

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 15 MAR. 2002

El Secretario



P.A.U. SUR - R4

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DEL PAU
- 2.- ALTERNATIVA TÉCNICA
 - 2.1.- PLAN PARCIAL SUR R-4
 - 2.2.- PROYECTO DE REPARCELACION
 - 2.3.- ANTE-PROYECTO DE URBANIZACION
 - 2.4.- ANTE-PROYECTO DE URBANIZACION S.G.T.
- 3.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO
- 4.- PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA

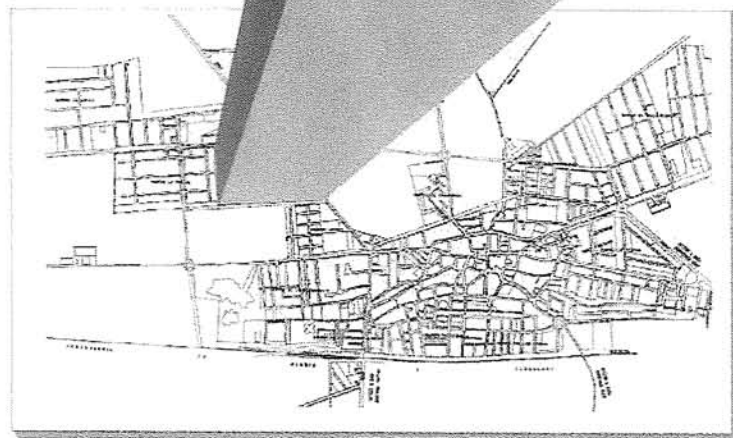
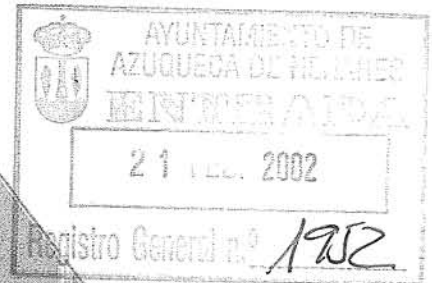
Fco. Javier
Sánchez
Embid

2.1. PLAN PARCIAL

2000-23 (3) PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUR-R4
T.J. CONSTRUCCIONES S.L.

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha _____
El Secretario,

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha _____
El Secretario,



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR - R4

ARQUITECTO.-
PROPIEDAD.-
SITUACIÓN.-

FCO. JAVIER SANCHEZ EMBID
T.J. CONSTRUCCIONES S.L.
ENTRE EL CAMINO DE MECO, BARRIO
DE MADRID Y SUR-R3, BARRIO DE LA
PALOMA Y AVENIDA DE EN MEDIO -
AZUQUECA DE HENARES

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

INDICE

1.- INTRODUCCION

- 1.1.- PROMOTOR Y AUTOR DEL ENCARGO
- 1.2.- NATURALEZA Y OBJETO DEL PLAN PARCIAL
- 1.3.- EMPLAZAMIENTO
- 1.4.- DESCRIPCION DE LA UBICACIÓN Y CARACTERISTICAS DEL SUR-R4
- 1.5.- DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD
- 1.6.- DESCRIPCION NOTARIAL Y REGISTRO DEL TERRENO
- 1.7.- DIFERENCIA DE SUPERFICIE POM-ESCRITURA Y EFECTOS DERIVADOS

2.- INFORMACION URBANISTICA

- 2.1.- ASPECTOS GENERALES
- 2.2.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL
 - 2.2.1.- CARACTERISTICAS Y LINDES GEOGRAFICOS
 - 2.2.2.- RELIEVE
 - 2.2.3.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS
 - 2.2.4.- USOS EXISTENTES
- 2.3.- ENTORNO EXISTENTE
- 2.4.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION
 - 2.4.1.- PROGRAMA DE NECESIDADES
 - 2.4.2.- ASPECTOS E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE



3.- DETERMINACION DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR: P.O.M - L.O.T.A.U

- 3.1.- P.O.M. - PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL
 - 3.1.1.- P.O.M. - TOMO III.- NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
 - ART. 3.- Ordenanzas particulares en suelo urbanizable programado
 - ART. 20.- Norma urbanística N-Sur
 - 3.1.2.- P.O.M. - TOMO IV.- AMBITOS DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE
 - CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO
 - 3.1.3.- P.O.M. - TOMO IV.- GESTION Y EJECUCION DEL P.O.M.
 - Ficha urbanística del sector SUR-R4
 - 3.1.4.- P.O.M. - TOMO VII.- NORMAS DE TRAMITACION
 - SECCION CUARTA.- ART. 4.- Tramitación de Planes Parciales
 - 3.1.5.- P.O.M. - ORDENANZAS DE REFERENCIA Y APLICACIÓN DEL P.O.M.
- 3.2.- L.O.T.A.U. - LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

5.- ORDENACION ADOPTADA.- ESTRUCTURA MANTENIDA Y MODIFICADA

6.- ZONIFICACIÓN, CUADROS DE SUP., EDIFICABILIDAD Y DENSIDADES

- 6.1.- ENUMERACIÓN DE ZONAS
- 6.2.- CUADRO GENERAL DE SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE LAS ZONAS
- 6.3.- CUADRO DE CESIONES OBLIGATORIAS Y ZONAS LUCRATIVAS
- 6.4.- CUADRO DE CESIONES OBLIGATORIAS Y NUEVAS Y ZONAS LUCRATIVAS
- 6.5.- CUADRO DE APARCAMIENTOS

7.- DESARROLLO COMPLEMENTARIO DEL CUADRO DE SUPERFICIES

- 7.1.- DESCRIPCION DE LAS ZONAS RESULTANTES

- 7.2.- EXPOSICIÓN DE OBLIGACIONES, RESERVAS Y CESIONES EN SUELOS
- 7.3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
- 7.4.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO.

8.- ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL

- 8.1.- INTRODUCCIÓN
- 8.2.- OBJETO Y APLICACIÓN
- 8.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN
 - 8.3.1.- ORDENANZAS GENERALES
 - 8.3.2.- ORDENANZAS PARTICULARES
 - ZU-R3
 - ZU-R4
 - ZU-C
 - ZU-D
 - ZU-V
 - ZU-RV

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002

El Secretario,



9.- URBANIZACION Y ESQUEMAS DE SERVICIOS

- 9.1.- URBANIZACIÓN.- CRITERIOS GENERALES
 - 9.1.1.- INTRODUCCIÓN
 - 9.1.2.- OBJETO, TRAMITACIÓN Y RECEPCIÓN.
 - 9.1.3.- Red viaria: rodada y peatonal. Movimiento de tierras y pavimentación.
 - 9.1.4.- Espacios libres públicos y jardinería.
 - 9.1.5.- Instalaciones de agua e incendios.
 - 9.1.6.- Instalación de saneamiento y alcantarillado.
 - 9.1.7.- Red eléctrica y alumbrado público.
 - 9.1.8.- Red de teléfono enterrada.
 - 9.1.9.- Red de Gas
- 9.2.- URBANIZACIÓN.- CRITERIOS TECNICOS
 - 9.2.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS DE LA SOLUCION ADOPTADA Y NO INCLUSIO DE LOS SISTEMAS GENERALES
 - 9.2.2.- OBRAS A REALIZAR DE INFRAESTRUCTURAS
 - 9.2.2.1.- RED VIARIA
 - 9.2.2.1.1.-EXPLANACION Y PAVIMENTACION
 - 9.2.2.1.2.-SISTEMEA GENRAL INTERIOR - VIARIO
 - 9.2.2.1.3.-VIARIO INTERIOR
 - 9.2.2.1.4.-BULEVAR
 - 9.2.2.1.5.-TIPOS DE FIRMES
 - 9.2.2.2.- SANEAMIENTO
 - 9.2.2.2.1.-TIPO DE RED UNITARIO
 - 9.2.2.2.2.-ACOMETIDA A LA RED DE SANEAMIENTO MUNICIPAL
 - 9.2.2.2.3.-RED DE SANEAMIENTO PRIMARIA - SISTEMA GENERAL INTERIOR
 - 9.2.2.2.4.-RED DE SANEAMIENTO SECUNDARIA
 - 9.2.2.2.5.-RED DE SANEAMIENTO DE ACOMETIDA A VIVIENDA MULTIFAMILIARA Y UNIFAMILIAR
 - 9.2.2.2.6.-RED DE SANEAMIENTO DE IMBORNALES
 - 9.2.2.2.7.-CARACTERISTICAS GENERALES DE LA RED DE SANEAMIENTO
 - 9.2.2.3.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA
 - 9.2.2.3.1.-CRITERIOS GENERALES
 - 9.2.2.3.2.-CONEXIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA POR LA RED MUNICIPAL
 - 9.2.2.3.3.-TIPO DE RED
 - 9.2.2.3.4.-CARASTERISTICAS DE LA RED DE AGUA
 - 9.2.2.3.5.-CALCULO DE LA RED
 - 9.2.2.3.6.-RED DE RIEGO
 - 9.2.2.3.7.- HIDRANTES



- 9.2.2.4.- ENERGIA ELÉCTRICA
 - 9.2.2.4.1.-RED ELECTRICA DE MEDIA Y BAJA TENSION
 - 9.2.2.4.2.-CONSIDERACIONES
- 9.2.2.5.- ALUMBRADO PUBLICO
- 9.2.2.6.- RED TELEFONICA
- 9.2.2.7.- RED DE GAS
- 9.2.2.8.- SEÑALIZACIÓN DE VIALES
- 9.2.2.9.- JARDINERIA Y MOBILIARIO PUBLICO
- 9.2.3.- CONCLUSIONES

10.- PARCELACIÓN Y REPARCELACION

CONSIDERACIONES FINALES

- ANEXO I.- PLAN DE ETAPAS
- ANEXO II.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- ANEXO III.- DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION
- ANEXO IV.- TRAMITACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
E. Sánchez



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,




PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUR-R4 AZUQUECA DE HENARES – GUADALAJARA.

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- PROMOTOR Y AUTOR DEL ENCARGO

El presente Plan Parcial se realiza por encargo de la Promotora T.J. CONSTRUCCIONES S.L. con domicilio en C/ Monteagudo nº 21, Quintanar del Rey, 16.220 Cuenca. Representada por D. Tomás Alarcón Zamora, con domicilio en C/ Monteagudo, nº 21, Quintanar del Rey, 16.220 Cuenca. (Tfno de contacto 949260966)

1.2 - NATURALEZA Y OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El encargo consiste en la redacción de un Plan Parcial, que tiene por objeto el desarrollo de la ordenación del Sector Sur-R4 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, Guadalajara.

Se redacta este documento cumpliendo con las determinaciones que para esta figura del planeamiento establece la legislación vigente y con arreglo a las disposiciones específicas del Plan de Ordenación Municipal y de acuerdo con la Propuesta de convenio Urbanístico sobre el Sector Sur-R4, que firmaran el Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares y la Propiedad de las fincas T.J. CONSTRUCCIONES S.L., incorporada en el P.A.U.

1.3 - EMPLAZAMIENTO

El suelo recogido por el SUR-R4 se encuentra delimitado por el Camino de Meco, la Avenida de Madrid, la urbanización La Paloma y la Avenida de Enmedio, en Azuqueca de Henares (Guadalajara).

La superficie total aproximada del sector SUR-R4 es de 110.483 m²., según el P.O.M.

1.4 - DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SUR-R4.

El presente terreno viene definido en el Plan de Ordenación Municipal y se encuentra incluido en su totalidad en el suelo urbanizable, como sector SUR-R4.

Se trata de una parcela de forma trapezoidal, situada en el municipio de Azuqueca de Henares, Guadalajara, recogida en el P.O.M. con una superficie neta+SGI de 101.561 m²., según reciente levantamiento topográfico 104.251,46 m² y según escritura pública de propiedad y Registro 104.786 m².

	P.O.M.	P.A.U.	ESCRITURA
Superficie neta+SGI SUR-R4	101.561 m ²	104.251,46 m ²	104.786 m ²

Sus límites son los siguientes desde su lado norte y siguiendo el sentido horario:

- Al Norte, una longitud de 333,59 m en línea recta con el Camino de Meco.
- Al Sur-Este, una longitud de 190,97 m con el Barrio Madrid y 304,87 m en línea recta con el SUR-R3.
- Al Sur-Oeste, una longitud de 265,92 m, con el barrio o urbanización La Paloma.
- Al Nor-Oeste, una longitud de 289,69 m en línea recta con la Avenida de Enmedio.

1.5 - DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD

La totalidad de los terrenos pertenecen a un único propietario: T.J. CONSTRUCCIONES S.L.

1.6 - DESCRIPCIÓN NOTARIAL Y REGISTRO DEL TERRENO.

La totalidad de los terrenos son propiedad de T.J. Construcciones S.L., provenientes de las siguientes fincas

A.-) Finca situada en Azuqueca de Henares, en el paraje Camino de Alcalá, con una superficie aproximada de 8 Hectáreas, 97 Areas 48 Centiáreas.

Inscrita en el registro de la Propiedad de Guadalajara N° 2, al tomo 886, libro 21, folio 108, finca 1698, inscripción 3ª.

B.-) Finca situada en Azuqueca de Henares, en el paraje Camino de Alcalá, con una superficie de 1 Hectárea, 50 Areas y 38 Centiáreas.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Guadalajara N° 2, al tomo 1.695, libro 192, folio 126, finca 1675, inscripción 2ª.

1.7.- EXPOSICIÓN DE LA DIFERENCIA DE SUPERFICIE ENTRE LA ESCRITURADA Y EL P.O.M. – EFECTOS DERIVADOS.

La superficie definida en la ficha urbanística del P.O.M., difiere con respecto a la superficie de las fincas propiedad de la Empresa T.J. Construcciones S.L., según consta en las escrituras de propiedad aportadas.

Parte de esta diferencia de superficie se aclara teniendo en cuenta los 1476,36m2 ocupados por la Urbanización de la Paloma indebidamente y los 1.175,74m2 ocupados por la ampliación del Camino de Meco, lo que define una superficie neta+SGI del Sector SUR-R4 de: 101.599,36 (sup real del sector) + 2.652,1(sup ocupada por distintas actuaciones) = 104.251,46m2.

	P.O.M.	ESCRITURA	DIFERENCIA
Superficie neta+SGI SUR-R4	101.561 m2	104.786 m2	3.225 m2
Superficie perteneciente al SUR-R4 ocupada por la Urb. La Paloma			1.476,36 m2
Superficie perteneciente al SUR-R4 ocupada por el Camino de Meco			1.175,74 m2
Superficie perteneciente al Sector SUR R-4, que se añade al mismo			2.652,1 m2

	P.O.M.	ESCRITURA	PAU
Superficie neta+SGI SUR-R4	101.561 m2	104.786 m2	104.251,46 m2 (101.599,36 real + 2.652,1)

Lo que define el siguiente cuadro comparativo y resumen del sector SUR-R4.-


	P.O.M.	%	PAU	%
Superficie neta del sector	90.596 m2	82	92.455,97 m2	82
Sup. Sist. Generales Interiores	10.965,00 m2	10	11.795,49 m2	10,5
Sup. Sist. Generales Exteriores	8922,00 m2	8	8.499,72 m2	7,5
Sup. Sist. Gen. Totales	19.887,00m2	18	20.295,21 m2	18
Superficie total del Sector	110.483,00m2	100	112.751,18 m2	100
Edificabilidad máxima 0,75m2/m2	67947,00m2		69.341,98 m2	
% Aprov. Máximo de viv unifamiliar	40 %		40 %	
Densidad máxima 75 viv/ha	679,47		693,41	

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

[Firma manuscrita]



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,



2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1 - ASPECTOS GENERALES.

