



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE COBEJA

Por acuerdo del pleno de fecha 17 de febrero de 2009, se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial y Convenio Urbanístico en el Polígono 4-H de las Normas Subsidiarias de Cobeja, lo que se publica a los efectos de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Asimismo se adjuntan las Normas urbanísticas del Plan Parcial aprobado, que figura como anexo al presente anuncio.

#### ANEXO I

#### PLAN PARCIAL

De acuerdo al Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y de la Normativa Urbanística Estatal sobre Régimen del Suelo, se define el presente índice:

1. ADECUACIÓN AL DECRETO 248 DE 2004, DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2004. LEY 2 DE 1998 DE 4 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

2. JUSTIFICACIÓN.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

3.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. 3.3 ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

5. EXAMEN DE ALTERNATIVAS.

6. ANEXO A MEMORIA. CUANTIFICACIONES.

7. ORDENANZA DE APLICACIÓN.

7.1. ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL.

7.1.1 Generalidades.

7.2. DIVISIÓN DE ZONAS.

7.2.1. Condiciones particulares de la unidad de actuación. Polígono 4-H. Ordenanza Zona urbana industrial.

7.2.2. Condiciones de uso.

7.2.3. Condiciones particulares de los Jardines Públicos.

7.2.4. Ordenanzas de aplicación en los Equipamientos, Espacios Libres y Zonas Verdes y Red Viaria.

7.3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

8. REDES DE SERVICIOS.

9. COSTES DE DESARROLLO.

10. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

ANEXO 1. FICHAS URBANÍSTICAS.

1. ADECUACIÓN AL DECRETO LEGISLATIVO 1 DE 2004 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2004, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y LA ACTIVIDAD URBANISTICA DE CASTILLA LA MANCHA.

Según disposición adicional segunda de la Ley 2 de 1998 de 4 de junio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeja deben ejecutarse de acuerdo con las previsiones de dicha ley.

De acuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales de Cobeja se formula el Plan Parcial del Polígono 4-H de este Término Municipal.

Se procede a ordenar el trazado de calles, la ordenación de volúmenes proponiendo que la ordenanza de aplicación sea la Zona de Ordenanza NORMA 5, URBANIZABLE INDUSTRIAL que actualmente le afecta en cuanto a ocupación, edificabilidad, retranqueos, pero modificando los retranqueos.

Este proceso pretende ser elaborado por iniciativa privada, con los objetivos señalados.

El mecanismo del planteamiento se desarrolla para establecer las condiciones básicas de la ordenación, en respuesta oportuna a las expectativas basadas en la demanda, para las que el Planeamiento General resulte eficaz, estableciéndose como consecuencia directa de ello la conveniencia y oportunidad de la urbanización de los terrenos.

2. JUSTIFICACIÓN.

Se justifica la conveniencia de la Urbanización, en función de lo expresado en el apartado 1 de la memoria.

Responde a la dualidad propia de la iniciativa privada y la demanda del mercado ante las expectativas económicas de un momento y una población sobre un territorio.



El desarrollo propio de la población supone generalmente necesidades de suelo cada vez más amplias, que el Planeamiento trata de prever y ordenar. Resulta así, que su propia justificación está en el desarrollo posterior que verificaría las previsiones, las cuales no tendrían en otro caso razón de ser.

Parece, pues, obvia la necesidad de la urbanización como signo de la dinámica de las Normas Subsidiarias Municipales, ya que por lo expuesto como instrumento necesario para la creación de suelo, el cual, evidentemente, debe urbanizarse para estar en condiciones de ser edificado.

El presente Plan Parcial desarrolla la delimitación del Polígono 4-H en base a las Normas Subsidiarias Municipales anteriormente citadas.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La información urbanística que se recoge a continuación establece las limitaciones, condiciones, aptitudes y características de los terrenos objeto de este Plan Parcial.

3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Parcela urbana, en el término municipal de Cobeja, hoy polígono 4-H de las NN. SS. del planeamiento municipal. Tiene una superficie de veinte mil seiscientos ocho metros y ochenta decímetros cuadrados.

