

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR SUR-I11 DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)

ALTERNATIVA TÉCNICA

PLAN PARCIAL

26 de junio de 2018

PROMOTOR:

PARQUES INTERMODALES GRAN EUROPA S.A.

AUTOR DEL PROYECTO:

**Jesús M^a Lacasia Purroy
GRAN EUROPA CONSULTORES S.L.**

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018
Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018
LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)
M^a del Carmen Quintanilla Rubio

LACASIA
PURROY
JESUS
MARIA -
1582918
4D

Firmado digitalmente
por LACASIA PURROY
JESUS MARIA -
15829184D
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-15
829184D,
givenName=JESUS
MARIA, sn=LACASIA
PURROY, cn=LACASIA
PURROY JESUS MARIA -
15829184D
Fecha: 2018.06.26
15:01:54 +02'00'

A. MEMORIA INFORMATIVA.....	3
A.1.- INTRODUCCIÓN	3
A.1.1.- LOCALIZACIÓN DEL SUELO OBJETO DEL DESARROLLO.....	3
A.1.2.- OBJETIVOS	4
A.1.3.- GESTIÓN	4
A.1.4.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	6
A.2.- MARCO NORMATIVO	7
A.2.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.....	7
A.2.2.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.....	8
A.2.3.- NORMATIVA DE CARRETERAS	8
A.2.4.- NORMATIVA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	8
A.2.5.- NORMATIVA DE AGUAS	9
A.2.6.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES.	
PLANEAMIENTO MUNICIPAL - DETERMINACIONES DEL POM	9
A.2.7.- INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA – PLAN PARCIAL ..	16
A.3.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES	20
A.4.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO	20
A.4.1.- ENCUADRE TERRITORIAL.....	20
A.4.2.- CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO URBANO	20
A.5.- MEDIO SOCIO ECONÓMICO	20
A.5.1.- IMPLANTACIÓN DE EMPRESAS LOGÍSTICAS.....	21
A.5.2.- INICIATIVA ECONÓMICA DE DESARROLLO	21
A.5.3.- MEDIO FÍSICO	21
A.5.4.- ÁMBITO DEL PLAN	23
A.5.5.- AFECCIONES	25
A.5.6.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	25
A.6.- MEDIO URBANO	26
A.6.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	26
A.6.2.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCAS	27
A.6.3.- EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.....	28
A.6.4.- ESTRUCTURA URBANA ACTUAL	29
A.6.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	30
A.6.6.- SERVIDUMBRES Y SERVICIOS AFECTADOS	30
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	32
B.1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	32
B.1.1.- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.....	32
B.1.2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO PROPUESTO.....	32
B.1.3.- CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO, LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL	35
B.1.4.- CARACTERÍSTICAS DEL USO INDUSTRIAL LOGÍSTICO	35
B.2.- ORDENACIÓN DETALLADA.....	37
B.2.1.- ZONIFICACIÓN Y UNIDAD FUNCIONAL.....	37
B.2.2.- SISTEMAS GENERALES	37
B.2.3.- VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	40
B.2.4.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE	41
B.2.5.- APROVECHAMIENTOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN	44

B.2.6.- OTROS ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA EN SUELO URBANIZABLE	44
B.2.7.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	47
B.2.8.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD	55
B.3.- CONDICIONES A LA URBANIZACIÓN	57
B.3.1.- CARRETERAS.....	57
B.3.2.- PROTECCIÓN ACÚSTICA	58
B.3.3.- SANEAMIENTO	59
B.3.4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	60
 C. NORMAS URBANÍSTICAS	61
C.1.- ORDENANZAS GENERALES	61
C.2.- ORDENANZAS PARTICULARES	61
C.2.1.- ORDENANZA USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	70
C.2.2.- ORDENANZA USO DOTACIONAL	70
C.2.3.- ORDENANZA RED VIARIA	70
 D. PLANOS DE INFORMACIÓN	71
 E. PLANOS DE ORDENACIÓN	72
 F. ANEXOS.....	73
 ANEXO I.- CONVENIO CON EL AYTO DE CESIÓN DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES PARA AMPLIACIÓN DE CARRETERA N-320A.....	74
ANEXO II.- CONVENIO CON EL AYTO DE CESIÓN DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ROTONDA EN AVENIDA DE LA INDUSTRIA.....	75
ANEXO III.- CONDICIONES ELÉCTRICAS	76
ANEXO IV.- EXPROPIACIONES POR PROYECTO DE TERCER CARRIL Y REORDENACIÓN DE ACCESOS EN AUTOVÍA A2.....	77
ANEXO V.- INFORME DE COMUNIDAD DE REGANTES DEL CANAL DEL HENARES .	78
ANEXO VI.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	79
F.2.1.- CUADROS RESUMEN DEL PLAN PARCIAL	79
F.2.2.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN80	
F.2.3.- CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	81
F.2.4.- EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES O INFRAESTRUCTURAS CORRESPONDIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES O REDES PRIMARIAS	81
F.2.5.- EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL DEL AYUNTAMIENTO	82
F.2.6.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	82
F.2.7.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN	95
F.2.8.- CONCLUSIONES	96
F.2.9.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	97

A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta este Plan Parcial por encargo de PARQUES INTERMODALES GRAN EUROPA S.A., con domicilio a efectos de notificaciones en Azuqueca de Henares, Avda. del Vidrio 18, Edificio de Oficina 0 y con C.I.F. A-78869211.

Actúa esta sociedad representada por Don Lorenzo Mendieta Sola con NIF 30.602.880-T. Las facultades con las que actúan se desprenden de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante el Notario de Azuqueca de Henares (Guadalajara), Dña. María Teresa Iglesias Peinado el día 30 de noviembre de 2011 con el número 1.614 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 27.100, Folio 166, Sección 8^a, Hoja M-24225, cargo y facultades que manifiesta vigentes.

El presente documento de planeamiento, Plan Parcial, y el Anteproyecto de Urbanización, conforman la Alternativa Técnica para el desarrollo del sector definido en el Plan de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares (Guadalajara) como sector de suelo urbanizable SUR I-11.

El Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte esta Alternativa Técnica, tiene como función la ordenación detallada del sector SUR I-11.

A.1.1.- LOCALIZACIÓN DEL SUELO OBJETO DEL DESARROLLO

El sector de suelo urbanizable industrial SUR-I11 está situado entre la Autovía A-2 Autovía de Aragón y la Avenida de la Industria, en el municipio de Azuqueca de Henares (Guadalajara). Linda con el término municipal de Alovera y se trata del último sector con vocación industrial pendiente de desarrollo recogido en el Plan de Ordenación Municipal vigente.

Se trata de un vacío existente en la franja de uso industrial consolidada entre la autovía A-2 y la línea de ferrocarril Madrid-Barcelona.



A.1.2.- OBJETIVOS

El sector SUR-I11 que se pretende desarrollar forma parte del Suelo Urbanizable del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares.

El desarrollo del SUR-I11 es necesario para consolidar el modelo territorial propuesto por el POM en el marco de sus dos objetivos genéricos: "consecución de una Estructura Urbana legible para la ciudad" y "cohesión de los desarrollos urbanos".

Como objetivos más concretos, que desarrollan los anteriores cabe citar:

- Preparar suelo para cubrir las necesidades de suelo industrial del municipio
- Cerrar la trama urbana de la ciudad en forma que se complete la banda industrial prevista en el POM.
- Mejorar la dotación existente en la ciudad tanto en zonas verdes como en dotaciones.
- No producir afecciones a la ciudad existente ni impedir futuros desarrollos, garantizando la continuidad de los diferentes servicios y las conexiones de viario.

De esta manera se establecerá la ordenación detallada del único suelo industrial pendiente de desarrollo urbanístico en el municipio de Azuqueca de Henares.

A.1.3.- GESTIÓN

La gestión del planeamiento es el conjunto de actividades y procesos mediante los cuales se hacen realidad las previsiones proyectadas en los planos y documentos escritos.

El desarrollo de este suelo se hace de acuerdo al documento de Gestión y Ejecución del POM de Azuqueca de Henares que se aprobó definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de mayo de 1999, publicado en el DOCM del 25 de junio de 1999 y en el BOP del 12 de julio de 2001.

Los ámbitos de gestión en el Suelo Urbanizable son los sectores. El Plan de Ordenación delimita diez sectores residenciales y uno industrial, el sector SUR I-11. Todos ellos conforman un Área de Reparto. El Plan de Ordenación les atribuye el mismo aprovechamiento y las mismas cargas de Sistemas Generales.

Todos los Sistemas Generales incluidos en la clase de Suelo Urbanizable son necesarios precisamente por el crecimiento de la ciudad que implica su desarrollo, está, por consiguiente, plenamente justificada la decisión de considerar su adquisición como carga de dichos sectores. Los Sistemas Generales son de dos tipos: incluidos en el ámbito del sector y exteriores a los sectores.

El Plan de Ordenación Municipal fija el que el porcentaje de suelos Sistema General que debe ceder cada sector sea igual al 11 % en los suelos industriales. Es obvio que los incluidos en el sector deben ser cedidos por él, de los exteriores se fija la cuantía que corresponde a cada uno de ellos del total clasificado como Suelo Urbanizable.

En lo que respecta a la urbanización, los Sistemas Generales son de dos tipos:

1. Aquellos que albergan actividades no atribuibles exclusivamente a los sectores, aunque la necesidad de su implantación derive del tamaño de la ciudad alcanzado como consecuencia de su desarrollo, en cuyo caso la ejecución corresponde íntegramente a lo Admón.
2. Aquellos que constituyen ampliación de los existentes necesario como consecuencia del desarrollo de los sectores que lógicamente debe correr a cargo de estos ámbitos.
3. Aquellos de nueva creación necesarios para viabilizar la integración de los desarrollos en la trama urbana. Deben también ser costeados por el Suelo Urbanizable ya que solo son necesarios cuando dicho suelo se desarrolle.

El Plan de Ordenación calcula los costos de esta urbanización y los distribuye a cada m² de aprovechamiento homogeneizado.

El Aprovechamiento patrimonializable es el 90% del asignado.

El desarrollo debe llevarse a cabo mediante un Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con lo dispuesto en la LOTAU.

El POM incluye una normativa para el desarrollo del suelo urbanizable industrial y una ficha de desarrollo del sector SUR-I11 (incluida en el apartado INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES. PLANEAMIENTO MUNICIPAL - DETERMINACIONES DEL POM)

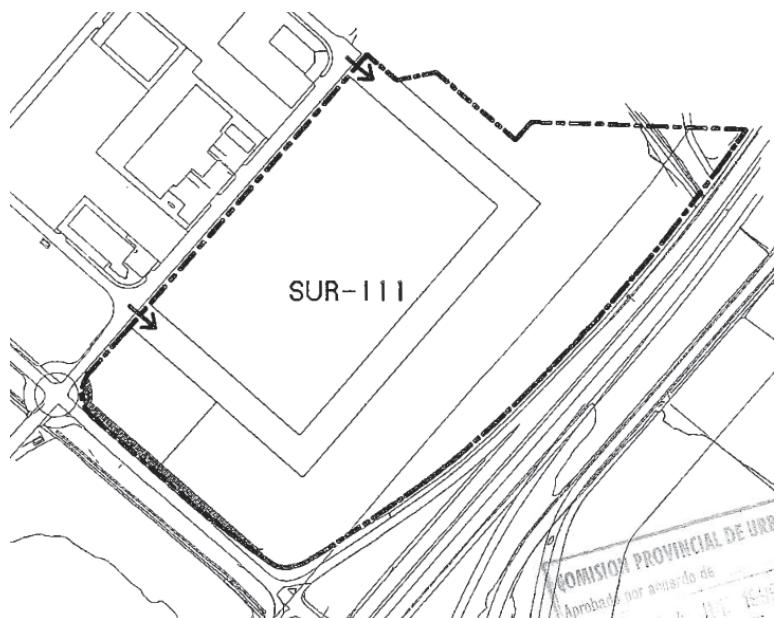
A.1.3.1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Este Plan Parcial constituye la Alternativa Técnica que, junto con el Anteproyecto de Urbanización, la propuesta de Convenio Urbanístico y la proposición jurídico-económica, completa la documentación del PAU con el que se instrumenta el desarrollo del citado ámbito.

El objeto del Plan Parcial es definir la ordenación detallada del sector Industrial de suelo urbanizable SUR-I11 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares y mejorarla para adaptarla a la demanda actual de suelo industrial, optimizando la calidad ambiental del espacio urbano y la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el POM.

A.1.4.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El sector SUR-I11 está delimitado al N por el término municipal de Alovera, al SE por la autovía A-2, al S por el enlace de la autovía A-2 con la N-320, al SO por la carretera N-320a y al NO por la Avda. de la Industria.



Delimitación del sector SUR-I11 en el POM

Según ficha de suelo urbanizable del POM

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	114.244,00 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES	745,00 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	13.375,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL	128.364,00 m ²

Superficies según la ficha de suelo urbanizable del sector SUR-I11 en el POM

Desde la aprobación del POM en 1999 el entorno del suelo urbanizable ha sufrido cambios motivados por la ejecución y mejora de las infraestructuras que lo rodean, también por la definición del catastro en el límite del término municipal.

Este Plan Parcial propone la modificación de la delimitación según se explica y justifica en la MEMORIA JUSTIFICATIVA B.7.2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO PROPUESTO.

A.2.- MARCO NORMATIVO

A.2.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

En cuanto a la Legislación urbanística se aplicará el régimen establecido en la normativa vigente estatal y en Castilla-La Mancha:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística
- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales
- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente
- Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

Las funciones, contenido y documentación de los Planes Parciales se establecen en el capítulo III, sección 2, Art. 26 y en el Capítulo V, Art. 30 y 39 del Decreto Legislativo 1/2010 (TRLTAU); y en el Capítulo III, Sección primera Art. 20, Sección cuarta, subsección cuarta Arts. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 64 del Decreto 248/2004 (RP).

Los estándares mínimos de calidad urbana son los previstos en el Decreto Legislativo 1/2010 (TRLTAU), Capítulo V, Art. 31, puntos b, e y d y en el Decreto 248/2004 (RP) Arts. 19, 22, 106.4, Anexo IV y Anexo V.

A.2.2.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11/03/10).
- Ley 1/94 de 24 de mayo de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla la Mancha (Boletín nº 32 de 24/06/94).
- Decreto 158/97 de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla la Mancha (Boletín nº 54 de 05/12/97).

A.2.3.- NORMATIVA DE CARRETERAS

Debido a que dos de los límites naturales del sector SURI-11, son la A-2 y la N-320a, ha de tenerse en cuenta la siguiente normativa estatal y europea:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras (BOE 234, de 30 de septiembre de 2015)
- Real Decreto 1.812/1.994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE. Nº 228 de 23 de septiembre de 1.994).

A.2.4.- NORMATIVA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- Directiva 2002/49/CE, transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (B.O.E. de 18 de noviembre de 2003) Modificada por el RD 1367/2007 de 19 de octubre en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (B.O.E 254, de 23 de octubre)
- Ordenanza municipal contra la contaminación acústica del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

A.2.5.- NORMATIVA DE AGUAS

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

A.2.6.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES. PLANEAMIENTO MUNICIPAL - DETERMINACIONES DEL POM

El actual Plan de Ordenación Municipal (POM) se llevó a cabo bajo dos premisas básicas: la participación y la sostenibilidad.

El POM obtuvo aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de mayo de 1999, publicado en el DOCM del 25 de junio de 1999 y en el BOP del 12 de julio de 2001.

Consta de:

- Tomo I: Memoria
- Tomo II: Normas Urbanísticas Generales
- Tomo III: Normas Urbanísticas Particulares
- Tomo IV: Gestión y ejecución del POM
- Tomo V: Lógica secuencial de desarrollo del POM
- Tomo VI: Catálogo de bienes protegidos
- Tomo VII: Normas de tramitación
- Planos

Las determinaciones del POM son de dos tipos: Generales y Particulares.

