

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 13 JUL 2004
El Secretario.



SECTOR SUR R-3
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL
AZUQUECA DE HENARES

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

1.ALTERNATIVA TÉCNICA
1.3 PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANISTICO

RAFAEL CASAS MAYORAL
ARQUITECTO.
OCTUBRE DE 2000

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SUR R-3

I. MEMORIA. ANTECEDENTES

INTRODUCCION.-



Aprobado definitivamente
Por el Ayuntamiento Pleno
sesión del dia:

13 JUL. 2001

El Secretario:

El presente documento de Plan Parcial, se redacta con el fin de desarrollar las determinaciones contenidas en el documento de Plan de Ordenación Municipal vigente en el Ayuntamiento de AZUQUECA DE HENARES sobre el Sector SUR R-3 de Suelo Urbanizable.

El presente plan Parcial forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrollará el Sector.

Los **objetivos** del presente Plan Parcial, son:

1º.- La preparación legal del suelo previa a la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en Plan de Ordenación Municipal vigente respecto del sector de suelo urbanizable SUR R-3.

2º.- Posibilitar la obtención por parte del Ayuntamiento de las cuotas de aprovechamiento que le corresponden como Administración actuante, según el POM.

3º.- La definición detallada de la estructura urbanística del sector; desarrollando la Ordenación de Detalle, respecto de los usos y tipos de edificación; la red viaria, el sistema local de equipamientos y los espacios libres de uso y dominio públicos.

4º. El planteamiento de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua; saneamiento y evacuación; suministro de energía eléctrica; alumbrado público, distribución de gas natural y red de telecomunicaciones que se acompañan.

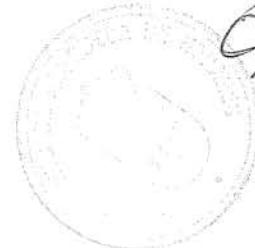
5º. El planteamiento de los objetivos urbanísticos específicos del sector:

- Accesos desde las Avenidas de Alcalá, de los Escritores y de Madrid.
- Cesión de la parte del ensanche de la Avda de Alcalá incluida en el Sector
- Cesión de la parte del ensanche de la Avda de los Escritores incluida en el Sector
- Cesión de la parte de la Avda de Madrid, incluida en el Sector.
- Trazado del vial peatonal de conexión entre el Parque de La Quebradilla y

el Parque de los Almendros

- Cesión de la parte de Sistemas Generales exteriores correspondientes, situados en el entorno del Vallejo.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del dia 13 JUL. 2001.
En Secretaría



ENTIDAD PROMOTORA.-

Se redacta el presente Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SUR R-3, del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, por encargo de la Agrupación de Interés Urbanístico de dicho Sector; constituida en Guadalajara, a 28 de Marzo de dos mil, ante el Notario Dña. María Teresa Iglesias Peinado e inscrita en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico el 4 de Mayo de dos mil, con el número 5.

DELIMITACION DEL SECTOR. DIFERENCIAS RESPECTO DEL POM.

Situación: El sector objeto del presente Plan Parcial se encuentra al Oeste del casco urbano de Azuqueca, limitando al Norte con la futura Avenida de Madrid, al Este con las parcelas dando a la Calle Marcelino, al Sur con la Avenida de Alcalá y al Oeste con la Avenida de los Escritores

Accesos: Posee actualmente accesos rodados directos desde la Avenida de Alcalá y la Avenida de los Escritores

Superficie adoptada para la unidad urbanística: 120.542,19 m²

La superficie ha sido definida mediante levantamiento topográfico realizado al efecto y coincide sensiblemente en su cuantía con la establecida en el POM.

LIMITES

Los límites del área de actuación han sido fijados en razón de:

- c) La delimitación del POM vigente.
- d) Las necesidades de configuración del viario proyectado.

La delimitación propuesta, que se ajusta puntualmente la contenida en el POM, modificando tan solo los Sistemas Generales Interiores, afectando a la estructura del mismo, que aumentan en la franja de ensanche de la Avenida de Alcalá para el trazado de un Bulevar y que no se preveían en el P.O.M., disminuyendo los sistemas generales exteriores, manteniendo la misma superficie del conjunto de los sistemas generales de aportación por parte de la A.I.U., extrayendo del cómputo los Sistemas Generales Interiores de titularidad pública.

De esta manera a éste cómputo le corresponde a efectos del cálculo del aprovechamiento es el mismo definido en la ficha que para el SUR-R3 se establece en el P.O.M.

*Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Plan
sesión del día 6 de Marzo 2007
El Secretario*



INFORMACION URBANISTICA.-

Altimetría.- El sector presenta un relieve plano, siendo la cota mas elevada la 631,27 y la mas baja la 629,61

Vegetación.- La finca carece de vegetación autóctona, habiéndose destinado mayoritariamente a cultivos herbáceos de regadío.

Geología e Hidrografía.- Bajo el punto de vista geológico, los terrenos se encuentran en la denominada Cuenca Terciaria del Tajo, al NE de dicha cuenca y al Sur del borde meridional del Sistema Central.

Bajo el punto de vista morfológico, los terrenos presentan un alto grado de estabilidad natural. Litológicamente los terrenos están constituidos por limos arcillosos, arcillas y arenas.

Pluviometría.- Con respecto al régimen de precipitaciones que habrá de tenerse en cuenta para definir los caudales generados por la lluvia, a evacuar en el ámbito de la actuación, se tendrán en cuenta los datos de la Estación Meteorológica de Guadalajara capital, que es la más próxima al área de proyecto. Como datos orientativos se aportan los siguientes:

Precipitación total: 414,30 mms, con una media de 80 días/ año

La precipitación máxima en una hora con un periodo de retorno de 10 años y un nivel de probabilidad del 90% es algo inferior a 25 mms.

Usos y edificaciones existentes.- La totalidad de los terrenos se ha dedicado a cultivos de regadío hasta fechas recientes.

No existe edificación alguna.

Instalaciones afectadas.-

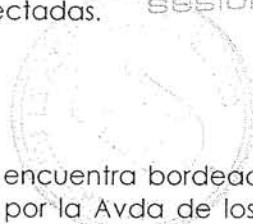
No existen instalaciones afectadas.

Infraestructuras existentes..

Red viaria.- El polígono se encuentra bordeado y con accesos, al sur por la Avda de Alcalá; al Oeste por la Avda de los Escritores y al Este con la C/ Miraflores.

Red de saneamiento.- A señalar los colectores de la Avda de los Escritores de 600 mms de sección, siendo uno de ellos, el Colector Sur, al que se propone conectar la red del sector.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Guadalajara
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario



Argaiz

Red de electrificación.- Se cuenta con suministro eléctrico de la compañía IBERDROLA en las inmediaciones de la Avda de Alcalá.

Red de abastecimiento de agua.-

El abastecimiento al polígono se realizará desde la de tubería existente en la Avda de los Escritores, mallando y completando la red existente.

CATASTRAL Y RELACION DE PROPIETARIOS.-

Catastral: Se adjunta en el Documento de Reparcelación la relación de parcelas catastrales afectadas, sus superficies y propietarios.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pionero
sesión del año 03 JUL. 2001
D. Francisco J. Gómez



DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.-

Determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares:

1.- Ficha urbanística

Se adjunta la ficha urbanística del Sector según se encuentra redactada en el Plan de Ordenación municipal, así como la Norma Urbanística N-SUR:

Art. 3. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 3.1. CONTENIDO

La ordenanza Particular en Suelo Urbanizable Programado incluye:

1. Unas Determinaciones de Aprovechamiento y Volumen Edificable en las que se señalan los parámetros fundamentales necesarios para regular la edificación en cada sector. Estos parámetros sirven de marco junto con las Ordenanzas Generales, para la redacción de las Ordenanzas Particulares de los Planes Parciales que necesariamente deben redactarse en desarrollo de los diferentes sectores.
2. Unas Determinaciones de Uso y Destino de la edificación y el Suelo.- En las que se explica el uso o usos característicos y los usos compatibles. Son también el marco para el desarrollo de las ordenanzas del Plan Parcial.
3. Unas condiciones de desarrollo en las que se especifican las obligaciones y requisitos que deben cumplirse para poder desarrollar el sector.
4. Un esquema de condicionantes de diseño de la estructura general de la ciudad al Sector.

Art. 3.2. TIPOS

Ordenanza Residencial



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 3 JUL. 2001
El Secretario,

N-SU-R. Regula el desarrollo de los sectores de uso característico residencial
Art. 3. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 3.1. CONTENIDO

La ordenanza Particular en Suelo Urbanizable Programado incluye:

1. Unas Determinaciones de Aprovechamiento y Volumen Edificable en las que se señalan los parámetros fundamentales necesarios para regular la edificación en cada sector. Estos parámetros sirven de marco junto con las Ordenanzas Generales, para la redacción de las Ordenanzas Particulares de los Planes Parciales que necesariamente deben redactarse en desarrollo de los diferentes sectores.

2. Unas Determinaciones de Uso y Destino de la edificación y el Suelo.- En las que se explicita el uso o usos característicos y los usos compatibles. Son también el marco para el desarrollo de las ordenanzas del Plan Parcial.
3. Unas condiciones de desarrollo en las que se especifican las obligaciones y requisitos que deben cumplirse para poder desarrollar el sector.
5. Un esquema de condicionantes de diseño de la estructura general de la ciudad al Sector.

Art. 3.2. TIPOS

Ordenanza Residencial

N-SU-R. Regula el desarrollo de los sectores de uso característico residencial.

...../.....

Art. 20. NORMA URBANÍSTICA N-SUR

Art. 20.1. Definición

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

Art. 20.2. Determinaciones de Aprovechamiento y Volumen edificable

20.2.1. Altura máxima

Será la siguiente para los diferentes sectores:

Sector 1.- Cuatro plantas.

Sector 2.- Cuatro plantas y seis plantas en el eje principal.

Sector 3.- Cuatro plantas.

Sector 4.- Cuatro plantas.

Sector 5.- Cuatro plantas.

Sector 6.- Cuatro plantas.

Sector 7.- Tres plantas.

Sector 8.- Tres plantas.

Sector 9.- Tres plantas.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 11 de JULIO de 2001
En Secretaría.



Sector 10.- Tres plantas.

20.2.2. Aprovechamiento

Tipo.- El resultado de aplicar a la superficie neta del sector una edificabilidad de 0,75 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar libre.

Privativo.- El 90% del asignado.