El proyecto ha sido redactado según la normativa vigente fijada en la LOTAU y contemplando siempre el Plan de Ordenación Municipal vigente en Azuqueca de Henares.

En los documentos que componen el presente proyecto, se analizan las características del sector y su situación dentro del término de Azuqueca de Henares, sus posibilidades frente al uso que se le destina, usos pormenorizados, delimitando zonas y señalando las reservas de uso público y protección de infraestructuras, se fija el trazado y características de la red de comunicaciones estudiando las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y teléfono.

Según la L.O.T.A.U. el Plan Parcial es un instrumento de ordenación territorial y urbanística de ámbito municipal:

Artículo 17-B-b.- El Plan Parcial desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.

2.2.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL.

Pasamos a continuación a describir las principales características que hoy presenta el sector SUR-R4.

2.2.1.- CARACTERISTICAS Y LINDES GEOGRAFICOS.

La zona señalada como suelo urbanizable Sector Sur-R4 de uso residencial, dentro del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, ocupa el extremo Sur -Oeste, con una superficie total de 112.751,18 m² y una superficie neta+SGI de 104.251,46 m², que tiene los siguientes linderos:

- Al Norte, una longitud de 333,59 m en línea recta con el Camino de Meco.
- Al Sur-Este, una longitud de 190,97 m con el Barrio Madrid y 304,87 m en línea recta con el SUR-R3.
- Al Sur-Oeste, una longitud de 265,92 m, con el barrio o urbanización La Paloma.
- Al Nor-Oeste, una longitud de 289,69 m en línea recta con la Avenida de Enmedio.

Presenta una forma de aspecto trapezoidal, delimitada su lado Norte por el Camino de Meco, el lado Sur-Este por el SUR-R3 y el Barrio Madrid, el lado Sur-Oeste por el Barrio o Urbanización La Paloma y su lado Nor-Oeste por la Avda. de En medio.

2.2.2.- RELIEVE.

El terreno presenta suaves e irrelevantes variaciones altimétricas, por lo que se le considera y entiende como plano. Según reciente levantamiento topográfico presenta una cota superior de 631,25m y una cota interior de 629,21.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

El terreno es un antiguo campo de labor y siembra.

Pluviometría. - Se exponen los datos publicados por la Estación Meteorológica de Guadalajara, próxima al termino municipal de Azuqueca de Henares.

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

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

2.2.3.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS.

El subsuelo del sector, situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Henares, está formado por aluviones del cuaternario, en los que predomina la horizontalidad.

Estas terrazas están constituidas por gravas, arenas y arcillas arenosas

2.2.4.- USOS EXISTENTES.

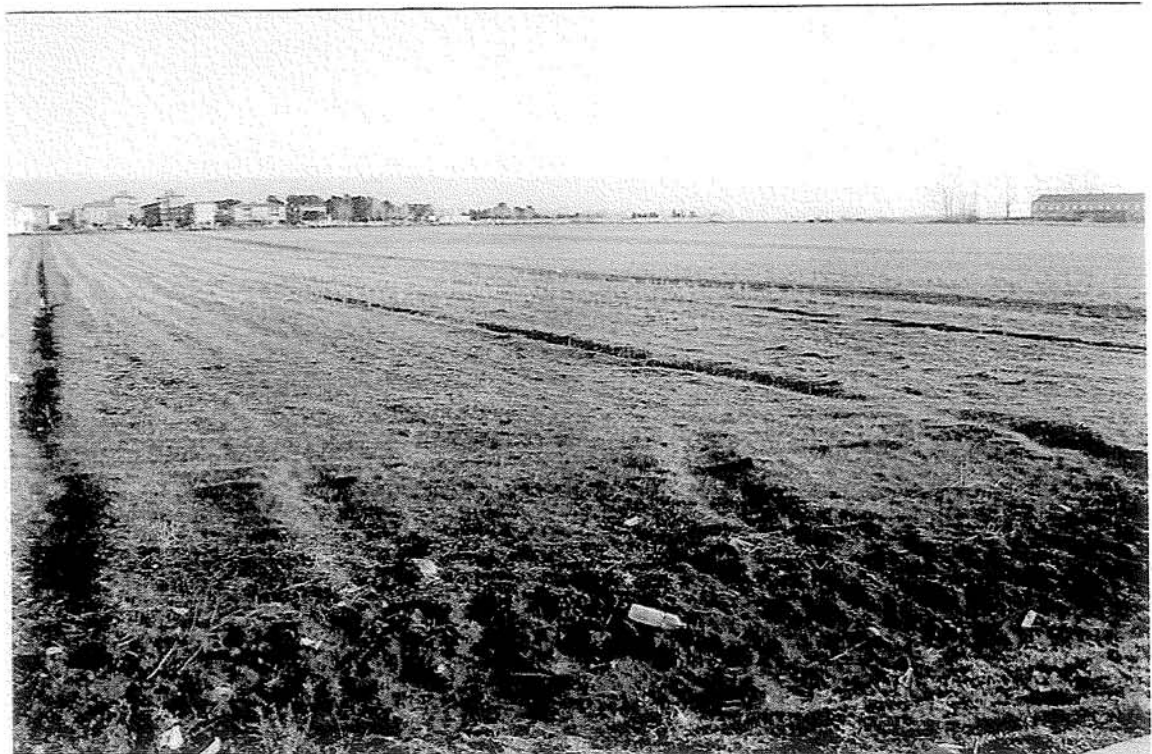
Actualmente los terrenos no están destinados a ningún uso particular, ni siquiera el agrícola, ni posee edificaciones de ningún tipo construidas en los mismos.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,



[Handwritten signature]



2.3.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.

El entorno está formado por terrenos de antigua labor, hoy recogidos por el P.O.M en sectores como suelo Urbanizable.

En cuanto al aspecto de las edificaciones existentes, estas son las características de un medio Rural, como es Azuqueca de Henares, con determinadas influencias por su cercanía a medios urbanos como Guadalajara, Alcalá de Henares y Madrid.

En un entorno inmediato el sector SUR-R4, linda con urbanizaciones consolidadas como son Asafain y la Paloma con edificaciones unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares adosadas y viviendas unifamiliares en hilera.



2.4.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

La causa inmediata de la redacción del Plan Parcial dentro del planeamiento desarrollador del sector SUR-R4 de suelo urbanizable de uso urbano residencial es clara, así esta estipulado en Plan de Ordenación Municipal donde se justifica su necesidad, como desarrollo de crecimiento propio de la ciudad.

Sin embargo creemos conveniente recordar, adaptar y actualizar, las razones sobre las que se basan las previsiones a corto plazo de un desarrollo intensivo de esta zona del término municipal.

2.4.1.- PROGRAMA DE NECESIDADES.

El programa responde a la propuesta de ordenación del Plan Parcial del SUR-R4 y posterior reparcelación siguiendo las necesidades expuestas por la propiedad, respetando las directrices del P.O.M y las consideraciones técnico-urbanísticas expuestas por el Arquitecto Municipal, servicios técnicos municipales y Concejal de Urbanismo en las conversaciones tenidas, donde se le han mostrado distintas propuestas, considerando la presente como la más adecuada y respetuosa con la ciudad a la vez que satisface la intención futura del promotor de realizar un conjunto de edificaciones y de viviendas que satisfagan las necesidades de la ciudad de Azuqueca de Henares.

2.4.2.- ASPECTOS E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Aspectos e infraestructuras generales existentes en el territorio que posibilitan y permiten el desarrollo y ordenación del sector de acuerdo al Plan Parcial y que el Proyecto de urbanización desarrollará para su integración con el casco Urbano. Art. 110 de la LOTAU.

Art. 110 Punto 2.a.- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

Art. 110 Punto 2.b.- Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicios existentes o deseables.

Enumeración de los criterios y aspectos de los elementos geográficos, estructurales e infraestructuras básicos de que consta este territorio:

a).- situación

Resulta idóneo para el asentamiento de las edificaciones el sector SUR-R4, pues esta en contacto directo con el casco del municipio, Barrio Madrid, urbanización La Paloma y urbanización Asafain y ocupando geográficamente la zona que completa racional e intersticialmente la constitución del casco urbano.

b).- facilidad en las comunicaciones – Redes viarias

Como se describe en el apartado de la presente memoria el sector SUR-R4 es colindante con el Camino de Meco y con la Avda de En medio que comunican y permiten el acceso al Casco Urbano.

c).- posibilidad de desagüe – Red de Saneamiento

El relieve del terreno queda descrito en el apartado 2.2.2- “Relieve” de la memoria y en los planos topográficos.

La definición de la Red de Saneamiento de recogidas de aguas lo define el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las estructuras existentes, de un futuro colector municipal a realizar todo lo largo del Camino de Meco y los dos colectores municipales existentes en la Avda. de los Escritores provenientes de Asafain y la Paloma, con una profundidad y una cota de conexión de -7,45 m y -5,60 m y diámetros de 600 mm.

La definición de la red es sencilla y permite la evacuación de aguas residuales por gravedad.

d).- toma de agua potable

El suministro de agua es inmediato, al posibilitar la conexión en dos puntos de la red municipal de suministro de agua potable, en la línea existente en el Camino de Meco.

Por lo que la red interior del sector definida en forma de anillo se uniría cerrándolo a estos dos puntos, según planos de agua potable.

e).- suministro de electricidad – Red eléctrica

El suministro de Energía eléctrica lo proporciona la correspondiente Compañía, ajustándose todos los criterios de diseño a sus determinaciones y a las de los Servicios Técnicos Municipales.

f).- características geológicas adecuadas

Descritas en el punto 2.2.3.- “Características Geológicas” de la memoria, junto a la horizontalidad del terreno, permite la edificación sin apenas movimientos de tierras sobre suelos de amplia capacidad portante.

g).- climatología

Condiciones típicas de la meseta Castellana, con abundancia de días claros, temperaturas extremas de 2°C y 35°C, y vientos generalmente suaves, son apropiados para el desarrollo del sector.

h).- aspectos socio económicos

La ubicación del sector en Azuqueca de Henares, entre Guadalajara y Alcalá de Henares, así como su proximidad a Madrid, han permitido y favorecido un gran desarrollo industrial a lo largo de todo el corredor industrial del Henares. Todo ello provoca la necesidad de ejecución de viviendas para toda la mano de obra que se está implantando en la región, siendo esta zona ideal para su realización por su proximidad a los centros o polígonos industriales y su buena comunicación con todos ellos.

i).- repercusión de la acción urbanística

Es importante reseñar que la actuación sobre este sector SUR-R4 de carácter residencial favorece el desarrollo del casco urbano y une este, con el borde constituido por las Urbanizaciones de Asfain y la Paloma, dando continuidad a la ciudad llenando los espacios intersticiales sin edificación.

TODAS ESTAS RAZONES PODÍAMOS RESUMIRLAS

- El terreno del sector está especialmente dotado para la ejecución de un núcleo residencial, que complete el casco urbano.
- El desarrollo y crecimiento urbano, necesita y desea transformar estos terrenos agrícolas con ninguna producción, en lugar de ubicación de una dotación residencial.
- La gran necesidad de viviendas, debido a la llegada de mano de obra como consecuencia del incremento industrial de la zona.

Todo ello justifica la necesidad de redacción del Plan Parcial del sector SUR R-4 de suelo urbanizable de uso residencial de Azuqueca de Henares.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002




3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR: POM Y LOTAU

Dividiremos estas determinaciones, por un lado, las que podríamos denominar de estructura Municipal territorial marcadas por el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares vigente, por otro las de estructura Regional marcadas por la L.O.T.A.U. encargadas de la regulación de la ordenación del territorio y de la utilización del suelo para su aprovechamiento urbanístico en Castilla-La Mancha.

3.1.- PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

Reglamentación recogida por el Plan de Ordenación Municipal

3.1.1.- P.O.M.- TOMO III.- NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

ART 3.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

ART 20.- NORMA URBANISTICA 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 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.*
4. *Un esquema de condicionantes de diseño de la estructura general de la ciudad al Sector.*

Art. 3.2. TIPOS

Ordenanza Residencial

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

Ordenanza Industrial

N-SU-I.- Regula el desarrollo de los diferentes sectores de uso característico Industrial.

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
 Sector 10.- Tres plantas.

Aprobado definitivamente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 5 MAR. 2002
 El Secretario,

20.2.2. Aprovechamiento

Tipo.- El resultado de aplicar a la superficie neta del sector una edificabilidad de 0,75 mm²/m² de uso característico residencial multifamiliar libre.

Privativo.- El 90% del asignado.

20.2.3. Homogeneización

Este aprovechamiento esta 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 o fachada y garaje común - 1.

20.2.4. Densidad

La densidad máxima será de 75 viviendas 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 edificaciones semicerrada en que podrá reducirse a la mitad.

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.*
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.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 Mar, 2002
El Secretario, 2002



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 dotacionales.

Almacenes en su categoría AL-1.

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

Estaciones de Servicio.

Hotelero.

Hostelero.

Industrial tipo IA e IB en sectores nº 7

El resto de las condiciones serán fijadas por el Plan Parcial

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día

5 MAR. 2002
El Secretario,

3.1.2.- P.O.M.- TOMO IV.- 5 - AMBITOS DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE
6 - CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO

5. ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

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

Todos los Sistemas Generales incluidos en la clase de Suelo Urbanizable son necesarios precisamente por el crecimiento de la ciudad que implica su desarrollo, está, por consiguiente, plenamente justificada la decisión de considerar su adquisición como carga de dichos sectores. Los Sistemas Generales son de dos tipos: incluidos en el ámbito del sector y exteriores a los sectores. El Plan de Ordenación Municipal fija el que el porcentaje de suelos Sistema General que de ceder cada Sector sea igual al 18% de la superficie bruta total del mismo (superficie neta mas Sistemas Generales) en los suelos residenciales y el 11% en los suelos industriales. Esta cuantía se distribuye en uno o en los dos tipos interiores o



exteriores. Es obvio que los incluidos en el Sector deben ser cedidos por él. Los exteriores no se asignan a un sector concreto, fijándose simplemente la cuantía que corresponde a cada uno de ellos del total clasificado como Suelo Urbanizable.

En lo que respecta a la urbanización. Los Sistemas Generales son de dos tipos:

1.- Aquellos que albergan actividades no atribuibles exclusivamente a los sectores aunque la necesidad de su implantación derive del tamaño de la ciudad alcanzando como consecuencia de su desarrollo, en cuyo caso la ejecución corresponde íntegramente a la Admón.