A.2.6.1.- DETERMINACIONES NORMATIVAS GENERALES

En el Tomo II, Normas Urbanísticas Generales, se determinan las condiciones a cumplir en todas las actuaciones de edificación y urbanismo en Azuqueca de Henares.

En lo relativo a la tramitación de planes parciales, e independientemente de otra normativa de rango superior, el POM establece en la sección cuarta del Tomo VII, Normas de Tramitación, las principales disposiciones y contenidos que deben cumplir.

En el Tomo VII "Normas de Tramitación" del POM se regulan la tramitación y contenido de los PAU en la Sección Tercera; la tramitación y contenido de los Planes Parciales en la Sección Cuarta y el contenido de los Proyectos de Urbanización en la Sección Sexta.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018
Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

Mª del Carmen Quintanilla Rubio

Estos artículos y secciones están vigentes en la medida en que no se opongan al Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 19 de enero de 2005), y al Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del territorio y la actividad urbanística (DOCM 28 de septiembre).

A.2.6.2.- DETERMINACIONES NORMATIVAS PARTICULARES

Las Determinaciones Normativas Particulares no estructurantes están contenidas en la Norma Urbanística de Suelo Urbanizable Industrial N-SUI y en la ficha correspondiente al SUR I-11.

En lo relativo al desarrollo del suelo urbanizable, se estará a lo dispuesto en el Tomo IV, Gestión y Ejecución del POM, en concreto a la sección 5^a, Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable, y a la ficha del sector SURI-11 que se adjunta a continuación.

Art. 21. NORMA URBANÍSTICA N-SUI**Art. 21.1. Definición**

Establece el marco para la redacción de los Planes Parciales que desarrollan el Suelo Urbanizable Industrial.

Art. 21.2. Determinaciones de Aprovechamiento y Volumen edificables**Art. 21.2.1. Altura máxima**

La altura máxima será de doce metros y medio, exceptuándose los elementos del sistema productivo que exigieran mayor altura. El Ayuntamiento podrá autorizar una altura de 18 metros sin que ello suponga aumento de volumen total de la edificación, por lo que se disminuirá en la proporción necesaria la ocupación.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

14 JUN. 1999

Art. 21.2.2. Aprovechamiento

Tipo.- Será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,8128 m²/m² al ámbito del sector excluidos Sistemas Generales.

Privativo.- El 90% del tipo.

Art. 21.2.3. Ocupación máxima de parcela

Parcelas industriales	-	60%
Minipolígonos	-	40%.

Art. 21.2.4. Parcela mínima

1.000 m² en parcelas industriales.

10.000 m² en minipolígonos.

Art. 21.2.5. Retranqueos

Cinco metros a cada uno de los linderos frontales y laterales

Cuatro metros al resto de los linderos, salvo edificaciones adosadas.

Art. 21.3. Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se señalan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso predominante.-

Industrial.

Talleres de Reparación del automóvil.

Almacenes.

Usos complementarios.-

Los ligados funcionalmente al uso principal sin acceso independiente.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Estaciones de servicio.

Oficinas.

Terciario Industrial.

Centros de formación e investigación.

Sanitarios.

Restaurantes en parcelas con superficie superior o iguala 15.000 m².

Administrativo.

Comercial C-7 y C-8.

Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 12 MAR. 1999
El Secretario,



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

14 JUN. 1999

Art. 21.4. Condiciones de Diseño

Deberán respetar los condicionantes de diseño establecidos por el Plan de Ordenación Municipal ya que representan los requerimientos de la estructura general de la ciudad sobre el suelo urbanizable programado.

Art. 21.5. Condicionantes para su desarrollo

El Modelo Territorial del Plan de Ordenación Municipal no condiciona temporalmente el desarrollo del único sector industrial previsto.

Los Sectores deberán contribuir a los gastos de urbanización de Sistemas Generales en la proporción que les corresponde en función de su superficie. Esta contribución, previo acuerdo con el Ayuntamiento, podrá aportarse en obra construida en sistemas generales interiores o exteriores al sector.

Cumplir lo dispuesto en las Normas de Tramitación.

El resto de las condiciones serán fijadas por el Plan Parcial.



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

El Secretario,



A handwritten signature in black ink, written in cursive script, is placed over the bottom right portion of the seal.

P.O.M. AZUQUECA DE HENARES

NORMA URBANÍSTICA SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL. SUI**I-11****SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:**

Aprobado provisionalmente
por la
sesión de... año 914.244 m²s.
12 MAR. 1999
El Secretario,

SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES:745 m²s.**SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES:**13.375 m²s.**SUPERFICIE TOTAL:**128.364 m²s.**USO CARACTERÍSTICO:** Industrial

REPARTO

EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA:0,81 m²/m²**OBLIGACIONES:**

Secuencia de Desarrollo - 1

- REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS SUBORDINADOS DE PLANEAMIENTO.
- CESIONES SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE.
- URBANIZACIÓN ÁMBITO DEL SECTOR.
- CONTRIBUCIÓN A LA URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE LA CIUDAD AL SERVICIO DEL SECTOR 218 Pts/m². Uso característico industrial.
- TODAS LAS RESERVAS DOTACIONALES ESTABLECIDAS POR LA LOTAU, TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE CESIONES GRATUITAS.
- EL GRÁFICO ADJUNTO REPRESENTA LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN QUE EL P.O.M. ESTABLECE PARA EL SECTOR.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

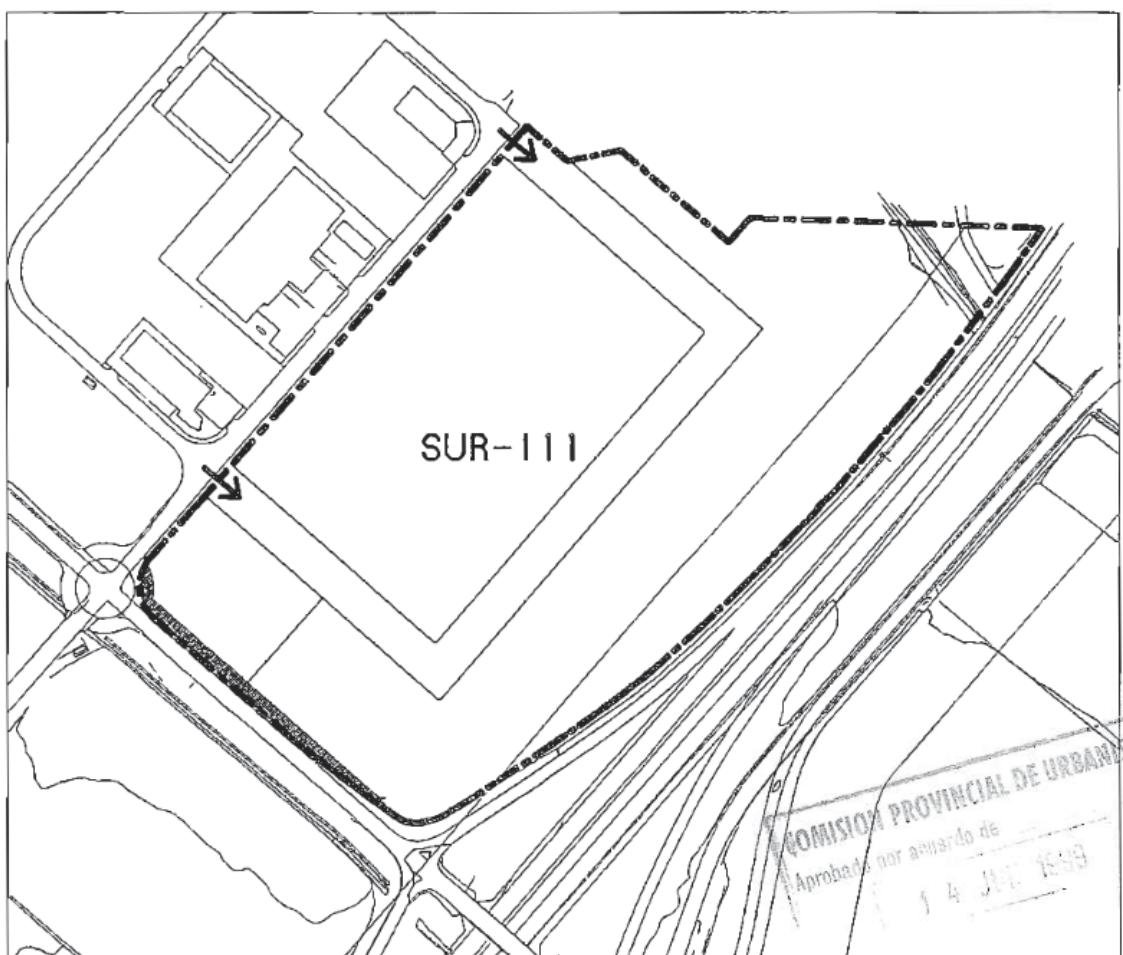
LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

P.O.M. AZUQUECA DE HENARES

NORMA URBANISTICA SUELO URBANIZABLE

SUR-I11



- LIMITE DEL SECTOR
- [Solid black rectangle] SISTEMA GENERAL INTERIOR
- CONEXIONES DE VEHICULOS

Aprobado provisoriamente
por el Ayuntamiento de Henares en
sesión del día 12 MAR. 1999
El Secretario,


A circular official seal or stamp is located below the signature, containing the text "MUNICIPIO DE HENARES".

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

A.2.7.- INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA – PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubieran establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan Municipal.

Dado que el POM de Azuqueca de Henares no contiene la ordenación detallada del sector SUR I-11, se redacta el presente Plan Parcial.

En cumplimiento del Artículo 26 del TRLOTAU (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha) contiene las siguientes determinaciones:

- a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación.
- b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- c) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.
- d) La precisión de las características y el trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

A.2.7.1.- DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PLAN PARCIAL

a.- En cumplimiento del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha

En cumplimiento del Artículo 58 del reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, este Plan Parcial se formaliza como contenido mínimo en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA:

1. Memoria informativa.

Características básicas y generales del ámbito ordenado:

- Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018
Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

- Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad e infraestructuras existentes.
- Aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.
- Condicionantes urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenación Municipal (POM).
- Política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial, en este caso explicación de las inversiones privadas.
- Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

2. Memoria justificativa.

- Justificación de la adecuación a la ordenación.
- Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.
- Descripción y justificación de la ordenación detallada prevista.
- Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características
- Ficha-resumen del ámbito de ordenación, con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Regulan las determinaciones de la ordenación detallada de su ámbito, incluyendo los aspectos referidos en el artículo 46.1.º y 4.º del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha:

- el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.
- las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante.
- el fondo edificable.
- la parcela mínima edificable.
- los porcentajes de ocupación de parcela.
- las alineaciones y rasantes.
- los retranqueos,
- los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos.
- la tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

Mª del Carmen Quintanilla Rubio

En este caso incorporan regulaciones que modifican dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías que se proponen.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

Los planos de información representando:

- Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU).
- Estructura catastral de los terrenos, vigente en el momento de la elaboración del Plan Parcial.
- Topografía del terreno.
- Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
- Ordenación del sector y de su entorno, definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).
- Afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

Los planos de ordenación referidos a:

- Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, expresando el destino urbanístico preciso de éstos.
- Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada y sistemas locales.
- Sistemas generales.
- Red viaria, determinación de sus anchos y características geométricas.
- Trazado y características de las redes de servicios públicos previstos.
- Parcelación de los terrenos con carácter orientativo.
- Afecciones.

ANEXOS:

- Anexo I.- Convenio con el Ayto. de cesión de sistemas generales interiores para ampliación de N-320 (N-320a)
- Anexo II.- Convenio con el Ayto. de cesión de sistemas generales interiores para la construcción de rotonda en Avenida de la Industria
- Anexo III.- Condiciones eléctricas
- Anexo IV.- Informe de sostenibilidad económica

b.- En cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento de Castilla La-Mancha

En cumplimiento del decreto 178/2010, Norma Técnica de Planeamiento de Castilla-La Mancha, para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Según su Artículo 2.2.1. “Contenido y documentación de los planes de desarrollo y mejora”

“1. Los planes parciales y los planes especiales de reforma interior que desarrollen las determinaciones del planeamiento vigente se redactarán con carácter general conforme a los criterios y disposiciones establecidos en esta Norma Técnica para su ámbito concreto y, en cualquier caso, de acuerdo con lo exigido en el Reglamento de Planeamiento.”

En este caso el Plan Parcial se redacta siguiendo el esquema documental de la Norma Técnica de Planeamiento y su contenido mínimo, de acuerdo con los criterios de homogeneidad y calidad aplicables.

c.- En cumplimiento de las Normas de Tramitación del POM de Azuqueca de Henares

En todo caso se incluyen en la estructura de este Plan Parcial las Normas de Tramitación recogidas en el POM de Azuqueca de Henares, Tomo VII, ya que en su Artículo 1.1. “Actividades reguladas”, se incluyen los planes Parciales y sus modificaciones.

Según su Artículo 3.6 “Contenido documental”, este Plan Parcial pertenece a un Programa de Actuación Urbanizadora, conteniendo todos los documentos previstos en el TRLOTAU que, en síntesis, se resumen a continuación:

1.- Una alternativa técnica conformada por:

- a) Propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector.
- b) Anteproyecto de Urbanización.

2.- Una propuesta de convenio urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento en la que constan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

3.- Una proposición jurídico económica.

Este Plan Parcial contiene la documentación mínima determinada en el Artículo 4.5 “Documentación”, que en resumen es:

- a).- Información (documentación escrita y grafica)
- b).- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- c).- Planos de proyecto

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018
Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

d).- Normas urbanísticas

A.3.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES

Se ha realizado un levantamiento topográfico de la superficie a ordenar que se ha utilizado como base al proyecto. Esta información gráfica ha sido contrastada con la información catastral (ficha y planos digitales).

Puesto que se ha detectado una pequeña diferencia en la representación gráfica de la línea límite del término municipal Azuqueca-Alovera, se ha contrastado la información obtenida con la concentración parcelaria anterior de ambos municipios, tomando como base la línea que consta en el catastro.

A.4.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO

A.4.1.- ENCUADRE TERRITORIAL

La ubicación del SURI-11 está en la banda entre la Autovía A-2 y la línea de ferrocarril Madrid-Barcelona, en la fachada a la autovía A-2 y rodeado de toda una malla ya industrializada y consolidada, con empresas tan importantes en sus alrededores como Fripan, Mahou o el Puerto Seco de Azuqueca de Henares.

A.4.2.- CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO URBANO

Los municipios del Corredor del Henares cuentan con una importante posición estratégica para asentamientos industriales. Azuqueca de Henares, como municipio más cercano a Madrid de la Provincia de Guadalajara, es un enclave significado en el desarrollo industrial a lo largo de este eje.

Actualmente existe una demanda importante en la zona de suelo industrial destinado a logística, grandes proyectos que buscan situaciones estratégicas de cara a la distribución de sus productos.

A.5.- MEDIO SOCIO ECONÓMICO

Tradicionalmente la economía de Azuqueca de Henares se ha basado en la agricultura, lo mismo que la del resto de poblaciones de la comarca.

En los años 60 se produjo un cambio importante porque el desarrollo industrial de la periferia de Madrid comenzó a extenderse por el Corredor del Henares. Azuqueca recibió población proveniente del campo para dedicarse a trabajar en las nuevas fábricas de la localidad, situadas todas entre la autovía A-2 y la línea de ferrocarril.

A.5.1.- IMPLANTACIÓN DE EMPRESAS LOGÍSTICAS

Actualmente la mayoría de las empresas instaladas son logísticas, aumentando su presencia sobre todo desde los años 90, en los últimos 20 años la logística como actividad se ha implantado en todo el Corredor del Henares. La logística de productos de consumo para su distribución a toda la península ibérica se ha ido consolidando en todo el Corredor del Henares, desde Coslada a Meco en la Comunidad de Madrid, y desde Azuqueca a Torija en la provincia de Guadalajara.