Linda: Al Norte, con camino de Alameda, hoy calle Agustín Cano Santayana y finca segregada (80,61 metros); Sur, con el Ayuntamiento de Cobeja (F.102) (159,15 metros), Este, con camino del Molino (231,98 m), y Oeste, con finca excluida de concentración (Cementerio), con Ayuntamiento de Cobeja (F.94) y con la calle Prado (187,18 metros).

3.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad no hay edificaciones existentes. Existe una red aérea de tendido eléctrico que se desmontará y se canalizará subterráneamente. El uso que se propone es industrial.

3.3. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y AGENTE URBANIZADOR.

El terreno en su totalidad es propiedad de VELAÑEZ PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L. con domicilio social en la calle Arrabal, número 2 Cobeja y CIF B 45480662. El agente urbanizador es TALLERES MANZANO MAQUINARIA INDUSTRIAL, S.L., con domicilio social en la avenida San Francisco, número 6, Cobeja y C.I.F. B/45435229, que es quien promueve su Ordenación a través de los trámites legales y convenios con el Ayuntamiento.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Responde al interés de la Propiedad, en la Actuación Urbanística de los terrenos mencionados.

La tipología será adosada, en nave industrial.

Las cesiones de suelo se distribuyen colocando las zonas verdes longitudinalmente en el lado sur de la actuación, y la zona de suelo de equipamiento igualmente en el lado sur de la ordenación junto a las zonas verdes.

En el plano n. PP.8 se grafian las condiciones de los usos y de la edificación de acuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales y que fijan las normas a seguir para la edificación. Toda la parcela se encuentra afectada por la misma ordenanza.

Las calles de nuevo trazado tendrán una anchura total de 12,00 m. con aceras de 1,50 m., y aparcamiento.

Cuadro comparativo de superficies:

Superficie de actuación según medición topográfica: 26.608,80 metros cuadrados.

FICHA URBANÍSTICA	PLAN PARCIAL	
CESIONES:		
Zonas verdes	4.265,00 m2	4.265,52 m2
Viaro	3.404,00 m2	4.993,37 m2
Equipamiento	785,00 m2	1.030,44 m2
Cesión 10 %		1.026,87 m2

5. EXAMEN DE ALTERNATIVAS.

La solución propuesta constituye una unidad funcional conectada con la ampliación física del núcleo urbano y en espacios específicos de desarrollo industrial.

Atendiendo a la demanda tipológica real se propone una parcelación para naves industriales, contempladas en la Zona de Ordenanza Norma 5, Urbano, Industrial con parcelas mínimas de 500,00 metros cuadrados mínimo.

La tipología será de naves adosadas, No se establecen retranqueos.

En cuanto al resto de las condiciones urbanísticas serán las propias de la Norma 5. (ocupación, edificabilidad, (se modifican retranqueos), número de plantas y altura ),

6. ANEXO A MEMORIA. CUANTIFICACIONES.

La Actuación Urbanística contempla la creación de 12 parcelas, a saber:

PARCELA	Superficie (m2)
1	4.171,70
2	517,25
3	517,25
4	504,55
5	617,25
6	508,20



7	507,34
8	524,41
9	528,77
10	559,18
11	555,10
12	857,67
<hr/>	
SUMA	10.268,67 m2.
<hr/>	
PARCELAS	
C.T.1	12,70
C.T.2	12,70
C.T.3	12,70
C.T.4	12,70

SUPERFICIE TOTAL		10.319,47 m2.
Cesión 10% aprovechamiento tipo, 10 % S/ 10,268,67 m2 = 1.026,87 m2., las cesiones municipales:		
Cesión municipal zona verde (ZV-1)	4.265,52 m2.	
Cesión municipal (Equipamiento)	1.030,44 m2.	
Viario	4.993,37 m2	

SUMA CESIONES:	10.289,33 m2.
que abarca la totalidad de la actuación del Polígono 4-H:	
TOTAL ACTUACIÓN	20.608,80 m2.

## 7. ORDENANZA DE APLICACIÓN.

### 7.1. ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL.

#### 7.1.1. Generalidades.

Las Ordenanzas reguladoras son las condiciones a que ha de sujetarse el uso del suelo y la edificación, tanto en sus propias características como en su relación con el entorno.