2.- Aquellos que constituyen ampliación de los existentes necesaria como consecuencia del desarrollo de los sectores que lógicamente debe correr a cargo de estos ámbitos.

3.- Aquellos de nueva creación necesarios para viabilizar la integración de los desarrollos en la trama urbana. Deben también ser costeados por el Suelo Urbanizable ya que solo son necesarios cuando dicho suelo se desarrolle.

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

El Aprovechamiento patrimonializable es el 90% del asignado.

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

Los sectores delimitados por el Plan General se reflejan en el Plano nº 5 y para cada uno de ellos se redacta una ficha que se incluye en el tomo.

6. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable es el resultado de dividir el aprovechamiento total homogeneizado por la superficie total del Suelo Urbanizable incluidos los Sistemas Generales exteriores a los sectores. Se representa por la fórmula siguiente:

$$A = \frac{\text{Aprov. Sectores}}{\text{Sup. Sectores} + \text{S. Sistemas Generales ext.}}$$

Aprovechamiento sectores en m2 de uso característico residencial multifamiliar libre:

Aprov. Sector 1	-	34.130,25 m2c
Aprov. Sector 2	-	147.141,79 m2c
Aprov. Sector 3	-	75.416,25 m2c
Aprov. Sector 4	-	67.947,00 m2c
Aprov. Sector 5	-	160.337,25 m2c
Aprov. Sector 6	-	198.739,50 m2c
Aprov. Sector 7	-	108.868,50 m2c
Aprov. Sector 8	-	56.040,00 m2c

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día
El Secretario del Ayuntamiento
5 Mayo 2002



Aprov. Sector 9 - 90.346,50 m²c

Aprov. Sector 10 - 57.420,75 m²c

Total Aprov.

Sectores residenciales- 996.387,50 m²c

Aprovechamiento sectores en m² de uso característico industrial:

Aprov. Sector 11 - 92.537,64 m²c

Superficie de los sectores.

Superficie neta - 1.328.517 m²s

S.G. interiores - 221.646 m²s

S.G. exteriores - 69.980 m²s

$$A = \frac{996.387,50}{1.550.163 + 69.980} = \frac{996.387,50}{1.620.143} = 0.615 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Todos los sectores tienen el mismo aprovechamiento una vez asignada la superficie de Sistemas Generales, que se indica en el cuadro adjunto.

Sector nº	Superficie total	Superficie neta	Superficie Sistemas Generales	
			Interiores	Exteriores
1	55.497	45.507	9.990	-
2	239.255	196.189	42.258	808
3	122.628	100.555	11.477	10.596
4	110.483	90.596	10.965	8.922
5	260.711	213.783	30.395	16.533
6	323.153	264.186	58.167	-
7	177.022	145.158	14.623	17.241
8	91.122	74.720	13.860	2.542
9	146.905	120.462	21.038	5.405
10	93.367	76.561	8.873	7.933
TOTAL SECTORES RESIDENCIALES	1.620.146	1.328.517	221.646	69.980 m ² s
SECTOR INDUSTRIAL	128.364	114.244	745	13.375 m ² s

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,




3.1.3.- P.O.M.- TOMO IV.- GESTION Y EJECUCION DEL PLAN DE ORDENACION MUN.
FICHA URBANISTICA DEL SECTOR SUR-R4

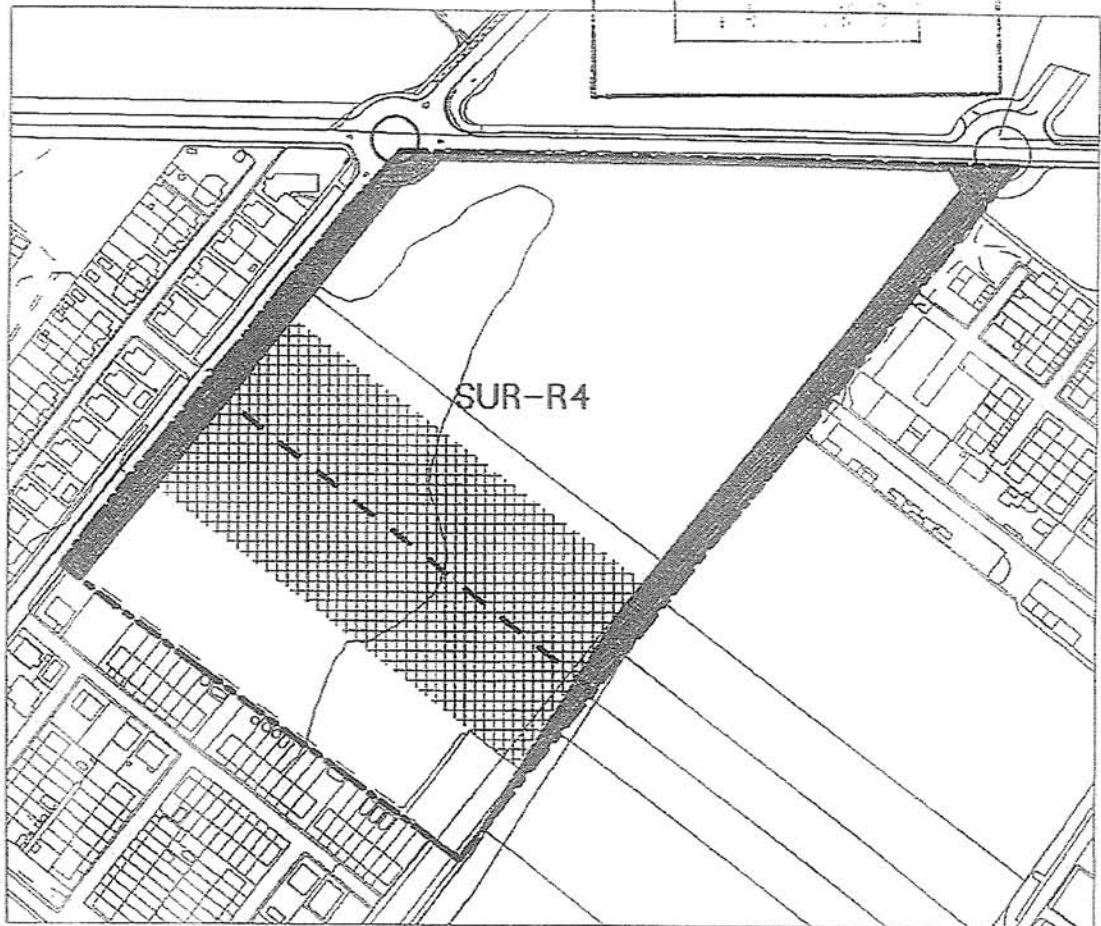


Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

P.O.M. AZUQUECA DE HENARES

NORMA URBANISTICA SUELO URBANIZABLE SUR-R4

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno



----- LIMITE DEL SECTOR

■ SISTEMA GENERAL INTERIOR

--- VIARIO PEATONAL ESTRUCTURANTE (ZONA VERDE LINEAL)

LOCALIZACION PREFERENTE DE USOS

■ RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

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





Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

P.O.M. AZUQUECA DE HENARES

NORMA URBANÍSTICA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. SUR

R-4

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	90.596 m2s.
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES:	10.965 m2s.
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES:	8.922 m2s.
SUPERFICIE TOTAL:	110.483 m2s.

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

USO CARACTERÍSTICO: Residencial multifamiliar libre

EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA: 0,75 m2/m2

% APROV. MÁXIMO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR: 40%

DENSIDAD: Según Norma Particular del Plan Parcial
y/o Programa de Actuación Urbanizadora
con un máximo de 75 viv/ha. tipo

OBLIGACIONES:

Secuencia de Desarrollo - I

- REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS SUBORDINADOS DE PLANEAMIENTO.
- CESIONES SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE.
- URBANIZACIÓN ÁMBITO DEL SECTOR.
- CONTRIBUCIÓN A LA URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE LA CIUDAD AL SERVICIO DEL SECTOR 1.852 Pts/m2. Uso característico vivienda multifamiliar libre.
- TODAS LAS RESERVAS DOTACIONALES ESTABLECIDAS POR LA LOTAU, TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE CESIONES GRATUITAS.
- EL GRÁFICO ADJUNTO REPRESENTA LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN QUE EL P.O.M. ESTABLECE PARA EL SECTOR.

3.1.4.- P.O.M.- TOMO VII.- NORMAS DE TRAMITACION
SECCION CUARTA.-TRAMITACION DE PLANES PARCIALES

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 el que sean adjudicatarios o competidores por su adjudicación.

Sólo la Administración podrá promoverlos de oficio o 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.
- 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.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,



- Estudio, informa 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 lo 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 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).

P.3.: Plano de Estado Actual.
(Contendrá los elementos existentes y servidumbres).

P.4.: Plano de Red Viaria.
(Contendrá la Red Viaria de tráfico y la Red Viaria Primaria peatonal).

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

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR, 2002
El Secretario




Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,




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 siguiente:

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.

D) Normas Urbanísticas.

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

- 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 retranqueos 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 establecidas 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.

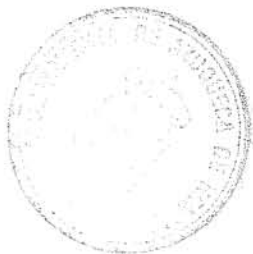
G) La innovación que pueda establecer los Planes Parciales se registrará por el régimen definido en el Art. 39 de la LOTAU.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

3.1.5.-

P.O.M.- ORDENANZAS DE REFERENCIA Y APLICACIÓN DEL P.O.M.

- 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.
- 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 ocupantes 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.



3.2.- LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA - LOTAU

Se estará a lo reglamentado referente a:

Planes parciales.- Artículos 14, 17, 26, 30, 31 y 38

Programas de Actuación Urbanizadora.- Artículos 68, 110 y 124

Proyectos de Parcelación y Reparcelación.- Artículos 31, 89 y 92

Proyectos de Urbanización.- Artículos 111

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Dado el terreno y los condicionantes propios, topográficos, de infraestructuras existentes etc., nos permiten unas características claras de diseño, no obstante se ha pretendido alcanzar los siguientes objetivos.

- 1.- Relacionar el sector como una continuación normal del casco urbano consolidado.
- 2.- El respeto a las calles existentes como el Camino de Meco y la Avda. de En medio y la definición de dos viales importantes como la Calle Madrid (S.G.I.) y el eje estructurante, zona verde lineal o bulevar.
- 3.- En función de los puntos anteriores, dar una solución coherente y sencilla a la estructura viaria, definiendo una pequeña malla ortogonal de vías interiores de interconexión, que potencian el carácter del sector.
- 4.- Obtener una relativa variedad dentro de la homogeneidad que conlleva la tipología edificatoria adoptada, definiendo una tipología de edificio multifamiliar y otra unifamiliar.
- 5.- Desarrollar las edificaciones multifamiliares a los lados del Bulevar, de forma que este queda enmarcado con volúmenes en altura y permiten la configuración en un elemento lineal verde y estructurante que une el Parque de Los almendros con el de La Quebradilla, hasta la urbanización de Asfain.
- 6.- Desarrollar las edificaciones unifamiliares en zonas colindantes a las de multifamiliares, separadas de estas por medio de viales, conformándose zonas homogéneas en si mismas.
- 7.- Definir la Zona Comercial, próxima al casco urbano y lindando al Camino de Meco, para permitir su fácil comunicación rodada.
- 8.- Definir la Zona Dotacional enmarcada entre la zona comercial, las de viviendas unifamiliares y de cesión al Excmo. Ayuntamiento, con dimensiones claras y amplias que permiten fácilmente cualquier tipo de desarrollo dotacional.
- 9.- La Zona Residencial de cesión al Excmo. Ayuntamiento, se desarrolla en el vértice formado por el Camino de Meco y la Avda. de En medio, de fácil acceso y comunicación con el casco Urbano, como con el resto del Sector.

5.- ORDENACIÓN ADOPTADA.- ESTRUCTURA MANTENIDA Y MODIFICADA

La solución adoptada conjuga los criterios de permitir y potenciar el desarrollo y crecimiento urbano, definir una nueva subestructura urbana, sencilla, homogénea en si misma, integradora con el casco urbano existente, articulada sobre una red viaria en malla ortogonal que permite una fácil circulación automovilística y peatonal interior y de relación con el resto de la ciudad.

El tejido urbano propuesto, se desarrolla en forma de trazado regular, definido por los viarios de borde y la malla ortogonal interior, que hacen un todo interrelacionado con una comunicación clara,

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,



fluida y rápida entre distintas ubicaciones, al igual que delimitan una zonificación edificatoria en estructuras multifamiliares y unifamiliares de gran calidad, higiene, sencillez y compatibilidad con la edificación existente.

Se define un viario peatonal estructurante del sector (zona verde lineal) o bulevar , delimitado por las Calles nº 2 y 3, perpendicular a la Avda. de En medio y a la Calle de nueva apertura Avda. de Madrid , paralelas a este bulevar las Calles 1, 4, 5 y 6, y una Calle de enlace perpendicular a las anteriores denominada 7.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL QUE SE MANTIENE Y ORDENACIÓN QUE SE MODIFICA

Criterios o elementos de ordenación mantenidos.-

1. El criterio general de Ordenación estructurante definido en la ficha urbanística del Sector SUR-R-4 del POM, se ajusta íntegramente al definido por el presente Plan Parcial del PAU del SUR R-4
- 1.2.- Los Sistemas generales interiores se respetan íntegramente.
 - Vial del Camino de En Medio
 - Vial del Camino de Meco.
 - Vial de nueva apertura Calle o Avda. De Madrid
- 1.3.- El viario Peatonal Estructurante (Zona verde Lineal), se respeta íntegramente, definiendo un bulevar.
- 1.4.- La Zona Residencial Multifamiliar a ambos lados del viario Peatonal Estructural, se respeta íntegramente.

