

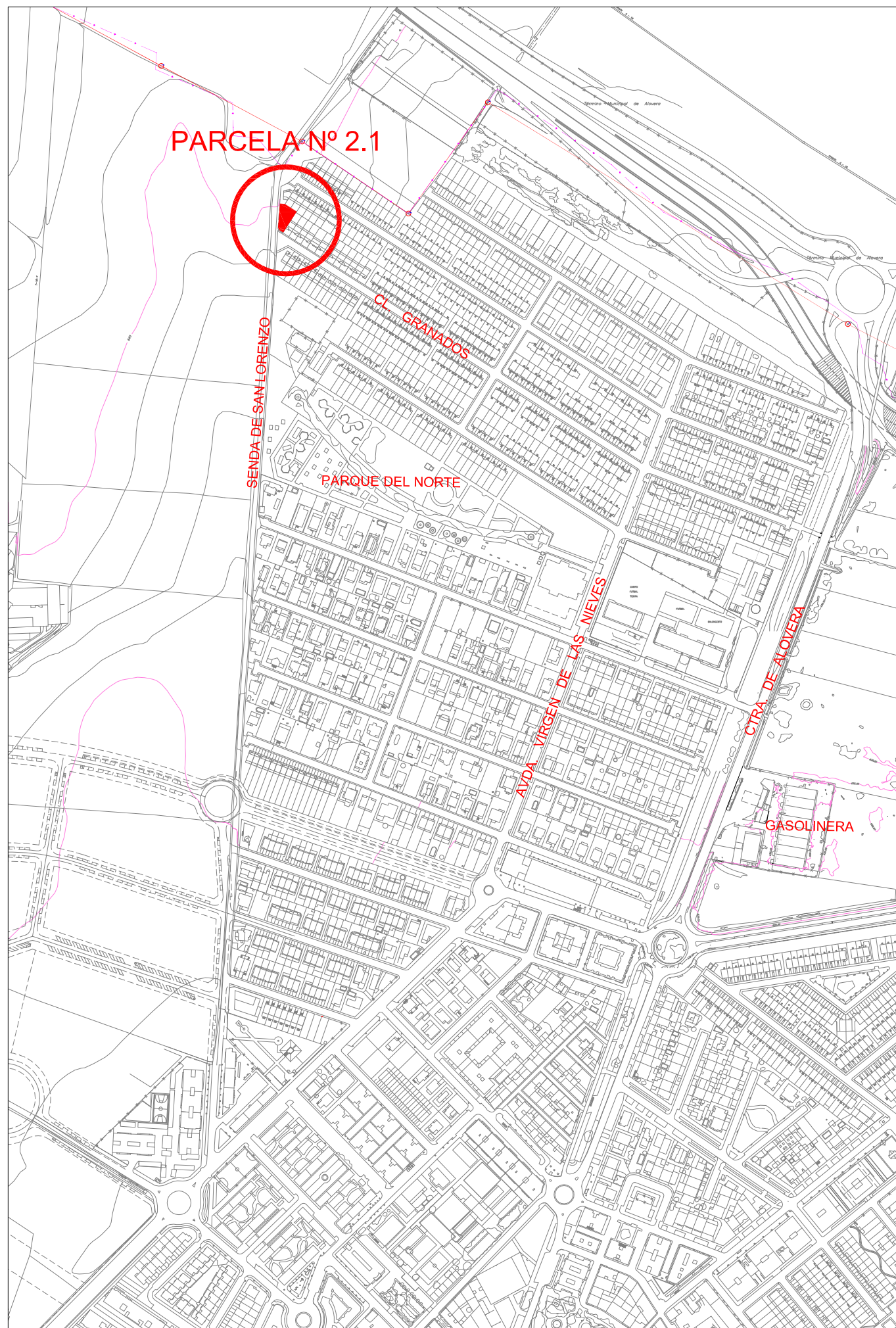
## **ANEXO II. DOCUMENTACIÓN GRAFICA Y ORDENANZAS.**