Serán las correspondientes a las Norma 5, Urbano, Industrial, adosadas, en parcelas de 500,00 m2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Cobeja.

#### 7.2. DIVISIÓN DE ZONAS.

##### 7.2.1. Condiciones particulares del Polígono 4-H. Norma 5. Urbano. Industrial.

Son éstas, las que, establecen las condiciones a que deben someterse las edificaciones en esta zona. Esta localizada en los polígonos delimitados por la red viaria y los linderos de los mismos.

- Condiciones de volumen e higiénicas:

Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el Plan Parcial correspondiente.

Parcela mínima. La parcela mínima será de 500 m2.

Separación a linderos. A ALINEACIÓN PRINCIPAL:

No se establece

A LINDEROS PARCELA

No se establece

A TESTEROS

No se establece

Coefficiente de edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad será de 8,40 m3/m2.

Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y catorce metros.

Ocupación de la edificación. La edificación que se realice no podrá ocupar una superficie superior al 70% de la superficie de la parcela.

Cumplimiento plazas de aparcamiento.

Según REGLAMENTO, artículo 22, 1º, b y 2,

INDUSTRIAL:

10.319,47 m2x0,70 ocupación x 2 plantas = 14.447,25 m2 : 200 = 73 plazas.

DOTACIONAL:

1.030,44 m2 x 0,70 ocupación x 2 plantas = 1.442,62 : 200 = 8 plazas.

TOTAL:

Plazas de carácter privado en interior de parcelas 81.

Plazas de carácter público anejas al viario 50 % s/81 = 41.

Según PLAN PARCIAL

Plazas de carácter privado en interior de parcelas 81.

Plazas de carácter público anejas al viario 88.

Plazas de carácter público anejas al viario (minusválidos) 2

TOTAL 90

##### 7.2.2. Condiciones de uso.

- Se permiten los siguientes usos:

INDUSTRIA: Industria, almacenes, talleres en general. Dotaciones, espacios libres y zonas verdes.

Usos necesarios y obligatorios según el Reglamento de planeamiento de la Ley del Suelo. 1 vivienda por establecimiento.

Quedan prohibidos todos los usos no especificados anteriormente.



- Condiciones estéticas:

Libre.

7.2.3. Condiciones particulares de los Jardines Públicos.

Son condiciones que junto con las determinadas en el apartado 2 establecen las condiciones del uso del suelo en esta zona.

No se permite ninguna edificación, limitándose el uso exclusivamente a jardines.

7.2.4. Ordenanzas de aplicación en Equipamientos, Espacios Libres y Zonas Verdes y Red Viaria.

Se asumen las condiciones establecidas en las ordenanzas para estos usos las Normas Subsidiarias Municipales de Cobeja.

7.3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina con exactitud tanto los servicios particulares como los generales.

8. REDES DE SERVICIOS.

Los Planes Parciales, deberán incluir en su documentación las previsiones que aseguren la necesaria ejecución de los sistemas generales y redes primarias de servicios o en su caso redes interiores, con independencia de quien sea el ejecutor y financiador de dichos servicios.

Dentro del suelo urbano se consideran establecidos todos los servicios en las zonas clasificadas con excepción de los interiores a las áreas que se señalan como a desarrollar mediante Plan Parcial, en cuyo proyecto de urbanización se determinarán las características de los servicios urbanos que sea preciso establecer o completar.

La red viaria se grafía en el plano N.º PP.7 del Plan Parcial.

**- Pavimentación y señalización.**

La calle tendrá una caída del 2% hacia sus cunetas y estarán compuestas por una sub-base de zahorra natural de 20 cm., una base de zahorra artificial de 20 cm. y una capa bituminosa de rodadura de 6 cm. Su anchura será de 6,50 metros, 3,25 metros, en cada sentido de la circulación y plazas de aparcamiento de 4,50 x 2,25 a un lado de las calles.

Las dos plazas de minusválidos tendrán unas medidas de 4.50x2.20 + un área de acercamiento 1.20 estando conectadas con acera adaptada, irán pintadas en azul en su superficie.