Criterios o elementos de ordenación modificados.-

2. El presente Plan Parcial no define variación de ordenación estructurante de ningún tipo, solo adapta la delimitación del Sector, al nuevo perímetro obligado por el ajuste de la superficie del Sector definido en el POM, con la acreditada por la Propiedad mediante Escritura Pública.
 - Variación de la delimitación del perímetro en su parte correspondiente al Camino de Meco, mediante una franja rectangular de una superficie de 1.175,74 m2, correspondiente a la ocupación efectuada por las obras de ampliación de anchura del Camino de Meco.
 - Variación de la delimitación del perímetro en su parte correspondiente a la Urbanización La Paloma, mediante una franja triangular de una superficie de 1.476,36 m2, correspondiente a la ocupación indebida efectuada por los urbanizadores o parcelistas definidores de la Urbanización de La Paloma.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002

El Secretario,



6.- ZONIFICACION, CUADRO DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y DENSIDADES

6.1.- ENUMERACIÓN DE ZONAS

1. Zona de viales.
2. Zona Verde
3. Zonas de viviendas unifamiliares.
4. Zonas de viviendas multifamiliares.
5. Zona Dotacional.
6. Zona de cesión al Ayuntamiento para viviendas multifamiliares.
7. Zona Comercial..
8. Sistemas Generales Interiores.
9. Centros de Transformación.
10. Grupo de Presión



6.2.- CUADROS DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y DENSIDADES, DE ZONAS Y MANZANAS

Enumeración pormenorizada, de las diferentes parcelas, manzanas y zonas, con sus correspondientes superficies, edificabilidades y densidades.-

ZONA VERDE : ZU-V					
Parcela	Sup. Parcela m2	Edif. Real m2	Edif. Homog. m2	Nº Viv. Reales	Nº Viv. Equiv.
ZU-V.1	189,86				
ZU-V.2	681,39				
ZU-V.3	792,00				
ZU-V.4	681,39				
ZU-V.5	681,39				
ZU-V.6	736,70				
ZU-V.7	659,96				
ZU-V.8	2506,10				
ZU-V.9	1947,03				
ZU-V.10	681,39				
ZU-V.11	792,00				
ZU-V.12	681,39				
ZU-V.13	681,39				
ZU-V.14	736,70				
ZU-V.15	179,87				
TOTAL ZU-V	12628,56				

Aprobado definitivamente
por el Pleno en
sesión del día
MAR. 2002
El Secretario,

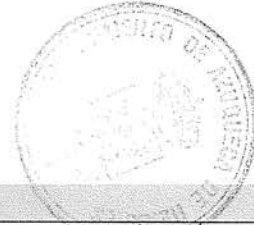


ZONA DOTACIONAL ZU-D					
Parcela	Sup. Parcela m2	Edif. Real m2	Edif. Homog. m2	Nº Viv. Reales	Nº Viv. Equiv.
ZU-D.1	13585,76				
ZU-D.2	283,25				
TOTAL ZU-D	13869,01				

ZONA VIALES ZU-RV					
Parcela	Sup. Parcela m2	Edif. Real m2	Edif. Homog. m2	Nº Viv. Reales	Nº Viv. Equiv.
ZU-RV.0	303,77				
ZU-RV.1a	1978,09				
ZU-RV.1b	1666,29				
ZU-RV.2a	1582,56				
ZU-RV.2b	1249,57				
ZU-RV.3a	1583,03				
ZU-RV.3b	1210,47				
ZU-RV.4a	1982,03				
ZU-RV.4b	1411,93				
ZU-RV.5a	1902,38				
ZU-RV.5b	1025,17				
ZU-RV.6	1750,53				
ZU-RV.7	3573,00				
TOTAL ZU-RV	21218,82				

Centros de Transformacion C.T					
Parcela	Sup. Parcela m2	Edif. Real m2	Edif. Homog. m2	Nº Viv. Reales	Nº Viv. Equiv.
CT - 1	51,45				
CT - 2	43,11				
CT - 3	17,55				
TOTAL C.T.	112,11				

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
5 MAR. 2002
sesión del día
El Secretario,



Grupo de Presion G.P.					
Parcela	Sup. Parcela m2	Edif. Real m2	Edif. Homog. m2	Nº Viv. Reales	Nº Viv. Equiv.
G.P.	157,40				
TOTAL G.P.	157,40				

ZONA COMERCIAL ZU-C					
Parcela	Superficie m2	Edif. Real m2	Edif. Homog. m2 x 1,25	Nº Viv. Reales	Nº Viv. Equiv.
ZU-C	4361,43	1300,00	1625,00		
TOTAL ZU-C	4361,43	1300,00	1625,00		

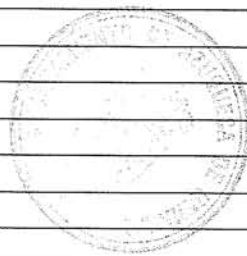
ZONA UNIFAMILIAR ZU-R4					
Parcela	Superficie m2	Edif. Real m2	Edif. Homog. m2 x 1,25	Nº Viv. Reales	Nº Viv. Equiv.x1.75
Uf.1					
1,1	11,56	0,00	0,00	0	0
1,2	17,07	0,00	0,00	0	0
1,3	24,78	0,00	0,00	0	0
1,4	25,70	0,00	0,00	0	0
1,5	19,68	0,00	0,00	0	0
1,6	22,14	0,00	0,00	0	0
1,7	24,76	0,00	0,00	0	0
1,8	27,03	0,00	0,00	0	0
1,9	29,6	0,00	0,00	0	0
1,10	32,03	0,00	0,00	0	0
1,11	48,97	0,00	0,00	0	0
TOTAL Uf.1	283,32	0,00	0,00	0	0,0

Uf.2					
2,1	72,65	0,00	0,00	0	0
2,2	42,08	0,00	0,00	0	0
2,3	41,24	0,00	0,00	0	0
2,4	46,10	0,00	0,00	0	0
2,5	47,76	0,00	0,00	0	0
2,6	49,37	0,00	0,00	0	0
2,7	52,37	0,00	0,00	0	0
2,8	100,35	0,00	0,00	0	0
2,9	68,04	0,00	0,00	0	0
2,10	52,82	0,00	0,00	0	0
2,11	53,82	0,00	0,00	0	0

2,12	56,49	0,00	0,00	0	0
2,13	60,85	0,00	0,00	0	0
2,14	57,58	0,00	0,00	0	0
2,15	62,03	0,00	0,00	0	0
2,16	83,02	0,00	0,00	0	0
TOTAL Uf.2	946,57	0,00	0,00	0	0,0
Uf.3					
3,1	600,13	200,00	250,00	1	1,75
3,2	600,04	200,00	250,00	1	1,75
3,3	600,23	200,00	250,00	1	1,75
3,4	600,26	200,00	250,00	1	1,75
3,5	749,68	200,00	250,00	1	1,75
TOTAL Uf.3	3150,34	1000,00	1250,00	5	8,75
Uf.4					
4,1	600,17	200,00	250,00	1	1,75
4,2	261,60	150,00	187,50	1	1,75
4,3	258,57	150,00	187,50	1	1,75
4,4	263,73	150,00	187,50	1	1,75
4,5	186,92	150,00	187,50	1	1,75
4,6	185,09	150,00	187,50	1	1,75
4,7	183,31	150,00	187,50	1	1,75
4,8	181,53	150,00	187,50	1	1,75
4,9	179,77	150,00	187,50	1	1,75
4,10	178,04	150,00	187,50	1	1,75
4,11	176,32	150,00	187,50	1	1,75
4,12	175,28	150,00	187,50	1	1,75
4,13	240,23	150,00	187,50	1	1,75
TOTAL Uf.4	3070,56	2000,00	2500,00	13	22,75
Uf.5					
5,1	500,52	200,00	250,00	1	1,75
5,2	269,73	150,00	187,50	1	1,75
5,3	269,73	150,00	187,50	1	1,75
5,4	269,73	150,00	187,50	1	1,75
5,5	269,73	150,00	187,50	1	1,75
5,6	269,73	150,00	187,50	1	1,75
5,7	269,73	150,00	187,50	1	1,75
5,8	269,73	150,00	187,50	1	1,75
5,9	269,73	150,00	187,50	1	1,75
5,10	269,73	150,00	187,50	1	1,75
5,11	277,48	150,00	187,50	1	1,75
TOTAL Uf.5	3205,57	1700,00	2125,00	11	19,25
Uf.6					
6,1	248,45	150,00	187,50	1	1,75
6,2	176,17	150,00	187,50	1	1,75
6,3	176,17	150,00	187,50	1	1,75
6,4	176,17	150,00	187,50	1	1,75
6,5	176,17	150,00	187,50	1	1,75
6,6	176,17	150,00	187,50	1	1,75
6,7	176,17	150,00	187,50	1	1,75

6,8	176,17	150,00	187,50	1	1,75
6,9	176,17	150,00	187,50	1	1,75
6,10	176,17	150,00	187,50	1	1,75
6,11	176,17	150,00	187,50	1	1,75
6,12	252,08	150,00	187,50	1	1,75
TOTAL Uf.6	2262,23	1800,00	2250,00	12	21,00
Uf.7					
7,1	500,24	200,00	250,00	1	1,75
7,2	269,73	150,00	187,50	1	1,75
7,3	269,73	150,00	187,50	1	1,75
7,4	269,73	150,00	187,50	1	1,75
7,5	269,73	150,00	187,50	1	1,75
7,6	269,73	150,00	187,50	1	1,75
7,7	269,73	150,00	187,50	1	1,75
7,8	269,73	150,00	187,50	1	1,75
7,9	269,73	150,00	187,50	1	1,75
7,10	269,73	150,00	187,50	1	1,75
7,11	277,48	150,00	187,50	1	1,75
TOTAL Uf.7	3205,29	1700,00	2125,00	11	19,25
Uf.8					
8,1	248,45	150,00	187,50	1	1,75
8,2	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,3	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,4	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,5	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,6	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,7	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,8	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,9	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,10	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,11	176,17	150,00	187,50	1	1,75
8,12	246,98	150,00	187,50	1	1,75
TOTAL Uf.8	2257,13	1800,00	2250,00	12	21,00
Uf.9					
9,1	249,58	150,00	187,50	1	1,75
9,2	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,3	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,4	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,5	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,6	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,7	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,8	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,9	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,10	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,11	176,17	150,00	187,50	1	1,75
9,12	242,76	150,00	187,50	1	1,75
TOTAL Uf.9	2254,04	1800,00	2250,00	12	21,00
TOTAL ZU-R4	20635,05	11800,00	14750,00	76	133,00

Aprobado definitivamente
 Por el Ayuntamiento Pleno en
 Sesión del día 5 MAR. 2002.
 El Secretario.



ZONA MULTIFAMILIAR ZU-R3					
Parcela	Superficie m2	Edif. Real m2	Edif. Homog. libre 1,00 Ayunt. 0,9	Nº Viv. Reales	nº viv. Equiv > 60m2=1 <60m2=0.75
Mf					
Mf.1	1179,40	3288,05	3288,05	-	35,08
Mf.2	1235,39	3288,05	3288,05	-	35,08
Mf.3	1235,39	3288,05	3288,05	-	35,08
Mf.4	1156,19	3288,05	3288,05	-	35,07
Mf.5	1156,19	3288,05	3288,05	-	35,07
Mf.6	1235,39	3288,05	3288,05	-	35,08
Mf.7	1156,19	3288,06	3288,06	-	35,08
Mf.8	1185,74	3288,06	3288,06	-	35,08
Mf.9	1235,39	3288,06	3288,06	-	35,08
Mf.10	1235,39	3288,06	3288,06	-	35,08
Mf.11	1156,19	3288,06	3288,06	-	35,07
Mf.12	1156,19	3288,06	3288,06	-	35,07
Mf.13	1235,39	3288,06	3288,06	-	35,08
Mf.14	1156,19	3288,06	3288,06	-	35,07
Mfa	2758,97	7704,66	6934,20	-	69,34
TOTAL ZU-R3	19473,59	53737,44	52966,98	-	560,41

CUADRO RESUMEN DE LA SUPERFICIE NETA SUR-R4

Parcela	%	Superficie	Edif. Real	Edif. Homog.	nºviv. Reales	nº viv. Equiv
ZONA VERDE ZU-V	13,7%	12628,56				
ZONA DOTACIONAL ZU-D	15,0%	13869,01				
ZONA VIALES ZU-RV	23,0%	21218,82				
CENTROS DE TRANSFORMACION CT	0,1%	112,11				
GRUPO DE PRESION GP	0,2%	157,40				
ZONA COMERCIAL ZU-C	4,7%	4361,43	1300,00	1625,00		
ZONA UNIFAMILIAR ZU-R4	22,3%	20635,05	11800,00	14750,00	76	133,0
ZONA MULTIFAMILIAR ZU-R3	18,1%	16714,62	46032,78	46032,78	-	491,07
ZONA MULTIFAMILIAR ZU-R3 Ayuntamiento	3,0%	2758,97	7704,66	6934,20		69,34
TOTAL (Superf. Neta)	100,0%	92455,97	66837,44	69341,98	76	693,41

Nota : 6934,20 Redondeo de centecimas 69.341,98 x 10% = 6934.20

CUADRO RESUMEN GENERAL DEL SECTOR SUR-R4

	P.O.M.	P.A.U.
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	90596,00	92455,97
SUPERFICIES SIST. GENERALES INTERIORES	10965,00	11795,49
SUPERFICIES SIST. GENERALES EXTERIORES	8922,00	8499,72
SUPERFICIES SIST. GEN. APORTADOS POR T.J.	19887,00	20295,21
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	110483,00	112751,18
EDIFICABILIDAD sobre Sup. Neta 0.75m2/m2	67947,00	69341,98
% Aprov. Maximo de vivienda unifamiliar	40%	40%
Densidad Maxima 75 viv/ha. Tipo	679,47	693,41

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002

El Secretario,

CUADRO RESUMEN GENERAL DEL SECTOR SUR-R4 SUPERFICIES, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD

Arquitecto : D.Fco. Javier Sánchez
Embid
Promotor : T.J. Construcciones S.L.