20.2.3. Homogeneización

Este aprovechamiento está expresado en uso característico residencial multifamiliar y deberá reconvertirse a los usos que realmente se construyan con los siguientes coeficientes de homogeneización.

Residencial multifamiliar libre o protegida con superficie mayor de 125 m² construidos - 1.

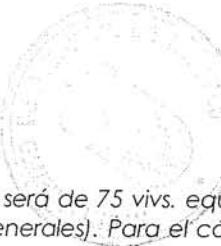
Residencial multifamiliar protegida con superficie mayor de 100 m² y menor de 125 m² construidos - 0,9.

Residencial multifamiliar Protegida con superficie construida menor de 100 m² - 0,75.

Residencial unifamiliar en edificación abierta - 1,25.

Residencial unifamiliar en edificación cerrada con alineación a fachada y garage común - 1.

20.2.4. Densidad


Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario,

La densidad máxima será de 75 vivs. equivalentes/ha sobre la superficie neta del sector (excluidos sistemas generales). Para el cálculo de esta densidad se tendrá en cuenta la siguiente equivalencia:

Vivienda unifamiliar: 1,75 viviendas equivalentes.

Vivienda multifamiliar de superficie útil superior a 60 m² - 1 vivienda equivalente.

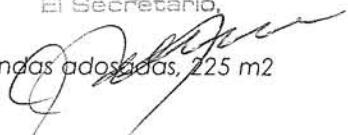
Vivienda multifamiliar de superficie igual o inferior a 60 m² - 0,75 viviendas. equivalentes.

Las reservas exigidas por la LOTAU se referirán a viviendas reales.

20.2.5. Distancia entre edificaciones

La distancia entre edificaciones será como mínima igual a la altura de la mas alta salvo en composiciones de edificación semicerrada en que podrá reducirse a la mitad.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario,



20.2.6. Condiciones de las viviendas unifamiliares

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 175 m² para viviendas adosadas, 225 m² para pareadas y 300 m² para aisladas.

Ocupación.- la ocupación máxima de parcela será del 50%.

Retranqueos.- Los retranqueos mínimos serán de 5 m. a lindero frontal y posterior y tres a los restantes.

Las viviendas unifamiliares en edificación cerrada con alineación a fachada y garaje común mancomunado se consideraran a efectos de condiciones como las viviendas multifamiliares.

20.2.7. Determinaciones de diseño

El Plan Parcial deberá respetar los esquemas de diseño incluidos en las fichas del Plan de Ordenación Municipal puesto que son condicionantes de la Estructura General de la ciudad al Suelo Urbanizable.

En los sectores en que el Plan de Ordenación Municipal incluye el diseño pormenorizado, si se respeta en el PAUR no será necesaria la redacción del Plan Parcial.

Se prohíben los bloques abiertos que no conformen al menos con una de sus fachadas el espacio público viario.

Se prohíbe el acceso de garajes individuales desde las vías estructurantes.

20.2.8. Condicionantes para su desarrollo

El Modelo Territorial diseñado por el Plan de Ordenación Municipal, supone una secuencia en el desarrollo de los Planes Parciales, que se expresa en las siguientes determinaciones:

1. No podrá desarrollarse un sector si entre él y el suelo urbano continuo de la ciudad existe otro sector sin desarrollar.

Así, no podrán desarrollarse los Sectores R5 y R6 si antes no se desarrolla el R2.

No podrá desarrollarse el K4 si antes no se desarrollan el R3 ó el R2.

No podrá desarrollarse el R9 si antes no se desarrollan el R3 y el R8.

2. El Sector R4 no podrá desarrollarse hasta tanto se construya la vía de circunvalación NE hasta la Ctra. de Alovera.
3. En el Sector 5 el modelo territorial admite un desplazamiento de la vía de borde, con ampliación de su superficie, tal como se indica en la ficha.

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



4. Dado que todos los sectores tienen asignado el mismo porcentaje de Sistemas Generales, cuando no se encuentren incluidos en el Sector, en el Programa de Actuación Urbanizadora deberían indicarse aquellos que deberán completarlos de los calificados como tales por el Plan de Ordenación Municipal en Suelo Urbanizable.

Al margen de lo anterior, 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.

20.2.9. Determinaciones de Uso

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales del Plan de Ordenación Municipal.

Uso predominante -

Residencial.- El aprovechamiento máximo destinable a viviendas unifamiliares será el siguiente:

Sectores R9 y R10, el 100%

Sectores 7 y 8, el 80%

Sectores 1, 5 y 6, el 60%

Sectores 2, 3 y 4 el 40%

En todos los casos se trata de porcentajes de aprovechamiento homogeneizado

El máximo destinado a residencial multifamiliar

Sectores 7, 8, 9 y 10 el 40%

Sectores 1, 5 y 6 el 70%

Sectores 2, 3 y 4 sin limitación

Se destinará un mínimo de un 20% de las viviendas con precio de venta igual a las Viviendas de Protección Oficial o régimen de protección equivalente.

Usos compatibles en edificio exclusivo

Todos los usos documentales

Almacenes en su categoría AL-1.

Comercial en sus categorías C-1, C-2 y C-3.

Comercial en los edificios Estaciones de Servicio.

Estacionamiento Hotelero.

Hostelero

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de **Alcalá de Henares**
sesión del **10 JUN 2001**

17

Industria tipo IA e IB en Sectores nº 7

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

Se adjunta en página siguiente la ficha del documento TOMO IV Gestión del Plan de Ordenación Municipal.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 3 JUL. 2001
El Secretario,



Normas aplicables del POM

Se exponen a continuación citas textuales de las principales disposiciones del Plan De Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, que afectan al presente Plan Parcial:

SECCIÓN CUARTA. TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES Y SUS MODIFICACIONES

ARTÍCULO 4.1. OBJETO

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

ARTÍCULO 4.2. FORMULACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 38.1.a) de la LOTAU podrán ser promovidos por los particulares en desarrollo de Programas de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o competidores por su adjudicación.

Sólo la Admón. podrá promoverlos de oficio y aprobarlos con anterioridad a los Programas.

ARTÍCULO 4.3. DETERMINACIONES

Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones previstas en el Artículo 26 de la LOTAU.

ARTÍCULO 4.4. ORDENANZAS

Los Planes Parciales se ajustarán a las ordenanzas de uso y volumen incluidas en el Plan General de Ordenación, pudiendo modificar las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del Artículo 24 de la LOTAU.

ARTÍCULO 4.5. DOCUMENTACIÓN

Los Planes Parciales deberán contener la documentación especificada en el Artículo 30 de la LOTAU. Su contenido pormenorizado será el siguiente:

A) Información.

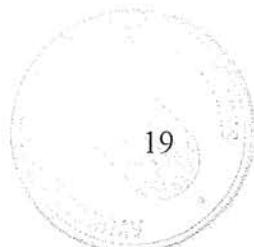
Información general del sector en relación con la ciudad y con el planeamiento de nivel superior que incluirá como mínimo:

1. Documentos escritos:

- Determinaciones y previsiones de planeamiento superior.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 3 JUL. 2001
El Secretario,

19



- Características materiales del territorio: geológicas, geotécnicas y topográficas, etc.
- Infraestructura existente, abastecimiento de agua y energía eléctrica disponible, capacidad de las redes de evacuación generales.
- Cuando la complejidad o finalidad del Plan lo requiera, análisis y propuestas relativas a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.
- Estudio de estructura de la propiedad del suelo.
- Estudio, informe o evaluación de Impacto Ambiental.

2. Documentos gráficos. Toda la documentación gráfica se entregará en soporte estable y en soporte digital compatible con el del Ayuntamiento.

Deberán reflejar el estado actual de los terrenos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes. La escala mínima será 1:2.000.

- Situación en relación con la estructura orgánica correspondiente del planeamiento superior.
- Ordenación establecida para el sector por el Plan General.

Plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro, de los originales del Ayuntamiento o visados por el Colegio de Topógrafos.

- Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

B) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

1. Conclusiones de la información.
2. Indicación de los términos en que se han recogido las determinaciones de contenido de la Legislación aplicable, especialmente la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título I de la LOTAU.
3. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio, y su concordancia con el modelo territorial del Plan de Ordenación Municipal.
4. Descripción del planeamiento y la solución propuesta.
5. Descripción de las redes de infraestructuras y servicios.
6. Adecuación del planeamiento y la solución propuesta a los estándares fijados en la Legislación aplicable.
7. Cuadros de características del planeamiento incluyendo todos los datos numéricos necesarios para la interpretación adecuada de las características del planeamiento.
8. Estudio Económico.
9. Plan de Etapas.

C) Planos de Proyecto. Toda la documentación gráfica se entregará en soporte estable y en soporte digital compatible con el del Ayuntamiento.

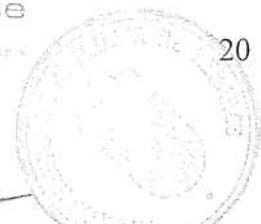
Éste estará constituido, al menos, por los documentos siguientes:

P.1.: Plano de relación con la ciudad.

P.2.: Plano de relación del sector con el planeamiento de la ciudad y ámbito territorial de nivel superior (Plan de Ordenación Municipal).

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario,

20



P.3.: Plano de Estado Actual.

(Contendrá los elementos existentes y servidumbres).

P.4.: Plano de Red Vial.

(Contendrá la Red Vial de tráfico y la Red Vial Primaria peatonal).

P.4.1.: Perfiles longitudinales de la Red Vial Primaria de tráfico y peatonal.

P.4.2.: Secciones transversales tipo.

P.5.: Plano de movimiento de tierras.

(Indicará las curvas primitivas y las rectificadas).

P.6.: Plano de zonificación.

(Contendrá las zonas en que se divide el territorio planeado en razón de la asignación de los usos).

P.7.: Plano de estructura urbana.

... (Contendrá:

- La división en Unidades de Ejecución.
- Establecimiento de las alineaciones, la volumetría y las rasantes de los componentes fundamentales de la estructura urbana de la actuación urbanística.
- El sistema de espacios libres, zonas verdes y zonas deportivas de uso público y resto de dotaciones.
- Localización de usos comerciales, portales, accesos a garajes y, en general, todos aquellos elementos que definan la estructura urbana específica de esta situación urbanística).

P.8.: Plano de Ordenación de Volúmenes.

(Este plano no tendrá carácter vinculante y presentará, como solución indicativa, las posibles alternativas de las tipologías de la edificación que se presenten de acuerdo con la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras).