En los últimos años se está produciendo un fenómeno de concentración en las empresas del sector de los operadores logísticos, se han producido fusiones, absorciones y adquisiciones que han constituido verdaderos gigantes del sector.

Esta mayor capacidad ha hecho que el sector de la logística tenga competencia para resolver las necesidades de logística de empresas de distribución comercial.

La suma de factores, concentración en las empresas de servicios logísticos y subcontratación en las empresas de distribución comercial, hace que las naves de almacenamiento y distribución tengan que ser cada vez mayores en superficie y dimensiones.

A.5.2.- INICIATIVA ECONÓMICA DE DESARROLLO

Para el desarrollo del sector SURI-11 no existen iniciativas económicas públicas de desarrollo local, por lo tanto, la planificación y ejecución se hará íntegramente con fondos privados, como inversión del promotor del suelo.

A.5.3.- MEDIO FÍSICO

Azuqueca de Henares se enclava dentro de la denominada fosa tectónica del Tajo, más concretamente en la cuenca sedimentaria de Madrid, sedimentos detríticos de la edad terciaria y cuaternaria.

El término municipal de Azuqueca de Henares pertenece a las depresiones interiores de la Meseta Ibérica. Atravesado por el río Henares está caracterizado por la existencia de un gran número de terrazas. Dentro del municipio existen varios niveles de terrazas, desde la cota +600 a la +640. El casco urbano se sitúa en torno a +620 m. s. n. m., lo mismo que el sector SURI-11.

El terreno presenta una topografía de formas llanas, con pendientes muy suaves en sentido noreste-sureste y está formado por una capa de tierra vegetal de espesor aproximado 70 cm sobre una capa de arcilla de espesor variable. Por debajo de esta capa aparecen terrenos aptos para explanada del paquete de firme compuestos por arcillas baja plasticidad o zahorras naturales.

El clima correspondiente a la zona es de tipo Mediterráneo, con las características de que en verano es parecido al clima desértico con mayores precipitaciones y en invierno al continental, pero con temperaturas no tan bajas.

El viento predominante sopla de Norte-Noreste a Sureste, girando en invierno hacia Norte.

El nivel freático está alto, apareciendo agua a profundidades inferiores a 2,50 m.

A.5.3.1.- HIDROGRAFÍA

La red fluvial de la zona pertenece a la Cuenca del río Tajo, concretamente a su margen derecha; a escala más particular, dicha red fluvial se incluye dentro de la subcuenca del río Henares, afluente del curso principal que es el río Jarama. Azuqueca de Henares queda comprendida dentro de los terrenos de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Hidrogeológicamente pertenece al sistema acuífero nº 14, denominado “Terciario detrítico de Madrid-Toledo-Cáceres”. El acuífero está formado por una matriz arcillo-arenosa.

El río Henares atraviesa el municipio de Azuqueca por su límite SE, fluye en dirección suroeste a más de 1,2 km con respecto al ámbito del sector SURI-11.

No existen elementos naturales de la hidrología superficial local implicados en la zona del SURI-11. No obstante, el río más cercano, conocido en la zona como Arroyo de las Mochas que atraviesa el municipio en dirección NO-E, se emplaza a escasos 50 m al oeste del flanco suroeste de la parcela del sector. Se trata de un curso estacional, si bien a menudo muestra una lámina de agua, incluso en pleno estío, derivada de la evacuación hídrica de los regadíos de su cuenca particular.

A.5.3.2.- CLIMATOLOGÍA Y PLUVIOMETRÍA

La estación climática de la red del SIGA (Sistema de Información Geográfica Agraria), del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, más cercana a la zona de estudio, es la denominada “Alcalá de Henares”, con código de identificación 28005. Esta estación se sitúa a una altitud de 616 m s.n.m.

A continuación, se incluye un resumen de los datos climáticos de la citada estación:

Pluviometría anual	436
ETP anual	756
Temperatura media de las mínimas del mes más frío (ºC)	0
Temperatura media anual (ºC)	13,70
Temperatura media de las máximas del mes más cálido (ºC)	33,20
Factor R (erosividad de la lluvia)	57
Índice de Turc en regadío	41,0538
Índice de Turc en secano	8,1848

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

Mª del Carmen Quintanilla Rubio

Duración del período cálido (nº de meses)	2
Duración del período frío o de heladas (nº de meses).....	6,1705
Duración del período seco (nº de meses)	3,9971

A.5.4.- ÁMBITO DEL PLAN

A.5.4.1.- CONDICIONES DE DISEÑO

Se respetan los condicionantes de diseño establecidos por el Plan de Ordenación Municipal ya que representan los requerimientos de la estructura general de la ciudad sobre el suelo urbanizable programado, tomando en consideración las circunstancias sobrevenidas que pudieran afectar al sector.

A.5.4.2.- CONDICIONANTES PARA SU DESARROLLO

El modelo Territorial del Plan de Ordenación Municipal no condiciona temporalmente el desarrollo del único sector industrial previsto, se señala como en secuencia de desarrollo 1.

En la ficha urbanística del sector SUR-I11 están resumidas las obligaciones del sector, que son:

- Redacción y tramitación de los instrumentos subordinados de planeamiento → condición cumplida con la redacción de los documentos que componen el Programa de Actuación Urbanizadora.
- Cesiones según legislación vigente → condición cumplida en la ordenación prevista.
- Urbanización del ámbito del sector → detallada en el Anteproyecto de Urbanización que forma parte del PAU.
- Contribución a la urbanización de los sistemas generales de la ciudad al servicio del sector 218 ptas./m² uso característico industrial → contribución detallada en la proposición jurídico económica, se establece la opción que se oferta al Ayuntamiento para hacer efectiva la aportación:

Los sectores deben contribuir a los gastos de urbanización de Sistemas Generales en la proporción que les corresponde en función de su superficie. Esta contribución, previo acuerdo con el Ayuntamiento, podrá aportarse en obra construida en sistemas generales interiores o exteriores al sector.

El pago de la contribución a los SSGG es de 218 ptas. /m² = 1,3102 €/m² que se actualiza al momento actual.

Calculado con el índice de actualización último publicado que corresponde a septiembre de 2017 y que es 1,44847445, la aportación es de:

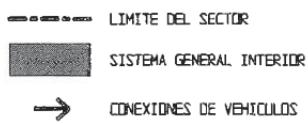
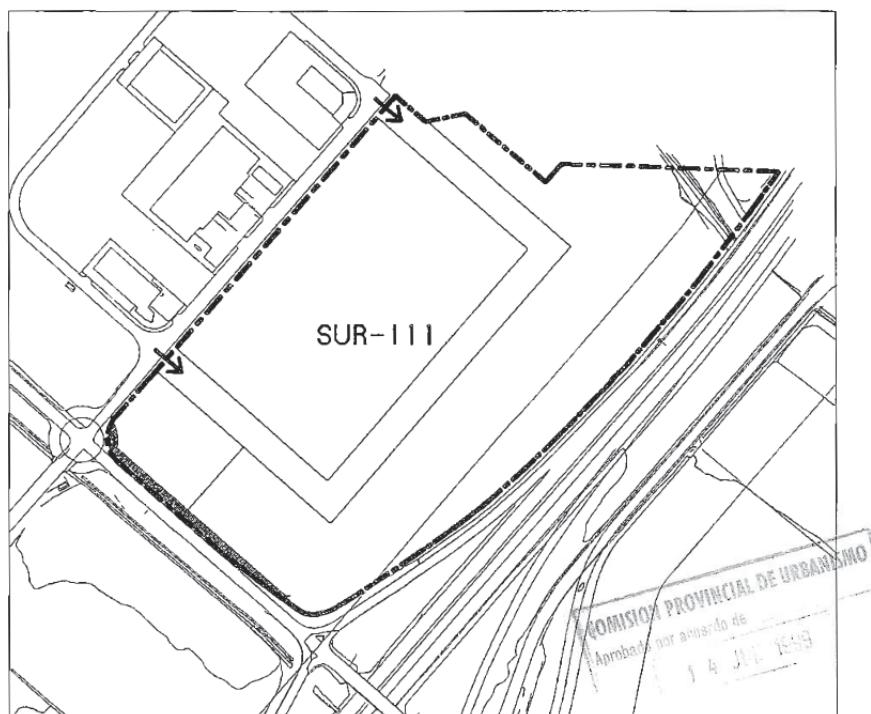
$$(1,44847445 \times 218 \text{ ptas./m}^2) / (166,386 \text{ ptas./€}) = 1,8978 \text{ €/m}^2$$

Por lo tanto, la cifra estimada de contribución a SSGG es de:

$$1,8978 \text{ €/m}^2 \times (\text{superficie de uso característico industrial})$$

$$1,8978 \text{ €/m}^2 \times 82.177,51 \text{ m}^2 = 155.956,52 \text{ €}$$

- Todas las reservas dotacionales establecidas por la LOTAU, tendrán la consideración de cesiones gratuitas → condición cumplida en la ordenación prevista y en la proposición jurídico económica.
- El gráfico adjunto representa las condiciones de ordenación que el POM establece para el sector → al no tratarse de una ordenación detallada, este Plan Parcial detalla y rectifica la posición del vial que es sistema local manteniendo los puntos de conexión de la circulación de vehículos.



Aprobado provisoriamente
por el Ayuntamiento de Guadalajara en
sesión del día 12 MAR. 1999
El Secretario,

El resto de las condiciones son fijadas por el Plan Parcial.

a.- ORDENANZAS GENERALES

Se establece la ordenanza ZU-I basada en lo establecido en el Plan de Ordenación Municipal para suelos urbanizables industriales.

Además, las ordenanzas de necesaria referencia contenidas en el P.O.M. son las siguientes:

- Ordenanza ZU-D regula la edificación en parcelas calificadas de uso exclusivo dotacional.
- Ordenanza ZU-RV regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio y uso público para la circulación de vehículos o peatones, o en su caso, en los márgenes de los mismos.
- Ordenanza ZU-V regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.
- Ordenanza municipal contra la contaminación acústica del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

A.5.5.- AFECCIONES

El desarrollo del sector SURI-11 no tiene gran afección al medio físico. Se limita a la regularización de las pendientes sin que esto conlleve grandes desmontes ni terraplenes sino la adecuación de la topografía al nuevo uso, que debe establecer una plataforma unitaria en la zona industrial desarrollada. Tampoco supone una afección a la climatología.

No existe en la zona patrimonio cultural o bienes de interés que deban ser conservados, por lo tanto, no se da afección al patrimonio histórico-artístico.

Respecto a la afección a la hidrología, mencionar que el Arroyo de las Mochas es el más próximo al SURI-11. Discurre en este tramo paralelamente a la antigua N-320a, que es el límite Sur del sector, quedando por tanto los terrenos del sector dentro de la zona de afección y parte éstos en zona de policía de dicho arroyo.

Existe también dentro del sector un canal artificial de riego de explotación privada, gestionado por la Comunidad de Regantes del Canal del Río Henares, que también cuenta con una red de acequias y tuberías enterradas a lo largo del municipio.

A.5.6.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

A.5.6.1.- USOS Y ACTIVIDADES

La totalidad de los terrenos se ha dedicado a cultivos herbáceos de regadío, fundamentalmente maíz.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018
Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

A.5.6.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES

No existe edificación alguna existente en la zona a ordenar.

A.6.- MEDIO URBANO

A.6.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos que componen el sector son propiedad de la sociedad PROMOGOLA, S.L. y sus datos catastrales son los siguientes:

FINCA	93.151
TITULAR	PROMOGOLA S.L.
REFERENCIA CATASTRAL.....	9315101VK7991N0001YF
SUPERFICIE REGISTRAL m ²	109.154 m ²
SUPERFICIE CATASTRAL m ²	101.596,00 m ²
SUPERFICIE REAL m ²	107.948,56 m ²

También se incluye en este Plan Parcial el suelo que se cederá como aportación a los sistemas generales exteriores, son las fincas siguientes:

FINCA	19.202
TITULAR.....	PROMOGOLA S.L.
REFERENCIA CATASTRAL.....	8616403VK7981N0001RP
SUPERFICIE REGISTRAL m ²	5.115,52 m ²
SUPERFICIE CATASTRAL m ²	5.756,00 m ²
SUPERFICIE REAL m ²	5.322,05 m ²

FINCA	19.204
TITULAR.....	PROMOGOLA S.L.
REFERENCIA CATASTRAL.....	8519703VK7981N0001HP
SUPERFICIE REGISTRAL m ²	3.117,16 m ²
SUPERFICIE CATASTRAL m ²	2.721,00 m ²

Previa segregación de la finca matriz, se aportan a la cesión de sistemas generales solo una parte de esta finca, la superficie de 722,32 m².

A.6.2.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCAS

a.- FINCA DE AZUQUECA DE HENARES.- FINCA REGISTRAL 93151

DESCRIPCIÓN. - RUSTICA. - Finca procedente de la finca sesenta y siete de Concentración Parcelaria de Azuqueca de Henares, al sitio de La Higuerilla, suelo industrial urbanizable no programado, de cabida ciento nueve mil ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados. Linda: Norte, con finca 203 de Alovera; Sur, con la Carretera Nacional 320 en su acceso a Azuqueca de Henares; Este, con carretera Nacional 320 de Madrid a Barcelona; y Oeste, con Camino -privado.

INSCRIPCIÓN. - Inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Guadalajara al Tomo 1415, Libro 83, Folio 17, Finca Registral 93.151

TITULO: Adquirida por aportación en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON PEDRO JESÚS GONZÁLEZ PERABA en GUADALAJARA,el día 23/03/99 .

SERVIDUMBRE: - SERVIDUMBRE: GRAVADA por razón de su origen con la SERVIDUMBRE DE PASO de dos metros de anchura, que consta en la inscripción 1^a de la finca matriz, registral 1. 690, a favor de los predios propiedad de MARCELINA BLANCO ANDRADAS y JUAN DE DIOS BLANCO GARZIA.-

También se incluye en este plan parcial el suelo que se cederá como aportación a los sistemas generales exteriores, son las fincas siguientes:

b.- FINCA DE AZUQUECA DE HENARES. - FINCA REGISTRAL 19.202

DESCRIPCIÓN. - RÚSTICA. - Finca procedente de la número 67 de Concentración Parcelaria en término municipal de Azuqueca de Henares, al sitio "La Higuerilla", hoy suelo urbanizable. Tiene una superficie de cinco mil ciento quince metros cuadrados y cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Norte, con los terrenos de la propia finca que se expropiaron a favor de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha; Sur, con Arroyo Vallejo; Este, con ferrocarril Madrid-Zaragoza; y Oeste con otras fincas catastrales del polígono 86164.

INSCRIPCIÓN. - Inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Guadalajara al Tomo 1928, Libro 273, Folio 53, Finca Registral 19.202.

REFERENCIA CATASTRAL. - 8616403VK7981N0001RP

TITULO. – Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Azuqueca de Henares, Dña. María Teresa Iglesias Peinado el día 30 de diciembre de 2009.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018
Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

Mª del Carmen Quintanilla Rubio

CARGAS, GRAVÁMENES Y SERVIDUMBRES. - Según los datos obtenidos del Registro de la Propiedad con fecha 8 de agosto de 2016 esta finca se encuentra gravada por razón de su origen con la servidumbre de paso de dos metros de anchura, que consta en la inscripción 1^a de la finca matriz, registral 1.690, a favor de los predios propiedad de Marcelina Blanco Andrades y Juan de Dios Blanco Garzía.

De esta parcela se aporta el 100%, según la superficie real actualizada, 5.322,05 m².

c.- FINCA DE AZUQUECA DE HENARES. - FINCA REGISTRAL 19.204

DESCRIPCIÓN. - RÚSTICA. - Finca procedente de la número 67 de Concentración Parcelaria en término municipal de Azuqueca de Henares, al sitio "La Higuerilla", hoy suelo urbanizable. Tiene una superficie de tres mil ciento diecisiete metros y diecisésis decímetros cuadrados. Linda: Norte con resto de finca matriz número 67 de la que se segregó; Sur, con terrenos expropiados de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha; Este, con parcelas 4 y 6 del Polígono 85197 y Oeste, con terrenos expropiados de la propia finca y parcela siete del polígono 85197.

