

## **RESUMEN EJECUTIVO**

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

**Mayo 2026**

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

---

### **1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

---

La ordenación detallada incluida en las Normas Subsidiarias vigente, al ser de hace muchos años, invade con zonas residenciales y de red viaria la zona de flujo preferente del arroyo y las avenidas de 100 y 500 años. Esta situación supone un conflicto que debe resolverse replanteando la ordenación prevista de manera que se conjuguen adecuadamente la situación real del arroyo y sus zonas de riesgo con las edificabilidades y aprovechamientos que corresponden a la Unidad de Ejecución.

Actualmente, las zonas de afección del arroyo del Valle están perfectamente delimitadas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables – SNCZI - por lo que deben ser zonas en las que los criterios y la legislación prevé que deben respetarse y no afectarse previniendo usos que no supongan alteraciones para el cauce ni peligro para las personas, la ordenación prevista debe modificarse y adecuarse, principalmente, en dos aspectos:

- + Garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. En concreto debe garantizarse el cumplimiento de los artículos que regulan tanto la delimitación como los usos, obras y construcciones permitidos en las zonas con riesgo de inundación y de flujo preferente.

- + Ajustar y justificar la cuantificación de redes públicas, de las cesiones y de la obligación de prever viviendas sujetas algún tipo de protección pública.

### **2.- BREVE EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA**

---

El ámbito está atravesado hacia su mitad y en dirección Este-Oeste por el arroyo del Valle. De dicho cauce hacia el Norte la topografía de la ribera es bastante suave incluso llana, mientras que, hacia el Sur tiene una pendiente bastante mas pronunciada. Esta topografía supone que las posibles avenidas del arroyo anegarían la zona norte del ámbito cuya cota geográfica es mas baja que hacia el Norte.

La ordenación detallada actual prevé:

- + Al norte del arroyo y con frente a la calle del Mercado, área que en gran medida resulta afectada por el riesgo de avenida de 100 y 500 años, una zona destinada a uso residencial unifamiliar.
- + Al sur del arroyo una calle que los bordea que invade parcialmente la zona de flujo preferente y, mas hacia el sur también uso residencial unifamiliar
- + Las zonas verdes previstas ocupan la banda del propio arroyo y la esquina noroeste del ámbito.

La Modificación, establece una ordenación en la que todo el uso residencial se prevé al Sur del arroyo, que es la zona topográficamente mas alta. Esta disminución de superficie neta de suelo conlleva la necesidad de aumentar la edificabilidad en el suelo neto resultante que se traduce en aumento de alturas permitidas en la tipología edificatoria, que se cambia, en la parte sudeste del ámbito a residencial multifamiliar.

Este cambio de tipología a multifamiliar también resulta muy adecuado ya que, con la legislación actual debe reservarse un 20% de la superficie total construida a viviendas con algún tipo de protección, siendo la tipología multifamiliar la mas adecuada para ello.

Otros criterios tenidos en cuenta en la Modificación son los siguientes:

- + Se mantiene la zona verde prevista en la esquina noroeste del ámbito.
- + La delimitación de la zona verde por el margen norte del arroyo del Valle, incluye sobradamente tanto la zona de flujo preferente como el dominio público hidráulico, estando prevista una línea recta, paralela a la calle del Mercado que conforma una parcela sensiblemente rectangular.

Dicha parcela ubicada entre la calle del mercado y la zona verde al norte del arroyo del Valle, está previsto se destine a playa de aparcamiento, de manera que aún cuando se trata de una zona afectada por la avenida de 500 años, el Ayuntamiento obtiene una explanada para patrimonio público de suelo que, podrá destinar a usos compatibles con dicha afección, como puede ser un aparcamiento público en el casco urbano y a escasa distancia del Ayuntamiento y la iglesia que, puntualmente, también puede destinarse a ferias, mercadillos, etc...

- + La delimitación de la zona verde por el margen Sur del arroyo del Valle, incluye la zona de flujo preferente del arroyo y la zona de servidumbre (5 metros desde el dominio público hidráulico), siendo la intersección de ambas.

### 3.- AMBITO 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.

La superficie total es de 18.793 m<sup>2</sup> totales.





#### 4.- FICHAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO. VIGENTE Y MODIFICADA

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

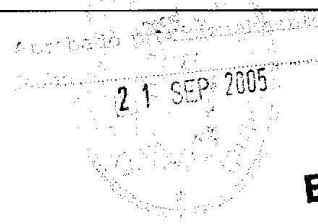
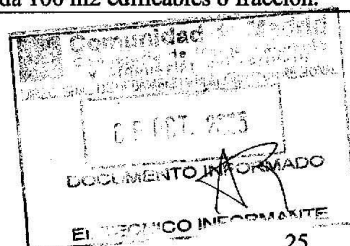
<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>SITUACIÓN Y AMBITO</b>
	Localizada al SurOeste del Casco Antiguo, linda al Norte con la Calle del Mercado, al Este con la Carretera de Madrid, al Sur con el suelo urbano consolidado y al este con el Sau 4 del suelo urbanizable sectorizado. Está destinada a usos residenciales de 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>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>Total Cesiones</b>	<b>7.712</b>	<b>41,04</b>

<b>GESTION DEL SUELO</b>		<b>PROPIEDAD</b>		<b>m2</b>	<b>%</b>	<b>Núm.</b>
<b>Sistema de Actuación</b>	<b>Compensación</b>	<b>Pública</b>	<b>Privada</b>	650	3	<b>Parc.</b>
Iniciativa Planeamiento	Privada			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>
Estatutos y Bases J.comp..								
Proy. Compensación								
Proy. Urbanización								

**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>		
<b>Claves de Ordenanza</b>	<b>%</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Usos Públicos</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
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>								

**CONDICIONES PARTICULARES:**

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.