P.9.: Planos de los servicios urbanos con documentación sintética de sus características y su trazado.

Las escalas recomendadas para los planos son las siguientes:

P.1 y P.2: Escala 1:5.000.

P.3: Escala 1:1.000.

P.4 a P.8: Escala 1:500.

P.9: Escala 1:2.000.

Todos los Planos deberán llevar incorporados los siguientes elementos:

. Delimitación del ámbito de planeamiento.

. Orientación.

. Escalas.

. Representación topográfica de las curvas de nivel, de la forma siguiente:

P.1 y P.2: Incorporará las curvas de nivel apropiadas a escala elegida.

P.3: Curvas de nivel de levantamiento topográfico inicial al menos de metro en metro.

P.4 y P.5: Curvas de nivel primitivas y rectificadas.

P.6 a P.8: Curvas de nivel rectificadas.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL 2001,
El Secretario,



D) Normas Urbanísticas.

Reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada conteniendo, como mínimo los siguientes apartados.

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo con referencia :
 - . Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - . Estudios de Detalle.
- Parcelaciones.
- Proyectos de Urbanización.
- Normas de Edificación, determinando con detalle:
 - . Las condiciones volumétricas a que deban supeditarse las edificaciones, señalando en todo caso las normas de ocupación en planta, alturas de edificación y retranqueo o linderos.
 - . El tratamiento, uso y conservación de los espacios no edificables.
 - . Usos a los que pueden dedicarse las edificaciones especificándose los permitidos, los prohibidos y en su caso los obligatorios, señalando estos últimos la proporción mínima exigida.
 - . Condiciones higiénicas de la edificación.
 - . Condiciones estéticas de la construcción, teniendo en cuenta la adaptación, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situados.
 - . Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

E) Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

F) Los Planes Parciales que modifiquen el Plan de Ordenación Municipal deberán incluir la documentación complementaria fijada en el Artículo 39.8 de la LOTAU.

G) La innovación que pueda establecer los Planes Parciales se regirá por el régimen definido en el Art. 39 de la LOTAU.

ORDENANZAS

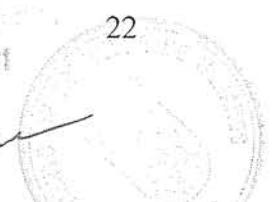
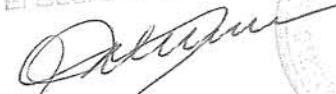
Las ordenanzas de necesaria referencia contenidas en el POM son las siguientes:

Ordenanza ZU-R2 Regula la edificación en suelos calificados de uso característico residencial con alineación a fachada.

Ordenanza ZU-R3 Regula la edificación en suelos calificados de uso característico residencial en bloque abierto.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Fuenlabrada
sesión del día 3 JUL. 2001
El Secretario

22



Ordenanza ZU-R4 Regula la edificación en suelos calificados de uso predominante residencial unifamiliar.

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-C Regula la edificación en suelos calificados de uso característico comercial.

Ordenanza ZU-V Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

las cuales se completan y amplían al nivel de detalle que requiere el presente Plan Parcial

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno
en sesión del día 11 JUL 2001
El Secretario



MEMORIA JUSTIFICATIVA

LA ORDENACIÓN PROYECTADA

CARACTERÍSTICAS GENERALES

El presente plan parcial articula formalmente las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal vigente en el ámbito de la unidad urbanística denominada Sector SUR-R3

LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL QUE SE MANTIENE Y LA ORDENACIÓN DE DETALLE QUE SE MODIFICA

a) Elementos vinculantes o de ordenación estructural que se ajustan íntegramente al trazado, superficies y diseño del POM:

- * la delimitación coincidente.
- * la red viaria principal, compuesta por la Avenida de Alcalá, que se ensancha 15 metros, trazando un bulevar entre la C/ Marcelino Orozco y la Avda de los Escritores, el ensanchamiento de la Avda de los Escritores y la nueva Avda de Madrid según trazado y dimensiones del P.O.M.
- * el viario peatonal estructurante, mediante una Zona Verde Lineal uniendo el Parque de los Almendros con el de La Quebradilla resuelto con estructura de bulevar.
- * la localización del Uso Residencial Multifamiliar en una franja paralela a la Avda de Alcalá y a la Zona Verde Lineal el sistema general verde, trazado en su mayoría paralelamente a la autovía y según diseño del POM.

MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DEL POM (art 39 LOTAU):

El presente Plan Parcial no plantea modificación estructural alguna, tan solo modifica la anchura de la Avenida de Alcalá, constituyendo su superficie un incremento de los Sistemas Generales Interiores del Sector que se compensan con la disminución en la misma cuenta de los Sistemas Generales Exteriores adscritos al mismo. No alterando así la Superficie de Sistemas Generales del P.O.M. La supresión de la C/ Cercedilla cumple con lo establecido en el art.146 de la L.O.T.A.U., ya que como vía urbana incluida dentro de la delimitación de la unidad de actuación se entiende sustituida por las nuevas vías que prevé el planeamiento parcial y se trasmiten en pleno derecho al Ayuntamiento en el documento de Reparcelación del Sector.

Se proyectan los siguientes tipos de vías de entre los establecidos en el POM vigente, a los que se añaden los necesarios tramos de conexión o enlace con las calles existentes:

Sistema General Vario

Avenida de Alcalá.

Constituye el acceso SUROESTE de la Zona Residencial de Azuqueca, actualmente en conexión con los Polígonos Industriales Miralcampo y UP-1 y

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en 24
sesión del día 3 JUL. 2011.
El Secretario,



la Autovía N II, y en el futuro con la Zona Industrial Centro y un nuevo acceso a la autovía, y es el elemento principal de apoyo del viario local, no solo de este sector sino de los SUR-R 8 y R 9.

Se propone por su situación, entre el Sector y el Parque de La Quebradilla, el aumento de su sección, estructurándolo como Bulevar, entre la futura Rotonda de acceso y el casco actual.

La ejecución de este vial en el tramo antes descrito corresponde en su calidad de Sistema General a la Administración, con posibilidad de ser ejecutado por la A.I.U., sustituyendo su inversión por parte del importe del importe de contribución de los promotores a la ejecución de los Sistemas Generales adscritos a los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial.

Avenida de Los Escritores

Constituye el eje fundamental actualmente y en el futuro de la mayor zona residencial de Azuqueca, con acceso directo a la Autovía y conexión en malla con vías de reparto con dichas zonas.

Avenida de Madrid.

Es la vía colectora en malla de los sectores residenciales y conecta la Avda de Meco con la Avenida de los Escritores y vía de borde de la zona residencial. El tramo que afecta al SUR-R3 y SUR-R4, entre la Avda de Meco y la de los Escritores, se plantea como un vial de 20 mts de ancho al que conectarán los viales de acceso a las viviendas unifamiliares, el Bulevar del Parque Local y la vía de acceso a la zona de residencia multifamiliar y dotacional. Su perfil comprende amplio acerado arbolado, carril bici y dos carriles en cada sentido.

Sistema local viario

- Vías de reparto: Establecen los enlaces del sector con las áreas urbanas y urbanizables contiguas, lo constituyen el vial paralelo a la Avda de Alcalá conexiónado con la C/ Miraflores, recorre longitudinalmente todo el Sector hasta la Avenida de Los Escritores, teniendo continuidad en el Sector SUR- R 8, POR él se accede a la edificación multifamiliar, y a él se conectan los viales de acceso a las viviendas unifamiliares, se completa con viales perpendiculares que lo unen a la Avda de Alcalá, y a la Avda de Madrid, su ancho es de 15 mts.
- Vías secundarias de acceso a las viviendas unifamiliares entre la Avda de Alcalá y la Avda de Alcalá y la vía de reparto. Perfil: 11 mts.
- El Bulevar de ciudad jardín, que rodea la zona verde central del sector, organizando sus accesos, con 12 metros de anchura en cada sentido.
- Se suprime la C/ Cercedilla por no encontrar sentido a su permanencia.

Sistema Local de Espacios Libres.

* El sistema de espacios libres local, en su mayor cuantía se ubica en la zona central del bulevar, complementándose con espacios libres ajardinados que se introducen entre los edificios de viviendas multifamiliares, quedando así todas las edificaciones rodeadas de amplios espacios de vegetación.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23/03/2012
El Secretario,



Sistema Local de Equipamientos.

* El sistema local de equipamientos, se sitúa en la zona mas próxima al casco en una parcela accesible por tres de sus lados y de proporciones que permitan la ubicación de uno o mas equipamientos.

Se localiza el equipamiento comercial privativo en la esquina de la Avda de Alcalá

Finalmente, las manzanas edificables privadas, incorporando las dos tipologías edificatorias previstas en el POM dentro del uso característico residencial: la multifamiliar en edificación abierta situada entre espacios libres, relacionada con la Ordenanza ZU-R3, y que se ubica volcada a la Avda de Alcalá frente al Parque, y en el Bulevar frente a la Zona Verde central del Sector, componiéndose de parcelas para edificios de tres crujías de 14,60 mts de ancho, sobre zócalo con aparcamiento cerrado en planta sótano y acceso rodado desde las vías de reparto, y peatonal con senda lateral junto a las zonas verdes entre edificios, de 4 plantas y ático retranqueado. En planta baja se establecen soportales de 3 mts de ancho y locales comerciales en sus frentes a la Avda de Alcalá y al Bulevar.

Se ubica así mismo una edificación multifamiliar en manzana cerrada con Ordenanza ZU-R2, en el encuentro del Sector con el casco urbano, cosido con la última manzana de la C/ Marcelino Orozco.

En paralelo a la Avda de Los Escritores se sitúan 6 manzanas de 4 crujías con acceso rodado por vía secundaria paralela.

La vivienda unifamiliar, con tipologías reguladas por la ordenanza ZU-R4 del P.O.M., agrupadas, pareadas y aisladas, se sitúan en tres manzanas con acceso desde vías de reparto y secundarias.

PREVISION DE DOTACIONES

Se realiza una comparación cuantitativa de las reservas mínimas de suelo dotacional establecidas para los sectores de suelo urbanizable de uso residencial como "estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes" en el apartado c) del artículo 31 de la LOTAU, y las proyectadas en el presente Plan Parcial.