INSCRIPCIÓN. - Inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Guadalajara al Tomo 1928, Libro 273, Folio 59, Finca Registral 19.204.

REFERENCIA CATASTRAL. - 8519703VK7981N0001HP

TITULO. – Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Azuqueca de Henares, Dña. María Teresa Iglesias Peinado el día 30 de diciembre de 2009.

CARGAS, GRAVÁMENES Y SERVIDUMBRES. - Según los datos obtenidos del Registro de la Propiedad con fecha 8 de agosto de 2016 esta finca se encuentra gravada por razón de su origen con la servidumbre de paso de dos metros de anchura, a favor de los predios propiedad de Marcelina Blanco Andrades y Juan de Dios Blanco Garzía.

Según el catastro esta parcela tiene una superficie de 2.721 m².

Previa segregación de la finca matriz, se aportan a la cesión de sistemas generales solo una parte de esta finca, la superficie de 722,32 m².

A.6.3.- EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

En la superficie a ordenar no existen edificaciones.

No existen caminos ni vías pecuarias en la zona a ordenar.

El uso previsto por el POM de Azuqueca es Industrial.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

A.6.4.- ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

En la organización interna de Azuqueca de Henares se compone de áreas homogéneas que se manifiestan en el paisaje urbano, en las funciones y en el plano de la ciudad. Esta zonificación está compuesta, de sucesivas zonas agregadas concéntricamente a partir del emplazamiento del núcleo inicial en lo referido a emplazamientos residenciales y de zonas agregadas linealmente en la banda entre la Autovía A-2 y la línea de ferrocarril en lo referido a emplazamientos industriales.

El ámbito de actuación está perfectamente integrado en el modelo territorial. De hecho, si no legara a desarrollarse el sector SURI-11, quedaría la trama industrial del municipio con una fuerte discontinuidad ya que la zona de polígonos industriales es continua también hacia el municipio de Alovera.

A.6.4.1.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA ORDENACIÓN

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 término de Alovera, por el este con la autovía A-2, por su lindero sur con la carretera N-320a y por su lindero oeste con la Avda. de la Industria.

Disponen en su lindero oeste de la mayoría de los servicios urbanísticos, acceso rodado, agua potable, telefonía, alumbrado público, gas, saneamiento y media tensión.

A.6.4.2.- SUPERFICIE

La superficie total de los terrenos que afectan al Programa de Actuación Urbanizadora es de 113.992,93 m².

De acuerdo con lo establecido en la regulación de la gestión del suelo urbanizable industrial, el conjunto de sistemas generales a aportar por cada sector es el equivalente al 11% del total del suelo, incluidos éstos.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	101.453,71 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES	6.494,85 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	6.044,37 m ²
SUPERFICIE TOTAL	113.992,93 m ²

Por lo tanto, la superficie total a ordenar excluidos los sistemas generales es de 101.453,71 m².

A.6.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El sector está rodeado de suelo consolidado y bien por su borde o en sus proximidades, dispone de todas las infraestructuras necesarias a las que acometer para desarrollarse urbanísticamente. De forma más detallada podemos describir estas:

a.- RED VIARIA

El polígono se encuentra bordeado por las carreteras A-2 Autovía de Aragón, la N-320a y la Avda. de la Industria que conecta con el Polígono Industrial de vera. Desde esta última es donde se plantean los accesos al sector

b.- RED DE ABASTECIMIENTO

Por la Avda. de la Industria discurre una tubería de agua potable de titularidad municipal de diámetro 200 mm a la que conectará la nueva red.

c.- RED DE SANEAMIENTO

Por la Avda. de la Industria discurre un colector unitario, formado por un Ovoide 80/120 con una pendiente de un 2/3%, y al que se conectarán la red de fecales. El colector conduce las aguas fecales hasta la depuradora Municipal.

d.- RED TELEFÓNICA

Existen arquetas tipo D en el perímetro del sector en su línde con la Avda. de la Industria.

e.- RED DE GAS

En el borde Nordeste de la Avda. de la Industria con el sector discurre la red de gas perteneciente a Gas Castilla-La Mancha.

f.- RED DE MEDIA TENSIÓN

La compañía encargada del suministro en esta zona es Iberdrola que dispone de una red enterrada en el borde con la Avda. de la Industria.

A.6.6.- SERVIDUMBRES Y SERVICIOS AFECTADOS

a.- LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

Existen dos líneas de postes para redes aéreas eléctricas pertenecientes a GAS NATURAL UNIÓN FENOSA que discurren por la parcela. Una línea de 45 Kv y dos líneas de 15 Kv, en ambos casos se procederá al soterramiento de las mismas.

b.- LÍNEAS ELÉCTRICAS DE MEDIA TENSIÓN

Por los límites Este y Oeste discurren dos canalizaciones de media tensión de IBERDROLA.

c.- CARRETERAS

Por su linde Este, el terreno está afectado por la servidumbre de la Autovía A-2 y por el lindero Sur por la servidumbre de la carretera N-320A.

Según, los artículos 29, 31, 32 y 33 de la Ley 37/2015, de Carreteras referentes a las Zonas de Protección de Carreteras, Zona de Dominio público, Servidumbre, Edificación y Afección de dichas carreteras, quedan reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación e Información incluidos en este Plan Parcial. (I-04 “Servidumbres y Afecciones existentes y O-02 “Zonificación y Ordenación”)

d.- HIDROLOGÍA

Se encuentra también dentro de la zona de servidumbre y policía de la Confederación Hidrográfica del Tajo por la proximidad, del Arroyo del Vallejo o de las Mochas, situado al otro lado de la carretera N-320a, por lo que el Plan se someterá a su informe preceptivo.

e.- RED DE GAS

Por el Línero Norte, en la vía de servicio de la Autovía discurre una conducción de gas de FENOSA-GAS NATURAL.

f.- CANAL DE RIEGO

Existe dentro del sector un canal artificial de riego de explotación privada, gestionado por la Comunidad de Regantes del Canal del Rio Henares, que también cuenta con una red de acequias y tuberías enterradas a lo largo del municipio. La Comunidad de Regantes, informada, ha aprobado las obras a realizar en el sector SURI-11.

Se retranqueará la red de riego, de forma que no afecte su ejecución al sistema general de riegos de la zona y manteniendo la servidumbre existente.

26 de junio de 2018

Jesús M^a Lacasia Purroy
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº Colegiado 7358

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018
Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

Página 31

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El progreso hacia ciudades más sostenibles va estrechamente ligado a una planificación territorial y a un uso del suelo que responde a criterios de desarrollo urbano que tienen en cuenta el hecho de que el espacio es el principal de los recursos no renovables. Los terrenos del sector SURI-11 colmatan una trama de uso industrial con clara vocación de continuidad al largo del eje de la autovía A-2, aumentando la densidad de este uso en el municipio sin fomentar la dispersión urbana.

B.1.1.- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

El desarrollo del sector SURI-11 ya estaba incluido en el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares como suelo urbanizable, e incorporado, por lo tanto, a la documentación que lo compone.

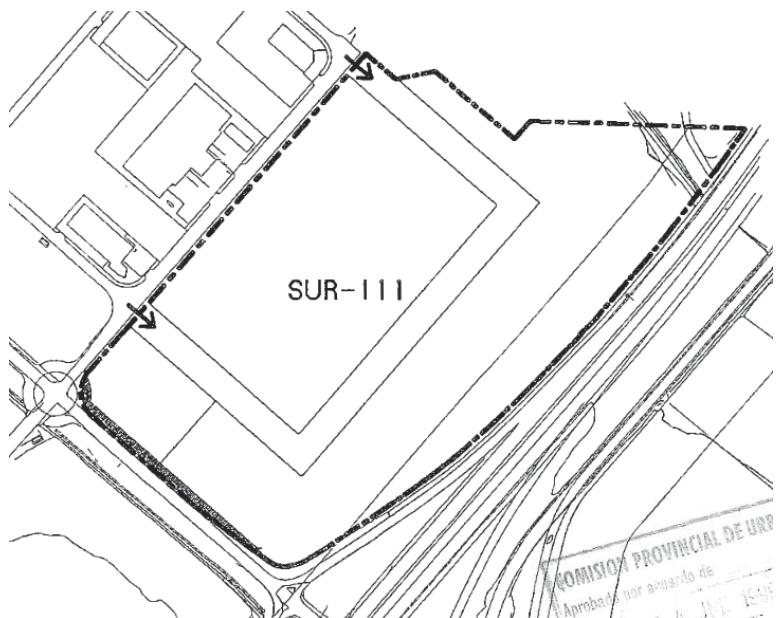
El diseño del sector propuesto en este Plan Parcial asume la ordenación planteada por el POM y la refuerza aceptando el modelo de planeamiento, desarrollando este Plan Parcial su ordenación detallada.

Su desarrollo no supone ninguna afección sobre elementos estratégicos supramunicipales o municipales, tampoco a caminos o vías pecuarias.

Los efectos de esta ordenación sobre la trama urbana tienen un impacto mínimo puesto que está ordenado y urbanizado todo el borde del sector. Las acometidas e infraestructuras urbanas se consideran suficientes para el desarrollo previsto, salvo en el caso del saneamiento en el que se prevé la construcción de un nuevo colector fuera del ámbito de actuación para mejorar las condiciones del vertido. En el interior del sector, el viario propuesto como sistema local es funcional, da acceso y servicios a las dotaciones públicas previstas y a la gran manzana de uso industrial que se plantea.

B.1.2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO PROPUESTO

El sector SUR-I11 está delimitado al N por el término municipal de Alovera, al SE por la autovía A-2, al S por el enlace de la autovía A-2 con la N-320a, al SO por la carretera N-320a y al NO por la Avda. de la Industria.

*Delimitación del sector en el POM*

Desde la aprobación del POM en 1999 el entorno del suelo urbanizable ha sufrido cambios motivados por la ejecución y mejora de las infraestructuras que lo rodean:

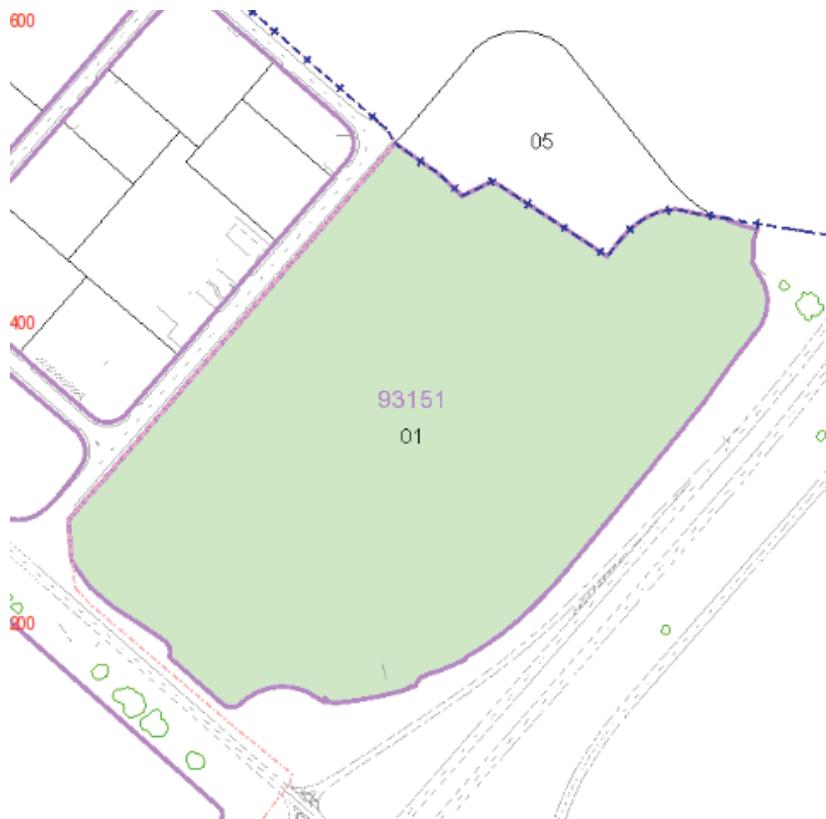
- a) La urbanización completa de la Avenida de la Industria en el desarrollo del sector UP-11, Polígono Ródano (11 m de anchura de urbanización ya ejecutada).
- b) La duplicación del tramo de la N-320a en el tramo comprendido entre el enlace de la A-2 PK 44,3 de Azuqueca de Henares (margen izquierda) y la glorieta de la intersección con la Avenida de la Industria.
- c) Las obras en la autovía A-2 y vía de servicio para la realización del tercer carril y reordenación de acceso a la autovía A-2 en el enlace en PK 44,3 con la N-320a.

Las cesiones del suelo para la duplicación de la N-320a y para la rotonda entre ésta y la Avda. de la Industria están recogidas en sendos convenios entre el propietario del suelo y el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, adelantando los sistemas generales interiores pertenecientes al SURI-11.

El suelo destinado a la urbanización completa de la Avda. de la Industria está cedido anticipadamente puesto que la urbanización ya está ejecutada, se formalizará en el Proyecto de Reparcelación.

La cesión de suelo para el enlace con la A-2 se realizó por expropiación y la finca consta actualizada de esa manera en el catastro. En el anexo IV se incluyen los planos del proyecto de construcción del tercer carril de la autovía A-2 donde se grafía la superficie afectada por el dominio de esta Carretera, superficie expropiada que también supone una modificación del ámbito del sector SURI-11.

También, en la revisión del catastro, se incluye la línea límite del término municipal de Azuqueca que, contrastada con la concentración parcelaria en ambos municipios (Azuqueca y Alovera), se establece como delimitación del sector.



Delimitación de la parcela catastral

Por lo tanto, como delimitación del sector SUR-I11 se adopta la realidad actual recogiendo las cesiones de suelo (por expropiaciones y convenios) y el límite del término municipal según el catastro.

Como consecuencia de la modificación de la delimitación se modifican también las superficies de la ficha:

Según ficha de suelo urbanizable del POM

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	114.244,00 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES	745,00 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	13.375,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL	128.364,00 m ²

Que, manteniendo el criterio establecido en el POM, quedan según la siguiente tabla:

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	101.453,71 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES	6.494,85 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	6.044,37 m ²
SUPERFICIE TOTAL	113.992,93 m ²

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

Mª del Carmen Quintanilla Rubio

B.1.3.- CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO, LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

La manzana a la que pertenece el sector SURI-11 limita en línea quebrada con una parcela perteneciente al término municipal de Alovera.

El de Alovera es un suelo urbano no consolidado de uso industrial, incluido en la banda industrial que recorre el margen izquierdo de la Autovía A-2 en el Corredor del Henares.

Ambas parcelas conforman una única manzana sin ninguna separación física, puesto que las infraestructuras rodean el perímetro de la manzana por sus cuatro límites.

El correcto desarrollo de esta zona industrial tiene como objetivo dar continuidad a la trama existente y no introducir una discontinuidad en el territorio que ahora no existe.

En estas situaciones de borde administrativo, que no físico, se justifica la posibilidad de unificar ambos desarrollos consolidando el modelo propuesto por el POM de Azuqueca. Para ello, en estas condiciones, se hace necesario eliminar el retranqueo mínimo obligatorio en el lindero entre Azuqueca y Alovera para permitir el adosamiento de la edificación.

B.1.4.- CARACTERÍSTICAS DEL USO INDUSTRIAL LOGÍSTICO

En la zona de Azuqueca existe en la actualidad gran demanda de suelo para proyectos de almacenes logísticos, este motivo impulsa el desarrollo del sector SURI-11.

Actualmente el sector logístico demanda grandes superficies de almacenamiento y flexibilidad en su configuración interior.