### **LOTE N° 2:**

#### **1 PARCELA EN CL. GRANADOS N° 144**

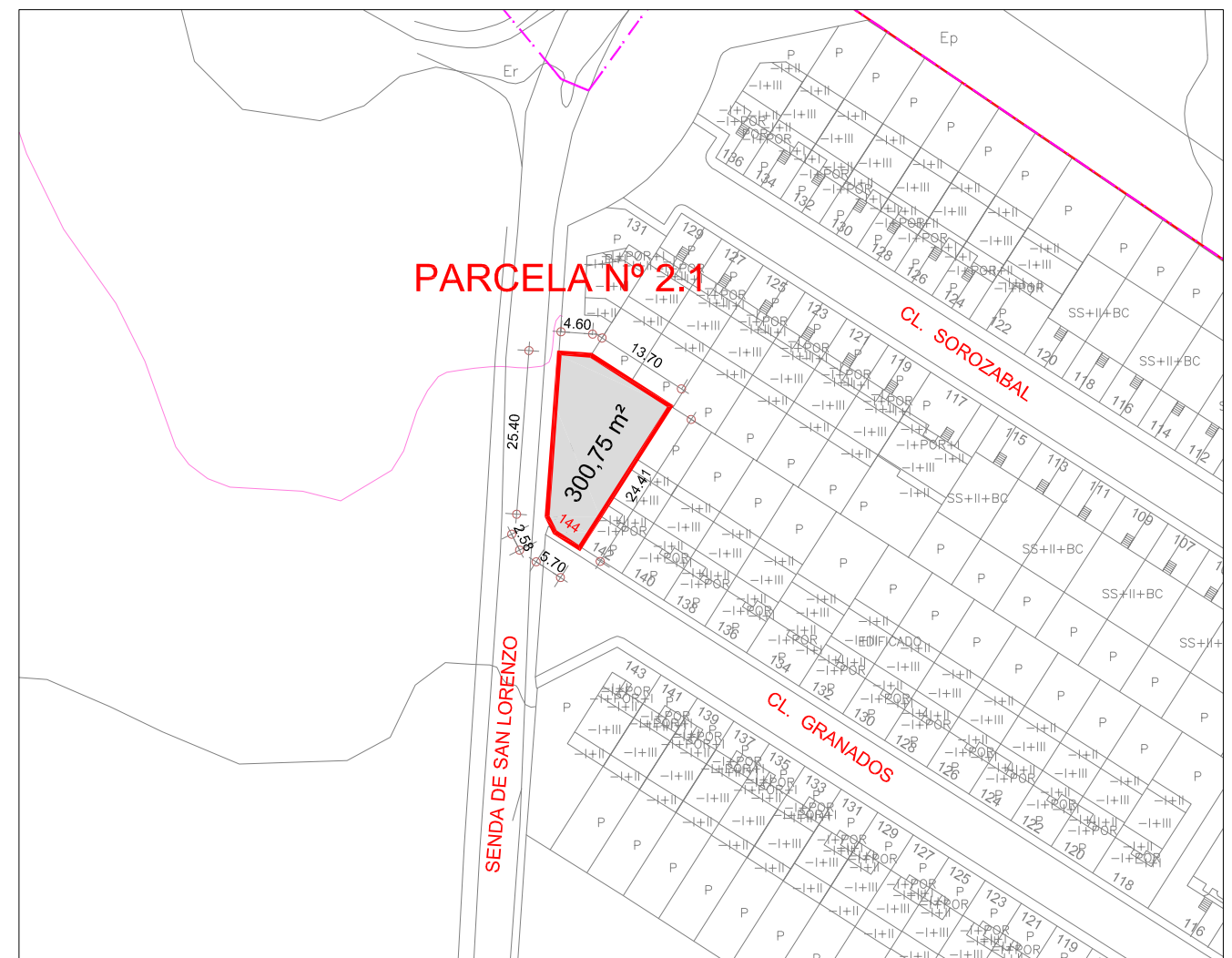
- 01.- FICHA DESCRIPTIVA DE LA PARCELA.
- 02.- REPARCELACION DE LA UA-DD-02:  
ALTERNATIVA TÉCNICA Y REPARCELACION.
- 03.- ORDENANZA DE APLICACIÓN: ZU-R4.2E

## **01.- FICHA DESCRIPTIVA DE LA PARCELA**



SITUACION DE LA PARCELA

ESCALA 1/5000



PLANTA DE LA PARCELA

ESCALA 1/1000

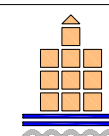
**LOTE:** Nº 2 (1 PARCELA)  
**PARCELA Nº:** 2.1  
**SITUACION:** Cl. GRANADOS, nº 144.  
**SECTOR / U.A.:** UA-DD-02  
**SUPERFICIE:** 300,75 m<sup>2</sup>  
**LINDEROS:**  
 FRENTE: 5,70 m + 2,58 m con cl. Granados.  
 FONDO: 13,70 m + 4,60 m con fincas de cl. Sorozabal nº 127, 129 y 131.  
 LATERAL DERECHO: 24,41 m. con finca de cl. Granados nº 142.  
 LATERAL IZQUIERDO: 25,40 m con Senda de San Lorenzo.  
**CLASIF. URBANISTICA:** SUELO URBANO  
**ORDENANZA:** ZU-R4 2E  
**PLANEAMIENTO:** POM (PAU UA-DD-02)  
**USO PRINCIPAL:** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (VPT)  
**VALORACION:** 58.494.56 €

ANEXO II



Ayuntamiento de  
Azuqueca de Henares

Area de Urbanismo e Infraestructuras



ENAJENACION POR PRECIO FIJADO DE 23  
PARCELAS DE P.P.S. PARA VIVIENDAS  
UNIFAMILIARES DE PROTECCION OFICIAL  
DE PRECIO TASADO (VPT)

LOTE  
Nº 2

PARCELA Nº:  
2.1

FECHA:  
JULIO / 2024

PARCELA:  
C/. GRANADOS Nº144

ESCALA:  
1 / 5000 y 1 / 1000

**02.- REPARCELACION DE LA UA-DD-02:  
ALTERNATIVA TÉCNICA Y REPARCELACION.**

07/2002



## 1. REPARCELACION

La reparcelación se desarrolla al amparo del artículo 92 de la Ley 2/1998, para la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de la Unidad de Actuación, para su nueva división ajustada a la ejecución del planeamiento urbanístico.

Se trata de una reparcelación voluntaria con propietario único.

El objeto de la presente reparcelación es la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación en parcelas que permitan la edificación, así como la adjudicación a la administración de los terrenos de cesión.

### Agrupación de fincas:

El total de la Unidad de Actuación está compuesta por dos fincas cuya descripción es la siguiente:

- 1) Rústica en Azuqueca de Henares, finca 56 del Plano de concentración parcelaria de la zona de Azuqueca de Henares, al sitio de Las Prietas, que tiene una superficie de veintiseis áreas. Linda Norte, con término de Alovera; Sur, Cecilio Tortuero Pliego (55), y María Tortuero (46), hoy de ALMAGO S.A.; Este, ALMAGO S.A. (46); y Oeste, camino de San Lorenzo.

**TITULO.** La adquirió según escritura de compraventa de la Notario María Teresa Iglesias Peinado, el día 18 de Enero del año dos mil dos y con el número 80 de su protocolo.

**REGISTRO.** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Guadalajara, al tomo 1.751, libro 209, folio 191, finca 1.712.

- 2) Finca nº55 del Plano de la Zona de Concentración Parcelaria de Azuqueca de Henares, dedicada a regadío extensivo, al sitio de Las Prietas. Linda Norte, con Miguel Montalvo Escudero (56), hoy ALMAGO S.A.; Sur y Este, ALMAGO S.A. (46); y Oeste, Senda de San Lorenzo. Tiene una extensión superficial de veinticinco áreas.

**TITULO.** La adquirió según escritura de compraventa de la Notario Doña María Teresa Iglesias Peinado, el día 18 de Enero del año dos mil dos y con el número 80 de su protocolo.

**REGISTRO.** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Guadalajara al tomo 1.816, libro 233, folio 120, finca 1.780.