Las cifras corresponden a reservas de suelo en m²

	LOTAU	Plan Parcial
ESPACIOS LIBRES	12.404,66	12.509,09
DOTACIONES	13.782,96	13.887,37
VIARIO LOCAL		21.425,65
APARCAMIENTOS	724	1251

RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 1 Plaza / 100 m² de edificación (reserva global todo el sector)

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 13 JUL. 2005
El Secretario,



Plazas en viario: 543

Plazas en interior de parcelas unifamiliares: 1 PK / 100 m2. construidos = 14.160.- / 100 = 142

Plazas en interior de parcelas multifamiliares: 1 PK / 100 m2. construidos = 56.554,79.- / 100 = 566

PLAZAS TOTAL PLAN PARCIAL: 1.251

Se prevé la reserva de 22 plazas para minusválidos en la vía pública (el 2% reglamentario), en las condiciones de accesibilidad reguladas en Manual de Accesibilidad de Castilla la Mancha, a localizar exactamente en el proyecto de urbanización.

Como puede observarse, la previsión de plazas de aparcamiento se encuentra por encima de los estándares mínimos, por lo que podrá admitirse la supresión de algunas de ellas en el viario en razón de facilitar el acceso rodado a las parcelas, o bien para ubicar los contenedores del servicio de recogida de residuos.

LOS TIPOS EDIFICATORIOS

Las unidades edificatorias multifamiliares se componen de 14 edificios con acceso rodado desde vías de reparto y peatonal desde la Avda de Alcalá, Bulevar de ciudad jardín y espacios libres de sistema local, de tres crujías y 52,40 m de largo, con zócalo en semisótano que encierra el garaje aparcamiento de 18,60 m de ancho, planta baja mas trés, de 14,60 m de ancho, ático retranqueado 2 m a todas las alineaciones y posibilidad de bajo cubierta.

La separación entre las fachadas de los edificios es de 19,20 m, permitiendo el asoleamiento.

En planta baja y dando a la Avda de Alcalá y al Bulevar se establece una alineación para la continuidad de un soportal de 3 m de fondo y 4 m de alto, siendo obligatorio la ubicación en su frente de 120 m2 como mínimo de uso terciario pudiéndose completar opcionalmente toda la planta baja.

En principio, el régimen de promoción será el de vivienda libre, sin que ello suponga que, si el contexto legal lo posibilita, se puedan desarrollar promociones sujetas a algún régimen de protección.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 3 JUL 2001
El Secretario,



LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

CUADRO DE EDIFICABILIDADES

ZONA	Calificación	Edificabilidad homogeneizada	
		M2 de Uso característico Mult. libre	P.O.M. Plan Parcial
ZU-R3	Residencial Multifamiliar		55.716,25
ZU-R4	Residencial Unifamiliar		17.700,00
ZU-C	Terciario Comercial		2.000,00
TOTAL		75.416,22	75.416,25

Los valores obtenidos justifican el cumplimiento de las determinaciones de Plan de Ordenación Municipal vigente en cuanto a las edificabilidades y usos permitidos

El uso comercial es compatible compartido con el de vivienda en plantas bajas y primeras de los edificios multifamiliares, situando de forma vinculante 120 m² de este uso junto a los soportales de estos edificios.

El desglose de edificabilidades por manzanas propuesto es el siguiente:

manzana ZU R4 viv unif	superficie m ²	edif real m ² c	edif homog m ² c mult libre	nº viv reales	nº viv equiv
M 1	3.796,31	2.400,00	3.000,00	16	28,00
M 2	3.836,07	2.400,00	3.000,00	16	28,00
M 3	3.889,03	2.280,00	2.850,00	15	26,25
M 4	3.953,27	2.430,00	3.037,50	16	28,00
M 5	4.116,73	2.550,00	3.187,50	17	29,75
M 6	4.238,21	2.100,00	2.625,00	13	22,75
TOTAL ZU R4	23.829,62	14.160,00	17.700,00	93	162,75
manzana ZU R3 viv mult	superficie m ²	edif real m ² c	edif homog m ² c mult libre	nº viv reales	nº viv equiv
P 1	1.142,52		3.285,67		35,13
P 2	1.142,52		3.285,67		35,13
P 3	1.058,58		3.285,67		35,13
P 4	1.058,58		3.285,67		35,13
P 5	1.058,58		3.285,67		35,13
P 6	1.058,58		3.239,40		34,73
P 7	1.058,58		3.268,50		34,77
P 8	1.058,58		3.285,67		35,13
P 9	1.058,58		3.285,67		35,13
P 10	932,18		2.766,39		29,23
P 11	1.261,34		2.884,37		32,39
P 12	1.142,52		3.239,40		34,73
P 13	1.142,52		3.239,40		34,73
P 14	1.142,52		3.268,50		34,77
P 15	1.058,58		3.268,50		34,77
P 16	656,03		1.256,94		12,57
P 17	551,84		1.256,94		12,57
P 18	618,12		1.256,94		12,57
P 19	600,16		1.256,94		12,57
P 20	507,11		1.256,94		12,57
P 21	576,72		1.256,94		12,57
TOTAL ZU R3	19.884,74	-	55.716,25	-	591,42
manzana ZU C comercial	superficie m ²	edif real m ² c	edif homog m ² c mult libre	nº viv reales	nº viv equiv
ZU C 1	3.249,15	1.600,00	2.000,00	-	-
TOTAL ZU C	3.249,15	1.600,00	2.000,00	-	-
TOTAL	46.963,51		75.416,25		754,17



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día [13 JUL. 2001]

El Secretario,

Este reparto de edificabilidades podrá ser reajustado, tanto respecto a estas como respecto del nº de viviendas asignado mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes y sin que hayan de superarse, como es lógico, los límites máximos generales del Plan Parcial.

Los aprovechamientos asignados tienen carácter máximo, no siendo obligatorio agotarlos.

El aprovechamiento mínimo se fija en el que resultaría, en su caso, de aplicar una planta menos a la edificación posible en el ámbito del Plan Parcial.

En el caso de traspase de edificabilidades entre manzanas con distinta tipología y, por tanto, con distinto coeficiente de uso, deberá procederse al recálculo correspondiente de los aprovechamientos homogeneizados en el propio Estudio de Detalle que se tramite.

Aprueba el documento
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 13 JUL 2001
El Secretario.



SISTEMA DE ACTUACION

De acuerdo con lo establecido en la ficha urbanística del Sector por el POM, el suelo urbanizable deberá desarrollarse, por el sistema de Gestión Indirecta, de acuerdo con el Titulo V art. 96 – 134 LOTAU.

Por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, se recogen en el Anexo a esta Memoria las exigencias reglamentarias en lo que a la ejecución se refiere.

El presente Plan Parcial, una vez acordada su aprobación en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte integrante, se desarrollará mediante el preceptivo Proyecto de Urbanización comprensivo de la totalidad del territorio ordenado, incluyendo las conexiones necesarias; redactado conforme a las prescripciones del propio Plan Parcial y con el contenido fijado en el POM y en el Reglamento de Planeamiento vigentes.

La urbanización se ejecutará según las fases definidas en la Propuesta Jurídico Económica y la Propuesta de Convenio del Programa de Actuación Urbanizadora.

La gestión, por lo dicho anteriormente, será de carácter indirecto, para la cual, la Agrupación de Interés Urbanístico solicitará la Adjudicación en el régimen Preferencial previsto en el artículo 123 LOTAU. Se persigue con ello que la gestión y ejecución de la urbanización sea realizada por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

La división definitiva en parcelas se realizará a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación que se tramitará una vez adjudicado, en su caso, el PAU del que forma parte el presente Plan Parcial.

Ejecutado el Plan, a cargo de los propietarios constituidos en Agrupación de Interés Urbanístico, cederán en pleno dominio y libres de cargas, todos los terrenos de cesión obligatoria así como las obras e instalaciones y dotaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 13 JUL. 2001
en Berrotarán.



CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Según ha sido expuesto las cesiones al Ayuntamiento son las siguientes, iguales o ligeramente superiores en el caso de las zonas verdes, a las exigidas en el POM:

- Sistemas Generales Interiores Viario = 14.099,91 m².
- Sistemas Generales Exteriores = 7.973,13 m².
- Dotacional de Sistema Local = 13.887,37 m²
- Red viaria Local= 21.425,65 m².
- Espacios libres y zonas verdes de Sistema Local = 12.509,09 m².

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 03 JUL. 2001,
en el Secretario.



ORDENANZAS REGULADORAS

GENERALES

PRELIMINARES

Art. 1.- NATURALEZA.

Las presentes Ordenanzas desarrollan y completan las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación Municipal vigente en el Municipio de Azuqueca de Henares en su contenido específico respecto de los terrenos objeto del presente Plan Parcial.

Art. 2.- OBJETO Y ALCANCE DE LAS ORDENANZAS.

El objeto de estas Ordenanzas es regular el uso y condiciones de utilización de los terrenos, de la edificación y de los servicios complementarios del polígono.

Servirán de obligada referencia y marco normativo para la redacción del oportuno Proyecto de Urbanización y de los Proyectos de Edificación correspondientes, todo ello de acuerdo con la Legislación del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Art. 3.- AMBITO DE APLICACION.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas es la totalidad del territorio definido por el presente Plan Parcial, y definido en el POM como Sector SUR-R3.

El Ayuntamiento ejercerá la fiscalización necesaria con arreglo a las facultades que le conceden las Leyes vigentes a fin de proteger debidamente el desarrollo urbanístico del Sector.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 03 JUL. 2001
D. Secretario.

32
D. Segura

NORMAS GENERALES

Art. 4.- INTERPRETACION.

En las Ordenanzas Generales el presente Plan Parcial se remite al Plan de Ordenación Municipal vigente en Azuqueca de Henares.

Art. 6.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

Se estará en todo momento a las disposiciones municipales y autonómicas en la materia.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 13 JUL. 2001
en su oficio.

NORMAS DE URBANIZACION

Art. 7.- PROYECTO DE URBANIZACION.

Será necesaria la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual tendrá por finalidad llevar a la práctica el desarrollo de los esquemas y directrices contenidos en la documentación gráfica y en la Memoria de este Plan Parcial.

Dicho Proyecto de Urbanización se redactará, como desarrollo del presente Plan Parcial, por la Entidad Promotora y afectará a la totalidad del área urbanizable, desarrollándose, una vez aprobado por el Ayuntamiento, de acuerdo con las fases definidas en los compromisos de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

Podrán tramitarse como proyectos independientes, aunque de tramitación simultánea con el Proyecto de Urbanización, los referentes a las tuberías de abastecimiento de agua desde la red municipal y la distribución de energía eléctrica y alumbrado público; así como el de distribución de gas, en su caso. Con ello se garantiza la completa dotación funcional de la Urbanización en todos sus elementos de servicio general.