Norma urbanística, suelo urbanizable SUR-R4 : P.A.U.				EDIFICABILIDAD	
Superficie neta del sector	92455,97	m2		RES MULT O PRO>125	1
Superficie sistemas generales interiores	11795,49	m2		RES MULT PRO> 100< 125	0,90
Superficie sistemas generales exteriores	8499,72	m2		RES MULT PRO< 100	0,75
Superficie sistemas generales exteriores aportados por T.J.	20295,21	m2		RES UNIF AB	1,25
Superficie Total	112751,18	m2		RES UNIF CE	1
Densidad sobre superf. Neta sector	75 viv/Ha		693,41	COMERCIAL EN PLTA BAJA	1
Edificabilidad sobre superf. Neta sector	0,75 m2/m2		69341,98		
% Aprov. Maximo de viv. Unifamiliar	40 %		277		
Zona Verde	18m2/100m2 edificabilidad	m2 sup.	12481,56	DENSIDAD (n° de Viviendas)	V.Equiv
Zona Dotacional	20m2/100m2 edificabilidad	m2 sup.	13868,40	VIV UNIF	1,75
Cesión Ayuntamiento 10%	m2 edif. Homog.		6934,20	VIV MULTI >60	1
				VIV MULTI <60	0,75

Multifamiliar ZU-R3					EDIFICABILIDAD			DENSIDAD		
MANZANA	largo x ancho	Sup. /plta	Nº Pltas	Sup. m2 parcelas	Total bloque m2 Reales	coef. Viv.libre 1	Total bloque m2 Equiv.	Total Viv. Reales	Coef.	Total Viv. Equival.
Mf.1	14.70x50.30	739,41	V	1179,40	3288,05	1	3288,05	-	-	35,08
Mf.2	14.70x50.30	739,41	V	1235,39	3288,05	1	3288,05	-	-	35,08
Mf.3	14.70x50.30	739,41	V	1235,39	3288,05	1	3288,05	-	-	35,08
Mf.4	14.70x50.30	739,41	V	1156,19	3288,05	1	3288,05	-	-	35,07
Mf.5	14.70x50.30	739,41	V	1156,19	3288,05	1	3288,05	-	-	35,07
Mf.6	14.70x50.30	739,41	V	1235,39	3288,05	1	3288,05	-	-	35,08
Mf.7	14.70x50.30	739,41	V	1156,19	3288,06	1	3288,06	-	-	35,08
Mf.8	14.70x50.30	739,41	V	1185,74	3288,06	1	3288,06	-	-	35,08
Mf.9	14.70x50.30	739,41	V	1235,39	3288,06	1	3288,06	-	-	35,08
Mf.10	14.70x50.30	739,41	V	1235,39	3288,06	1	3288,06	-	-	35,08
Mf.11	14.70x50.30	739,41	V	1156,19	3288,06	1	3288,06	-	-	35,07
Mf.12	14.70x50.30	739,41	V	1156,19	3288,06	1	3288,06	-	-	35,07
Mf.13	14.70x50.30	739,41	V	1235,39	3288,06	1	3288,06	-	-	35,08
Mf.14	14.70x50.30	739,41	V	1156,19	3288,06	1	3288,06	-	-	35,07
Mfa	Ayuntamiento		V	2758,97	7704,66	0,90	6934,20	-	-	69,34
TOTAL Multifamiliar ZU-R3				19473,59	53737,44		52966,98	-		560,41

Unifamiliar ZU-R4						EDIFICABILIDAD			DENSIDAD			
MANZANA	Tipo AD - AP - AS	Nº Pltas	Sup. Viv. m2 Reales	Sup. m2 Manzanas	nº Viv.	Total Viv. m2 Reales	coef.	Total Viv. m2 Equiv.	Viviendas Reales	Coef.	Viviendas Equival	
Uf.1		0	0,00	283,32	0	0	-	-	Uf.1	0	-	0
Uf.2		0	0,00	946,57	0	0	-	-	Uf.2	0	-	0
Uf.3	AS	II	200,00	3150,34	5	1000,00	1,25	1250,00	Uf.3	5	1,75	8,75
Uf.4	AS	II	200,00	3070,56	1	200,00	1,25	250,00	Uf.4	1	1,75	1,75
	AP	II	150,00		2	300,00	1,25	375,00		2	1,75	3,5
	AD	II	150,00		10	1500,00	1,25	1875,00		10	1,75	17,5
Uf.5	AS	II	200,00	3205,57	1	200,00	1,25	250,00	Uf.5	1	1,75	1,75
	AD	II	150,00		10	1500,00	1,25	1875,00		10	1,75	17,5
Uf.6	AD	II	150,00	2262,23	12	1800,00	1,25	2250,00	Uf.6	12	1,75	21
Uf.7	AS	II	200,00	3205,29	1	200,00	1,25	250,00	Uf.7	1	1,75	1,75
	AD	II	150,00		10	1500,00	1,25	1875,00		10	1,75	17,5
Uf.8	AD	II	150,00	2257,13	12	1800,00	1,25	2250,00	Uf.8	12	1,75	21
Uf.9	AD	II	150,00	2254,04	12	1800,00	1,25	2250,00	Uf.9	12	1,75	21
TOTAL Unifamiliar ZU-R4				20635,05		11800,00		14750,00		76		133

Parcela	%	Superficie	Edif. Real	Coef.	Edif. Homog.	nº Viv. Real	nº Viv. Equiv.
Zona Verde ZU-V	13,7%	12628,56					
Zona dotacional ZU-D	15,0%	13869,01					
Zona viales ZU-RV	23,0%	21218,82					
Centros de transformación CT	0,1%	112,11					
Grupo de Presión GP	0,2%	157,40					
Zona Comercial ZU-C	4,7%	4361,43	1300,00	1,25	1625,00		
Zona Multifamiliar ZU-R3	18,1%	16714,62	46032,78	1,00	46032,78	-	491,07
Zona Multifamiliar ZU-R3 Ayunt.	3,0%	2758,97	7704,66	0,90	6934,20	-	69,34
Zona Unifamiliar ZU-R4	22,3%	20635,05	11800,00	1,25	14750,00	76	133,00
TOTAL SUP. NETA SUR-R4	100,0%	92455,97	66837,44		69341,98	-	693,41
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES		11795,49					
TOTAL SUP. NETA + SGI		104251,46					
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES		8499,72					

TOTAL DEL SECTOR SUR-R4	112571,18	66837,44	69341,98	693,41
-------------------------	-----------	----------	----------	--------

6.3.- CUADROS DE SUPERFICIES DE CESIONES OBLIGATORIAS POR LEY Y ZONAS LUCRATIVAS

Se detallan las superficies de cesión obligatoria y gratuitas definidas por el POM y la LOTAU, referentes a sistemas Generales Interiores y Exteriores, zonas Dotacionales, Verdes y Residencial Municipal.

Se detallan las superficies lucrativas de uso privativo.

	P.O.M	Plan Parcial del P.A.U.
SUPERFICIE DEL SECTOR SUR-R4	110.483,00m ²	112.751,18m²
Edificabilidad 0,75m ² /m ² sobre Sup. Neta	67.947,00m ²	69.341,98m²
Densidad 75 viv/ha. tipo	679,47 viv	693,41 viv

CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales Interiores		11.795,49m ²
Sistemas Generales Exteriores		8.499,72m ²
Zona Dotacional	13.868,40 (20m ² /100m ²)	13.869,01m ²
Zona Verde	12.481,56 (18m ² /100m ²)	12.628,56m ²
Zona Residencial Municipal		2.758,97m ²
TOTAL CESIONES		49.551,75m²

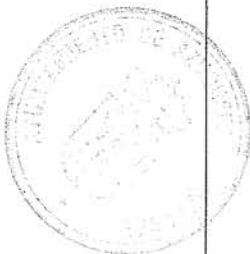
ZONA LUCRATIVA

112.751,18 – 49.551,75 = 63.199,43 m²

Zona Comercial ZU-C		4.361,43m ²
Zona Viales ZU-RV		21.218,82m ²
Centros de Transformación CT		112,11m ²
Grupo de Presión GP		157,40 m ²
Zona Residencial Unifamiliar Zuf		20.635,05m ²
	Zuf 1	283,32 m ²
	Zuf 2	946,57 m ²
	Zuf 3	3.150,34 m ²
	Zuf 4	3.070,56 m ²
	Zuf 5	3.205,57 m ²
	Zuf 6	2.262,23 m ²
	Zuf 7	3.205,29 m ²
	Zuf 8	2.257,13 m ²
	Zuf 9	2.254,04 m ²
Zona Residencial Multifamiliar Zmf		16.714,62m ²
	Zmf 1	1.179,40 m ²
	Zmf 2	1.235,39 m ²
	Zmf 3	1.235,39 m ²
	Zmf 4	1.156,19 m ²
	Zmf 5	1.156,19 m ²
	Zmf 6	1.235,39 m ²
	Zmf 7	1.156,19 m ²
	Zmf 8	1.185,74 m ²
	Zmf 9	1.235,39 m ²
	Zmf 10	1.235,39 m ²
	Zmf 11	1.156,19 m ²
	Zmf 12	1.156,19 m ²
	Zmf 13	1.235,39 m ²
	Zmf 14	1.156,19 m ²
TOTAL ZONA LUCRATIVA		63.199,43 m²

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002

El Secretario,



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario

5 MAR. 2002

El Secretario

[Firma]

6.4.- CUADRO DE SUPERFICIES DE CESIONES OBLIGATORIAS E INTERIORES DE NUEVA DEFINICIÓN DEL SECTOR Y ZONAS LUCRATIVA RESULTANTE.

Se detallan las superficies de cesión obligatoria definidas por el POM y la LOTAU, referentes a sistemas Generales Interiores y Exteriores, zonas Dotacionales, Verdes y Residencial Municipal, al igual que todas las zonas locales interiores de nueva definición y de cesión al ayuntamiento, como viales, Centros De Transformación y grupo de presión.

Se detallan las superficies lucrativas de uso privativo resultante.

CESIONES AYUNTAMIENTO

Sistemas Generales Interiores	11.795,49 m2
Sistemas Generales Exteriores	8.499,72 m2
Zona Dotacional	13.869,01m2
Zona Verde	12.628,56 m2
Zona Residencial Municipal	2.758,97 m2
Zona Viales	21.218,82 m2
Grupo de Presión	157,40 m2

TOTAL CESIONES

70.927,97 m2

Centros de Transformación .- 112,11m2 de cesión a la Compañía Eléctrica

ZONA LUCRATIVA

Zona Comercial	4.361,43 m2
Zona Residencial Unifamiliar Zuf	20.635,05 m2
Zona Residencial Multifamiliar Zmf	16.714,62 m2

TOTAL ZONA LUCRATIVA

41.711,1 m2

6.5.- CUADRO DE APARCAMIENTOS

PLAZAS DE APARCAMIENTO	Superf. Const.	%	P.O.M	Previsión P. Parcial
• Plazas en interior de Parcelas				
Zona Residencial Unifamiliar Zuf	11.800,00 m2	1 Pk/100m2	118	118
Zona Residencial Multifamiliar Zmf	46.032,78 m2	1 Pk/100m2	460	460
Zona Residencial Multifamiliar Ayuntamiento	7.704,66 m2	1 Pk/100m2	77	77
				655
• Plazas en Viario				409
TOTAL	66.837,44 m2	1 Pk/100m2	668	1.064

Se define una previsión mínima de 1.064 plazas de aparcamientos, de las cuales 655 en el interior de las diferentes parcelas y 409 exteriores, situadas en el viario público.

Conforme a la Reglamentación se distribuirán 22 plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos, conforme al 2% legislado, con el diseño y ejecución adaptado a las condiciones de accesibilidad del reglamento de Accesibilidad de Castilla la Mancha

7.- DESARROLLO COMPLEMENTARIO DE LOS CUADROS DE SUPERFICIES

7.1- DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS RESULTANTES

Enumeración de las Zonas definidas:

1. Zona de viales.
2. Zona Verde
3. Zonas de viviendas unifamiliares.
4. Zonas de viviendas multifamiliares.
5. Zona Dotacional.
6. Zona de cesión al Ayuntamiento para viviendas multifamiliares.
7. Zona Comercial..
8. Sistemas Generales Interiores.
9. Centros de Transformación.
10. Grupo de Presión

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del 5 MAR. 2002
El secretario.



- 1.- Red Viaria.- Trazado viario en retícula ortogonal Noroeste-Sureste y Noreste-Suroeste.
- 2.- Zona Verde.- Zona verde definida en el bulevar, al igual que entre los bloques.
- 3.- Vivienda Unifamiliar.- Zonas de viviendas unifamiliares adyacentes a las multifamiliares colaterales al bulevar. Se definen aisladas, pareadas y en hilera.
- 4.- Vivienda multifamiliar.- Bloques de viviendas multifamiliares adyacentes y delimitando el bulevar como eje lineal estructurante como zona verde.

TIPO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR.-

Se definen 14 unidades edificatorias o bloques multifamiliares, situados a ambos lados del Bulevar y perpendiculares al mismo

El acceso del tráfico rodado se realiza mediante rampas por la parte posterior de los bloques, desahogando el bulevar, mediante las calles 1 y 4.

El acceso peatonal se realiza mediante los portales situados en las zonas interiores ajardinadas o zona verde.

Los bloques constan de cinco plantas, baja + III + ático, este último retranqueado tres metros respecto a las alineaciones de todas las fachadas, posibilitando también un bajo cubierta.

Las fachadas de las edificaciones distan entre si 23 m.

Se posibilita la definición en Planta baja de viviendas con salida a un jardín de 2,325m de fondo respecto a la fachada.

Se posibilita el uso terciario (comercio, oficinas..) en planta baja y primera.

El tipo de vivienda previsto es el de promoción privada, sin que esto imposibilite, si el marco legal o interés público lo determina, se desarrollen viviendas acogidas a algún régimen de protección

- 5.- Zona Dotacional.- Franja Noroeste-Sureste con una superficie de 13.869,01 m2 entre la Zona Comercial y las zonas de unifamiliares y de Cesión al Ayuntamiento para vivienda multifamiliar (con posibilidad de destinar 10.000m2 a uso docente).
- 6.- Zona de cesión al Ayuntamiento para vivienda multifamiliar.- Franja junto a la plaza de África entre la zona Dotacional y la Calle 5.
- 7.- Zona Comercial.- Zona triangular en la esquina Noreste.
- 8.- Sistemas Generales Interiores.- Franja perimetral y del borde, en la Avda. de Madrid, Camino de Meco y Avda. del En medio.
- 9.- Centros de transformación.- Espacios reservados para los grupos y elementos de Transformadores, definidos por la Compañía Eléctrica.
- 10.- Grupos de Presión.- Espacios reservados para los grupos de presión exigidos por los Servicios Municipales para garantizar el buen suministro de agua.



7.2- EXPOSICIÓN DE OBLIGACIONES, RESERVAS Y CESIONES EN SUELOS

La superficie del Sector Sur-R4, tiene una superficie total asignada por la Ficha urbanística del P.O.M. de 110.483m².

Se trata de una parcela de forma trapezoidal, sita en el municipio de Azuqueca de Henares, Guadalajara, recogida en el P.O.M. con una superficie neta+SGI de 101.561 m²., según reciente levantamiento topográfico y ajuste de superficies son 104.251,46 m² y según Escritura pública de propiedad y Registro 104.786 m².

	P.O.M.	P.A.U.	ESCRITURA
Superficie neta+SGI SUR-R4	101.561 m ²	104.251,46 m ²	104.786 m ²

De forma que ajustando el criterio de medición real del terreno-propiedad a lo establecido por la Ficha urbanística se obtiene el siguiente cuadro comparativo y esclarecedor adaptado a la leve variación de metros.

	P.O.M.	%	PAU	%
Superficie neta del sector	90.596 m ²	82	92.455,97 m ²	82
Sup. Sist. Generales Interiores	10.965,00 m ²	10	11.795,49 m ²	10,5
Sup. Sist. Generales Exteriores	8922,00 m ²	8	8.499,72 m ²	7,5
Sup. Sist. Gen. Totales	19.887,00m ²	18	20.295,21 m ²	18
Superficie total del Sector	110.483,00m ²	100	112.751,18 m ²	100

Edificabilidad máxima 0,75m ² /m ²	67947,00m ²	69.341,98 m ²
% Aprov. Máximo de viv unifamiliar	40 %	40 %
Densidad máxima 75 viv/ha	679,47	693,41

Las cesiones correspondientes al Plan de Ordenación Municipal en cuanto a sistemas generales, se sitúan en el perímetro del Sector: Avda. de Enmedio, Camino de Meco y Avda. de Madrid, siendo estas calles existentes que se amplían o bien de nueva definición, sumando una superficie los Sistemas Generales Interiores de 11.795,49 m², ligeramente superior a la del P.O.M. de 10.965 m², cantidad que se compensa con 8.499,72 m² de Sistemas Generales Exteriores, siendo la Superficie total de Sistemas Generales de 20.295,21 m² en los dos casos.