## 2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El presente proyecto de reparcelación, afecta a la totalidad de la Unidad de Actuación UA-DD-2, del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día 14 de Junio de 1.999.

Se adjunta ficha correspondiente del Plan de Ordenación respecto de la mencionada unidad de actuación.

### 3. FINCAS RESULTANTES

Las fincas resultantes quedan definidas a continuación con sus coeficientes de participación en los gastos derivados del desarrollo de la actuación. En cuanto al aprovechamiento correspondiente al 10% de cesión se materializa mediante la cesión de la parcela de la Calle Granados nº144.

#### 3.1. PARCELAS DE CESION SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

##### 1. C/GRANADOS

Superficie ..... 295,89 m<sup>2</sup>  
Linderos: Norte ..... Parcelas de uso residencial.  
Sur ..... Parcelas de uso residencial.  
Este ..... C/Granados.  
Oeste ..... Senda de San Lorenzo.

Se cede al Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, libre de cargas.

##### 2. C/ SOLOZABAL

Superficie ..... 1283,38 m<sup>2</sup>  
Linderos: Norte..... Término de Alovera y parcelas  
Sur ..... Parcelas de uso residencial  
Este ..... C/Solozabal  
Oeste ..... Camino de San Lorenzo

Se cede al Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, libre de cargas.

#### 3.2. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Todas ellas a excepción de Granados nº144 que se adjudica al Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, tienen carácter de dominio privado y se adjudican a ALMAGO S.A., libre de cargas y gravámenes excepto las afectas al pago de los gastos de urbanización y otros gastos varios recogidos en el total de gastos de la cuenta de liquidación provisional y que asciende a ochenta y un mil doscientos ochenta y siete con setenta y nueve euros (81.287,79 Euros)

##### PARCELA C/GRANADOS Nº144

Superficie ..... 300,75 m<sup>2</sup>  
Linderos:  
Frente ..... C/Granados  
Fondo ..... Parcelas de uso residencial  
Lateral derecho ..... C/Granados nº142  
Lateral izquierdo ..... Camino de San Lorenzo  
Edificabilidad ..... 270,68 m<sup>2</sup>

07/2002



### Libre de cargas y gravámenes

Adjudicatario: Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

### PARCELA C/GRANADOS Nº136

Superficie ..... 175,01 m<sup>2</sup>  
Linderos :  
Frente ..... C/Granados  
Fondo ..... Parcelas de uso residencial  
Lateral derecho ..... C/Granados nº134  
Lateral izquierdo ..... C/Granados nº138  
Edificabilidad privativa ..... 157,509 m<sup>2</sup>

### Cargas y gravámenes

Esta finca queda afecta al pago del 5,435% de la cuenta provisional de gastos de la UA-DD-2, y en su día al pago del mismo porcentaje del saldo que resulte de la cuenta de liquidación definitiva.

Bastará para cancelar esta afectación, la presentación del certificado expedido por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, acreditativo de la correcta ejecución de la urbanización.

Adjudicataria: Almagro S.A.

### PARCELA C/GRANADOS Nº138

Superficie ..... 175,01 m<sup>2</sup>  
Linderos :  
Frente ..... C/Granados  
Fondo ..... Parcelas de uso residencial  
Lateral derecho ..... C/Granados nº136  
Lateral izquierdo ..... C/Granados nº140  
Edificabilidad privativa ..... 157,509 m<sup>2</sup>

### Cargas y gravámenes

Esta finca queda afecta al pago del 5,435 % de la cuenta provisional de gastos de la UA-DD-2, y en su día al pago del mismo porcentaje del saldo que resulte de la cuenta de liquidación definitiva.

Bastará para cancelar esta afectación, la presentación del certificado expedido por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, acreditativo de la correcta ejecución de la urbanización.

Adjudicataria: Almagro S.A.

### PARCELA C/GRANADOS Nº140

Superficie .....	175,01 m <sup>2</sup>
Linderos:	
Frente .....	C/Granados
Fondo .....	Parcelas de uso residencial
Lateral derecho .....	C/Granados nº138
Lateral izquierdo .....	C/Granados nº142
Edificabilidad privativa .....	157,509 m <sup>2</sup>

#### Cargas y gravámenes

Esta finca queda afecta al pago del 5,435 % de la cuenta provisional de gastos de la UA-DD-2, y en su día al pago del mismo porcentaje del saldo que resulte de la cuenta de liquidación definitiva.

Bastará para cancelar esta afectación, la presentación del certificado expedido por el Auuntamiento de Azuqueca de Henares, acreditativo de la correcta ejecución de la urbanización.

Adjudicataria: Almagó S.A.

### PARCELA C/GRANADOS Nº142

Superficie .....	175,01 m <sup>2</sup>
Linderos:	
Frente .....	C/Granados
Fondo .....	Parcelas de uso residencial
Lateral derecho .....	C/Granados nº140
Lateral izquierdo .....	C/Granados nº144
Edificabilidad privativa .....	157,509 m <sup>2</sup>

#### Cargas y gravámenes

Esta finca queda afecta al pago del 5,435 % de la cuenta provisional de gastos de la UA-DD-2, y en su día al pago del mismo porcentaje del saldo que resulte de la cuenta de liquidación definitiva.

Bastará para cancelar esta afectación, la presentación del certificado expedido por el Auuntamiento de Azuqueca de Henares, acreditativo de la correcta ejecución de la urbanización.

Adjudicataria: Almagó S.A.

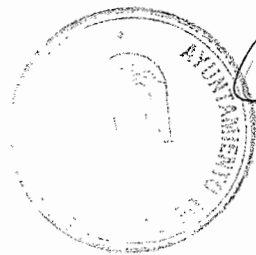
### PARCELA C/SOLOZABAL Nº124

Superficie .....	178,79 m <sup>2</sup>
Linderos:	
Frente .....	C/Solozabal
Fondo .....	Término de Alovera

# DOCUMENTO N° 1

## ALTERNATIVA TECNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA UA-DD-2

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión de día 12.02  
El Secretario,



PROMOTOR: ALMAGO S.A.