Desde la redacción del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares las necesidades de las empresas de logística han evolucionado, es por ello que este Plan Parcial recoge los requisitos de la implantación de estos almacenes y los asume en su planificación para ofrecer las condiciones idóneas a nivel de la ordenación del sector SURI-11.

a.- LA IMPLANTACIÓN DE LAS EMPRESAS LOGÍSTICAS EN EL CORREDOR DEL HENARES

En los últimos 20 años la logística de productos de consumo para su distribución a toda la Península Ibérica se ha ido consolidando en todo el Corredor del Henares, desde Coslada a Meco en la comunidad de Madrid, y desde Azuqueca a Torija en la provincia de Guadalajara. Azuqueca de Henares, como Municipio más cercano a Madrid de la Provincia de Guadalajara, no puede quedarse al margen de la evolución de esta tipología de nuevos centros de trabajo.

En los últimos años se está produciendo un fenómeno de concentración en las empresas del sector de los operadores logísticos y entre ellos se han hecho fusiones, absorciones y adquisiciones que han constituido verdaderos gigantes del sector.

Estas nuevas empresas de servicios logísticos pueden resolver las necesidades de empresas de distribución comercial, que son los verdaderos usuarios de la logística de consumo.

[Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018](#)

[Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018](#)

[LA OFICIAL MAYOR \(firmado y fechado electrónicamente\)](#)

[Mª del Carmen Quintanilla Rubio](#)

Esta suma de factores, concentración en las empresas de servicios logísticos y subcontratación en las empresas de distribución comercial, hace que las naves de almacenamiento y distribución tengan que ser cada vez mayores, consiguiendo las empresas la optimización de costos de implantación y de funcionamiento.

Al mismo tiempo, las naves logísticas de última generación han dejado de ser un mero almacén donde se reciben las mercancías paletizadas y se almacenan en estanterías de gran altura a la espera de su reexpedición. En la actualidad los nuevos usos logísticos, y en especial lo que se refiere al comercio electrónico, han hecho que en las naves logísticas se realicen muchas labores de desconsolidación de mercancía para su almacenamiento individualizado.

Las nuevas tecnologías aportan al mercado soluciones cambiantes, los procesos tienen que ser modificados a lo largo del tiempo lo que obliga a modificar las instalaciones de almacenamiento, transporte y manipulación dentro de la misma nave.

Por último, y en lo que se refiere a las naves utilizadas por los operadores logísticos, las naves deben permitir el adaptarse al hecho de que la demanda a los operadores logísticos puede cambiar tanto en número como en necesidades de superficie.

b.- EL DISEÑO DE NAVES LOGÍSTICAS

Uno de los retos a los que hay que enfrentarse en el diseño de las naves es que las necesidades pueden cambiar a lo largo de la vida útil de la nave por lo que su diseño debe permitir la máxima flexibilidad.

Necesidad común a todos ellos es evitar en lo posible toda pared de sectorización ya que dificulta la interconexión entre los diferentes sectores y, además, todos los sistemas actuales de control por radio frecuencia se pueden ver dificultados.

En cualquier caso, la limitación de longitud máxima de fachada a 150 m descrita en la ordenanza ZUI no encaja con la funcionalidad que las empresas logísticas demandan a los inmuebles hoy en día. Este Plan Parcial propone un factor de corrección para aquellos proyectos que superen la longitud de fachada de 150 m,

c.- HOMOGENEIZACIÓN de la TIPOLOGÍA sin LIMITACIÓN de fachada MÁXIMA

Se considera para esta tipología, industrial sin limitación de fachada, un coeficiente de corrección de 1,05 respecto a la edificabilidad del uso característico del sector (industrial con limitación máxima de fachada a 150 m).

Solicitada una licencia cuando el tipo edificatorio se corresponda con esta tipología (industrial con alguna de sus fachadas con longitud mayor de 150 m), la edificabilidad corregida con este factor se comparará con la edificabilidad correspondiente a la parcela, no pudiendo exceder la máxima de la permitida.

B.2.- ORDENACIÓN DETALLADA

B.2.1.- ZONIFICACIÓN Y UNIDAD FUNCIONAL

Se plantea una urbanización industrial con las cesiones de superficie de zona verde en los linderos Este y Sur, a modo de pantalla vegetal entre la superficie industrial y ambas carreteras N-320a y autovía A-2 y la superficie dotacional localizada en el lindero haciendo esquina en la Rotonda con la N-320a y la Avda. de la Industria.

En este sentido se respeta la ordenación orientativa de la ficha de suelo urbanizable del POM de Azuqueca.

Según la corrección de la delimitación del ámbito partimos de las siguientes superficies:

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	101.453,71 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES	6.494,85 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	6.044,37 m ²
SUPERFICIE TOTAL	113.992,93 m ²

Las reservas de suelo para dotaciones públicas cumplen las exigencias legales mínimas y se establecen a la espera de su concreción en el Proyecto de Reparcelación.

B.2.2.- SISTEMAS GENERALES

Las superficies que componen los sistemas generales se reparten de esta manera:

TOTAL SISTEMAS GENERALES	12.539,22 m ²
(11% de 113.992,93 m ²)	
SISTEMAS GENERALES INTERIORES	6.494,85 m ²
SGI-1 (50% DEL VIAL AVDA. INDUSTRIA)	2.683,29 m ²
SGI-2 (ROTONDA)	875,00 m ²
SGI-3 (N-320)	2.936,56 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	6.044,37 m ²

B.2.2.1.- SISTEMAS GENERALES INTERIORES

- SGI-1 → Terrenos cedidos al Ayuntamiento por Convenio para la ampliación de la N-320 (N-320a): 2.936,56 m²

Han sido obtenidos por la Administración Municipal mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento urbanístico objetivo o real que le corresponda en el sector.

El procedimiento utilizado fue el de Convenio suscrito entre el propietario de los terrenos y el Ayuntamiento con fecha doce de noviembre de 2010.

- SGI-2 → Terrenos cedidos al Ayuntamiento por Convenio para la construcción de la Rotonda en la intersección de la N-320a con la Avda. de la Industria: 875 m².

Han sido obtenido por la Administración Municipal mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento urbanístico objetivo o real que le corresponda en el sector.

El procedimiento utilizado fue el de Convenio suscrito entre el propietario de los terrenos y el Ayuntamiento con fecha diecinueve de Julio de 2001.

- SGI-3 → Terrenos cedidos anticipadamente para la urbanización del vial denominado Avda. de la Industria: 2.689,29 m²

Al tratarse de un sistema general incluido en el sector los suelos se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, recibiendo éstos el aprovechamiento correspondiente.

B.2.2.2.- SISTEMAS GENERALES EXTERIORES

- Aportación de sistemas generales externos al sector, resto hasta alcanzar el 11% de la superficie total: 6.044,37 m²:

Se aportan dos fincas como sistemas generales exteriores, la descripción de las fincas, explicada en el apartado A.6.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD es la siguiente:

1^a) FINCA DE AZUQUECA DE HENARES. - FINCA REGISTRAL 19.202

DESCRIPCIÓN. - RÚSTICA. - Finca procedente de la número 67 de Concentración Parcelaria en término municipal de Azuqueca de Henares, al sitio "La Higuerilla", hoy suelo urbanizable. Tiene una superficie de cinco mil ciento quince metros cuadrados y cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Norte, con los terrenos de la propia finca que se expropiaron a favor de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha; Sur, con Arroyo Vallejo; Este, con ferrocarril Madrid-Zaragoza; y Oeste con otras fincas catastrales del polígono 86164.

INSCRIPCIÓN. - Inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Guadalajara al Tomo 1928, Libro 273, Folio 53, Finca Registral 19.202.

REFERENCIA CATASTRAL. - 8616403VK7981N0001RP

TITULO. – Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Azuqueca de Henares, Dña. María Teresa Iglesias Peinado el día 30 de diciembre de 2009.

CARGAS, GRAVÁMENES Y SERVIDUMBRES. - Según los datos obtenidos del Registro de la Propiedad con fecha 8 de agosto de 2016 esta finca se encuentra gravada por razón de su origen con la servidumbre de paso de dos metros de anchura, que consta en la inscripción 1^a de la finca matriz, registral 1.690, a favor de los predios propiedad de Marcelina Blanco Andrades y Juan de Dios Blanco García.

De esta parcela se aporta el 100% de su superficie.

2^a) FINCA DE AZUQUECA DE HENARES. - FINCA REGISTRAL 19.204

DESCRIPCIÓN. - RÚSTICA. - Finca procedente de la número 67 de Concentración Parcelaria en término municipal de Azuqueca de Henares, al sitio "La Higuerilla", hoy suelo urbanizable. Tiene una superficie de tres mil ciento diecisiete metros y dieciséis decímetros cuadrados. Linda: Norte con resto de finca matriz número 67 de la que se segregó; Sur, con terrenos expropiados de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha; Este, con parcelas 4 y 6 del Polígono 85197 y Oeste, con terrenos expropiados de la propia finca y parcela siete del polígono 85197.

INSCRIPCIÓN. - Inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Guadalajara al Tomo 1928, Libro 273, Folio 59, Finca Registral 19.204.

REFERENCIA CATASTRAL. - 8519703VK7981N0001HP

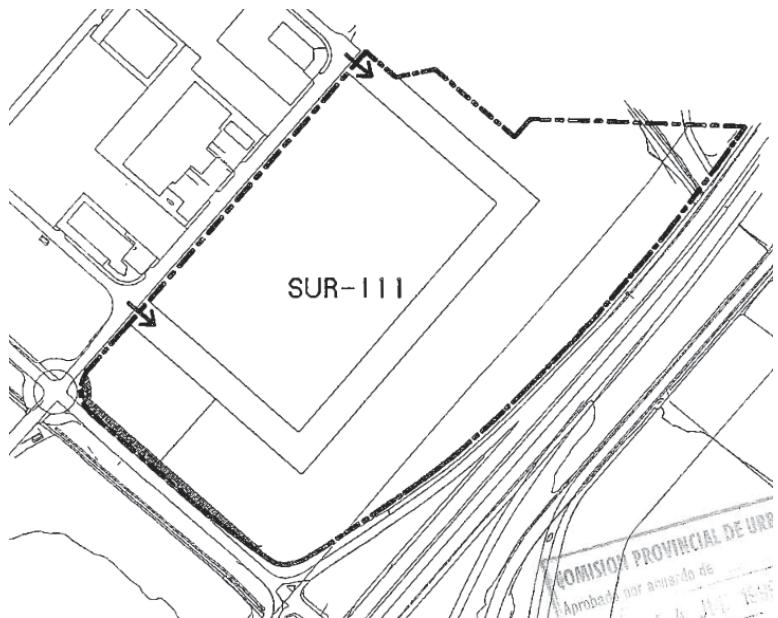
TITULO. – Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Azuqueca de Henares, Dña. María Teresa Iglesias Peinado el día 30 de diciembre de 2009.

CARGAS, GRAVÁMENES Y SERVIDUMBRES. - Según los datos obtenidos del Registro de la Propiedad con fecha 8 de agosto de 2016 esta finca se encuentra gravada por razón de su origen con la servidumbre de paso de dos metros de anchura, a favor de los predios propiedad de Marcelina Blanco Andradas y Juan de Dios Blanco García.

Previa segregación de la finca matriz, se aportan a la cesión de sistemas generales solo una parte de esta finca, la superficie de 722,32 m².

B.2.3.- VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Se prescinde del viario indicado en la ficha puesto que uno de los objetivos de la ordenación es el hecho de obtener una gran parcela industrial para dar cabida a un único proyecto, respetando los dos puntos de conexión de la circulación con la Avda. de la Industria, por lo tanto con este fin se crea un único vial adosado y paralelo a la citada Avda. de la Industria.



Propuesta de la ficha de suelo urbanizable del sector en el POM

Junto a las fachadas de las parcelas se prevé una reserva de infraestructuras, superficie que ocuparán los centros de transformación y las dos torres eléctricas de alta tensión que se mantienen.

Las superficies del viario y la reserva de infraestructuras son las siguientes:

SUPERFICIE TOTAL A ORDENAR	107.948,56 m ²
VIARIO (SISTEMA LOCAL)	4.754,97 m ²
RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	189,84 m ²

B.2.4.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE

B.2.4.1.- ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

a.- Según el TRLOTAU (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística)

En el Artículo 68 “El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora” del TRLOTAU se establece que las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y al patrimonio público del suelo comprenden:

“1) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.”

En el Artículo 31 “Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes” del TRLOTAU se determinan los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes. Dentro del apartado 1.c) del Artículo 31 se establecen las siguientes reservas de mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

“En sectores de uso industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.”

El sector SUR-I11 cede los terrenos para dotaciones públicas de acuerdo al desarrollo del TRLOTAU en el Reglamento de Planeamiento.

b.- Según el RP (Reglamento de Planeamiento)

El RP, para el desarrollo y aplicación del TRLOTAU, especifica los estándares mínimos a los que se refiere el TRLOTAU, en su Artículo 106 “Suelo urbanizable (SUB)” dice:

“4. En el suelo urbanizable (SUB), las cesiones mínimas con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 22 de este Reglamento...”

El RP por tanto, nos remite a su Artículo 22 “Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable”. Dentro del apartado 3. del Artículo 22 se establecen las siguientes reservas de mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

"3. En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV)."

El RP en su Artículo 24 “Tipos de zonas verdes (ZV) y equipamientos públicos” dice que:

"1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes (ZV) se desagregan en las siguientes categorías:

(...)

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres."

La zona verde del sector SURI-11 es un jardín, por tener una superficie mayor de 1.000 m² y menor de 15.000 m².

Configura un recorrido de borde a lo largo del sector, por ello se justifica la falta de centralidad ya que conforma un recorrido lineal que cumple la condición de la inscripción en su parte más ancha de un círculo de 30 m de diámetro.

Es accesible a usuarios y a mantenimiento, por la separación a la edificación prevista tiene garantizado su soleamiento, posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y está dotada con mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso previsto.

B.2.4.2.- CESIÓN DE SUELO URBANIZADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

a.- Según el TRLOTAU (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística)

En el Artículo 68 “El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora” del TRLOTAU se establece que las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y al patrimonio público del suelo comprenden:

"2) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector fijado, que corresponda de entre los siguientes:

- En los sectores cuyo aprovechamiento coincide con la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del suelo urbanizable establecidas por el planeamiento del mismo uso mayoritario global o pormenorizado, en caso de estar definido este último en el Plan de Ordenación Municipal: el 10%."

Es el caso del sector SUR I-11, puesto que es único sector de suelo urbanizable industrial del POM de Azuqueca de henares.

b.- Según el RP (Reglamento de Planeamiento)

El RP, para el desarrollo y aplicación del TRLOTAU, especifica los estándares mínimos a los que se refiere el TRLOTAU, en su Artículo 106 “Suelo urbanizable (SUB)” dice:

“4. En el suelo urbanizable (SUB), las cesiones mínimas con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 22 de este Reglamento y la cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será del diez por ciento.”

Por lo tanto, se recogen el siguiente cuadro las cesiones previstas de acuerdo a la legislación vigente:

SUPERFICIE TOTAL A ORDENAR	107.948,56 m ²
VIARIO (SISTEMA GENERAL INTERIOR)	6.494,85 m ²
VIARIO (SISTEMA LOCAL)	4.754,97 m ²
RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	189,84 m ²
CESIONES	
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	15.218,06 m ²
2/3 destinados a zona verde	10.145,37 m ²
1/3 destinado a uso dotacional	5.072,69 m ²
SUELO DESTINADO A USO INDUSTRIAL	81.290,84 m ²
INDUSTRIAL (10% cesión Ayuntamiento)	8.129,08 m ²
INDUSTRIAL (90% privativo)	73.161,76 m ²

B.2.5.- APROVECHAMIENTOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	101.453,71 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES	6.494,85 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	6.044,37 m ²
SUPERFICIE TOTAL	113.992,93 m ²
 SUPERFICIE TOTAL A ORDENAR	 107.948,56 m ²
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	 101.453,71 m ²
EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA (m ² /m ²)	0,81
SUPERFICIE EDIFICABLE	82.177,51 m ²
 VIARIO (SISTEMA LOCAL)	 4.754,97 m ²
RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	189,84 m ²
CESIONES	
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	15.218,06 m ²
SUELO DESTINADO A ZONA VERDE	10.145,37 m ²
SUELO DESTINADO A USO DOTACIONAL	5.072,69 m ²
SUELO DESTINADO A USO INDUSTRIAL	81.290,84 m ²
INDUSTRIAL (10% cesión Ayuntamiento)	8.129,08 m ²
INDUSTRIAL (90% privativo)	73.161,76 m ²
 PARCELA NETA INDUSTRIAL	 81.290,84 m ²
EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA INDUSTRIAL (m ² /m ²)	1,0109073
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	 82.177,51 m ²
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	73.959,75 m ²
APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	8.217,75 m ²

B.2.6.- OTROS ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA EN SUELO URBANIZABLE

B.2.6.1.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

a.- SEGÚN EL TRLOTAU (TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA)

En el Artículo 31 “Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes” del TRLOTAU se determinan los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes. Dentro del apartado 1.d) del Artículo 31 se establece la dotación mínima de plazas de aparcamiento:

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

"d) De acuerdo con lo que se determine reglamentariamente, en zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial. En zonas de uso global no residencial, la proporción nunca será menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto."