Art. 8.- DOCUMENTACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION.

8.1.- El Proyecto de Urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva.
- b) Planos de información.
- c) Planos de proyecto y de detalles.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Precios unitarios y descompuestos.
- g) Presupuesto.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001.
En Secretaría,



 34

8.2.- Todos los documentos deberán ajustarse a la Normativa que para los mismos fuera de obligado cumplimiento, en cada caso, así como a los parámetros básicos de referencia fijados en la Normas Urbanísticas del POM de Azuqueca.

Se fijarán las pruebas y ensayos técnicos que resulten necesarios para la perfecta ejecución de las obras, con cargo al promotor de las mismas.

8.3.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de canalización telefónica y telecomunicaciones.
- h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres en general.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres en general.
- j) Alumbrado público.
- k) Señalización.
- l) control de calidad.
- m) Seguridad e higiene.

Art. 9.- NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION.

Se estará a las disposiciones expresadas en el presente Plan Parcial, así como a las prescripciones de las distintas compañías suministradoras y de los servicios técnicos del propio Ayuntamiento de Azuqueca.

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO

Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las normas técnicas



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno E-35
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario

generales que marca el POM.

Dichas especificaciones quedarán perfectamente definidas en el Proyecto de Urbanización, indicándose como referencia las siguientes:

Aceras: Baldosa de terrazo sobre solera de hormigón.

Calzada en calles del viario principal e interior: Capa de rodadura en aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón en masa. Bandas de aparcamiento laterales en solera de hormigón en masa con acabado endurecido. Separación de tráficos con bordillos prefabricados estándar de hormigón.

Se deberá presentar un plano de señalización viaria, contemplando en su caso la instalación de semáforos que deberá dejarse prevista.

Supresión de barreras arquitectónicas: En los pasos peatonales se realizarán barbacanas con las dimensiones que se indican en los planos; con una pendiente en la acera que no sea superior al 8%. Las posibles rampas de transición entre distintos niveles de los espacios de uso público tendrán una pendiente máxima del 6% y se realizarán en material antideslizante. Como criterio de diseño, se incorporará también a los Proyectos de Urbanización, la Normas y características técnicas que sobre

- Accesibilidad Urbanística,
- Accesibilidad en la Vía pública
- Itinerarios peatonales accesibles
- Mobiliario urbano
- Reserva de estacionamiento de vehículos

establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha,

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se re realizará a base de dos sumandos:

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/ habitante/ día.
2. Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Plasencia
en la sesión del día 3 JUL. 2001. 36
El Secretario,

Como criterio general las redes tendrán disposición mallada, con las válvulas necesarias para crear pequeños sectores que en el caso de averías permitan mantener el resto de la red en servicio.

En cualquier caso la dotación total por habitante y día no será inferior a 350 litros. El consumo punta para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

Las obras de la red de abastecimiento se realizarán de acuerdo con las especificaciones municipales; discurriendo normalmente bajo las aceras con la debida protección para resistir la posible agresividad del terreno.

Dichas especificaciones serán recogidas en el pliego de condiciones particulares del proyecto de urbanización, no obstante y como prescripciones a tener en cuenta por dicho proyecto de urbanización, se marcan las siguientes:

- Los cruces de calzada irán debidamente protegidos para las cargas de tráfico previstas.
- Las redes irán alojadas en zanjas de 0,70 m. de profundidad mínima.
- Se colocarán válvulas de desagüe conectado a pozo en los puntos bajos de la red.
- Se colocarán ventosas automáticas en todas las zonas elevadas de la red.

El calculo de la malla se realizará por el método de Hardy- Cross, con las siguientes hipótesis:

- En un nudo la suma algebraica de los caudales entrantes y salientes será igual a 0.
- La suma algebraica de las perdidas de carga o de presión a lo largo de un circuito cerrado será igual a 0.

NORMAS DE URBANIZACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACION

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

Velocidad máxima a caudal punta: 3'00 m/sg. Se incluirá el cálculo de la velocidad y caudales, tanto para el caudal punta, como para el máximo previsto en la red.

Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5,00 m/sg.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 03 JUL. 2001 37
El Secretario.

Velocidad mínima: la que evite la sedimentación a caudal medio, que es 0,7 m/sg. En estos casos extremos se dispondrá en cabecera cámara de descarga.

Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0'6 m³. para las alcantarillas de 0,30 m. Ø y de 1,2 m³. como mínimo para las superiores si las hubiera.

Pozos de registro en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros superiores a 0,30 m. o P.V.C. serie maranja para secciones menores de 0'30 m. de diámetro. La estanqueidad de las tuberías se garantizará por empalmes del tipo enchufe-campana con junta elástica prohibiéndose las juntas realizadas con corchetes de ladrillo.

Diámetro mínimo de alcantarilla pública de 0'30 m.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Todas las acometidas a parcelas deberán estar provistas de registro en la acera, para su inspección y limpieza. Conectarán con las redes en pozos de registro.

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN DE LA RED ELECTRICA Y DE ALUMBRADO PUBLICO:

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL 2011 38
El Secretario,

Nº de acometidas conectadas	Coeficiente de simultaneidad.
1	1
2	0'95
3	0'90
4	0'85
5	0'80
6	0'75
7	0'70

Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán subterráneas.

Se dejará canalización entubada para futuras e hipotéticas ampliaciones o modificaciones de estas redes en los puntos que se indiquen por los Servicios Técnicos municipales o/y de la Compañía suministradora.

Los centros de transformación podrán ubicarse en zonas verdes sin que excedan de los mínimos dotacionales del POM, pero en estos casos serán obligatoriamente subterráneos.

En el resto de los suelos dotacionales públicos podrán ser enterrados o de superficie, pero estarán siempre en parcelas independientes, comprendidas en el exceso del mínimo dotacional previsto.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrótécnicos vigentes, así como la normativa del Ayuntamiento y de la Compañía suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.

ALUMBRADO PUBLICO.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 03 JUL. 2001.
El Secretario.



Nivel técnico; valores mínimos de servicio

	TRAFICO RODADO		TRAFICO PEATONES	
	PARAMETROS	EXIGENCIAS	EXIGENCIAS	ZONAS SEGURIDAD
Iluminancia				
Recomendable:	30 lux			20 lux
Admisible:	12 lux		8 lux	5 lux
Uniformidad: min/med.	1/3	1/3	1/4	1/6
Deslumbramiento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperatu- ras de color correlacionada	4000 K	4000 K	4000 K	4000 K

(*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado": M.V. 1.965

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años. Ello exigirá:

- la utilización de equipos de alta calidad
- conductores en distribución trifásica, hasta el último punto de luz que satisfagan las normas UNE
- soportes galvanizados, adecuadamente protegidos de la corrosión.
- luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento
- lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación,

Se consultará al Servicio de Alumbrado del Ayuntamiento la homologación de los diferentes equipos de la instalación.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en 40
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario,

los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años. Igualmente se consultará al servicio de alumbrado municipal

En todo caso la situación de los Centros de mando será la más próxima al C.T. y tal que ocupe un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Estos Centros de mando, a la intemperie estarán forrados de un material que armonice con el entorno.

Se dotará al Centro de mando de reloj astronómico para el encendido - apagado, y la instalación dispondrá de un sistema fiable (cabecera, punto a punto, etc..) de reducción de flujo (consumo)

Las redes de distribución y alumbrado público serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

Se comunicará mediante canalización subterránea los diferentes circuitos de los Centros de mando, en previsión de futuras ampliaciones o modificaciones de líneas.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los municipios en que se hayan enclavadas.

PLANTACIONES.

Dependerán de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies vegetales idóneas y del porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y paseos de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización. El Proyecto incluirá, en todo caso, la red de riego.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001
a Secretaría,



MOBILIARIO URBANO.

Se incorporarán los elementos correspondientes al mobiliario urbano de los espacios libres (bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes de beber, etc.) que sea necesario, dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001
D. Secretario,



ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Art. 8. ORDENANZA ZU-R3

Art. 8.1. Definición

Regula la edificación en suelos calificados con uso característico residencial en bloque abierto.

Grado 1º.- Edificaciones de bloque abierto cuyos espacios interbloques son de propiedad pública y que, en consecuencia, no tienen asignado ningún espacio privado.

Art. 8.2. Determinaciones estéticas

Los bloques abiertos diseñados en actuaciones sistemáticas cumplirán las condiciones estéticas indicadas en las Ordenanzas Generales o, en su caso, las de la zona de ordenanza global en la que se encuentran incluidos.

Se prohíben las plantas porticadas hacia la línea de fachada, a excepción del soportal obligatorio a Avda de Alcalá y Bulevar de ciudad jardín de tres metros de ancho según alineaciones de planta baja.

Art. 8.3. Determinaciones sobre aprovechamiento y volumen edificable

8.3.1. En actuaciones edificatorias el Plan Parcial incluye un diseño específico que define el aprovechamiento urbanístico, y fija un aprovechamiento tipo uso característico residencial multifamiliar. El aprovechamiento patrimonializable será el 90% del Aprovechamiento Tipo.

8.3.3. En actuaciones urbaizadoras definidas por la Revisión del Plan, se estará a las siguientes determinaciones:

Altura máxima.-, IV alturas y planta ático retranqueada según alineación y posibilidad de planta bajo-cubierta.

Retranqueos.- Los indicados en la ficha. *Autobedo definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 15 JUL 2001
El Secretario,* 43



Art. 8.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.

Uso Característico.- Residencial Multifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Oficinas.

Hotelero.

Administrativo en su categoría A1.

Dotacional.

Usos complementarios.-

Los autorizados como compatibles compartidos situados en planta baja.

Usos Compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

Los usos compatibles en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% del volumen de la parcela ni ocupar más de un 30% de la superficie de la misma.