## ALTERNATIVA TECNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UA-DD-2

### 1.1 CARACTERISTICAS DE LA UA-DD-2

Los terrenos que nos ocupan se encuentran situados en la zona norte del municipio de Azuqueca de Henares, lindando por su lado norte con el termino de Alovera, por el oeste con el Camino de San Lorenzo y por sus linderos este y sur con parcelas del sector UP-4 de Azuqueca de Henares.

Disponen en su borde este de la mayoría de servicios urbanísticos: Acceso rodado a través de las calles Granados y Solozabal, agua potable, red de baja tensión, canalización telefonica, red de alumbrado público, gas y red de saneamiento.

El total de la Unidad de Actuación está compuesta por dos fincas, cuya descripción es la siguiente:

- 1) Rústica en Azuqueca de Henares, finca 56 del Plano de concentración parcelaria de la zona de Azuqueca de Henares, al sitio de las Prietas, que tiene una superficie de veintiséis áreas. Linda Norte, con término de Alovera; Sur, Cecilio Tortuero Pliego (55), y María Tortuero (46), hoy de ALMAGO, Este Almago (46); y Oeste, camino de San Lorenzo

**TITULO.** Lo adquirió según escritura de compraventa de la Notario Dña. María Teresa Iglesias Peinado, el día 18 de Enero del año Dos mil dos y con el número 80 de su protocolo.

**REGISTRO.** Inscrito en el Registro de la Propiedad de Guadalajara, al tomo 1.751 libro 209 folio 191 finca 1.712.

- 2) Finca número 55 del Plano de la Zona de Concentración Parcelaria de Azuqueca de Henares, dedicada a regadío extensivo, al sitio las Prietas. Linda Norte, con Miguel Montalvo Escudero (56), hoy ALMAGO; Sur y Este, ALMAGO (46); y Oeste, Senda de San Lorenzo. Tiene una extensión superficial de veinticinco áreas.

**TITULO.** Lo adquirió según escritura de compraventa de la notario Dña. María Teresa Iglesias Peinado, el día 18 de Enero del año Dos mil dos y con el número 80 de su protocolo.

**REGISTRO.** Inscrito en el Registro de la Propiedad de Guadalajara, al tomo 1.816 libro 233 folio 120 finca 1.780.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 3.12.92  
El Secretario,

## 1.2 ASUNCION DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES.

Se asume básicamente la ordenación de la UA-DD-2 definida en el P.O.M., tomo IV, cuya ficha se adjunta en el anexo I. No obstante se hacen ajustes de la ficha en relación a las modificaciones surgidas fundamentalmente con la delimitación propuesta del sector y suponen las siguientes consideraciones:

### AMBITO DE LA ACTUACIÓN.-

La ficha del P.O.M. establece como limites de la unidad de actuación, el sector UP-4, el termino de Alovera y el Camino de San Lorenzo, incluyendo una parte de este en la unidad.

En el PAU se han mantenido los limites pero corrigiendo el error de la situación de la linde con el sector UP-4, y excluyendo el tramo del Camino de San Lorenzo que pasa a ser borde de la actuación.

Como consecuencia se modifican las superficies, que por otro lado coinciden en su total con la superficie real de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación

### VIALES.-

Se mantiene la configuración de la red viaria establecida en el P.O.M., con la mencionada exclusión del Camino de San Lorenzo y la modificación en la cuantía de su superficie.

### SUPERFICIES DE ORDENACIÓN UA-DD-2

Como Consecuencia de los cambios anteriores se modifican las superficies ordenadas según el siguiente cuadro:

#### SUPERFICIES ORDENACIÓN M<sup>2</sup> SUELO

	P.O.M.	ORDENAC. PAU
SUP.ACTUAC.PUBLICA	-	-
SUP.ACT.PRIVADA	4.470	5.100
TOTAL SUP. ACTUAC.	4.470	5.100
USO LUCRATIVO	2.862	3.520,73
VIARIO	1.608	1.579,27
ESPACIO LIBRE		



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno,  
sesión del día 3/12/02  
El Secretario.

**APROVECHAMIENTO**

	P.O.M.	ORDENAC. PAU
EDIFICABILIDAD NETA	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIF.. BRUTA	0,5774 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6213 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECH. TIPO.	2575,80 m <sup>2</sup> c	3168,65 m <sup>2</sup> c
APROVECH. URBANISTICO	2575,80 m <sup>2</sup> c	3168,65 m <sup>2</sup> c
APROVECH. PRIVATIVO	2318,20 m <sup>2</sup> c	2851,79 m <sup>2</sup> c
APROVECH.COMPENS.CESION	62,97 m <sup>2</sup> c	46,18 m <sup>2</sup> c

Compensación por exceso o defecto de aprovechamiento:

$$38 \times 28,5179 = 1083,68 \text{ m}^2\text{s}$$

$$1579,27 - 1083,68 = 495,59 \text{ m}^2\text{s}$$

$$495,59 \times 0,15 \times 0,6213 = 46,18 \text{ m}^2\text{c}$$

**USO.-**

Se mantiene el uso característico Residencial Unifamiliar.

**ORDENANZAS.-**

Será de aplicación la ordenanza ZU-R4.1 prevista en la ficha del P.O.M.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 3.12.02  
El Secretario,



### 1.3 ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

De acuerdo con el artículo 110, apartado 4.1.b de la LOTAU, se acompaña anteproyecto de urbanización con descripción de los materiales, dimensionado de redes y cuantificación de las unidades de obra que se ejecutan.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 3/12/02  
El Secretario,