El sector SUR-I11 prevé la dotación mínima de plazas de aparcamiento de acuerdo al desarrollo del TRLOTAU en el Reglamento de Planeamiento.

b.- SEGÚN EL RP (REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO)

El RP, para el desarrollo y aplicación del TRLOTAU, en su Artículo 22 “Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable”, determina dentro del apartado 5.1º.b) el número de plazas de aparcamiento con carácter privado a localizar dentro de la parcela:

"b) En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional."

Dentro del apartado 5.2º.b) del citado Artículo 22 se establecen el número de plazas de aparcamiento con carácter público a localizar en la urbanización:

"2.º Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector."

c.- CÁLCULO DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las plazas de aparcamiento estándar se ordenan en batería a lo largo del vial y tienen unas medidas de 4,5 m x 2,3 m, cumpliendo el mínimo establecido en el POM de Azuqueca de Henares de 2,20 m x 4,5 m.

En el viario (plazas de carácter público) hay 211 plazas de aparcamiento en total, 6 de ellas accesibles adaptadas a PMR, por lo tanto, se justifica la dotación mínima con el siguiente cuadro:

DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

SUPERFICIE POTENCIALMENTE EDIFICABLE	82.177,51 m ²
PLAZAS CARÁCTER PRIVADO	411
PLAZAS CARÁCTER PÚBLICO	206
APTAS PARA PMR	6
RESTO DE PLAZAS	200

d.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

En los elementos de la urbanización se debe cumplir la normativa vigente relativa a la accesibilidad:

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11/03/10).
- Ley 1/94 de 24 de mayo de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla la Mancha (Boletín nº 32 de 24/06/94).
- Decreto 158/97 de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla la Mancha (Boletín nº 54 de 05/12/97).

El Proyecto de Urbanización desarrollará estas condiciones en detalle y cumplirá las normas de accesibilidad.

En el apartado B.8.7.1.- RED VIARIA, ACCESOS Y APARCAMIENTOS se describen las medidas establecidas en el diseño de la urbanización para el cumplimiento de la accesibilidad del espacio urbano.

e.- APARCAMIENTOS ACCESIBLES

Los aparcamientos accesibles (plazas para PMR, personas con movilidad reducida), cumplen estas condiciones:

- Como mínimo 1 plaza cada 40 o fracción es accesible.
- Sus dimensiones mínimas son 3,60 metros x 5 metros en aparcamientos en batería y 2,20 metros x 5 metros para los aparcamientos en línea.
- Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento compartido que permite la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de aparcamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvan con una rampa o rebaje.
- No existen aparcamientos accesibles en línea.
- Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza de señalizan con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en lugar visible, con la inscripción “reservado a personas con movilidad reducida”.

B.2.7.- REDES DE INFRAESTRUCTURA

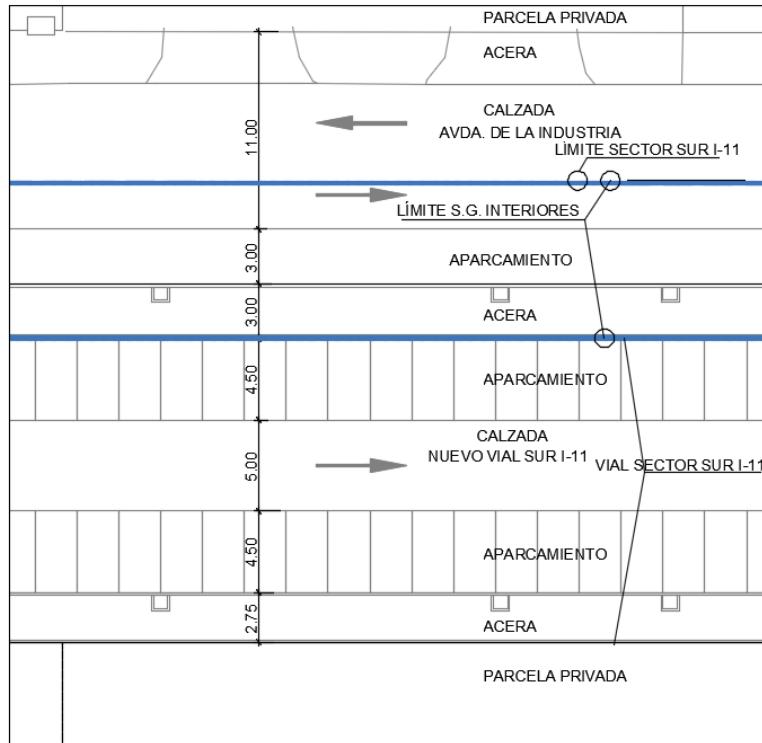
B.2.7.1.- RED VIARIA, ACCESOS Y APARCAMIENTOS

La red viaria proyectada consiste en un vial interior paralelo que cumplimenta el viario existente y permite dar acceso a las diferentes parcelas resultantes.

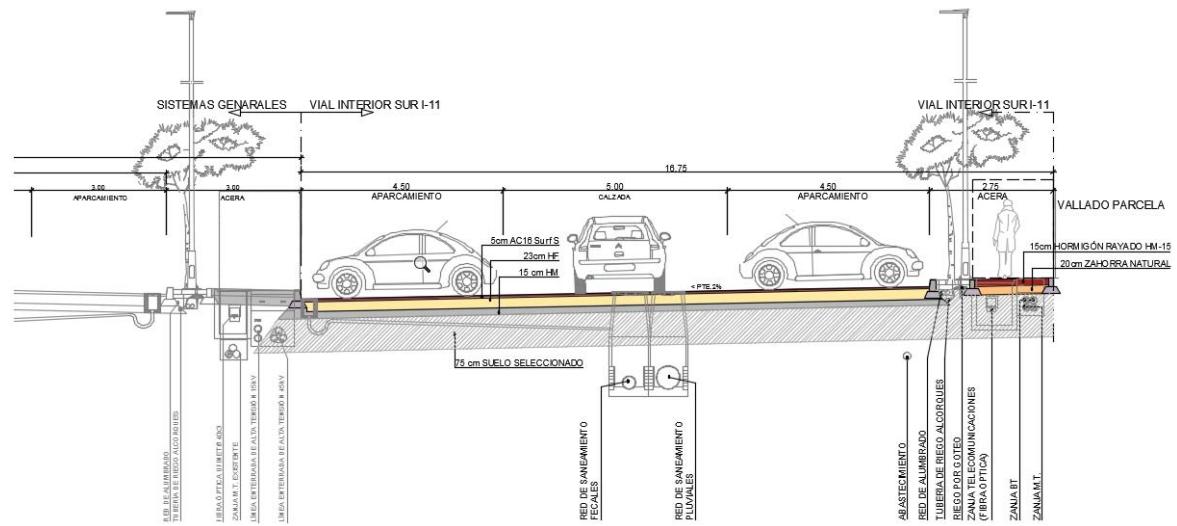
Se ha diseñado una sección para este vial interior de 16,75 m consistente en dos franjas de aparcamiento en batería de 4,5 m cada una a ambos lados de una calzada de 5 m de ancho, y una acera de 2,75 m de ancho junto a las parcelas resultantes, esta distribución se aclara con la representación en la imagen adjunta.

Junto a la Avda. de la Industria se sitúa la franja de terreno de los Sistemas Generales del SUR I-11.

Los dos viales (Avda. de la Industria y nuevo vial interior SUR I-11) discurren en paralelo, con la siguiente forma:



Transversalmente la sección será con bombeo del 2%.



En cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad estatal y de Castilla-La Mancha, la pendiente máxima longitudinal del vial, así como de los itinerarios peatonales, es menor del 6%, tal y como se describe en los planos del Anteproyecto de Urbanización.

a.- ACERAS

La acera tiene un ancho total de 2,75 m, dentro de los cuales, queda junto al límite de las parcelas una franja libre de paso de 1,80 m de ancho y tendrá una altura de 2,20 m libre de obstáculos (itinerario accesible), y otra franja de 0,95 donde se colocarán alcorques, farolas y demás mobiliario urbano (papeleras, señales, etc.). No podrán instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes (zona de itinerario accesible).

Se prohíbe situar los contenedores de basuras y otros objetos en las aceras.

La pendiente transversal es inferior al 2%. La pendiente longitudinal es inferior al 6%.

b.- SEÑALIZACIÓN Y OTROS ELEMENTOS VERTICALES

Dado que la anchura de la acera es de 2,75 metros, las señales de tráfico, postes de alumbrado público u otros elementos de señalización se sitúan al lado del bordillo dejando una franja libre de obstáculos en la acera de 1,80 metros de anchura por 2,20 metros de altura.

Las señales y otros elementos verticales con vuelos se sitúan a una altura mínima de 2,20 m respecto de la cota más baja de la acera en la zona de itinerario accesible.

c.- VADOS

Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que lo atraviesen.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

El pavimento será diferenciado en textura y color.

Los vados se harán según los requerimientos del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares. Un vado accesible de peatones tendrá un ancho mínimo de 1,80 m. El desnivel entre calzada y bordillo será inferior a 2 cm y se redondean los cantos a 45º.

d.- PASOS DE PEATONES ACCESIBLES

El paso de peatones es accesible por tener un vado accesible.

Las rampas de transición entre distintos niveles de los espacios de uso público tienen una pendiente máxima del 10 % para tramos de hasta 2,00 metros y del 8% para tramos de hasta 2,5 metros. La pendiente transversal máxima es en todos los casos del 2% y se realizan en material antideslizante.

Los itinerarios peatonales tienen una anchura libre mínima de 1,80 m y una altura libre de obstáculos de 2,20 m, sin escalones.

El pavimento del plano inclinado proporciona una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil.

e.- MOBILIARIO URBANO

Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal, no invade el itinerario peatonal accesible. Se disponen alineados junto a la banda exterior de la acera y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

El diseño de los elementos de mobiliario urbano asegura su detección a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentan salientes de más de 10 cm y se asegura la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que lo conforman.

El mobiliario urbano se considera accesible si se sitúa a una altura entre 1,00 y 1,40 m, dejando libre el itinerario accesible de 1,80 m de ancho por 2,20 m de alto

El Anteproyecto de Urbanización especifica estos elementos para el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

f.- ITINERARIOS ACCESIBLES

El itinerario peatonal accesible previsto en el presente Plan Parcial es accesible por cumplir las siguientes condiciones:

- Supera la anchura de 1,80 m.
- En los cambios de dirección la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

Mª del Carmen Quintanilla Rubio

- No existen escaleras ni escalón aislado.
- La pendiente longitudinal no supera el 6%.
- La pendiente transversal no supera el 2%.
- No existen voladizos sobre los itinerarios peatonales y en general sobre las aceras y vías públicas.

B.2.7.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

a.- DOTACIÓN

Según el artículo 28-2 “Dotaciones de agua para uso industrial” del Anexo V del Plan Hidrológico de la parte española de la DH del Tajo (2015-2021), a efectos de asignación y reserva de recursos, en los nuevos polígonos industriales previstos por la planificación urbanística, se considerará una dotación de referencia de 4.000 m³/ha y año. Por lo tanto, para la superficie máxima referida de 8,6 ha corresponde una asignación máxima de 34.400 m³/año.

No obstante, la red de agua potable, se diseña para una de 0,5 l/seg y ha para el uso industrial, lo que arroja un volumen para las 8,6 Ha de superficie industrial y dotacional del sector de 371,5 m³ al día (136.000 m³ al año).

b.- RED DE TUBERÍAS

Se proyecta conectar a la red existente de 200 mm de diámetro, La totalidad de la red se proyecta mallada consiguiendo que las pérdidas de carga sean mínimas.

c.- ACOMETIDAS

Se proyectan acometidas de polietileno, de diámetro 3”.

B.2.7.3.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FÉCALES

La conexión se realiza a la red municipal existente en la Avenida de la Industria, al colector que vierte a la depuradora municipal.

a.- COLECTOR

El diámetro previsto es de 315 mm en la red. El material a emplear será PVC corrugado.

b.- POZOS

Se disponen pozos de registro a lo largo de la red, ejecutados con fábrica de ladrillo de 1 pie enfoscado interiormente y/o anillos prefabricados de hormigón. El cerco y tapa serán de fundición del tipo Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

c.- ARQUETAS DE CONTROL DE VERTIDOS

Se disponen registros para control de los vertidos en la acera, exterior a las parcelas.

Se conecta a la red municipal de aguas fecales, colector de la Avda. de la Industria para su posterior tratamiento en la estación depuradora de aguas residuales (EDAR).

B.2.7.4.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

El vertido de aguas pluviales se resuelve con la ejecución de un nuevo colector que conectará al Emisario Municipal que discurre por el Camino de la Barca.

Esta solución se definirá en el Proyecto de Urbanización de acuerdo a los cálculos hidráulicos justificativos de la solución finalmente adoptada, no obstante, para el predimensionado de la tubería de conexión se han adoptado los siguientes valores:

- | | |
|---|--------------------------|
| - Superficie industrial, dotacional, infraestructuras y viario: | 91.308,34 m ² |
| - Intensidad de lluvia para periodo de retorno T10 con tc 30': | 38 mm/h |
| - Coeficiente de escorrentía | 0,95 |
| - Pendiente media colector | 0,24% |
| - Caudal de cálculo | 915,62 l/s |

El diámetro adoptado de la tubería es ø 1000 mm (Capacidad a 0,24% = 1.369,77 l/seg)

Como medida de seguridad, se establece en la ordenanza reguladora particular de uso industrial una condición para la contención de aguas pluviales en el interior de la parcela.

Se establece en la ordenanza que para absorber avenidas del periodo T500 se dispondrá en el interior de la parcela un sistema de almacenamiento regulador previo al vertido de estas aguas pluviales, que en todo caso se dimensionará con un mínimo volumen de 7,85 l/m² de superficie de parcela de uso industrial.

B.2.7.5.- RED ELÉCTRICA

a.- RED DE BAJA TENSIÓN

La red de baja tensión proyectada alimenta a las parcelas de cesión municipal, dotacional y las industriales. Las líneas eléctricas se ajustarán a las normas de la Compañía Suministradora Iberdrola y a la Normativa Municipal.

La red de baja tensión se ejecutará con conductores de aluminio de alojados en zanja bajo tubo con cama y protección de arena. En los cruces irá canalizada bajo tubo hormigonado, dejando otro de reserva.

b.- RED DE MEDIA TENSIÓN

La compañía encargada del suministro en esta zona es Iberdrola. Dispone de una red enterrada a lo largo de la acera de la avenida de la Industria y otra paralela a la vía de servicio de la A-2.

Se dispondrán dos Centros de Transformación y de Reparto para las necesidades del sector y de las acometidas en Baja Tensión de las parcelas.

La potencia de suministro de MT en las parcelas industriales será de 75 vatios por m² edificado, y en la parcela dotacional de 125 vatios por m² edificado.