El área de acercamiento se dotará de señal vertical, en lugar visible que no represente obstáculo, compuesta por el símbolo de accesibilidad y la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".

Las aceras serán de hormigón fratasado y solado de baldosa hidráulica 20 x 20 y tendrán un ancho de 1,50 metros.

Las aceras en los cruces de calzadas y en la zona de aparcamientos de minusválidos, se ejecutarán según normas técnicas sobre supresión de barreras arquitectónicas. Plano de detalle de pavimentación del proyecto de Urbanización.

Se instalarán señales indicativas de tráfico, así como indicativas de aparcamiento de minusválidos, según plano de señalización.

Las secciones viarias tipo quedan reflejadas en plano correspondiente al proyecto de Urbanización.

Trazado de viario y perfiles de viario en planos de Urbanización.

La dotación de aparcamientos es de 171, correspondiendo 81 en interior de parcelas y 90 en viales, (dos de minusválidos). Artículo 22,1º,b y 2 del Reglamento.

**- Red de abastecimiento de agua.**

Según se especifica en el plano Nº pp.10, la red de abastecimiento de agua será de PVC de 0110, derivaciones de 90, 75 y 63, con 15 arquetas y 10 bocas de riego. La acometida será en armario en fachadas de pvc de 40x30.

Se dota de 2 hidrantes de 80 mm. 500 lts./segundo, con red de agua propia de PVC 0 100. La red se conectará a la red Municipal existente en la parte Norte de la actuación.

Red Nº PP.10.

**- Red de saneamiento.**

Se han diseñado redes separativas, para residuales y pluviales

Según se especifica en el proyecto de Urbanización planos N.º U.8, residuales y N.º U.10, pluviales (refundidos en un solo plano, parra podecomprobar los cruces de las redes) las redes de saneamiento verterán en el arroyo, después de cruzar la carretera camino Molino. La red de fecales se compondrá de tres redes, una que discurre por camino Molino, y que recogerá en su parte ne las aguas procedentes de los polígonos situados en la parte superior.

Otra red interior del Polígono que recogerá la conexión existente el el Polígono 2K-2N y que discurrirá por la calle Agustín Cano de Santayana, calles de nuevo trazado A y B, hasta su entronque en zona verde y otra red que conectará a su vez con el ramal de desagüe del municipio situado en el límite Sur del Polígono 2-O, en el encuentro con 2-V. Ambas redes se conectarán en la parte Sur de la zona verde, cruzando al otro lado de Camino Molino y discurriendo hasta el arroyo, donde verterán.

La red general de residuales será de 0800 y 400, y las de salida de las parcelas de diámetro 300.

La red de pluviales se conforma para que se pueda acometer en la parte Norte del Polígono la red procedente del Municipio, transcurrirá por la calle Agustín Cano de Santayana calles de nuevo trazado A y B zona verde en su parte Sur y cruce Camino Molino hasta su vertido en arroyo.

La red general de pluviales será de 01000, 400 y 300 en salida parcelas.



El sistema de circulación es por gravedad con pendientes de colectores que no bajan en ningún momento de 0,5 por 100, ramificándose la red y discurriendo por los ejes de las vías públicas.

Se dota de absorbederos de calzada para la recogida de aguas pluviales así como cámaras de descarga en las cabeceras de las redes.

Los perfiles de saneamiento y detalles se encuentran en los planos N.º U.8.1, N.º U.10.1 del proyecto de Urbanización.

Red plano número PP.11, PP.12.

**- Redes de Media y Baja Tensión.**

Se desmontará la red aérea de tendido que cruza el Polígono, procediendo a su soterramiento.

Se prevé la instalación de cuatro centros de transformación con toma de energía eléctrica de la red general al norte de la unidad de actuación, junto a la carretera Camino de Molino..

Se prevé la construcción de 4 cuadros de seccionamiento y contadores y 6 de contadores. El cable de conexión es de:

AL – TIPO RV – 0,6/1 KV.

3 x 150 + 1 x 95.

Redes y detalles en los planos N.º PP.13, PP.14.

**- Red de alumbrado.**

La red de alumbrado público atenderá la iluminación de 33 luminarias en báculo de 4,00 m. de altura y candelabro modelo Villa tipo V-3, con luminarias 2 x 36 W. Doble circuito.