**1.4 CUADRO RESUMEN UA-DD-2**

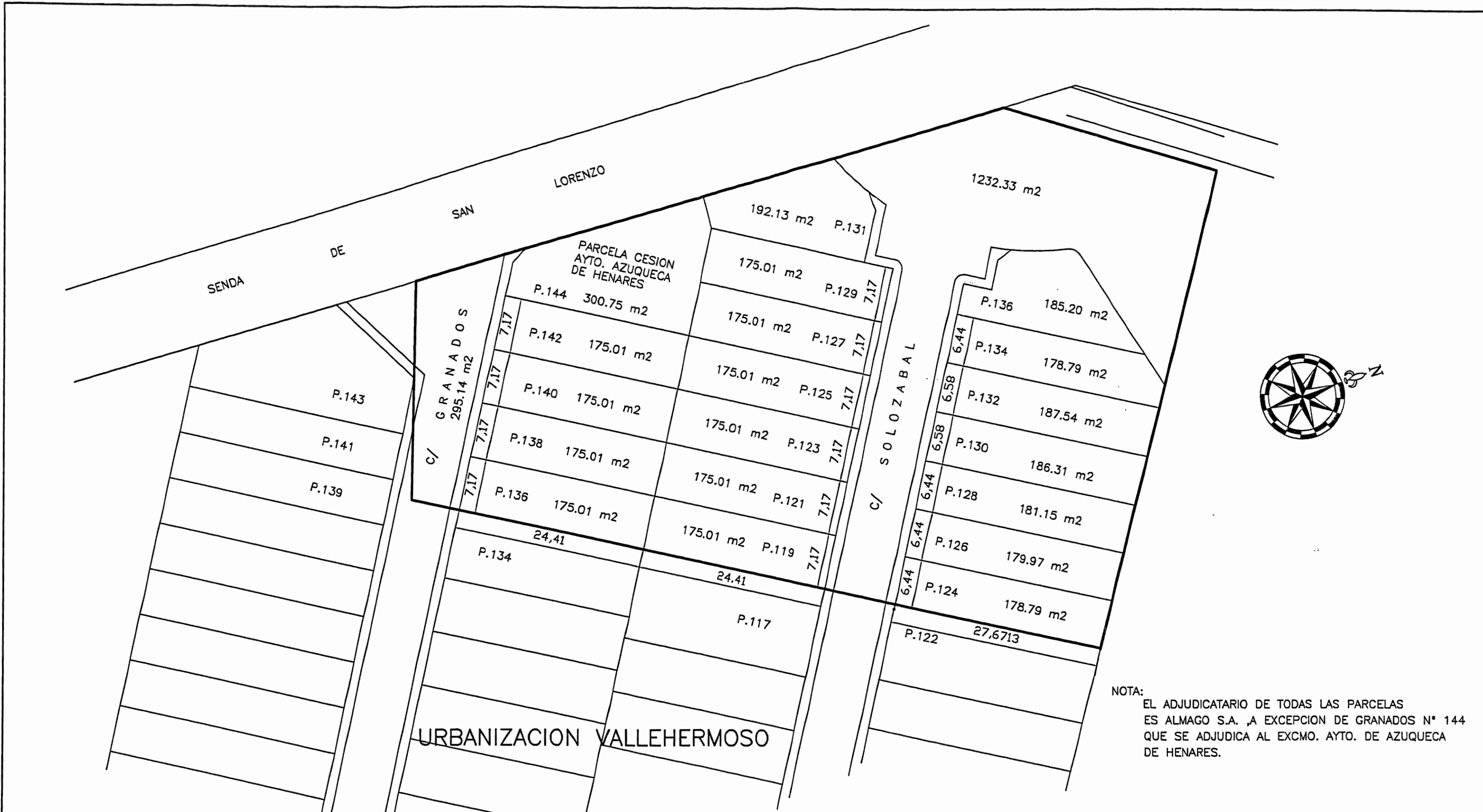
PARCELA	SUP.SUELO	EDIFICABILIDAD (0,9m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	ADJUDICATARIO	USO	CUOTA % PARTICIPACION
C/ Granados 136	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Granados 138	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Granados 140	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Granados 142	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Solozabal 119	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Solozabal 121	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Solozabal 123	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Solozabal 125	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Solozabal 127	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Solozabal 129	175,01	157,509	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,435
C/ Solozabal 131	192,13	172,91	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,967
C/ Solozabal 124	178,79	160,91	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,553
C/ Solozabal 126	179,97	161,97	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,589
C/ Solozabal 128	181,15	163,035	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,626
C/ Solozabal 130	186,31	167,679	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,786
C/ Solozabal 132	187,54	168,786	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,824
C/ Solozabal 134	178,79	160,91	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,553
C/ Solozabal 136	185,20	166,68	ALMAGO, S.A.	RESID. UNIF.	5,752
<b>PARCIAL</b>	<b>3.219,98</b>	<b>2.897,97</b>			<b>100%</b>
C/ Granados 144	300,75	270,68	EXCMO.AYTO AZUQUECA DE HRES.	RESID. UNIF.	0
<b>TOTAL</b>	<b>3.520,73</b>	<b>3.168,65</b>			<b>100%</b>

<b>VIARIO</b>	<b>1.579,27</b>				
---------------	-----------------	--	--	--	--

<b>TOTALES</b>	<b>5.100,00</b>	<b>3.168,65</b>			<b>100%</b>
----------------	-----------------	-----------------	--	--	-------------



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 9. 12. 02  
El Excmo. Sr. Secretario,



NOTA:  
 EL ADJUDICATARIO DE TODAS LAS PARCELAS  
 ES ALMAGO S.A. A EXCEPCION DE GRANADOS N° 144  
 QUE SE ADJUDICA AL EXCMO. AYTO. DE AZUQUECA  
 DE HENARES.