Se acompaña conformidad técnica de la compañía suministradora, Iberdrola como anexo nº III de este documento.

B.2.7.6.- LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN EXISTENTES

Se proyecta el enterramiento de las líneas aéreas existentes de 15 y 45 Kv, propiedad de Gas Natural Unión Fenosa. El trazado discurrirá por el borde exterior del sector en una franja destinada a tal fin.

Se adjuntan condiciones técnico económicas emitidas por la propietaria de las líneas, Gas Natural-Unión Fenosa como Anexo nº III.

B.2.7.7.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

a.- ALIMENTACIÓN

El sistema adoptado para alimentación de energía eléctrica será trifásico a la tensión de 380/220 v, a una frecuencia de 50 Hz.

La toma se realizará desde el nuevo CT situado en el vial interior del sector SUR-I11 más cercano a la parcela dotacional.

b.- CANALIZACIONES

Las canalizaciones se realizarán mediante conductores de cobre unipolares con aislamiento de PVC de 0,6/1 Kv de tensión nominal, en instalación enterrada en zanja bajo tubo. La derivación a luminaria con conductor de cobre de 2,5 mm² de sección.

c.- ILUMINACIÓN

Se proyectan columnas troncocónicos galvanizados con luminaria tipo LED.

Se prevé un nivel mínimo de iluminación de 7 lux con un factor de uniformidad f=0,2 en calzada y 20 lux en el itinerario peatonal accesible.

Todas las luminarias contarán con las medidas de regulación exigidas por el ayuntamiento de Azuqueca de Henares para optimizar su funcionamiento en los distintos horarios y estaciones.

B.2.7.8.- TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Se ha diseñado la canalización telefónica de acuerdo con las instrucciones de los servicios técnicos de Telefónica, partiendo de las arquetas tipo D existentes en la Avda. de la Industria dentro del ámbito del sector.

a.- CANALIZACIÓN

La canalización de telefonía será enterrada con tubería de PVC formada por tritubo de 40 mm.

b.- ARQUETAS

Las arquetas de línea serán de tipo normalizado por Telefónica, D, se dispondrá una arqueta en cada giro de 90º y cada 50 m aproximadamente, y en cualquiera de éstas, podrá realizarse la acometida a parcela.

B.2.7.9.- ZONAS VERDES**a.- DISEÑO**

Se diferencian dos tipos de actuación, una de plantación de árboles en alcorques en la acera del vial principal y la zona verde propiamente dicha.

En la acera del vial, se ha proyectado una alineación de alcorques, junto al bordillo de la misma, quedando siempre libre la franja de itinerario accesible, dispuestos a razón de dos unidades entre las farolas previstas, donde se plantarán especies de bajo consumo hídrico, también se proyecta red de riego con programador y con goteros en cada alcorte, así como la instalación de Bocas de Riego para baldeo de calle.

La zona verde que conecta la zona sur y la norte del sector por el lado este, dispondrá de una senda peatonal de 2,50 m de anchura aproximándola a los límites de las parcelas resultantes, estará formada, previo cajeado, por una capa de subbase de zahorra natural o reciclada de 40 cm de espesor y otra de coronación de zahorra artificial de 20 cm de espesor, con una compactación del 90% Proctor Modificado, encintada a ambos lados con bordillos de hormigón prefabricado de 10 x 20 cm de sección.

En el trazado de dicha senda se integrarán zonas adicionales de descanso sobre el mismo tipo de firme, y se colocarán bancos que cumplirán las condiciones de accesibilidad, y ensanchamientos para facilitar el giro de pequeños camiones de mantenimiento.

En paralelo a la senda descrita, hacia el exterior del ámbito, se contempla la plantación de rodales arbustivos de planta autóctona de bajo mantenimiento y bajo consumo hídrico.

b.- RIEGO

Se proyecta red de riego automática, con diverso entramado para cubrir las diferentes necesidades hídricas.

c.- MOBILIARIO URBANO

Se contempla la instalación de mobiliario urbano distribuido en las distintas zonas verdes formado por bancos y papeleras, adaptándose a los modelos y normativa municipal.

d.- MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES

El mantenimiento de zonas verdes se hará de acuerdo a las siguientes pautas:

- 1) Mantenimiento de la red de riego: semanalmente en época estival y control de fugas y correcto funcionamiento de la red.
- 2) Limpieza: semanalmente.
- 3) Desbroce de vegetación espontánea: como mínimo cuatro veces al año y controlando que no supere la altura de 10 cm en esta vegetación.
- 4) Podas: de formación durante los primeros años y de mantenimiento a lo largo de su crecimiento.
- 5) Reposición de marras: anual de todos los árboles y arbustos.

B.2.7.10.- RECOGIDA DE BASURAS Y OTROS

La gestión de basuras asimilables a urbanas, se efectuará por la Mancomunidad Vega del Henares. La recogida y tratamiento de residuos especiales o altamente contaminantes se realizará por gestor debidamente autorizado.

B.2.8.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

B.2.8.1.- DISEÑO DEL VIAL Y MOVILIDAD

De acuerdo con el diseño de la sección tipo que define el único vial del SURI-11, las características del mismo son las siguientes:

VIAL	LONGITUD	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA	TOTAL
	323,30 m	4,50 m	5,00 m	4,50 m	2,75 m	16,75 m

Características del vial (SISTEMA LOCAL)

El vial propuesto, discurre paralelo a la Avda. de la Industria, tiene una calzada de 5 m, que supone un solo carril de sentido único Sur-Norte.

Los vehículos entrarán en el vial por la entrada situada al Sur, próxima a la rotonda de la antigua N-320 a, y saldrán por el extremo Norte.

Los vehículos que entren en dicho vial, según sean turismos o camiones tendrán las siguientes posibilidades de movilidad:

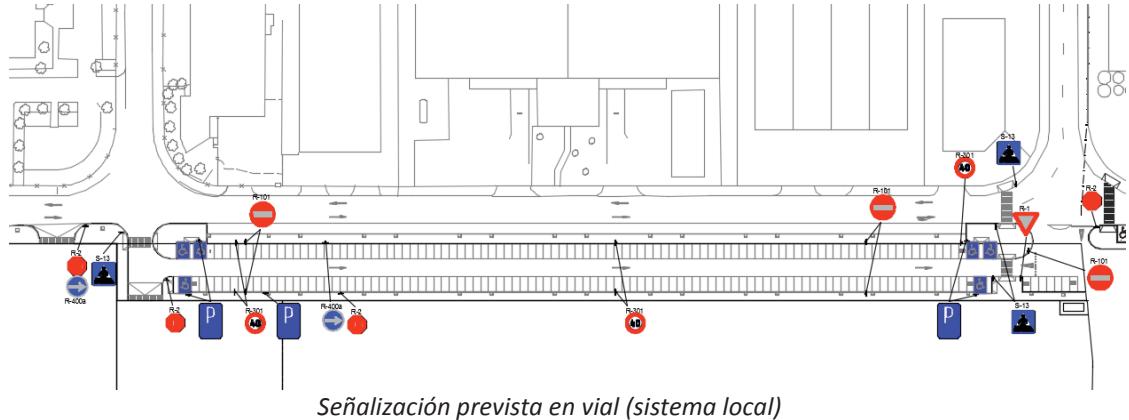
Vehículos ligeros:

- Circular por el vial y aparcar en las plazas de aparcamiento disponibles.
- Circular por el vial y volver a salir a la Avda. de la Industria en dirección Norte.
- Si pertenecen a trabajadores de las futuras naves industriales y tienen autorización, podrán entrar al parking privado de las mismas.
- No se contempla posibilidad de entrar en el Sector desde el carril opuesto al sentido de la marcha de la Avda. de la Industria.
- No se contempla posibilidad de girar a la izquierda a la Avda. de la Industria al salir del Sector.

Vehículos pesados:

- Circular por el vial, no siendo posible el aparcamiento en el mismo.
- Circular por el vial y volver a salir a la Avda. de la Industria en dirección Norte.
- Entrar en las futuras naves industriales y aparcar dentro de las mismas si tienen autorización.
- No se contempla posibilidad de entrar en el Sector desde el carril opuesto al sentido de la marcha del vial previsto de la Avda. de la Industria.
- No se contempla posibilidad de girar a la izquierda a la Avda. de la Industria al salir del Sector.

La ordenación del tráfico, así como las posibilidades de giro en la entrada y salida al vial, estarán determinadas por la señalización horizontal y vertical que se desarrolla en el Proyecto de Urbanización del SURI-11



B.2.8.2.- AFECCIÓN EN EL ENTORNO

La Avda. de la industria, como eje articular de los polígonos industriales de Azuqueca de Henares, cuenta con una amplia calzada de dos sentidos que permite una cómoda movilidad tanto de camiones como turismos.

La apertura del nuevo vial, afectará con un incremento de tráfico tanto de vehículos ligeros como pesados en las zonas colindantes que, al tratarse de una zona industrial plenamente desarrollada, se encuentra dimensionada y adecuada estructuralmente a tal fin.

Así mismo, en lo que a movilidad de peatones se refiere, la acera existente en la avenida más la acera que se desarrollará dentro del proyecto de sistemas generales a este sector SURI-11, junto a la Avenida de la Industria, tienen una anchura suficiente como Itinerarios accesibles peatonales, pues tienen una franja libre de obstáculos de 1,80 m de ancho por 2,20 m de alto, y tendrán los vados peatonales precisos para ser accesibles.

Por otro lado, al encontrarse el SURI-11 ubicado entre dos de las rotundas de la Avda. de la industria, la de la antigua N320 a y la de la vía de servicio de la A-2 en el extremo Noreste, hacen que se pueda circular y girar siempre a la derecha y poder tomar todas las direcciones posibles para todos los trayectos, sin necesidad de hacer giros a la izquierda.

B.2.8.3.- ESTIMACIÓN DE TRAFICO DE VEHÍCULOS

Se estima que la IMD (intensidad media diaria) del tráfico de vehículos ligeros será:

- Para vehículos ligeros → aproximadamente 667 vehículos al día

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

- Para vehículos pesados → aproximadamente 810 vehículos al día

Estos datos se justifican y desarrollan en el Proyecto de Urbanización, pero para esta estimación se han tenido en cuenta las siguientes condiciones:

- Una rotación de tres vehículos por turno en cada muelle de la edificación estimada.
- Una ocupación de 1,5 personas en cada vehículo ligero para una estimación de personal máxima de 1.000 empleados en tres turnos. Se considera el período punta un 66% del total del tráfico diario generado en cada uno de los tres posibles turnos de 8 horas.

Puesto que el nuevo vial proyectado, contienen un carril y sentido único de circulación, según la Norma 6.1-IC “Secciones de firme” de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM 3460/2003, de 28 de Noviembre), sobre el carril de proyecto incide un 100% del total de vehículos, así la I.M.D. de pesados (IMDp) determina la categoría de tráfico pesado a aplicar a la hora del cálculo del firme.

B.3.- CONDICIONES A LA URBANIZACIÓN

Se contemplarán las siguientes apreciaciones de la Normativa Estatal:

B.3.1.- CARRETERAS

Según el artículo 33 de la Ley 37/2015 de Carreteras, referente a la Línea Límite de edificación, habrá de considerarse que queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrolle en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de la que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Las actuaciones para la ejecución de servicios deberán ser exteriores a la zona de dominio público viario; en caso de afectar a las zonas de protección de la autovía A-2, mediante cruzamiento o paralelismo, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras, para lo cual resultará necesario la presentación de la oportuna documentación técnica según la naturaleza de la actuación; como en este caso será el Proyecto de Urbanización del sector.

En cuanto a las licencias a conceder, se deberá atender a lo dispuesto en el art. 28.5 de la Ley de Carreteras que establece: “*Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección, deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley*”

Así mismo, queda prohibido la publicidad, fuera de los tramos urbanos, visible desde la calzada de la autovía prevista en el art. 37 de la citada Ley de Carreteras.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

Mª del Carmen Quintanilla Rubio

Por motivos de seguridad vial, los cerramientos de las edificaciones colindantes con las autovías estatales habrán de ser de un material que no produzca deslumbramientos en los vehículos.

El desarrollo urbanístico previsto, ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales, éstos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar a cargo del promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

La iluminación a instalar en el sector, no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. Si fuese necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

La ejecución de cualquier actuación de nueva conexión o modificación de las existentes o de su uso, que afecte al viario público estatal, requiere autorización por la Dirección General de Carreteras, previa presentación del proyecto constructivo de conformidad con el Reglamento de Carreteras, la normativa de accesos y trazado en vigor; asimismo deberá contener Estudio de tráfico y capacidad que analice la incidencia del planeamiento en el nivel de servicio de la carretera afectada. Su aprobación, quedará condicionada, a que no se produzcan afecciones negativas a la red estatal de carreteras.

B.3.2.- PROTECCIÓN ACÚSTICA

Según se recoge en la ley 37/2003 del Ruido, “*para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondiente de determinaciones de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (B.O.E. de 18 de noviembre de 2003) Modificada por el RD 1367/2007 de 19 de octubre en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (B.O.E. 254, de 23 de octubre)*”

Los medios de protección acústica, que resulten necesarios para dar cumplimiento a la normativa de ruido, serán ejecutados a cargo de los futuros promotores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público ni afectos al mismo.

En relación con esta normativa de ruido, se incluye en el apartado de planos, el correspondiente a los Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado, Segunda Fase, (2013), niveles sonoros de día y noche (Ld y Ln) que recogen la zona de la A-2 a su paso por Azuqueca de Henares, así como los mismos particularizados y ampliados para el sector SUR I11, y una posible implantación de nave logística, donde se observa que los niveles sonoros de día y noche están dentro de los límites regulados por el RD 1367/2007 y la normativa municipal de Contaminación acústica del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares. (Esto es Ld=75dB y Ln= 65 dB para tipo de área acústicas b, sectores del territorio con predominio de suelo de industrial)

B.3.3.- SANEAMIENTO

Según el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que en su Art. 259 ter dice:

"a) Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarios para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de agua de lluvia a los colectores."

"e) Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

En este desarrollo industrial se ha tenido en cuenta que, pese a existir en Azuqueca una red unitaria, conviene hacer red separativa en el sistema local, separar en la urbanización las aguas fecales de las pluviales en previsión de una mejora de la red municipal.

Como el desarrollo industrial tiene vocación de albergar un único proyecto, se introducen estas condiciones a la urbanización en el interior de la parcela industrial.

- En el interior de la parcela se hará una cámara decantadora y separadora de grasas, de esta manera se separan los contaminantes de las aguas de escorrentía previamente al vertido a la red municipal.
- En el interior de la parcela se deberá ejecutar también un sistema de contención de aguas pluviales que, en previsión de las tormentas, sirva de para retener y evacuar el vertido a la red municipal. Se plantea que este sistema sea permeable puesto que, como las aguas contenidas en él ya están decantadas y libres de grasas, se puedan filtrar al terreno reduciendo así el vertido de aguas limpias a la red municipal.

- Se establece que para absorber avenidas del periodo T500, se dispondrá en el interior de la parcela un sistema de almacenamiento regulador previo al vertido de estas aguas pluviales, que en todo caso se dimensionará con un mínimo volumen de 7,85 l/m² de superficie de parcela de uso industrial.

B.3.4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Los gastos de conservación de la urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponderán a la Entidad Urbanística Colaboradora y de Conservación que deberá constituir el Promotor de la urbanización a partir de la finalización del plazo de garantía.

La recogida de basuras asimilables a urbanas será gestionada por la Mancomunidad Vega del Henares.

26 de junio de 2018

Jesús M^a Lacasia Purroy
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº Colegiado 7358

C. NORMAS URBANÍSTICAS

C.1.- ORDENANZAS GENERALES

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan de Ordenación Municipal, que tendrán el carácter y alcance establecido en los artículos I.4.1.a) y I.5.1 de las mismas.

C.2.- ORDENANZAS PARTICULARES

I.1.1.- ORDENANZA USO INDUSTRIAL

Art. 1. Definición

Regula la edificación en el sector SUR I-11 de uso característico industrial.