Reservas de suelo con destino dotacional público, LOTAU.- Las cesiones previstas por la L.O.T.A.U. en el artículo 31-c define para zonas verdes dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación y con destino a la implantación de otras dotaciones, veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación (con posibilidad de destinar 10.000m² a uso docente).

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO	LOTAU	P PARCIAL
Zona Dotacional	13.868,40 (20m ² /100m ²)	13.869,01m ²
Zona Verde	12.481,56 (18m ² /100m ²)	12.628,56m ²
TOTAL CESIONES		26.497,57 m²

Plazas de aparcamiento.- Se establece por la L.O.T.A.U. en el artículo 31-d, en zonas de uso global residencial la previsión de una plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada cien metros de techo residencial.

Se define una previsión mínima de 1.064 plazas de aparcamientos, de las cuales 655 en el interior de las diferentes parcelas y 409 exteriores, situadas en el viario público.

Conforme a la Reglamentación se distribuirán 22 plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos, conforme al 2% legislado, con el diseño y ejecución adaptado a las condiciones de accesibilidad del reglamento de Accesibilidad de Castilla la Mancha

PLAZAS DE APARCAMIENTO	Superf. Const.	%	P.O.M	Previsión P. Parcial
• Plazas en interior de Parcelas				
Zona Comercial	1.300,00m2	1 Pk/100m2	13	13
Zona Residencial Unifamiliar Zuf	11.800,00 m2	1 Pk/100m2	118	118
Zona Residencial Multifamiliar Zmf	46.032,78 m2	1 Pk/100m2	460	460
Zona Residencial Multifamiliar Ayuntamiento	7.704,66 m2	1 Pk/100m2	77	77
				668
• Plazas en Viario				409
TOTAL	66.837,44 m2	1 Pk/100m2	668	1.077

Sistemas Generales.- Se establece por la L.O.T.A.U. en el Título V, Capítulo III, la ejecución de los Sistemas Generales.

CESIONES AYUNTAMIENTO	Sup m2
Sistemas Generales Interiores	11.795,49 m2
Sistemas Generales Exteriores	8.499,72 m2
TOTAL CESIONES	20.295,21 m2

Dotación residencial pública.- Se establece por la L.O.T.A.U. en el Artículo 68-b-2 la cesión para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo.

CESIONES AYUNTAMIENTO	Sup. m2
Zona Residencial Municipal	2.758,97 m2
TOTAL CESIONES	2.758,97 m2

Total de cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento.-

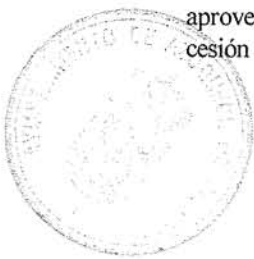
CESIONES AYUNTAMIENTO	
Sistemas Generales Interiores	11.795,49 m2
Sistemas Generales Exteriores	8.499,72 m2
Zona Dotacional	13.869,01m2
Zona Verde	12.628,56 m2
Zona Residencial Municipal	2.758,97 m2
Zona Viales	21.218,82 m2
Grupo de Presión	157,40 m2
TOTAL CESIONES	70.927,97 m2

Centros de Transformación .- 112,11m2 de cesión a la Compañía Eléctrica

Zona de uso lucrativo.- Se establece por la L.O.T.A.U. en el Artículo 68-c, el derecho del propietario al aprovechamiento urbanístico resultante del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto. la cesión para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo.

ZONA LUCRATIVA	
Zona Comercial	4.361,43 m2
Zona Residencial Unifamiliar Zuf	20.635,05 m2
Zona Residencial Multifamiliar Zmf	16.714,62 m2
TOTAL ZONA LUCRATIVA	41.711,1 m2

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

7.3.- CALIFICACION DEL SUELO, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Consideraciones generales mediante un cuadro descriptivo de la calificación de los distintos suelos, con sus usos y edificabilidades.

	m2 de suelo	m2 Edificable Real	m2 edificable homogen.
USO RESIDENCIAL			
Municipal Multifamiliar	2.758,97	7.704,66	6.934,20
Privado Unifamiliar	20.635,05	11.800,00	14.750,00
Privado Multifamiliar	16.714,62	46.032,78	46.032,78
Total	40.108,64	65.537,44	67.716,98
USO DOTACIONAL	13.869,01		
USO COMERCIAL	4.361,43	1.300,00	1.625,00
ZONA VERDE	12.628,56		
ZONA VIALES	21.218,82		
CENTROS DE TRANSFORMACION	112,11		
GRUPO DE PRESION	157,40		
SISTEMAS GENERALES INTERIORES	11.795,49		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	8499,72		
Total	54.412,21		
TOTAL DEL SECTOR	112.751,18		

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002

El Secretario,



La definición de edificabilidades y densidades se ajusta a la legislación vigente, pudiendo ser reajustados o redistribuidos, sin superar los límites máximos definidos por la ley, mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle que reordene viviendas y edificabilidades.

Los aprovechamientos definidos tienen carácter máximo, no siendo obligatorio agotarlos. El aprovechamiento mínimo queda definido, por la realización de una planta menos de las asignadas por el Plan Parcial.

Los trasvases de edificabilidades y densidades entre manzanas o zonas, con distinta tipología, quedará ajustado mediante los correspondientes coeficientes de homogeneización, regularizando edificabilidades y densidades, mediante la tramitación del Estudio de Detalle.

7.4.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO

Superficies de Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento o administración actuante.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO			
Suelo residencial multifamiliar	2.758,97	7.704,66	6.934,20
Zona verde, sistema local	12.628,56		
Zona viales, sistema local	21.218,82		
Centros de transformación	112,11		
Grupo de Presión	157,40		
Sistemas generales interiores, viales	11.795,49		
Sistemas generales exteriores	8499,72		
Total	57.171,07		
Uso Dotacional	13.869,01		
TOTAL DE CESIONES	71.040,08		



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR, 2002
El Secretario,



8.- ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

8.1.- INTRODUCCION

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 38.1 a) de la LOTAU, los Planes Parciales podrán ser promovidos por los particulares, como el presente caso por parte de la empresa T.J. CONSTRUCCIONES S.L. en desarrollo de Programas de Actuación Urbanizadora.

El Plan contiene las determinaciones previstas en el Artículo 26 de la LOTAU.

El Plan Parcial se ajusta 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.

El Plan Parcial contiene la documentación especificada en el Artículo 30 de la LOTAU.

8.2.- OBJETO Y APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas tiene por objeto ordenar las condiciones de uso, urbanización, parcelación y edificación de los terrenos objeto del Plan Parcial. Serán de aplicación obligatoria para cuantas actuaciones tanto públicas como privadas se desarrollen en sus límites, entrando en vigor con la fecha de aprobación del plan con carácter definitivo. Integran estas ordenanzas todos los planos y documentos del proyecto del Plan Parcial.

8.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN - 8.3.1.- ORDENANZAS GENERALES - 8.3.2.- ORDENANZAS PARTICULARES

8.3.1.- ORDENANZAS GENERALES

Este Plan Parcial se remite al Plan de Ordenación Municipal vigente en Azuqueca de Henares.

8.3.1.1.- USOS PERMITIDOS

En los usos permitidos este Plan Parcial se remite al Plan de Ordenación Municipal vigente en Azuqueca de Henares.

8.3.1.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

En lo referente al Medio Ambiente, se pondrá un especial énfasis, cumpliendo todas las disposiciones municipales, autonómicas y nacionales.

8.3.2.- ORDENANZAS PARTICULARES

Con independencia de lo establecido en estas condiciones particulares, se cumplirán todas las normas y disposiciones en vigor publicadas por la Administración y aquellas que en el futuro se promulguen.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002.

El Secretario,

Art. 8. ORDENANZA ZU-R3

Art. 8.1. Definición

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

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.

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.

8.3.2. En actuaciones urbanizadoras 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.

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.

El uso comercial es compatible compartido con el de vivienda, pudiéndose situar en planta baja y primera, con una superficie mínima de 120 m2.

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.

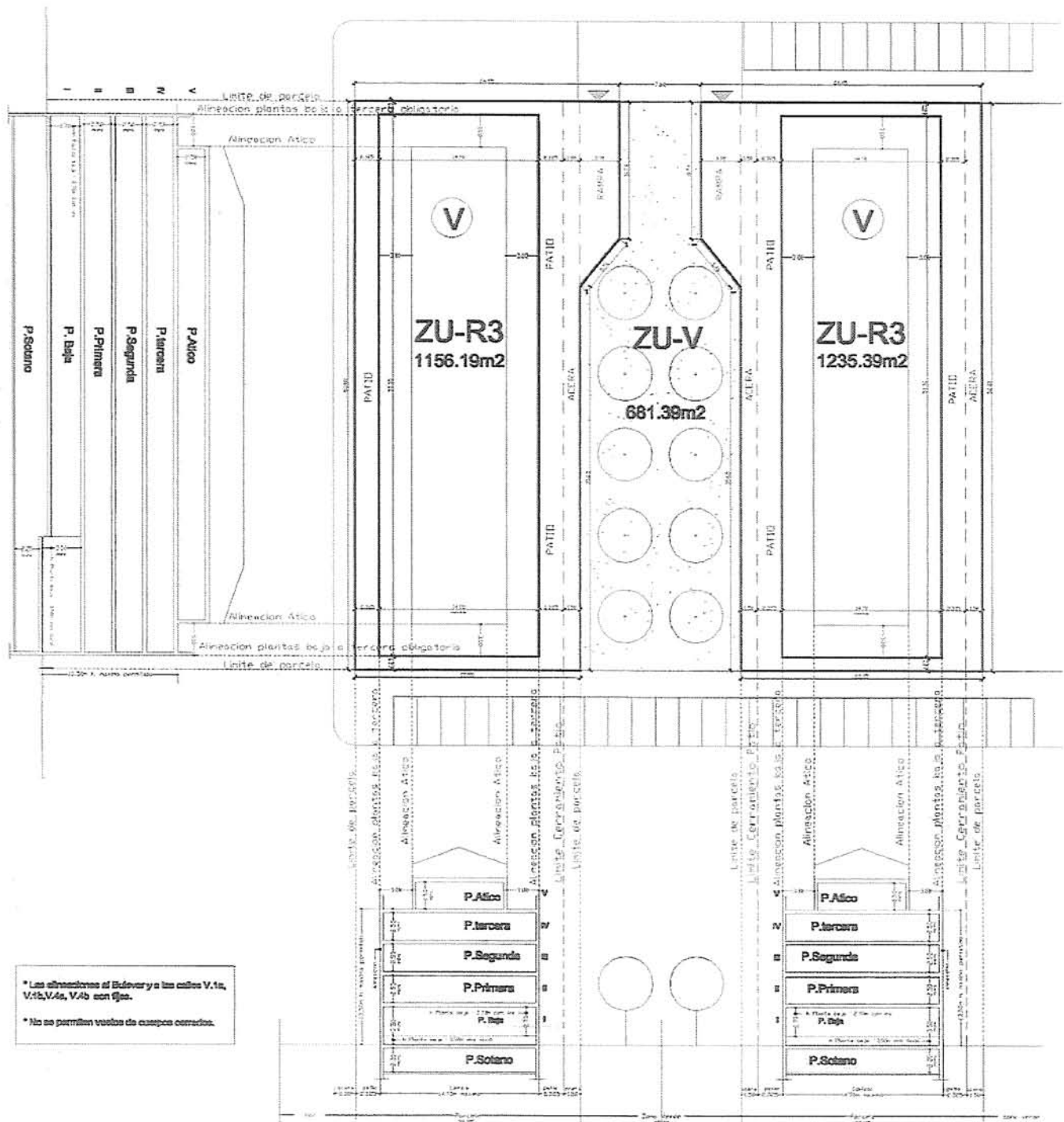
USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior a la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial	D-D1 Cd.1º	A-1	A-1 Cd. 1º	D-D1
	Deportivo		D-D1		
	Docente		DO-2,DO-3 Cd. 3º		
	Religioso		R-2		
	Sanitario		S-4, S-5	S-4	
	Serv.Administ.		A-1	A-1 Cd. 1º	
	Socicultural		SC	SC Cd. 1º	
PRODUCTIVO	Almacenes		AL-1		
	Industrial		I-A Cd. 11º		
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y	Garajes	AP-2	AP-2,AP-4,AP-5 Cd 4º		AP-1 Cd 12º
COMUNICACION	Est.Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda				
TERCIARIO	Comercial		C-1,C-2,C-3 Cd2ª		
	Espectáculos		E-1		
	Hotelero		H-1,H-2 Cd 1ª		
	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 de día 5 MAR. 2002
El Secretario,





Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002

El Secretario,

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
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

Urbanísticos.- 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.

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. El espacio Bajo Cubierta computa aprovechamiento.

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 una los puntos situados en cada alineación a una distancia de 1,5 m. de su punto de confluencia.

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

9.3.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de 6,00 metros para viviendas adosadas, 9,00 metros para viviendas pareadas y 12,00 metros 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 5 MAR. 2002
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

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

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.

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

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del 5 MAR 2002

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 1 m.

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 ZUI-EP.

Usos compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

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

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

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE

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

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

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del 5 MAR. 2002
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.

Patrimonializable.- 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

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.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002

El Secretario,

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 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 1,20 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.

Uso 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.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE

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

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

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Alcalde,



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002

El Secretario,

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 edificables

- 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.

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 Administración 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 innecesariedad 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 5 MAR. 2002
El Secretario,

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 clase de zonas verde:

1. Espacios libres.- Areas 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.- Areas 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 autopistas 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 más próximas.

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

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 de 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 en

sesión del día

5 MAR. 2002

El Secretario,

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 estructural o local y uso de tráfico rodado o peatonal:

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

A. Viario estructural 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 ensanchamiento 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, cantos rodados y terraza 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 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 supera el 2%.

Para dicha evacuación se dispondrán sumideros sifónicos o pozo-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 aparcamientos 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

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 monopostes 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 5 MAR. 2002
El Secretario,

[Firma manuscrita]

9.- URBANIZACION – 9.1.- CRITERIOS GENERALES 9.2.- CRITERIOS TECNICOS

9.1.- URBANIZACIÓN – CRITERIOS GENERALES

9.1.1.- INTRODUCCION

Se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenación Municipal y a la legislación urbanística vigente. No podrán contravenir en ninguna de sus partes el Plan Parcial que ejecutan, limitándose a la zonificación y asignación de usos que en éste se contiene.

Cumplimiento de la L.O.T.A.U.

De acuerdo con el Artículo 110 – 4.1.b .- El Proyecto de Urbanización forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sur-R4.

De acuerdo con el Artículo 111 – 1 .- El Proyecto de Urbanización es el Proyecto de obras que define los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el Plan Parcial. Se redactará con la precisión suficiente para poder ser ejecutado bajo la dirección de un técnico distinto a al redactor. Se requiere su aprobación administrativa y la previa publicación de esta en el Boletín Oficial de la Provincia.

De acuerdo con el Artículo 111 – 2 .- El Proyecto de Urbanización constará de: una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios y pliego de condiciones de las obras y servicios.