Aprobado definitivamente  
 por el Ayuntamiento Pleno en  
 sesión de 19.12.02  
 el Secretario,



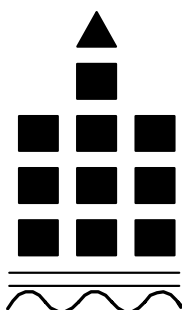
PROYECTO PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA UA-DD-2			
SITUACION URBANIZACION VALLEHERMOSO-CAMINO DE SAN LORENZO T.M. DE AZUQUECA DE HENARES			
PROPIEDAD	EL AUTOR DEL PROYECTO		
ALMAGO S.A.			
DENOMINACION		PROYECTO N°	
<h1>PARCELAS RESULTANTES</h1>		2225	
		FICHERO: PARCEL_RESULT	ESCALA 1/ 500
		SUSTITUYE A:	PLANO N° 02/2

**03.- ORDENANZA DE APLICACIÓN: ZU-R4.2E**



# Ayuntamiento de Azuqueca de Henares

Area de Urbanismo e Infraestructuras

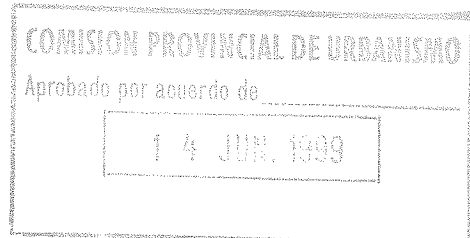


## ORDENANZAS DE EDIFICACION

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

# ORDENANZA ZU-R4

(Actualizada con Modificaciones Puntuales Julio 2.002 y Diciembre 2.005)



## Art. 9. ORDENANZA ZU-R4

### Art. 9.1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en el suelo calificado con uso predominante residencial unifamiliar.

### Art. 9.2. Clasificación

Se distinguen cuatro grados:

Grado 1º. Viviendas unifamiliares en zonas procedentes de la antigua Ordenanza 5 del Plan General que se revisa.

Grado 2º. Viviendas unifamiliares en zonas desarrolladas por Planes Parciales. En base a las disposiciones sobre retranqueo se consideran cinco subgrados:

- a) Todas las viviendas no incluidas en el resto de subgrados.
- b) Astain.
- c) Antigua UP-7.
- d) Antigua UP-13.
- e) Antigua UP-4.

Grado 3º. Viviendas unifamiliares extensivas, correspondientes a la antigua Ordenanza 4ª.

Grado 4º. Viviendas unifamiliares situadas al Este de las vías del ferrocarril. Se subdivide a su vez en dos tipos: a) viviendas adosadas y b) viviendas pareadas.

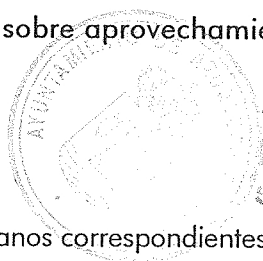
### Art. 9.3. Determinaciones sobre aprovechamiento y volumen

#### 9.3.1. Alineaciones

Serán las indicadas en los planos correspondientes.

#### 9.3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 7,25 metros, pudiéndose elevar la edificación sobre el terreno bien para ventilación, bien para facilitar la entrada al garaje subterráneo 1,25 m., medidos hasta la parte superior del forjado de la planta baja, sin superar la altura máxima.



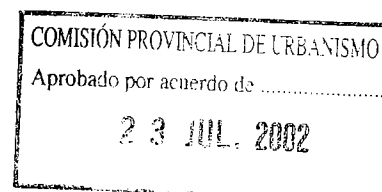
Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión de día 12 MAR. 1999

Secretario,

## 9.3.3. Aprovechamiento

Urbanístico.- Es igual al tipo.

Tipo.-



Grado 1°. El resultado de aplicar sobre la parcela neta una edificabilidad de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico vivienda unifamiliar.

Grado 2°. Para los subgrados a, d y e: El resultado de aplicar sobre la parcela neta una edificabilidad de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico residencial unifamiliar.

Para el subgrado c: La superficie construible en cada parcela será de 125 m<sup>2</sup>c de uso característico residencial unifamiliar.

Para el subgrado b: El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico de vivienda unifamiliar para parcelas de superficie neta ≥500 m<sup>2</sup>s y 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para parcelas de superficie neta <500 m<sup>2</sup>s.

Grado 3°. El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico vivienda unifamiliar.

Grado 4°. El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Privativo.- En todos los suelos que provienen de actuaciones sistemáticas en las que el aprovechamiento correspondiente a la administración se ha localizado en parcela específica, el aprovechamiento privativo es igual al tipo.

En el resto, según lo dispuesto en la LOTAU en base al grado de consolidación.

## 9.3.4. Cubierta

Quedará a juicio del autor del proyecto. Si la inclinación máxima es igual o menor al 60% el espacio bajo cubierta no computa aprovechamiento. En el resto de los casos computa a partir de una altura máxima de 1,50 m.

**Aprobado Inicialmente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 17 JUL 2002**

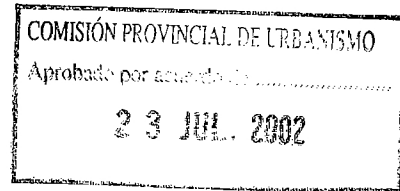
El Secretario

## 9.3.5. Choffanes

Deberán respetarse los choffanes señalados en el plano de alineaciones. En cruces de calles de vehículos y para viviendas de nueva planta se exigirá la formación de un choffán aún cuando no venga reflejado en el citado plano, definido por la línea que una los puntos situados en cada alineación a una distancia de 1,5 m. de su punto de confluencia.



Previo Estudio de Detalle podrá distribuirse la superficie edificable total de una manzana entre las diferentes parcelas que la integran sin que esta distribución siga criterios de proporcionalidad con la superficie de cada una de ellas.



#### 9.3.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de 6,00 metros para viviendas adosadas, nueve metros para viviendas pareadas y doce para viviendas aisladas. Quedan incorporadas al planeamiento las fachadas de anchura inferior existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal o previstas en los Planes Parciales.

#### 9.3.7. Fondo máximo edificable

No se establece fondo edificable. El área de movimiento será el resultado de la aplicación de las disposiciones de ocupación y retranqueo.

#### 9.3.8. Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 50% de la parcela neta o la superficie del área de movimiento si fuera menor en los grados 1º y 2º, para el grado 2º c) y para edificaciones de una sola planta y  $H < 3$  m. ó 70%, 20% en el grado 3º y 30% en el grado 4º. En este grado deberá mantenerse la ocupación actual con los aumentos que permita el porcentaje citado.

En todos los casos los semisótanos se asimilarán a planta sobre rasante a efectos de ocupación.