Art. 2. Clasificación

Se establecen los siguientes grados, en función del tamaño de la parcela:

- GRADO 1: INDUSTRIA PEQUEÑA: Parcela con superficie menor de 2.000 m².
- GRADO 2: INDUSTRIA MEDIA: Parcela con superficie comprendida entre 2.000 m² (incluida ésta) y 5.000 m².
- GRADO 3: INDUSTRIA GRANDE: Parcela con superficie comprendida entre 5.000 m² (incluida ésta) y 50.000 m².
- GRADO 4: INDUSTRIAL ESPECIAL: Parcela con superficie igual o superior a 50.000 m².

Art. 3. Determinaciones de Aprovechamiento y Volumen de la edificación y el suelo.

Art. 3.1. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente. Se admite la apertura de nuevas vías con anchura de 15,00 m. en cuyo caso las parcelas netas, a efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, serán las resultantes después de la apertura.

Art. 3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 12,50 m. (excepto en grado industria pequeña que será de 10,00 m.) y tres (3) plantas.

No tendrán que cumplir dicha altura máxima los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento requieran mayor altura (puentes grúas, depósitos, chimeneas y similares).

Para uso PRODUCTIVO ALMACÉN en todas sus categorías, se permite superar esta altura, disminuyendo la ocupación de forma que el volumen total no supere el que resultaría con una altura máxima de 12,50 m.

Los distintos niveles que se alcancen con sistemas de almacenamiento mecanizado no se considerarán plantas, tanto a los efectos del cómputo del número máximo de alturas establecido en este artículo, como de edificabilidad, por considerarse dichas plataformas como elementos de una instalación propias de la actividad, y no como construcciones.

En grado INDUSTRIA ESPECIAL se permite la construcción de edificaciones singulares de hasta 60,00 m. de altura con un máximo de 15 plantas, disminuyendo la ocupación en forma que el volumen total no supere el que resultaría con altura máxima de 12,50 m.

Art. 3.3. Aprovechamiento

Urbanístico: Es la capacidad del sólido definido por las disposiciones sobre ocupación y altura

Tipo: Es el resultado de aplicar sobre parcela neta una edificabilidad de $1,0109073 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico industrial.

Patrimonizable: Si se trata de parcelas resultantes del desarrollo de Unidades de Actuación en que el aprovechamiento correspondiente a la Administración hubiera sido localizado en parcelas específicas, igual al tipo. En el resto de los casos, en función del grado de consolidación según lo dispuesto en la LOTAU.

Art. 3.4. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será $1,0109073 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (resultado de dividir la edificabilidad del sector entre la superficie neta de parcela de uso industrial) si la edificación NO supera un frente continuo edificado de 150 m, y de $0,962768857 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (resultado de dividir la edificabilidad anterior entre el coeficiente de homogeneización por tipología, que es 1,05) para el caso de que se supere dicho límite.

Art. 3.5. Fondo máximo

No existe más limitación de fondo que la que se deriva de la aplicación de las disposiciones sobre retranqueos.

Art. 3.6. Ocupación

La ocupación máxima de parcela se establece en función del grado y será:

- 60% en industria media, grande y especial (grados 2, 3 y 4)
- 70% en industria pequeña (grado 1).

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018
Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

Independientemente del grado de la ordenanza, en los casos de comunidades de propietarios, las calles de acceso a las diferentes industrias de una misma parcela tendrán las dimensiones adecuadas para el tránsito de vehículos pesados.

Art. 3.7. Parcela

a) Tamaño

La parcela mínima se establece en función del grado de la ordenanza y será:

- Industria pequeña: 1.000 m²
- Industria media: 2.000 m²
- Industria grande: 5.000 m²
- Industria Especial: 50.000 m²

No se establece limitación de parcela máxima siempre que se respete el viario previsto en el POM.

A partir de la parcela existente podrán obtenerse parcelas de menor tamaño por simple parcelación, cuando todas las parcelas resultantes cumplan todas y cada una de las condiciones exigidas en el presente artículo.

Además, podrán constituirse complejos inmobiliarios en régimen de comunidad de propietarios. Si para ellos fuese necesaria la apertura de nuevas calles, estas se podrán autorizar siempre que:

- Tengan un ancho mínimo de 15,00 m.
- Se garantice la maniobrabilidad de cualquier tipo de vehículo.
- Tengan la consideración de elemento común en la división horizontal.

b) Forma

Para que la parcela de nueva creación sea edificable, deberá poderse inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo:

- 12,00 m. en Industria pequeña
- 20,00 m. en industria media
- 30,00 m. para industria grande e industria especial.

Del mismo modo, para nuevas parcelaciones, la fachada mínima se establece en función del grado y será de:

- 12,00 m. para industria pequeña,
- 20,00 m. en industria media y
- 30,00 m para industria grande e industria especial.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

Mª del Carmen Quintanilla Rubio

c) *Ajardinamiento*

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

Un árbol por cada 150 m² de parcela no ocupable por la edificación, o por instalaciones inherentes al tipo de industria de que se trate. Las plantaciones estarán dotadas de algún sistema de riego automático por goteo.

d) *Separación entre edificios*

Será de 6,00 m. (seis metros) salvo en edificaciones adosadas.

Se permitirá el adosamiento en situaciones de borde con parcelas irregulares y con el término municipal colindante debido a las irregularidades en los límites municipales y siempre que se acredite que las parcelas que soliciten el adosamiento sean de la misma propiedad.

e) *Edificación bajo rasante*

Se permite la construcción de plantas bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que la edificación sobre rasante.

f) *Cerramiento*

La altura de la franja opaca no será superior a 0,70 m. en fachada y de 2,00 m. en el resto de linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas o alambradas hasta una altura máxima de 3,00 m.

La altura mínima de dicho vallado será la correspondiente a la franja opaca descrita en el párrafo anterior (0,70 m.) Estará ejecutado con materiales resistentes al impacto por vehículos y el número de accesos quedará limitado a aquellos que sean estrictamente necesarios para el correcto flujo de vehículos entre los viales y el interior de las parcelas. Para ello, en cada solicitud de licencia que contemple la ejecución o la modificación de vallados y accesos, se adjuntará un estudio de tráfico, en el que se marquen las bandas de rodadura, radios de giro, señalización horizontal y vertical, etc.

Las puertas, tanto de peatones como de vehículos, no podrán ser opacas por encima de esos 0,70 m.

g) *Frente continuo edificado*

No se establece ninguna limitación de frente continuo edificado, más allá de las que resulten de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima permitida y retranqueos mínimos obligatorios.

h) Tipología

En industria pequeña se admiten las edificaciones aisladas y pareadas, en el resto tan solo las aisladas, excepto en el lindero coincidente con la parcela industrial situada en el término municipal de Alovera donde no se establecen limitaciones al adosamiento, más allá de las que impongan indirectamente otros parámetros de esta ordenanza (edificabilidad, ocupación, etc.) o cualquiera otra normativa sectorial, especialmente la relativa a protección contra incendios en edificaciones industriales.

Art. 3.8. Retranqueos

Se respetarán se respetarán las distancias mínimas de edificación obligadas por la legislación vigente en materia de Carreteras según el plano “O06 Ordenación del volumen” del presente Plan Parcial, en el que se representa la envolvente de todas las líneas y afecciones a la edificación por dicho motivo.

Además, con carácter general, los retranqueos mínimos serán los siguientes:

A lindero frontal que delimita la parcela con una vía, el mayor entre:

- 5,00 m. en industria pequeña y 10,00 m. en el resto de categorías.
- $H/3$ siendo H la altura del edificio medida según se establece en las ordenanzas generales.

A resto de linderos, posteriores, laterales o colindantes con zonas verdes, el mayor entre:

- 3,00 m. en industria pequeña y 5,00 m. en el resto de categorías.
- $H/3$ siendo H la altura del edificio medida según se establece en las Ordenanzas Generales.

Se permitirá el adosamiento en situaciones de borde con parcelas irregulares y con el término municipal colindante, siempre que se justifique que las parcelas que soliciten el adosamiento sean de la misma propiedad.

Art. 4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se señalan en las Ordenanzas Generales del P.O.M.

Art. 4.1. Usos y actividades permitidos en el espacio de retranqueos:

Sin perjuicio de las condiciones que establezca la Legislación sobre carreteras, o cualquier otra, para sus zonas de protección, en las zonas de retranqueo se permiten los siguientes destinos del suelo:

➤ EN ZONA DE RETRANQUEO A ALINEACIÓN EXTERIOR:

● Permitido:

- Casetas de vigilancia y control, con una superficie máxima de 50,00 m² construidos (*)(**)(***)
- Carga y descarga (*)
- Ajardinamiento (*)
- Aparcamiento (*)
- Paso de vehículos (*)
- Centros de transformación en superficie (*) (**)
- Depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios (*) (**)
- Marquesinas de aparcamiento (*) (**)
- Monopostes (*IV)

● No Permitido:

- Almacenamiento
- Instalaciones auxiliares, excepto las expresamente permitidas.
- Construcciones auxiliares, excepto las expresamente autorizadas.
- Depósitos de residuos.

➤ RETRANQUEO A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

● Permitido:

- Carga y descarga (*)
- Ajardinamiento (*)
- Aparcamiento (*)
- Paso de vehículos (*)
- Instalaciones auxiliares (*)
- Almacenamiento (*)
- Centros de transformación en superficie (*) (**)
- Depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios (*) (**)
- Marquesinas de aparcamiento (*) (**)

(*) Deberá dejarse un paso libre que cumpla las condiciones de anchura y altura libre exigible a los viales de aproximación de los vehículos de bomberos, a los que se refiere el apartado 1.1.1 del DB SI-5 del Código Técnico de la Edificación.

(**) Los centros de transformación, marquesinas de aparcamiento, casetas de bombas, depósitos de agua, etc. necesarios para el desarrollo de la actividad no computan a efectos de ocupación ni de aprovechamiento.

(***) En el proyecto deberá garantizarse que, tanto la maniobra como la espera de vehículos, en las operaciones de control de acceso, se realiza en condiciones de seguridad, sin afectar al tránsito normal de la calle y sin invadir ni obstaculizar la acera o la calzada. Su superficie se contabilizará en el cómputo de edificabilidad y ocupación consumidas.

(*IV) Exclusivamente aquellos destinados a publicitar o señalar la actividad que se desarrolla en la parcela donde se ubica.

Art. 4.2. Usos predominantes

- **PRODUCTIVO:** Las instalaciones incluidas en la categoría D deberán ir precedidas de un estudio de impacto sobre la zona residencial, además del de impacto ambiental que fuera preceptivo.
- **TERCIARIO: Comercial,** en categorías **C-7 y C-8**
- **RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES: Aparcamiento,** En sus categorías **AP-4 y AP-5**

Art. 4.3. Usos compatibles en edificio exclusivo

- **RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES: Estaciones de servicio.**
- **TERCIARIO: Oficinas.** Se permiten en parcelas situadas en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como las situadas en el frente de dicha carretera, según el plano incluido en la modificación nº 6 del POM y que afecta parcialmente a los terrenos incluidos en este Sector.
- **TERCIARIO: Comercial.** En categorías **C-3 y C-4.** se permiten en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como las situadas en el frente de dicha carretera, según el plano incluido en la tramitación de la modificación nº 6 del POM y que afecta parcialmente a los terrenos incluidos en este Sector.
- **TERCIARIO: Hotelero.** Se permiten en vías de acceso de la N-II y vías de servicio de dicha carretera, según el plano incluido en la modificación nº 6 del POM y que afecta parcialmente a los terrenos incluidos en este Sector, todos los establecimientos hoteleros incluidos en el Art., 4, clasificación, del decreto 4/1992 de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto de 4/89 de 16 de enero sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros, DOCM de 5 de febrero, a excepción de los Hoteles-Apartamentos de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella.

- **DOTACIONAL: Administrativo:** En sus categorías **A-2 y A-5**.
- **DOTACIONAL: Deportivo:** En categoría **D-1** se permite en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como en la situadas en el frente de dicha carretera según el plano incluido en la modificación nº 6 del POM y que afecta parcialmente a los terrenos incluidos en este Sector.
- Además, se autorizan sin limitación de superficie, los centros de Formación e investigación ligados al uso industrial.

Art. 4.4. Usos complementarios

Los ligados funcionalmente al uso principal.

Art 4.5. Usos Compatibles

La suma de la superficie construida de los usos compatibles compartidos no podrá ser superior al 30% del aprovechamiento de la parcela.

En las edificaciones especiales autorizadas en las parcelas de industria especial, no será de aplicación esta excepción, pudiendo destinarse el total del aprovechamiento del edificio a usos compatibles.

Podrán implantarse los que constan en el siguiente cuadro:

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Plantas superiores a la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial				
	Deportivo				D-1 (Cd. 5 ^a)
	Docente				
	Religioso				
	Sanitario		S-3 S-5		
	Serv. Admtvos.		A-1 A-2 A-5	A-1 A-2 A-5	
	Sociocultural				
PRODUCTIVO	Almacenes				
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2	AP-2 AP-4 AP-5	AP-3	AP-1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda		(Cd. 8 ^a)		

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de julio de 2018

Corrección de errores por el Pleno en sesión de 4 de octubre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M^a del Carmen Quintanilla Rubio

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Plantas superiores a la baja	Espacio libre parcela
TERCIARIO	Comercial		C-1 (Cd. 7 ^a) C-2 (Cd. 7 ^a) C-3 (Cd. 7 ^a)		
	Espectáculos				
	Hotelero				
	Hostelero		HO-1 HO-3		HO-1
	Oficinas				

(comentarios según el Art. 5 CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS de las Normas Urbanísticas Particulares del POM de Azuqueca de Henares)

Art. 5. Aparcamientos

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 150,00 m² construidos del uso característico, además de las reservas exigidas para el resto de los usos en las Ordenanzas Generales.

Para restaurantes y cafeterías en parcelas industriales se deberá reservar en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 15,00 m² construidos de instalación de uso público.

El número de plazas de aparcamiento a localizar en el interior de la parcela, que resulten de la aplicación de las exigencias antes referidas, en ningún caso será inferior a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial del sector según se determina en el Art. 22.5.1º.b) del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Dicha exigencia será satisfecha en la primera licencia de obra que se solicite en cada parcela, y se distribuirá proporcionalmente a la superficie de la misma respecto al total de la superficie industrial del sector.

Art. 6. Contención de aguas pluviales en el interior de la parcela

Se establece que para absorber avenidas del periodo T500, se dispondrá en el interior de la parcela un sistema de almacenamiento regulador previo al vertido de estas aguas pluviales, que en todo caso se dimensionará con un mínimo volumen de 7,85 l/m² de superficie de parcela de uso industrial.

Dicho almacenamiento podrá ser permeable siempre que se garantice que las aguas que lleguen a él estén decantadas y libres de grasas.

Así mismo, se estará a lo dispuesto en el Art. 259 ter del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C.2.1.- ORDENANZA USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Se cumplirá la ordenanza ZU-V del POM de Azuqueca, según el Art. 16 del Tomo III Normas Urbanísticas Particulares y sus modificaciones posteriores.

C.2.2.- ORDENANZA USO DOTACIONAL

Se cumplirá la ordenanza ZU-D del POM de Azuqueca, según el Art. 14 del Tomo III Normas Urbanísticas Particulares y sus modificaciones posteriores, en concreto la Modificación de Ordenanza ZU-D aprobada en Pleno del Ayuntamiento el 27 de noviembre de 2014, y publicada en BOP el 23 de enero de 2015, y en el DOCM el 31 de diciembre de 2014.

C.2.3.- ORDENANZA RED VIARIA

Se cumplirá la ordenanza ZU-RV del POM de Azuqueca, según el Art. 18 del Tomo III Normas Urbanísticas Particulares y sus modificaciones posteriores.

26 de junio de 2018

Jesús M^a Lacasia Purroy
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº Colegiado 7358