nuevo desarrollo urbanístico.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de un nuevo desarrollo se estima analizando lo siguiente:

- + El coste para el municipio, en los capítulos de gasto de personal y gastos corrientes del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- + El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- + El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

### **3. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO**

---

Se redacta el presente informe a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local de Cobeña la ejecución del ámbito de actuación "UE 4-12".

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- + La nueva actuación será autosuficiente para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados de su desarrollo serán superiores a los gastos generados.
  
- + El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuado para la población futura tras el desarrollo del ámbito.
  
- + El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución del ámbito.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal; si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.

El procedimiento que se seguirá para la redacción de este informe consiste en centrar el análisis en los capítulos (Gastos de Personal y Corrientes en bienes y servicios) del Presupuesto de la Hacienda Municipal.

En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Cobeña deberá asumir por el mantenimiento de la nueva actuación (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generarán el desarrollo de esta.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de viviendas, de los producidos directamente por el mantenimiento de la urbanización, las infraestructuras o las dotaciones públicas, en el caso de gastos, o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores, en el caso de los ingresos.

#### **4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.**

---

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- + Estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- + Estimación de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por IBI, ICIO, IVTM y Tasa de Recogida de Residuos Urbanos.
- + Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de la urbanización: mantenimiento de la red viaria, de las zonas verdes, del alumbrado público, etc.
- + Determinación del balance final entre gastos e ingresos, en el escenario futuro de consolidación del desarrollo.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación del ámbito, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no el incremento de precios.

#### **5. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES POR EL DESARROLLO.**

---

##### **Estimación de los ingresos repercutibles al incremento de la población.**

En este apartado se hace una estimación del incremento en los ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de viviendas.

Se han considerado los capítulos del presupuesto municipal 2026 que podrían variar en función de este crecimiento.

**Estimación de las viviendas totales del ámbito de actuación “UE 4-12”.**

Ingresos por IBI en base a la valoración catastral del municipio de las nuevas viviendas asociadas al sector:

10 viviendas unifamiliares x 1.419 m<sup>2</sup> x 3,52 €/m<sup>2</sup> = 4.994,88 €  
56 viviendas multifamiliares libres x 4.780 m<sup>2</sup> x 3,52 €/m<sup>2</sup> = 16.825,6 €  
27 viviendas multifamiliares protegidas x 1.550m<sup>2</sup> x 3,52€/m<sup>2</sup> = 5.456 €

**Total ingresos por IBI = 27.276,48 €**

Ingresos por ICIO y licencias urbanísticas en base al presupuesto municipal de Cobeña del ejercicio 2026, descontando parte, ya que se están concediendo licencias en un nuevo sector y alteraran los ingresos habituales sin desarrollos urbanísticos:

Presupuesto ICIO y licencias urbanísticas 2026 = 250.000 €  
250.000€/2.673 viviendas = 93,53 €/vivienda.  
93,53 € x 93 viviendas en el sector = 8.698,09 €

**Total ingresos por ICIO y licencias urbanísticas = 8.698,09€**

Ingresos por IVTM en base al presupuesto municipal de Cobeña del ejercicio 2026 por número de vehículos por vivienda y media de ingresos por vehículo:

Presupuesto IVTM 2026 = 240.000 €  
Vehículos por vivienda = 2,37 x 37,87 €/vehículo  
2,37 vehículos x 93 viviendas = 220 vehículos x 37,87 € = 8.331,4 €

**Total ingresos por IVTM = 8.331,4€**

Ingresos por Tasa de Recogida de Residuos Urbanos en base al presupuesto municipal de Cobeña del ejercicio 2026 por vivienda:

10 viviendas unifamiliares entre 100 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> x 120 € = 1.200 €  
56 viviendas multifamiliares entre 100 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> x 120 € = 6.720 €  
27 viviendas multifamiliares hasta 100 m<sup>2</sup> x 80 € = 2.160 €

**Total ingresos por Tasa de Recogida de Residuos Urbanos = 10.080 €**

**Total Ingresos: 54.385,97 €**

## **6. ESTIMACION DE LOS GASTOS MUNICIPALES PARA EL DESARROLLO.**

---

### **Estimación de los gastos anuales repercutibles al incremento de población.**

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de viviendas.

Se han considerado los capítulos del presupuesto municipal 2026 que podrían variar en función de las nuevas viviendas.

### **Estimación de las viviendas totales del ámbito de actuación "UE 4-12".**

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de viviendas.

Se han considerado los capítulos de gastos de personal y gastos corrientes del presupuesto municipal 2026 que podrían variar en función de este crecimiento.

A continuación, se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de las viviendas que actualmente tiene el municipio (2.800 viviendas), incluyéndose los siguientes parámetros:

Aplicación de los gastos de personal y gastos corrientes por vivienda sobre el incremento derivada del desarrollo del ámbito.