De acuerdo con el Artículo 111 – 3 .- El Proyecto de Urbanización se someterá al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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.

Todos y cada uno de los documentos del Proyecto de Urbanización estarán de acuerdo y cumplirán, todo tipo de normativa de obligado cumplimiento, estarán de sujetos en su caso a las directrices de la respectiva Compañía, su visto bueno y aprobación (electricidad, telefonía, gas , etc), al igual que cumplirán toda la normativa reflejada en la normativa del POM

El Proyecto y obras de urbanización deberá contemplar los trabajos y capítulos a los siguientes aspectos:

- 9.1.3.- Red viaria: rodada y peatonal. Movimiento de tierras y pavimentación.
- 9.1.4.- Espacios libres públicos y jardinería.
- 9.1.5.- Instalaciones de agua, riego e incendios.
- 9.1.6.- Instalación de saneamiento y alcantarillado.
- 9.1.7.- Red eléctrica y alumbrado público.
- 9.1.8.- Red de telefonía y telecomunicaciones enterrada.
- 9.1.9.- Red de Gas.
- 9.1.10.- Señalización y tráfico.
- 9.1.11.- Control de calidad
- 9.1.12.- Seguridad y salud



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

9.1.2.- OBJETO, TRAMITACIÓN Y RECEPCIÓN

En la instalación de servicios que requieran autorización de organismos, se requerirá la conformidad de los mismos antes de realizar la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Título VII, Capítulo II de la L.O.T.A.U.

El Proyecto vendrá suscrito por técnico competente y visado colegial.

El Pliego de Condiciones habrá que fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de obras.

Al iniciarse las obras se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento quién podrá inspeccionarlas en el transcurso de las mismas con la asistencia que requiera. Terminadas las obras se comunicará al Ayuntamiento mediante certificado del técnico bajo cuya dirección se hayan ejecutado.

Se entenderán recibidas provisionalmente las obras si transcurridos 30 días naturales desde el anuncio de la terminación y denunciada la mora pasa un mes desde la entrada de esta denuncia en el registro general del Ayuntamiento, sin mediar resolución expresa.

Se entenderán recibidas definitivamente si transcurrieran igual período de tiempo que en la provisional contando desde la fecha de finalización del período de garantía.

El plazo de garantía será de dos meses a partir del día en que se entienda hecha la recepción provisional.

Durante dicho plazo cuidará el promotor de la conservación y buen estado de la misma.

Los informes de los servicios técnicos que sean disconformes con la obra ejecutada, deberán expresar todas las circunstancias que impidan la recepción sin que se añadan posteriormente causas no manifestadas en informes anteriores.

9.1.3.- RED VIARIA: MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIONES

Se justificarán y planearán los siguientes puntos:

Situación actual, tipo de terreno y su orografía y solución adoptada para cumplir con las necesidades de acceso.

Forma de distribución de obligaciones y derechos para la instalación, explotación y mantenimiento del servicio incluyendo estudio económico del mismo si fuera necesario.

Estudio, cálculo y diseños de todos los elementos que formen la red de calzadas y aceras (trazado de red y conexión con el exterior, secciones transversales, calidad de firmes y pavimentos, materiales y unidades de obra, estudios de tráfico y aparcamiento interior-exterior, cálculos de firmes determinando límites de Atterberg, índice CBR, calidad proctor, alineaciones de los ejes de las vías mediante la definición en planta de vértices de alineaciones rectas, acuerdos horizontales e intersecciones de vías, perfiles longitudinales, acuerdos verticales y cotas de rasantes, etc., de forma que sean razonadas y garanticen un funcionamiento correcto de la red y estén totalmente definidos para su ejecución material.

Las vías se calcularán para tráfico ligero o medio con carga mínima de 10 Tn., por eje y los firmes y pavimentos se adaptarán a las secciones inicialmente definidas en el Plan.

Las secciones transversales, firmes, pavimentos, cruces, etc., se adaptarán a la definición que este Plan contempla en los planos correspondiente.

9.1.4.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, PARQUES Y JARDINES

Se justificarán y planearán los siguientes puntos:

- Situación actual, tipo de terreno y su orografía y soluciones, adaptación para que cumplan las misiones de estancia, paseo, comunicación y esparcimiento.

- Forma de distribución de obligaciones y derechos para la instalación, explotación y mantenimiento del servicio incluyendo estudio económico del mismo si fuera necesario para el servicio de limpieza y guardería entre otros.
- Estudio, cálculo y diseño de todos los elementos que forman estas zonas (instalaciones, movimiento de tierra, análisis de tierras y agua de riego, etc.), de forma que sean razonadas, garanticen un correcto funcionamiento y están totalmente definidas para su ejecución material.

Usos, superficies, etc., se adaptarán a los inicialmente en este Plan.

9.1.5.- INSTALACIÓN DE AGUA E INCENDIOS

Se justificarán y planearán los siguientes puntos:

Situación actual, procedencia y calidad de las aguas necesarias así como la solución adoptada para cumplir con el abastecimiento previsto. Empresa suministradora y forma de distribución de obligaciones y derechos para la instalación explotación y mantenimiento del servicio, incluyendo estudio económico del mismo si fuera necesario. Se justificará el tipo de red elegido y la disposición adoptada y su conexión exterior. Estudio, cálculo y diseño de todos los elementos que formen la red, acometida y distribución interior (presión y caudal requeridos en el punto de toma, dimensión, calidad, velocidad de tuberías, llaves, piezas especiales, caudales circulantes, cotas piezométricas y de rasantes en los nudos, etc...), de forma que sean razonadas, garanticen un funcionamiento correcto de la red y estén totalmente definidos para su ejecución material. Las dotaciones, trazados, etc., se adaptarán a las inicialmente definidas en este Plan. En cuanto a las condiciones sanitarias de abastecimiento y distribución del agua potable el proyecto de urbanización se ajustará a lo establecido por el Real Decreto 928/1.979 del 16 de Marzo.

9.1.6.- INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Se justificarán y planearán los siguientes puntos:

Situación actual, procedencia de las aguas pluviales con indicación de las soluciones adoptadas para encauzamiento y recogida del caudal de aguas negras igual al de abastecimiento.

Forma y distribución de obligaciones y derechos para la instalación, explotación y mantenimiento del servicio, incluyendo estudio económico del mismo si fuera necesario.

Se justificará el tipo de red elegido y la disposición adoptada y su conexión exterior. Estudio, cálculo y diseño de todos los elementos que formen la red de captación y conducción (caudales circulantes de aguas pluviales y negras por tramos, diámetros de tuberías, velocidades de circulación máxima y mínima, pendientes. Capacidad y velocidad a sección llena de los conductos adoptados, materiales, etc...) de forma que sean razonados, garanticen un funcionamiento correcto de la red y estén totalmente definidos para su ejecución material. Los caudales, trazados, etc., se adaptarán a las inicialmente definidas en este Plan.

9.1.7.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Se ajustarán y planearán los siguientes puntos:

Situación actual, procedencia y solución adoptada para cumplir con el suministro necesario. Empresa suministradora y forma de distribución de obligaciones y derechos para la instalación, explotación y mantenimiento del servicio, incluyendo estudio económico del mismo si fuera necesario. Estudio, cálculo, diseño de todos los elementos que forman la red.

De alta tensión: Potencial global y por sectores, centros de transformación, elementos de obra civil, potencia de corto circuito, embarrado de alta y baja tensión, seccionadores e interruptores, características de la protección así como conexión entre transformadores y cuadros de baja tensión, cálculo de líneas tanto eléctricas como mecánicas, determinando intensidades

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 7 MAR. 2002
El Secretario,



admisibles a los conductores, caídas de tensión, pérdidas de potencia, etc..., de forma que sean razonadas, garanticen un funcionamiento correcto de la red y estén totalmente definidas para su ejecución material.

De baja tensión: Líneas, caídas de potencia y tensión, demanda en cables y centros de transformación, etc., de forma que sean razonadas, garanticen un funcionamiento correcto de la red y estén totalmente definidos para su ejecución material.

De alumbrado: Tipo de punto, materiales, modelo, niveles de iluminación, separación entre puntos, factores de uniformidad, cálculo de potencias, intensidades, centros de mando, secciones, circuitos, etc., de forma que sean razonadas, garanticen un funcionamiento correcto de la red y estén totalmente definidas para su ejecución material.

Las necesidades, trazados, etc., se adaptarán a las inicialmente definidas en este Plan.

9.1.8.- RED DE TELEFONÍA

Se ajustarán y planearán los siguientes puntos:

Situación actual, procedencia y solución adoptada para cumplir con el suministro necesario. Empresa suministradora y forma de distribución de obligaciones y derechos para la instalación, explotación y mantenimiento del servicio, incluyendo estudio económico del mismo si fuera necesario. Estudio, cálculo, diseño de todos los elementos que formen la red.

La red, arquetas y armarios estarán de acuerdo con lo definido por telefónica.

Las necesidades, trazados, etc., se adaptarán a las inicialmente definidas en este Plan.

9.2.- URBANIZACIÓN – CRITERIOS TECNICOS

9.2.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS DE LA SOLUCION ADOPTADA

De acuerdo con la forma de la parcela, de los elementos estructurantes e infraestructuras existentes y de las directrices consensuadas con los Servicios Técnicos Municipales, el Proyecto de urbanización desarrollarán los criterios estructurales de las infraestructuras definidas por el Plan Parcial del Sector Sur-R4.

La realización de las obras de urbanización se ajustarán a los determinaciones de las diferentes Compañías suministradoras competentes y afectadas en el Sector.

En la ejecución de las redes de urbanización, se contempla la realización de los Sistemas Generales, que delimitan el Sector y que completan la definición de los viales: Avda. de En medio, Camino de Meco y Avda. de Madrid, no incluyéndose el valor económico de la realización de dichas obras, aunque se han tenido en cuenta los elementos técnicos y de obra de cada uno de los elementos de dichas estructuras urbanísticas, para la definición completa de la red viaria

9.2.2.- OBRAS A REALIZAR DE INFRAESTRUCTURAS

Las obras a realizar serán:

9.2.2.1.- RED VIARIA

9.2.2.1.1.- MOVIMIENTOS DE TIERRA EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

Se han tomado como datos de partida, los criterios del equipo técnico del Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, el P.O.M., la L.O.T.A.U.

Se ha realizado un levantamiento taquimétrico detallado del terreno, referido a bases fijas y a puntos existentes en el terreno como base de partida para obtener cualquier dato útil

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR 2002
El Secretario




para el replanteo. Los perfiles longitudinales y transversales se han obtenido en base al trazado del eje del viario y definición de planta, con las oportunas nivelaciones.

Con estos datos, se han fijado las características generales para la determinación de las rasantes más adecuadas con las premisas de la topografía y el trazado establecido en planta así como las condiciones impuestas por el tipo de tráfico peatonal previsto; por el tipo de instalaciones a ubicar; el trazado de las rasantes de las vías adyacentes, el trazado necesario del saneamiento, su conexión con el existente, la Urbanización y la economía necesaria para la ejecución de las obras en el programa del trazado de rasantes.

Considerando estos factores, programamos las rasantes de forma que se ajusten lo más posible a las curvas de nivel del terreno, reduciendo al mínimo posible el movimiento de tierras y el menor coste de Urbanización y servicios.

No existe estudio oficial de tráfico, no obstante se ha hecho una estimación aproximada a efectos del cálculo para dimensionamiento de viales y de firme a emplear.

Por indicación de la Sección Técnica del Ayuntamiento, se ha adaptado el diseño a realizar a las alineaciones viarias del P.O.M.

La definición de anchos de aceras y calles se especifican en planos de Urbanización, corresponden con los anchos de calzadas a efectos de circulación de vehículos suficientes para carriles estrictos de circulación para zona urbana con límite de circulación de 40 Km/H que en el actual proyecto se prevé para uno o dos sentidos de circulación.

De acuerdo con la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla La Mancha, se suprimen las 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, las Normas y características técnicas que sobre

- Itinerarios peatonales accesibles.
- Accesibilidad Urbanística.
- Accesibilidad en la Vía Pública.
- Mobiliario urbano.
- Reserva de estacionamiento de vehículos.

En entradas y acceso a las propiedades particulares se dejarán badenes con bordillos. Las necesidades de aparcamiento generadas por el uso residencial extensivo de la urbanización están suficientemente cubiertas con la capacidad de aparcamiento interior previsible en las parcelas y con aparcamiento exterior en línea sobre las calzadas del viario cuyas dimensiones ya han sido descritas.

9.2.2.1.2.- SISTEMA GENERAL INTERIOR: VIARIO.

Avenida de Enmedio.-

- Constituirá el borde Nor-Oeste del Sector Sur-R4.
- Permitirá el acceso a las zonas residenciales de la urbanización de Asfain y urbanización La Paloma, desde el casco urbano de Azuqueca de Henares.

Camino de Meco.-

- Constituirá el borde Norte.
- Permitirá la comunicación de entrada y salida del casco urbano en dirección a Meco. Comunica el casco urbano con las zona residencial de Asfain y con los Sectores de Suelo Urbanizable Sur-R4 y Sur R-2.

Avenida de Madrid.-

- Constituirá el borde Sur-Este.
- Permitirá el enlace entre el Camino de Meco y la Avda. de los Escritores, sirviendo de comunicación y relación con la urbanización de La Paloma y los sectores de Suelo Urbanizable Sur-R3 y Sur-R4.

Aprobado definitivamente
Por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR
El Secretario: 2002



9.2.2.1.3.- VIARIO INTERIOR LOCAL.

Red viaria interior del Sector Sur R-4, se encargará de la distribución del tráfico interior del Sur-R4, al igual que del enlace del mismo con el resto de sectores y área urbana.

Lo constituirá una red mallada de viales, con las directrices de sus ejes ortogonales, estructurando el sector de una forma sencilla y clara, que permite que el movimiento del tráfico sea fluido, compatible con el peatonal. Esta malla ortogonal del trazado de los viales a modo de cuadrícula alargada en damero, simultanea todos los elementos dinámicos rodados y andantes de un área urbana, cuyo buen funcionamiento esta avalado por trazados urbanos de la metodología clásica de planificación viaria y urbana.

Vial V-1.-

- Con directriz del eje del vial Sureste-Noroeste.
- Permitirá el enlace entre la Avda. de En medio y la Avda. de Madrid, al igual que el enlace con el vial interior V-7.

Vial V-2.-

- Con directriz del eje del vial Sureste-Noroeste.
- Permitirá el enlace entre la Avda. de En medio y la Avda. de Madrid, al igual que el enlace con el vial interior V-7.

Vial V-3.-

- Con directriz del eje del vial Sureste-Noroeste.
- Permitirá el enlace entre la Avda. de En medio y la Avda. de Madrid, al igual que el enlace con el vial interior V-7.

Vial V-4.-

- Con directriz del eje del vial Sureste-Noroeste.
- Permitirá el enlace entre la Avda. de En medio y la Avda. de Madrid, al igual que el enlace con el vial interior V-7.