Red. Plano número PP.15.

**- Red de Telefonía.**

Se dotará a las parcelas de red de telefonía canalizada, dando servicio a todas las parcelas, incluidas zonas verdes que figuran en el proyecto según las Normas de la compañía suministradora.

Redes y detalles en los planos de Urbanización, N.º 14 y N.º U.15

Esquema de red plano número PP.16.

En todo caso, en el suelo Urbano que se desarrolle mediante Plan Parcial y en el suelo Urbano, la financiación de las redes primarias y/o de las redes interiores serán a cargo de los promotores o propietarios, los cuales podrán pasar al Ayuntamiento, una vez ejecutadas y aceptadas, siempre que sea susceptible de ello por encontrarse en buen estado. Entonces corresponderá a este organismo la titularidad y conservación, debiendo en tanto y cuanto no se realice esta cesión corresponder la titularidad y el mantenimiento a dichos promotores o propietarios.

**Jardinería y mobiliario urbano.**

La jardinería estará compuesta por 88 unidades variadas ( 38 de Platanus acerifolia (Platano), Aca de 14 a 16 cm. de perímetro de tronco, 20 unidades de Acacias y 30 de Prunus. En total un árbol cada 48,50 m2.

Setos, arbustos de flores y plantas ornamentales, ( especies adaptadas a la zona ). Lavanda, Romero, Rosales, de 0,30 a 0,50 metros de altura en zonas adaptadas para ello con tierra vegetal.

En los recorridos peatonales y estancia de personas pavimento terrizo peatonal de 10 cm. de espesor.

La red de riego responde plenamente a las exigencias de los Servicios Técnicos Municipales : será por goteo automático, para arbolado, y plantaciones de setos y arbustos, con cuadro de control automatizado en armario estanco.

Se dota de mobiliario urbano, consistente en 26 bancos, 27 papeleras 1 fuente de agua potable, con sus correspondientes servicios de acometida y desag:ue y 10 luminarias.

Zona de juego de niños, con su correspondiente equipamiento.

Plano U.16

**9. COSTES DEL DESARROLLO.**

Esta evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, expresa el coste aproximado:

OBRAS Y SERVICIOS

Capítulo		Importe (euros.)
CO1	PAVIMENTACIÓN	92.080,99
CO2	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	21.426,98
CO3	RED DE SANEAMIENTO	227.002,97
CO4	RED DE BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO	45.196,25
CO5	RED DE MEDIA TENSION	79.875,80
CO6	RED DE TELEFONÍA	8.135,45
CO7	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	25.850,69
CO8	ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD	7.825,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		507.394,13



**ANEXO 1. FICHAS URBANÍSTICAS.**

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COBEJA</b>	<b>UNIDADES DE ACTUACION</b> <b>SUELO URBANO</b>
--	---

DENOMINACION: POLIGONO 4-H.

PARCELAS AFECTADAS: POLIGONO 4-H.

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )*	SUPERFICIE DE CESION (m <sup>2</sup> )*				SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )*
	VIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
20.608,80	4.993,37	4.265,52	1.030,44	10.289,33	10.319,47

**CARACTERÍSTICAS:**

ZONA DE ORDENANZAS:	NORMAS 5. URBANO. INDUSTRIAL.
PARCELA MÍNIMA	500,00 m2.
OCUPACIÓN	70 %.
EDIFICABILIDAD	8,40 m3/m2.
PLAZAS DE APARCAMIENTO	LAS DEFINIDAS EN PLAN PARCIAL
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	GESTION INDIRECTA
INST. URBANÍSTICOS DE DESARROLLO:	PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA. PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACION. PROYECTO DE REPARCELACION.

**COMPROMISOS:**

CESIONES DE SUELO:  
 CESION APROVECHAMIENTO: 10% (SUELO URBANIZADO) 1.026,87 m2  
 URBANIZACION:

**PLAZOS:**

VIGENCIA PLAN DE ORDENACIÓN.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Cobeja 30 de junio de 2014.-La Alcaldesa, Aurora Viso Carmona.

N.º I.- 6105