Gastos de personal =  $2.617.086 \text{ €} / 2.673 \text{ viviendas} = 979,08\text{€} \times 3,5\%^* = 34,27\text{€}$   
 $32,31\text{€} \times 93 \text{ viviendas} = 3.187,11\text{€}$

Gastos corrientes =  $3.901.866 \text{ €} / 2.673 \text{ viviendas} = 1.459,73\text{€} \times 3,5\%^* = 51,09\text{€}$   
 $48,17\text{€} \times 93 \text{ viviendas} = 4.751,37\text{€}$

\* El incremento de 93 viviendas sobre el total Cobeña (2.673 viviendas), supone un incremento de un 3,5%, por lo que se ha estimado este mismo porcentaje sobre el gasto de personal y los corrientes del Ayuntamiento.

**Total gastos de personal y corrientes = 7.938,48 €/año**

**Estimación de los gastos puntuales para la obtención de nuevos suelos públicos.**

Todos los nuevos suelos públicos serán obtenidos a partir del desarrollo del ámbito, como consecuencia de las cesiones de Redes Públicas, establecidas en el presente documento.

No existe ningún suelo que deba ser obtenido de manera onerosa por el Ayuntamiento, por lo que el coste de obtención de los nuevos suelos públicos será de 0 €.

**Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de infraestructuras.**

De acuerdo con lo determinado tanto en la LSCM como en el TRLSRU, el promotor del ámbito deberá hacer frente al desembolso de las obras de urbanización y, si fuera necesario, las de ampliación o refuerzo de las infraestructuras, por lo que los gastos de urbanización a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento ascenderán a 0 €.

**Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de equipamientos públicos de competencia municipal.**

De acuerdo con lo definido en el presente documento, no se reserva ningún suelo para equipamientos públicos. Por lo tanto, los gastos de ejecución y mantenimiento de la edificación de equipamientos son 0 €.

**Estimación de los gastos anuales para el mantenimiento de la urbanización.**

El Ayuntamiento de Cobeña, una vez que se recepcione la urbanización del ámbito, deberá costear el mantenimiento de esta. Estos gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente (en base a estimación) a:

Mantenimiento de las zonas verdes del ámbito: 2,5 €/m<sup>2</sup> de zona verde:  
 $2,5 \text{ €/m}^2 \times 4.730 \text{ m}^2 = 11.825 \text{ €/año.}$

Alumbrado público:

$75 \text{ €/punto} \times 25 \text{ puntos} = 1.875 \text{ €/año.}$

Limpieza viaria y recogida de basuras:

$2,5 \text{ €/m}^2 \text{ construido; } 2,5 \text{ €/m}^2\text{c} \times 7.749 \text{ m}^2\text{c} = 19.372,5 \text{ €/año.}$

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

Por tanto, la estimación del gasto anual de mantenimiento de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Cobeña será de:

$$11.825 \text{ €/año} + 1.875 \text{ €/año} + 19.372,5 \text{ €/año} = \mathbf{33.072,50 \text{ €/año.}}$$

### **Total gastos municipales.**

El total de los gastos municipales producidos por el desarrollo del ámbito "UE 4-12", es el siguiente:

Gastos anuales derivados del incremento de viviendas: 7.938,48 €/año.

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de la urbanización recepcionada: 33.072,50 €/año

**Total Gastos: 41.010,98 €/año**

## **7. RENTABILIDAD PÚBLICA DEL DESARROLLO. CONCLUSIONES.**

---

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, tal y como puede comprobarse en los cuadros anteriores resulta ampliamente positivo, por lo que **se considera que el desarrollo propuesto en el presente documento es económicamente sostenible para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Cobeña.**

## **8. ESTIMACION DEL INCREMENTO DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO. CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.**

---

En el ámbito de desarrollo, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al municipio, libre y gratuitamente, los terrenos urbanizados en los que se pueda materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento del ámbito, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal podrá sustituirse la cesión de estos terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

Se estima que el 10% del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento se reparte en el uso de residencial multifamiliar Vivienda Protegida.

No obstante, deberá ser el Proyecto de Reparcelación el que defina la adjudicación de este 10%. En base a esto, la cesión del 10% en el Ámbito ascenderá a 930 m<sup>2</sup>c de uso Residencial Multifamiliar Vivienda Protegida. Ordenanza Clave 6. Minibloque. Grado 2º.

En caso de que el Ayuntamiento decidiera monetizar este aprovechamiento la valoración se estima en:

Cesión del 10% del Aprovechamiento  
10% Aprov. Municipal (930 m<sup>2</sup>c x 250 €/m<sup>2</sup>c) .....232.500,00 €

El valor máximo de venta del aprovechamiento municipal **ascendería a 232.500,00 €** (destinados a la obtención de patrimonio público de suelo o pago de deuda municipal).