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

Art. 8.5. Aparcamientos

Deberá reservarse una plaza por cada 1 vivienda y/o cada 100 m² construidos además de los correspondientes a otros usos de acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario,



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global parcela	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior a la baja	Espacio I
DOTACIONAL Y SERVICIOS D1	Asistencial		A-1	A-1 Cd. 1º	
	Deportivo	D-D1 Cd. 1º	D-D1		D-
	Docente		DO-2,DO-3 Cd. 3º		
	Religioso		R-2		
	Sanitario		S-4, S-5	S-4	
PRODUCTIVO	Serv. Admrvos.		A-1	A-1 Cd. 1º	
	Sociocultural		SC	SC Cd. 1º	
	Almacenes		AL-1		
RED VIARIA Y 1 Cd. 12º COMUNICACIONES	Industrial		I-A Cd. 11º		
	Terciario Ind.				
	Garajes	AP-2	AP-2,AP-4,AP-5 Cd. 4º		AP-
RESIDENCIAL	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
TERCIARIO	Vivienda				
	Comercial		C-1,C-2,C-3 Cd. 2º		
	Espectáculos		E-1		
	Hotelero		H-1,H-2 Cd. 1º		
	Hostelero		HO-1.1 (A, B y C)		
	Oficinas		O-1, O-2	O-1, O-2	

Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de las Normas Urbanísticas Particulares del P.O.M.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario,

Art. 9. ORDENANZA ZU-R4

Art. 9.1. Definición

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

Art. 9.2. Clasificación

Se establece un grado único:

Art. 9.3. Determinaciones sobre aprovechamiento y volumen

9.3.1. Alineaciones

Serán las indicadas en los planos correspondientes.

9.3.2. Altura máxima

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

9.3.3. Aprovechamiento

Urbanístico.- Es igual al tipo.

Tipo.- El asignado por el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.

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



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 03 JUL. 2001
El Secretario.

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

9.3.4. Cubierta

Quedará a juicio del autor del proyecto. ~~Si la inclinación máxima es igual o menor al 30% el espacio bajo cubierta no computa aprovechamiento. En el resto de los casos computa a partir de una altura máxima de 1,50 m.~~

9.3.5. Chaflanes

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

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

9.3.6. Fachada mínima

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

9.3.7. Fondo máximo edificable

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

Aprobado definitivamente

*por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 3 JUL. 2001,*

El Secretario,



9.3.8. Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 50% de la parcela neta o la superficie del área de movimiento si fuera menor.

9.3.9. Parcela mínima

. Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 175 m² en viviendas adosadas, 225 m² en viviendas pareadas y 300 m² en viviendas aisladas.

9.3.10. Patios

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

9.3.11. Rampas

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del P.O.M.

9.3.12. Rasantes

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

9.3.13. Retranqueos

Los retranqueos serán los siguientes:

Tres metros a todos los linderos.

Aprueba definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 03 JUL 2001
en Secretaría.



9.3.14. Tipología de la edificación

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

Art. 9.4. Condiciones estéticas y constructivas

9.4.1. Aspecto exterior de la edificación

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

9.4.2. Cubiertas

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

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

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

9.4.3. Instalaciones y mobiliario

Dentro del espacio libre de parcela se permitirán las instalaciones que se indican en la ordenanza de espacios libres privados. No podrán construirse barbacoas o similares a menos de una distancia de seis metros de los huecos de las viviendas colindantes salvo acuerdo notarial de los propietarios afectados. Las casetas de aperos deberán



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001. 49
El Secretario,

concentrarse en las esquinas de los linderos posteriores en forma que pueda adosarse las de las parcelas colindantes.

9.4.4. Medianerías

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

9.4.5. Salientes, vuelos y aleros

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

9.4.6. Vallado

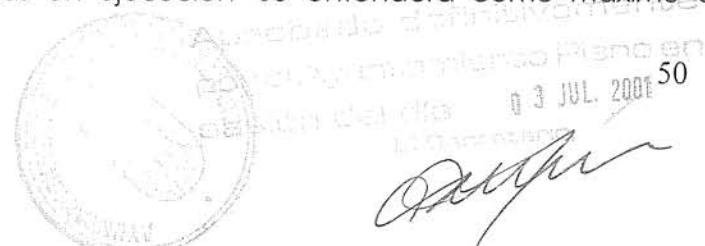
El vallado será uniforme para todas las parcelas con frente a una misma vía dentro de una misma manzana. La altura de la franja opaca no será superior a los 0,80 m. en fachada y de 2 m. en el resto de los linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas, o alambradas hasta una altura máxima de 2,20 m.

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

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

Art. 9.5. Disposiciones específicas sobre parcelación

El número de parcelas existentes o previstas en el proyecto de compensación o reparcelación que desarrolle el Plan Parcial o Estudio de Detalle -en zonas en ejecución- se entenderá como máximo de



manera que queda prohibido su aumento mediante procesos de agregaciones y segregaciones.

No se permitirá la apertura de nuevas vías.

Art. 9.6. Determinaciones estéticas

Se procurará la uniformidad a las viviendas agrupadas en un mismo frente de calle.

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

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

Uso predominante.- Residencial unifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Asistencial en viviendas aisladas.

Docente en su categoría D-3 en viviendas aisladas.

Sociocultural en viviendas aisladas.

Sanitario en viviendas aisladas.

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

Usos compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 11 JUL. 2001
El Secretario


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

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

Art. 9.8. Aparcamientos

Deberá reservarse un aparcamiento por cada vivienda y/o cada 100 m² construidos. Se admiten como computables los aparcamientos en superficie y al aire libre.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario,



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

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

Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de las Normas Urbanísticas Particulares del P.O.M.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL 2001
El Secretario.



Art. 10. ORDENANZA ZU-C

Art. 10.1. Definición

Regula la edificación en suelos calificados con uso característico comercial.

Art. 10.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

10.2.1. Alineaciones

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

10.2.2. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de dos plantas 8 m.

10.2.3. Aprovechamiento

Máximo.- Igual al asignado en el documento de reparcelación.

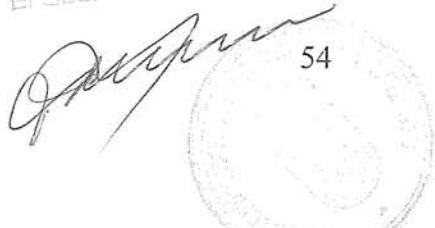
Patrimonizable.- Igual al asignado.

10.2.4. Chaflanes

Deberán respetarse los chaflanes previstos en el plano de alineaciones. Las incorporaciones de los accesos de camiones a las vías públicas deberán tener un radio mínimo de 12 m.

10.2.5. Fachada mínima

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 03 JUL 2008
El Secretario,


54

Será de 20 m.

10.2.6. Fondo edificable

No se establece.

10.2.7. Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 65% o la existente -edificios construidos- si fuera mayor.

10.2.8. Parcela mínima

La parcela mínima será de dos mil metros cuadrados.

10.2.9. Patios

Dentro del área de movimiento de la edificación los patios quedarán a juicio del autor del proyecto.

10.2.10. Rampas

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales. Las tareas de carga y descarga se realizarán en zonas habilitadas al efecto en forma que no se causen molestias a las edificaciones colindantes.

10.2.11. Retranqueos

El retranqueo mínimo a linderos que no constituyan fachada será de cuatro metros. En linderos a vías públicas con acceso peatonal a la

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 3 JUL. 2001
El Secretario,

D. J. Gómez

instalación no se exigirán retranqueos salvo que expresamente se señalen en el plano de alineaciones. En edificaciones existentes se recogen los retranqueos actuales.

Art. 10.3. Condiciones estéticas y compositivas

Se evitarán las construcciones antiurbanas que se asemejan a almacenes, industrias, instalaciones de hipermercados o similares propias de bordes de carretera.

Las instalaciones incluidas dentro del casco histórico se someterán a las condiciones estéticas de la Ordenanza 1, excepto en las disposiciones sobre cubiertas.

Vallado.- El vallado será uniforme en todas las fachadas, la altura de la franja opaca no será superior a 1,2 m. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas o alambradas hasta una altura de 2,20 m.

Art. 10.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

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

Uso predominante.-

Comercial en todas sus categorías excepto la C-4 y la C-7.
Espectáculos.

La carga y descarga no podrá producirse en el exterior de la parcela ni en fondos de saco, debiendo habilitarse un itinerario que evite maniobras.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Hostelero.

Usos Complementarios.- Exclusivamente los ligados funcionalmente al uso principal.



Usos compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

Los usos compatibles en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% del volumen de la parcela ni ocupar más de un 30% de la superficie de la misma.

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

Art. 10.5. Aparcamientos

Deberá reservarse las plazas de aparcamiento que se especifican en las condiciones generales del uso comercial para cada categoría de comercio.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 03 JUL. 2001.
D. Secretario.



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global parcela	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior a la baja	Espacio I
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial Deportivo Docente Religioso Sanitario Serv. Adm'tvos. Sociocultural		DO-3.1		
			S-3, S-5	S-3, S-5	
			A-1	A-1	
			SC	SC	
PRODUCTIVO	Almacenes Industrial Terciario Ind.			AL Cd. 5º	
RED VIARIA Y 1 COMUNICACIONES	Garajes Est. Autobuses Est. de Servicio	AP-2			AP-
RESIDENCIAL	Vivienda				
TERCIARIO	Comercial Espectáculos Hotelero Hostelero Oficinas		Uso predominante Uso predominante Uso compatible O-2 Cd. 5º		

Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de las Normas Urbanísticas Particulares del P.O.M

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Fuenlabrada en
sesión del día 13 JUL. 2001
en la Secretaría.



Art. 14. ORDENANZA ZU-D

Art. 14.1. Definición

Regula la edificación en parcelas de uso exclusivo dotacional.

Art. 14.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

- A) Las edificaciones dotacionales insertas tipológicamente en la trama urbana se regularán por la ordenanza de la zona. Los parámetros exigidos a las edificaciones dotacionales por la Ordenanza que fuera de aplicación se adaptarán a las necesidades que del uso dotacional requiera, cumpliendo la normativa específica de los organismos públicos con competencia sobre dichos equipamientos, si fuera necesario, la Comisión de Gobierno podrá autorizar transferencia de aprovechamiento.
- B) Las edificaciones dotacionales en parcelas de ocupación parcial no insertas en trama urbana se regularán por las siguientes determinaciones:

14.2.B.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General.

14.2.B.2. Altura máxima.

Será de dos plantas (7,5 m). Se exceptúan los elementos singulares como campanarios, etc,

14.2.B.3. Aprovechamiento.

Urbanístico.- La capacidad del sólido definido por las condiciones de altura y ocupación.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario,


59

Tipo.- Será el resultado de aplicar a su superficie una edificabilidad de 1 m²/m² de uso característico dotacional.

Privativo.- Si se tratase de actuaciones procedentes del desarrollo de Unidades de Actuación en que el aprovechamiento correspondiente a la Admón. hubiese sido localizado en parcelas específicas en el desarrollo del planeamiento, igual al tipo. En el resto de los casos en base al grado de consolidación según lo dispuesto en la LOTAU.