#### 9.3.9. Parcela mínima

Será la existente en el momento de la Aprobación Inicial del P.O.M. o la que hubiera sido fijada por el proyecto de parcelación o compensación con anterioridad a dicha aprobación. Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 175 m<sup>2</sup> en viviendas adosadas, 225 m<sup>2</sup> en viviendas pareadas y 300 m<sup>2</sup> en viviendas aisladas.

**Aprobado Inicialmente**  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

#### 9.3.10. Patios

Los patios interiores al área de movimiento quedarán a juicio del autor del proyecto.



CERTIFICIO QUE EL PRESENTE ACUERDO HA SIDO ADOPTADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2005.

El Secretario,



HOJA MODIFICADA

#### 9.3.11. Rampas

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

#### 9.3.12. Rasantes

Serán las indicadas en el plano de alineaciones o las que resulten de los proyectos de urbanización que lo desarrollen.

#### 9.3.13. Retranqueos

Los retranqueos serán los siguientes:

Grado 1°. Tres metros a todos los linderos.

Grado 2°. Subgrados a) y c). Tres metros a lindero frontal y fachada lateral y lindero posterior y dos metros al resto de los linderos. En la calle Buendía, 2 m.

En el subgrado b) los retranqueos estarán en función del tamaño de la parcela: en parcelas de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup> no existirá retranqueo frontal y al resto de los linderos serán de 3 m. En parcelas de superficie comprendida entre 300 y 500 m<sup>2</sup> el retranqueo a lindero frontal será de 2,5 m. y de 3 m. a los restantes. En parcelas con superficie superior a 500 m<sup>2</sup> el retranqueo frontal será de 5 m. y los restantes de 3 m.

Se permite disminuir la distancia a un lindero lateral hasta 1'50 ml., previo acuerdo de ambas partes, que constará en escritura pública e inscrito en el registro de la propiedad.

Subgrado d). Tres metros a todos los linderos excepto las parcelas con frente a la calle Postas en las que el retranqueo a dicha calle será de 5,00 m.

Subgrado e). 3,5 m. a fachada en viviendas de una planta y 5 m. a fachada en viviendas de dos plantas, 3 m. al resto de los linderos.

Grado 3°. 5 m. a todos los linderos.

Grado 4°. a) Las viviendas adosadas a fondo (ver plano de alineaciones) tendrán un retranqueo mínimo a lindero frontal de 15 m. y de 5 m. a los laterales no adosados. En las adosadas al frente (ver plano de alineaciones) el retranqueo posterior será de 10 m. y a los laterales no adosados 5 m.

b) 5 m. a todos los linderos excepto al pareado.

Cuando en el momento de la aprobación inicial del P.O.M. existieran conjuntos de viviendas que respondieran a una composición unitaria, cualquier modificación de retranqueos deberá extenderse a la totalidad de las parcelas con frente a un mismo lado de manzana.

Para nuevas edificaciones los retranqueos frontales no podrán diferenciarse del colindante en longitud superior a  $\pm 1,5$  m., salvo que la disminución de retranqueo frontal se produjera a una distancia del lindero lateral igual o mayor que el retranqueo correspondiente a dicho lindero.

#### 9.3.14. Tipología de la edificación

Grados 1º y 2º. La edificación residencial será del tipo unifamiliar aislada, pareada o adosada (en hilera). En este último caso, la longitud máxima del conjunto de edificaciones adosadas no será superior a los 120 m.

Grado 3º. La edificación será aislada.

Grado 4º. La edificación será adosada en el subgrado a) y pareada en el subgrado b).

#### Art. 9.4. Condiciones estéticas y constructivas

##### 9.4.1. Aspecto exterior de la edificación

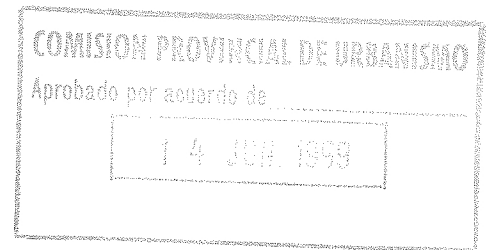
Cuando se trate de viviendas adosadas deberá seguirse una composición homogénea en la edificación a lo largo de las fachadas de un mismo tramo de calle dentro de cada manzana, pudiéndose establecer ritmos variados siempre que se mantenga una estructura compositiva serial apreciable visualmente sin dificultad.

##### 9.4.2. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, no permitiéndose en ningún caso las pendientes con quiebros (mansardas).

En el caso de la cubierta inclinada la pendiente máxima será de 60%.

En viviendas adosadas deberá conservarse la altura de la cornisa de la edificación con los ritmos y movimientos que admita la estructura compositiva del conjunto.



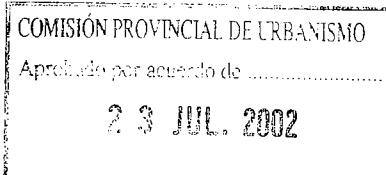
Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 2 MAR. 1999

El secretario,



9.4.3. Instalaciones y mobiliario

Dentro del espacio libre de parcela se permitirán las instalaciones que se indican en la ordenanza de espacios libres privados. No podrán construirse barbacoas o similares a menos de una distancia de seis metros de los huecos de las viviendas colindantes salvo acuerdo notarial de los propietarios afectados. Las casetas de aperos deberán concentrarse en las esquinas de los linderos posteriores en forma que pueda adosarse las de las parcelas colindantes. Tendrá una superficie máxima de 6,00 m<sup>2</sup>.

9.4.4. Medianerías

Las medianerías que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

9.4.5. Salientes, vuelos y aleros

En lo que respecta a los vuelos y salientes, estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modulación citadas en párrafos anteriores y, siempre que no sobrepasen los límites del área de movimiento de la edificación. Tan sólo los aleros podrán sobresalir de la línea de retranqueo.

9.4.6. Vallado

El vallado será uniforme para todas las parcelas con frente a una misma vía dentro de una misma manzana. La altura de la franja opaca no será superior a los 1,00 m. en fachada y de 2 m. en el resto de los linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas, o alambradas hasta una altura máxima de 2,20 m.

Las puertas de acceso no podrán ser opacas en una altura superior a un metro.