14.2.B.4. Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación será del 50%

14.2.B.5. Retranqueos.

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación. En el lindero frontal, podrá eximirse de la reserva del retranqueo cuando las edificaciones de la calle a que de frente formen fachada continua sin retranqueos.

Art. 14.3. Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

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

El Plan General asigna un uso a cada reserva, que podrá modificarse por acuerdo de Pleno siempre que se justifique la innecesidad del asignado por el Plan General, y sustituirse por cualquiera de los contemplados por dicho documento. En cualquier caso los usos Cementerio y Servicios funerarios, Deportivo D-2, Sanitario S-1 y Servicios Administrativos en sus categorías A-2, A-3, A-5 y A-6, requerirán para su implantación en reservas en las que no estuvieran asignados, un estudio específico de impacto.

Se permiten todos los usos complementarios necesarios para el buen funcionamiento de la dotación de que se trate. Incluida, en su caso, la vivienda para vigilancia de la instalación y residencias religiosas o deportivas en las reservas de estos usos. Asimismo se permite como uso complementario la instalación de infraestructuras con permiso municipal previo.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001.
El Secretario,

[Firma] 60

Art. 16. ORDENANZA ZU-V

Art. 16.1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

Art. 16.2. Clasificación

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

1. Espacios libres.- Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y espacios interbloques de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.
2. Zonas verdes de barrio.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan mas a las zonas verdes de ciudad.
3. Parques de ciudad.- Son parques de tamaño superior a las cinco Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.
4. Parque de protección.- Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas mas próximas.

Son los dos últimos tipos de zonas las que corresponden a los Sistemas Generales de la ciudad.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 3 JUL. 2001
El Secretario,

61

Art. 16.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

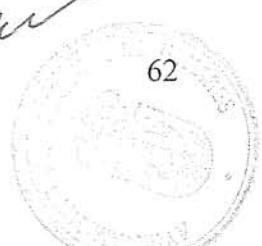
La superficie máxima edificable para los usos previstos en esta ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m²/m² para las del tipo 3 y 0,02 m²/m² para las del tipo 4.

Art. 16.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Se permiten:

- pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes.
- instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has. y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque).
- aparcamientos subterráneos en tipos 1 y 2 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque.
- oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.
- salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc).
- pequeños puestos de socorro.
- instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.
- instalaciones de infraestructuras con permiso municipal previo.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno
13 JUL. 2001
sesión del día
El Secretario,


62


Art. 18. ORDENANZA ZU-RV**Art. 18.1. Definición**

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.

Art. 18.2. Tipos de vías

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Calles urbanas en el casco tradicional.
2. Calles urbanas de vehículos en resto del Suelo Urbano y Urbanizable.
3. Calles urbanas peatonales o de tráfico no motorizado.

Art. 18.3. Calles urbanas en el casco tradicional

Se distinguen los siguientes tipos, en función de su papel estructurante o local y uso de tráfico rodado o peatonal:

- A. Viario estructurante de tráfico rodado.
- B. Viario de coexistencia.
- C. Viario peatonal.
- D. Aparcamientos públicos.

A. Viario estructurante de tráfico rodado.

Corresponde a aquellas calles que, por el caudal de vehículos que soportan o por las características de los usos y tipologías que se asientan en sus márgenes precisan de espacios separados para vehículos y peatones.

Dispondrán de acerado a ambos lados de la calzada, trazado de forma que se mantenga la sección transversal de ésta ensanchándose las aceras allá donde la distancia entre alineaciones lo permita. Dispondrá de arbolado en los lugares especificados en los planos de red viaria o en los Proyectos de Urbanización que los desarrollen.



La sección mínima de calzada y aceras será aquella que permita la coexistencia de los dos usos con comodidad.

Se establece este tipo de viario en los bordes y conexiones del casco tradicional con los ensanches.

B. Viario de coexistencia.

Corresponde a aquellas calles en que no se establecen espacios separados para vehículos y peatones, sino que ambos comparten un único canal de tráfico en el que el peatón tiene preferencia.

No dispondrán de acerado, pudiendo establecerse bandas de tratamiento diferenciado que resuelvan la sintaxis con la edificación. Podrán disponer de arbolado en ensachamiento y recodos.

Se establece este tipo de viario para todas las calles del casco tradicional de Azuqueca.

C. Viario peatonal.

Corresponde a los caminos y senderos con prohibición de acceso para vehículos automóviles.

En su tratamiento predominarán los materiales del lugar: calizas, cantes rodados y terriza en sendas y en espacios libres.

Se establece este tipo de viario para las sendas en espacios libres y aquel viario que por sus dimensiones no aconsejen el acceso habitual de vehículos.

D. Aparcamientos públicos.

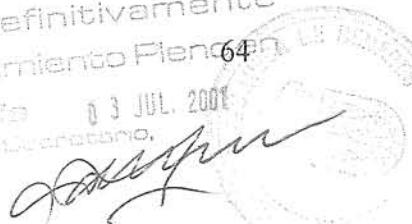
Corresponde a espacios destinados a aparcamientos públicos.

Las plazas de aparcamiento se situarán en el viario principal o ámbitos diferenciados del viario, contarán siempre que sea posible con arbolado o elementos de jardinería, y no podrán invadir los espacios libres.

Art. 18.4. Calles urbanas de vehículos

El Plan General señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal indicativa que deberá ajustarse en el

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno 647
sesión del día 13 JUL. 2001
en Azuqueca.



proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

En las vías de Sistema General se ha previsto siempre la posibilidad del establecimiento de cuatro carriles de circulación.

Asimismo, el Plan General incluye una propuesta de sentidos de circulación que tiene carácter indicativo de los objetivos del Plan y que está sometida a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de los estudios de tráfico y la práctica diaria estiman necesario introducir.

Como norma general se ha procurado evitar los estacionamientos en batería en las calles estructurantes.

Como determinaciones generales de uso e instalación se establecen las siguientes:

Trazado.- En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Secciones.- Las calles tendrán el bombeo transversal (simple o doble) suficiente para facilitar la evacuación de pluviales procurando no superar el 2%.

Para dicha evacuación se dispondrán sumideros sifónicos o pozos-sumidero según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras.

En aceras de ancho igual o superior a 3 m. se plantarán árboles en sus correspondientes alcorques separados una distancia entre 4 y 8 metros y situados de forma que no se interrumpa la circulación peatonal. Caso de que por la existencia de aparcamiento sea previsible la afección a los árboles, se colocarán los protectores necesarios para evitar su deterioro.

Además de los servicios indicados en las aceras se permite la instalación de:

Farolas y báculos de iluminación.

Pequeños centros de mando para el alumbrado.

Bocas de incendios.

Cabinas telefónicas.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001.
El Secretario.



65

Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).

Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).

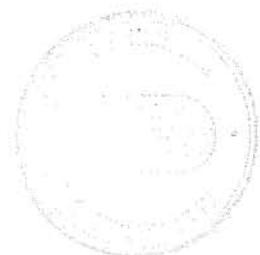
La instalación de estaciones de servicio o monopostos se autorizará teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

Las calles de nueva creación tendrán una sección mínima de 10 m.

Art. 18.5. Calles de peatones y de tráfico no motorizado

El Plan General señala una red de itinerarios peatonales y de tráfico no motorizado coherente con el modelo de ciudad propuesto. El diseño quedará a juicio de los redactores de los proyectos de pavimentación correspondientes y procurarán introducir la variedad suficiente para que los propios paseos sean fuente de atracción estancial.

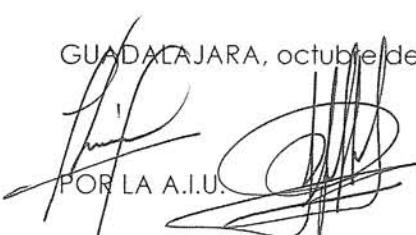
Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001,
El Secretario,



PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

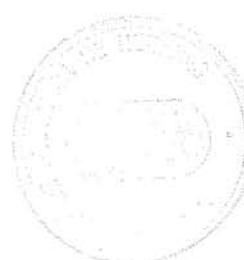
El contenido de estos capítulos constituye parte integrante de los documentos de Convenio Regulador y Proposición Económico – Financiera que forman la ALTERNATIVA JURÍDICO-ECONÓMICA del Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte el presente Plan Parcial, la cual permanecerá en plica cerrada hasta la conclusión de los trámites de la información pública, por lo que no se exponen en la presente Memoria.

GUADALAJARA, octubre de 2000


POR LA A.I.U.

EL ARQUITECTO





Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 03 JUL. 2001
El Secretario,



ANEXO A LA MEMORIA

JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

El presente Plan Parcial desarrolla en detalle las especificaciones de las Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares. Se realiza por tanto en cumplimiento de lo dispuesto en dicho documento.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 13 JUL. 2001
El Secretario,



DETERMINACIONES EXIGIDAS POR EL ARTICULO 110 4.2 y 4.3 LOTAU.

2 Convenio Urbanístico entre el adjudicatario del PAU, el Ayuntamiento y los propietarios, incluyendo los plazos a los que deberá adaptarse la actuación.

3 Proposición Jurídico - Económica:

La definición y propuesta de todos estos extremos se incorpora en la plica cerrada de la Proposición Jurídico-Económica y Convenio del PAU (Artº 120 LOTAU)

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 13 JUL. 2001
El Secretario,



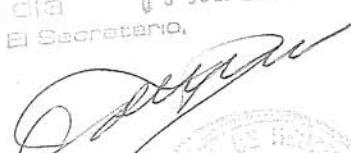
DETERMINACIONES EXIGIDAS POR EL ARTICULO 110 4.2 y 4.3 LOTAU.

2 Convenio Urbanístico entre el adjudicatario del PAU, el Ayuntamiento y los propietarios, incluyendo los plazos a los que deberá adaptarse la actuación.

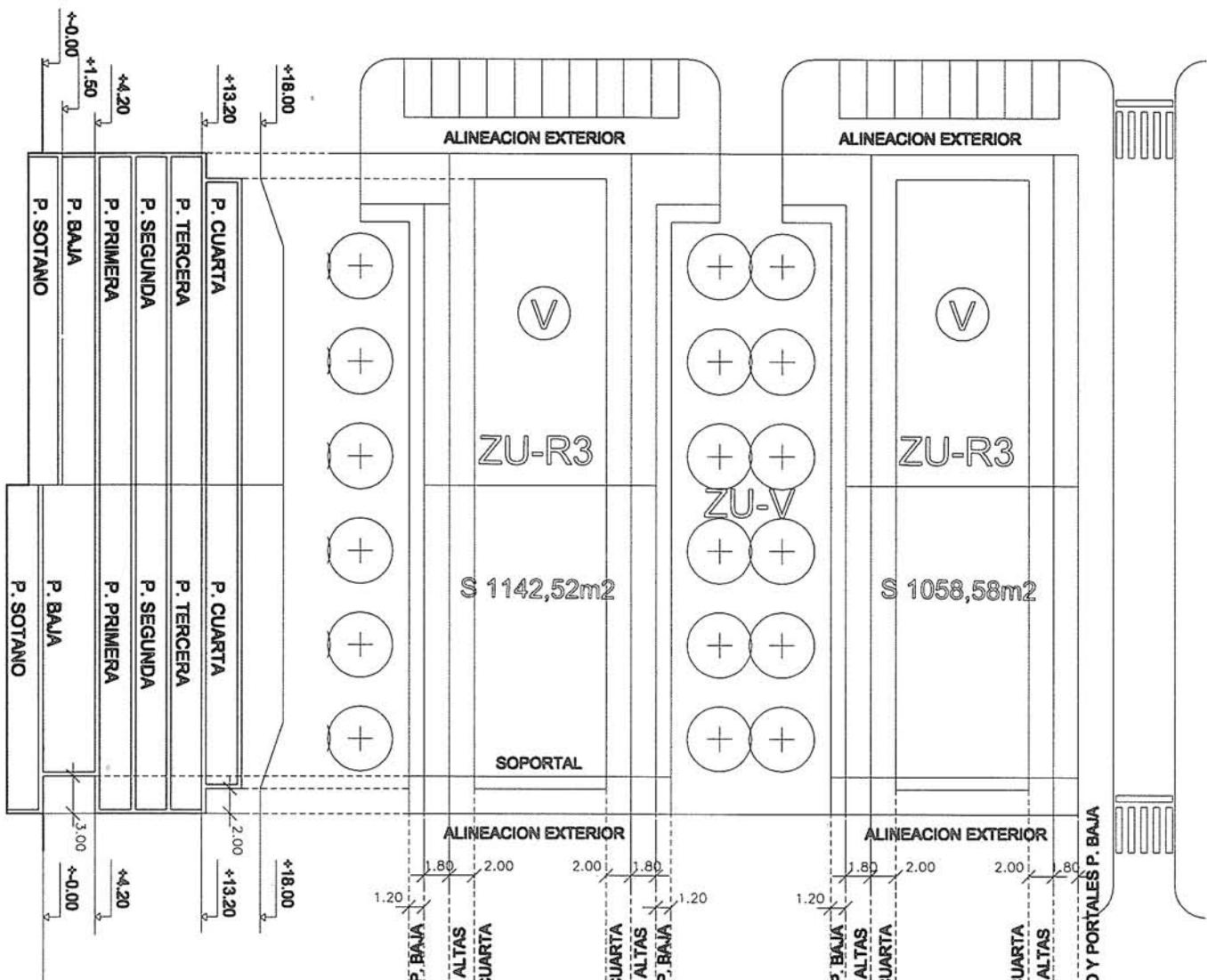
3 Proposición Jurídico - Económica:

La definición y propuesta de todos estos extremos se incorpora en la plica cerrada de la Proposición Jurídico-Económica y Convenio del PAU (Artº 120 LOTAU)

Aprueba definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 13 JUL. 2001
a Secretaria.

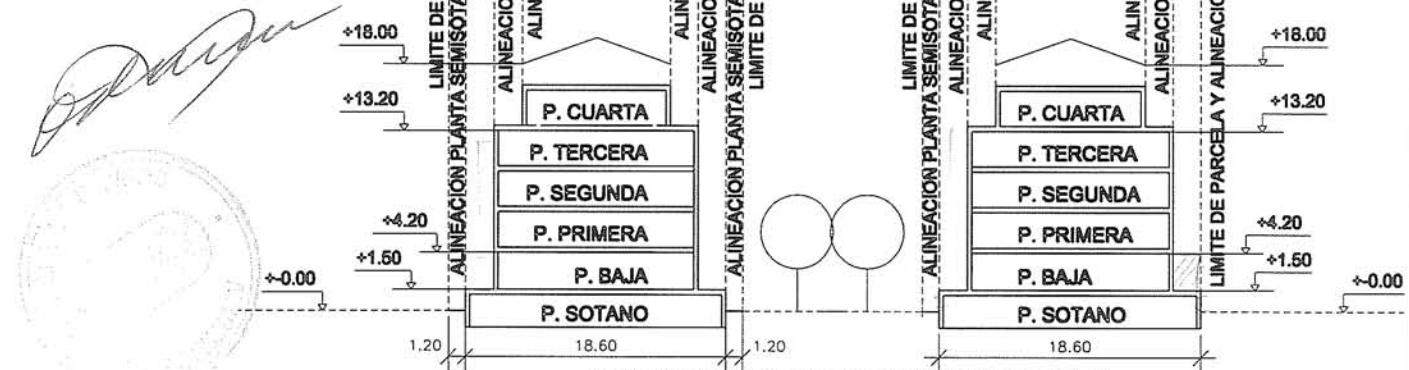






Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 03 JUL. 2001

El Secretario,



NOTA: las cotas de altura deben considerarse como las máximas

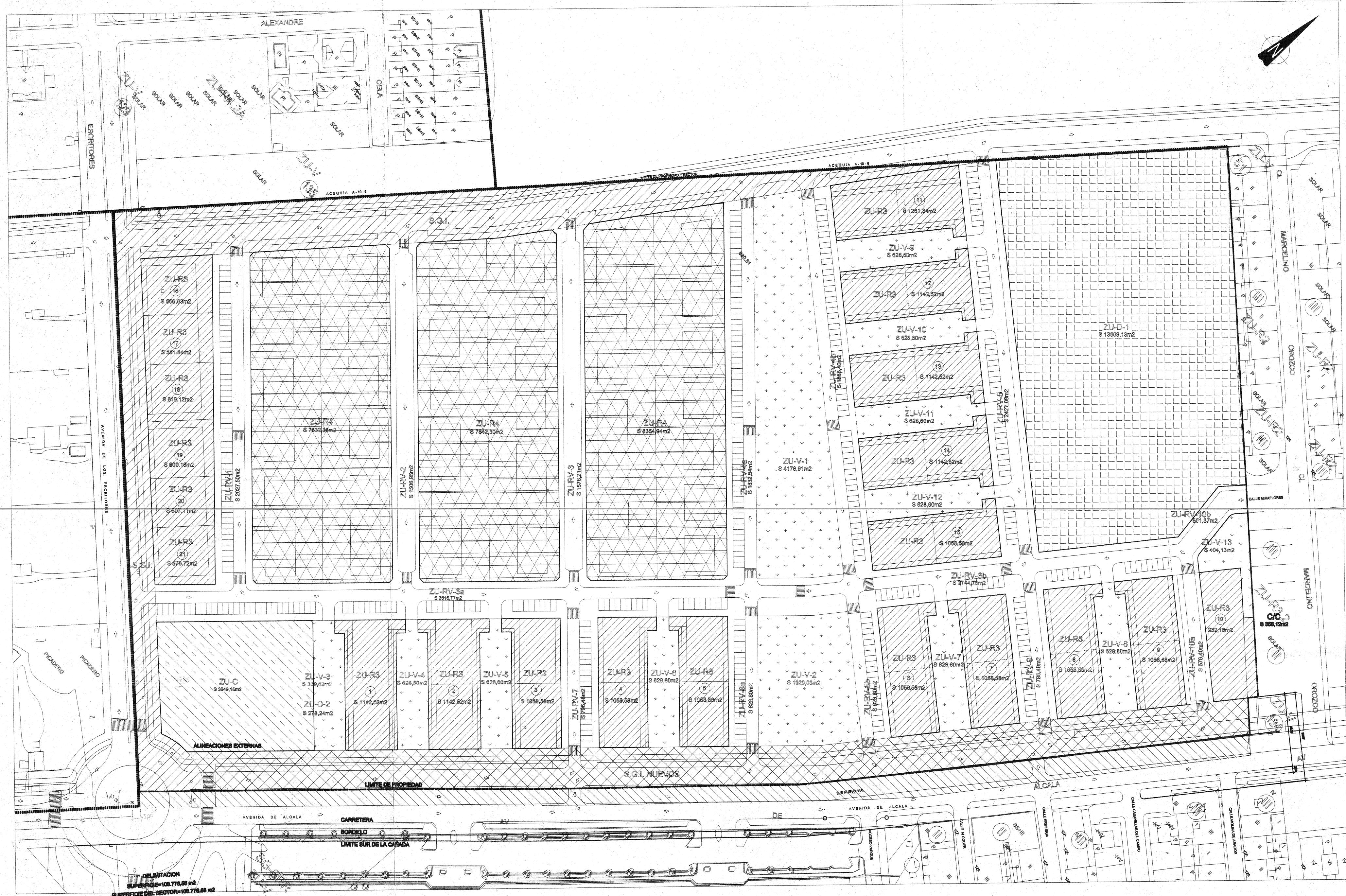
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR R-3

AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)

PLANO DE

FICHA COMPLEMENTARIA DE LA ZUR-3

OCT-2000



SUPERFICIE DELIMITADA DEL SECTOR=109.093,95m²

DELIMITACION DEL SECTOR

ZU-R3: RESIDENCIAL MUTIFAMILIAR=19.884,74m²

ZU-R4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR=23.829,62m²

ZU-C: COMERCIAL=3.249,15m²
Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 03 JUL. 2001
El Secretario,

ZU-D: DOTACIONAL=13.887,37m²

ZU-V: VERDE SISTEMA LOCAL=12.509,09m²

ZU-RV: VIARIO SISTEMA LOCAL=21.425,65m²

SISTEMAS GENERALES INTERIORES=7.407,82m²

SISTEMAS GENERALES INTERIORES NUEVOS=6.692,09m²

SUPERFICIE DE GALIANA EXCLUIDA DEL SECTOR=3.475,11m²

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR R-3
AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)

PROMOTOR
AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SUR R-3
RAFAEL CASAS MAYORAL

EL ARQUITECTO
REF.- 112/00
301000.DWG

FECHA
OCT-2000
ESCALA 1/100

REF.- 112/00
301000.DWG

PLANO DE

ZONIFICACION Y SUPERFICIES