Los garajes podrán colocarse adosados en parcelas colindantes y regirán los mismos criterios compositivos que para el resto de la edificación. **Aprobado Inicialmente**

por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 17 JUL 2002

## Art. 9.5. Disposiciones específicas sobre parcelación

El Secretario

El número de parcelas existentes o previstas en el proyecto de compensación y reparcelación que desarrolle el Plan Parcial o Estudio de Detalle -en zonas en ejecución- se entenderá como máximo de manera que queda prohibido su aumento mediante procesos de agregaciones y segregaciones, salvo que: 1º Lo autorizara el documento de desarrollo. 2º Las parcelas resultantes tuvieran superficie superior a la mínima y 3º Fuera posible la construcción de mayor número de viviendas porque no estuviera agotada la edificabilidad ni se sobrepasara la densidad.





Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en

9 2 MAR. 1999

No se permitirá la apertura de nuevas vías.

#### Art. 9.6. Determinaciones estéticas

Las viviendas unifamiliares incluidas en el ámbito de ordenanza global ZU-R1 cumplirán las condiciones estéticas de la misma.

#### Art. 9.7. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso predominante.- Residencial unifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Asistencial en viviendas aisladas.  
Docente en su categoría D-3 en viviendas aisladas.  
Sociocultural en viviendas aisladas.  
Sanitario en viviendas aisladas.

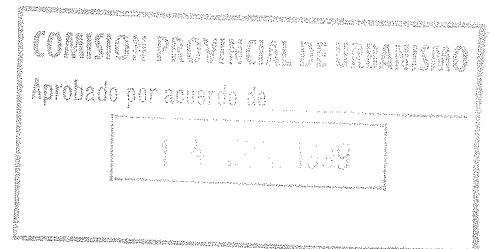
Usos complementarios.- Tan sólo se consideran usos complementarios los permitidos por la Ordenanza ZU-EP.

Usos compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

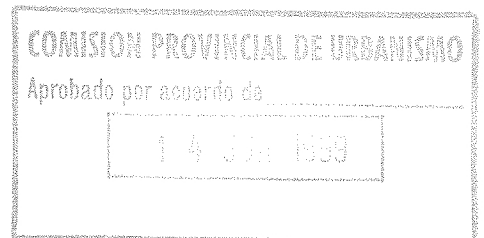
Los usos compatibles en edificio exclusivo no incluidos como tales en el plano de calificación del suelo, no podrán consumir más del 10% del aprovechamiento de cada manzana ni ocupar en superficie más del 20% del suelo de la misma (exceptuando zonas verdes).

La suma de la superficie construida de los usos compatibles, compartidos y en edificio exclusivo no podrán superar el 30% de la total construable en cada manzana.



Art. 9.8. Aparcamientos

Deberá reservarse un aparcamiento por cada vivienda y/o cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Se admiten como computables los aparcamientos en superficie y al aire libre.



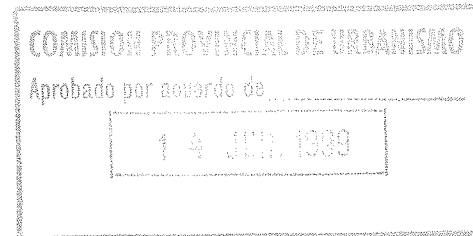
Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión de fecha 12 MAR. 1999

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. López".



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior a la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial				
	Deportivo				
	Docente				
	Religioso				
	Sanitario			S-5 Cd. 13ª	
	Serv. Admtvos.				
	Sociocultural				
PRODUCTIVO	Almacenes				
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2	AP-2		AP-1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda				
TERCIARIO	Comercial			C Cd. 13ª	
	Espectáculos				
	Hotelero				
	Hostelero				
	Oficinas			O-1	O-1



Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de estas Normas.

**Aprobado provisionalmente**  
**por el Ayuntamiento Pleno en**  
**sesión del día 12 MAR. 1999**

El Secretario,

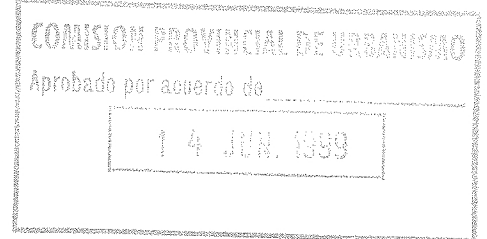




Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión de 12 MAR. 1999

12 MAR. 1999

- N-SRPI-1.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de Vías de Comunicación.
- N-SRPI-2.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras Ferroviarias.
- N-SRPI-3.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
- N-SRPI-4.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.



#### Art. 5. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Como se ha dicho anteriormente, el Plan General establece eventualmente alguna condición para la compatibilización de algún uso concreto. El conjunto de condiciones que puede ser ampliado o modificado por el Pleno Municipal sin que suponga modificación sustancial del Plan General son las siguientes:

- 1º. Ligado a la planta baja y sin acceso independiente desde el exterior.
- 2º. Prohibido el acceso a aparcamientos desde vías estructurantes.
- 3º. Siempre que cuente con los espacios libres necesarios incluidos en la parcela o anexos a la misma.
- 4º. En crujeías interiores, prohibiéndose expresamente los aparcamientos en soportales en frente de fachada.
- 5º. Al servicio de la comunidad de propietarios o del uso característico.
- 6º. Exclusivamente en el polígono industrial, sin perjuicio de las autorizaciones del organismo de quien dependa la carretera en los márgenes de las mismas.
- 7º. Productos al servicio de la industria.
- 8º. Para vigilancia y guarda de la instalación en parcelas con superficie superior a 15.000 m<sup>2</sup>.
- 9º. Productos al servicio del automóvil.
- 10º. Pequeños comercios alimentarios en superficie no superior a 150 m<sup>2</sup> ligados a la estación de Servicio.
- 11º. En superficie menor de 500 m<sup>2</sup>.
- 12º. En espacios interiores no visibles desde el exterior.
- 13º. Con frente a calles consolidadas de la ciudad tradicional o calles comerciales en urbanizaciones.