Vial V-5.-

- Con directriz del eje del vial Sureste-Noroeste.
- Permitirá el enlace entre la Avda. de En medio y la Avda. de Madrid, al igual que el enlace con el vial interior V-7.

Vial V-6.-

- Con directriz del eje del vial Sureste-Noroeste.
- Permitirá el enlace entre el Camino de Meco y la Avda. de Madrid.

Vial V-7.-

- Con directriz del eje del vial Suroeste-Noreste.
- Permitirá el enlace entre los viales interiores V-1, V-2, V-3, V-4, V-5.

9.2.2.1.4.- BULEVAR

El Bulevar responde al elemento definido por el P.O.M, como viario peatonal estructurante (Zona verde lineal).

El Bulevar se pretende que sea el elemento estructurante y alma del Sector Sur-R4, su dimensión, su linealidad, la zona verde interior de 19 m de anchura y los dos viales laterales V-2 y V-3 de 12 m de anchura, al igual que su prolongación en el Sector Sur-R3, claramente le hacen constituirse en el elemento estructurante más notorio y relevante, como Elemento Generador y Ordenador del sector e incluso de la zona, al igual que en los aspectos más concretos del viario automovilístico y peatonal.

- Con directriz del eje del bulvar Sureste-Noroeste.
- Permitirá el enlace entre la Avda. de En medio y la Avda. de Madrid, al igual que el enlace con el vial interior V-7 y con el Sector Sur R-3.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR 2002

El Secretario




9.2.2.1.5.- TIPOS DE FIRMES

Se definen tipos de sección de firmes, según la intensidad de tráfico y las consideraciones técnicas de los Servicios Técnicos Municipales.

Sección tipo de firme: Flexible para tráfico ligero.-

- Calzada.- Bordillo tipo III prefabricado de hormigón 14-17/28, para delimitación de acera y calzada. Carril de calzado realizado mediante mezcla bituminosa en caliente tipo D-12 $e=5\text{cms}$, base de zahorra artificial $e=30\text{cms}$, sub-base de zahorra natural de $e=20\text{cms}$, sobre terreno limpiado y explanado o terraplenado con capacidad portante.

Espesor total 55cms.

- Acera.- Bordillo tipo III prefabricado de hormigón 14-17/28, baldosa de terrazo 30/30 cms, solera de hormigón H-125, $e=10\text{cms}$. El terreno de base se limpiara, explanara incluso con aporte de zahorra natural. En los pasos de peatones y de minusválidos se colocarán baldosas tipo botón.

Espesor total 15cms.

Sección tipo de firme: Semi-rigido para tráfico ligero.-

- Calzada.- Bordillo tipo III prefabricado de hormigón 14-17/28, para delimitación de acera y calzada. Carril de calzado realizado mediante mezcla bituminosa en caliente tipo D-12 $e=5\text{cms}$, base mediante solera de hormigón H-125 $e=15\text{cms}$, sub-base de zahorra natural de $e=35\text{cms}$, sobre terreno limpiado y explanado o terraplenado con capacidad portante.

Espesor total 55cms.

- Aparcamiento.- Bordillo tipo I prefabricado de hormigón 9-12/25, de separación de aparcamiento y calzada, pavimento de hormigón H-175 $e=25\text{cms}$, sub-base de zahorra natural $e=15\text{cms}$.

Espesor total 40cms.

- Acera.- Bordillo tipo III prefabricado de hormigón 14-17/28, baldosa de terrazo 30/30 cms, solera de hormigón H-125, $e=10\text{cms}$. El terreno de base se limpiara, explanara incluso con aporte de zahorra natural. En los pasos de peatones y de minusválidos se colocarán baldosas tipo botón.

Espesor total 15cms.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día
El Secretario, 2002




9.2.2.2.- RED DE SANEAMIENTO

9.2.2.2.1.- TIPO DE RED UNITARIO

La red de saneamiento será de tipo ramificada, proyectándose además de tipo unitario para aguas negras más aguas pluviales, irá centradas en las calzadas de los viales, construyéndose los pozos de resalto necesarios de forma tal que las pendientes entre pozos no excedan del 3%.

La red de saneamiento, estará planificada en forma que se evacue el efluente en los pozos de registro más próximos. La red de saneamiento se realizará mediante tubería de hormigón o de PVC corrugado de doble pared serie naranja y compactación de zanja con material seleccionado.

Para desagües y evacuación de las aguas pluviales, se dispondrán imbornales en las calles de nueva definición.

El alcantarillado previsto, es como anteriormente se ha dicho del tipo unitario.

Para el cálculo contemplamos:

- a) Caudal de aguas negras.

El caudal de aguas negras, suponemos coincide con el calculado como de dotación de agua y está representado por Q1, Q3, Q4.

b) Caudal de aguas de lluvia.

Es el grueso del caudal a desaguar y el que incide sobre todo en el cálculo de los diámetros tomando un caudal mínimo de 120 l/sg.Ha., y como coeficientes de escorrentía.

Permeable (zonas verdes)..... 0,15

Impermeable (cubiertas y pavimentos) 0,90

$Q \text{ lluvia} = (S/\text{Cubiertas} + S/\text{Viales}) \times 0,9 + (S/\text{Zonas verdes}) \times 0,15 \times 0,012 \text{ (S en m2)}$

La red de alcantarillado deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La velocidad de las aguas a sección llena de 0,5 a 5 m/sg.
- Pendiente mínima en ramales iniciales de 0,3 y 0,5 por 100.
- Profundidad mínima de 2 m., para evacuar aguas de los semisótanos.
- Pozos de registro en cambios de dirección, cambio de rasante y en tramos rectos a distancias máximas de 50 m.
- Tubería en hormigón centrifugado.
- Secciones y diseños reglamentados por el Ayuntamiento en pozos, acometidas y alcantarillado en general.
- Sección mínima de 0 300 mm.

9.2.2.2.2.- ACOMETIDA A LA RED DE SANEAMIENTO MUNICIPAL

La red de saneamiento municipal existente discurre por la Calle de los Escritores, esta formada por dos colectores de 60 cm, a una profundidad de 5,74m y 7,59m en la intersección de los mismos con el eje de la Avda. de Madrid.

Los Servicios técnicos Municipales prevén la ejecución de otro colector municipal que discurriría por el Camino de Meco.

La red de saneamiento definida para el Sector Sur-R4, se ha dividido en dos mallas de forma que, la primera encargada de evacuar las aguas de las viviendas multifamiliares y unifamiliares desaguaría a los colectores existentes en la Calle de los Escritores y la segunda encargada de evacuar las aguas de las edificaciones dotacionales y comerciales desaguaría en el colector de próxima ejecución del Camino de Meco.

9.2.2.2.3.- RED DE SANEAMIENTO PRIMARIA – SISTEMA GENERAL INTERIOR

Discurre por la Avda. de Madrid esta formada por dos líneas independientes, la primera encargada de evacuar las aguas de las viviendas multifamiliares y unifamiliares desaguaría a los colectores existentes en la Calle de los Escritores y la segunda encargada de evacuar las aguas de las edificaciones dotacionales y comerciales desaguaría en el colector de próxima ejecución del Camino de Meco.

9.2.2.2.4.- RED DE SANEAMIENTO SECUNDARIA

Discurre bajo los ejes de los viales V1, V-2, V-3, V-4, V-5 y V-6, se encarga de recoger las aguas y evacuarlas a la red primaria que discurre por la Avda. de Madrid.

9.2.2.2.5.- RED DE SANEAMIENTO TERCARIA

Discurre bajo el eje del vial V7, se encarga de recoger las aguas y evacuarlas a la red secundaria.

9.2.2.2.5.- RED DE SANEAMIENTO DE ACOMETIDA A VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y UNIFAMILIAR

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 Mar. 2002
El Secretario,




Discurre bajo las aceras, es la encargada de las acometidas y evacuación de aguas de las edificaciones unifamiliares y multifamiliares.

9.2.2.2.6.- RED DE SANEAMIENTO DE IMBORNALES

Discurre bajo calzada y es la encargada de la recogida y evacuación de aguas de los imbornales a los pozos.

9.2.2.2.7.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA RED DE SANEAMIENTO

- La red proyectada discurre bajo los ejes de los viales y aceras.
- La red se proyecta en diámetros varios según los determine los cálculos de caudales de evacuación que se definan en el Proyecto de Urbanización. Red de saneamiento en PVC corrugado doble pared serie naranja de RCE 4KN/cm² o RCE 8KN/cm² para diámetros 300mm. Red de saneamiento de hormigón vibropresado del tipo enchufe campana con junta de goma, para diámetros de 300mm o superior, colocado en zanja sobre cama de arena de 10 cm de espesor, relleno lateral y superior hasta 10 cm con la misma arena o material seleccionado.
- Los pozos de registro serán de fábrica de ladrillo o prefabricado completo, de 100cm de diámetro interior, formado por solera de hormigón h-150/40, anillos de hormigón en masa prefabricados de borde machihembrado, con cierre de marco y tapa de fundición.
- Cámaras de descarga automática en cabecera con capacidad de 0,60 m³ para las alcantarillas de 0 0,30m y de 1,2 m³ para las mayores.
- Imbornales de fábrica de ladrillo de ½ pie, enfoscada y bruñida interiormente o de hormigón prefabricado de 50x30 y 67cm de profundidad, sobre solera de hormigón en masa h-150 de 10cm de espesor y rejilla de fundición, enrasada al pavimento.

9.2.2.3.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

9.2.2.3.1.- CRITERIOS GENERALES

La red de abastecimiento de agua potable se realiza de forma que pueda funcionar como mallada cerrando anillo con la red Municipal existente.

El calculo de dotación de agua, tiene en cuenta las necesidades de consumo domiciliario, el riego de zonas privadas, el riego de zonas verdes públicas, las necesidades de consumo de la zona comercial y zonas dotacionales.

9.2.2.3.2.- CONEXIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA POR LA RED MUNICIPAL

La red Municipal de Abastecimiento de agua discurre por el Camino de Meco y por la Avda. de Enmedio

Las conexiones y tomas en la red Municipal de distribución general actual se prevén con válvula de compuerta en derivación en T para poder aislar tramos en caso de avería.

Se proyecta una red de riego por goteo, para el riego de árboles y plantas.

9.2.2.3.3.- TIPO DE RED

- Red de agua Municipal.- Discurre bajo el camino de Meco y la Avda. de En medio, con una sección de 315mm
- Red de agua de cerrado de Anillo.- Discurre bajo la acera de la Avda. de Madrid. Y pertenece al Sistema General Interior.
- Red de agua interior Primaria.- Discurre bajo las aceras de los viales V-1, V-4, V-3, V-5, V-6, V-7.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR 2002

El Secretario




- Red de agua interior Secundaria.- Discurre bajo las aceras del vial V-2, V-3, V-5, V-6, V-7.

9.2.2.3.4.- CARACTERISTICAS DE LA RED DE AGUA

Se define una red mallada mixta, cerrando anillo con la red Municipal existente, de acuerdo con los determinantes de los servicios Técnicos Municipales, se prevé la Red en fundición dúctil para diámetros de 100mm o superiores y en polietilenos de uso alimentario para diámetros inferiores.

La Red se aloja en zanja, colocándose los tubos sobre lecho de arena de 15cm de espesor, recubriendo la tubería hasta su parte superior, completando el resto con material adecuado de la propia excavación y su correspondiente compactación. La red dispondrá de una ventosa en el punto más alto de la misma y desagüe de fondo en el punto más bajo

Se prevé acometidas por cada dos viviendas unifamiliares de 1 1/4", mientras que las edificaciones multifamiliares tendrán acometidas de 2".

9.2.2.3.5.- CALCULO DE LA RED

El calculo de las secciones y diámetros de la red se realizara en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo a los siguientes criterios.

Para el cálculo de abastecimiento de agua necesaria partiremos de los siguientes datos:

USO RESIDENCIAL:

Dotación por habitante y día	225 litros.
Nº de habitantes por vivienda	4
Nº de viviendas máximas	X

Para riego de zonas verdes, espacios libres, paseos, plazas y calles tomaremos un consumo mínimo de 20 m³., por Ha. y día.

En ningún caso consideraremos un consumo o dotación inferior a 350 litros/persona/día

USO DOCENTE:

Docente con dotación de 100 l. por alumno.

USO COMERCIAL:

Eq. Comercial una dotación de 40 l/m²

EQUIPAMIENTO:

Para la zona de equipamiento se hacen las siguientes consideraciones: Se fija un diámetro mínimo de 80 mm., y se calcularán los mismos de forma que la velocidad del agua esté comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

Se prevé la colocación de hidrantes para toma de bomberos del modelo adoptado por el Ayuntamiento.

9.2.2.3.6.- RED DE RIEGO

Se dispone de puntos de riego en la red viaria y se deja previsto el riego por goteo si así lo demandan los servicios técnicos municipales.

9.2.2.3.7.- HIDRANTES

Se sitúan tres hidrantes contra incendios de un diámetro de 80 mm, uno interior y dos de Sistemas Generales Interiores.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,




9.2.2.4.- RED ELÉCTRICA

La red de media como de baja tensión están sujetas las disposiciones establecidas por los respectivos Reglamentos e Instrucciones de M.I, B.T., al igual que a las determinaciones técnicas como de ejecución que establezca la Compañía Suministradora IBERDROLA S.A.

El calculo técnico y la ejecución se establece en el Proyecto de Urbanización, siguiendo las determinaciones de los Reglamentos respectivos y de la Compañía.

Las líneas de baja tensión proyectadas serán subterráneas a tensión 380/220 voltios. A tenor de lo dispuesto en el R.E.B.T. de 20 de Septiembre de 1.973 e instrucciones complementarios se parte de una electrificación media de 5.000 W. por vivienda.

Para locales comerciales se tomarán 100 W/m², con un mínimo por abonado de 3.000 W.

La redacción del futuro proyectado de Urbanización deberá cumplir:

Las instrucciones de carácter general y reglamentos sobre instalación, funcionamiento de centrales, líneas de transporte de energía eléctrica y estaciones transformadoras según orden Ministerial de 23 de Febrero de 1.949 Ordenes Ministeriales diversas que modifican puntos de las anteriores instrucciones y reglamentos.

Reglamento de verificaciones Eléctricas.

Normas sobre acometidas Eléctricas.

Y reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

9.2.2.4.1.- RED ELÉCTRICA DE MEDIA Y BAJA TENSION

- La red se alimenta y acometerá en alta desde los puntos o Centros que defina la Compañía, mediante red enterrada bajo las aceras de los viales, espacios públicos y cruces de calles, hasta cinco Centros de Transformación según reglamentación en función de la potencia máxima de los mismos, en zanjas de 0,60m de anchura y 1,10m de profundidad y 0,90m para la red de Baja.
- Los Centros de Transformación son CT-400KVA, prefabricados de 2,70x6,50x3,45m que se enterraran en lugares específicos, según reglamentación y determinaciones de la Compañía.
- Los conductores de la Red de Media son de Aluminio con sección 3x150mm² y 12/20kv de aislamiento
- Los conductores de la Red de Baja son de Aluminio con sección 3x150mm² +1x95.
- Armarios de Acometida tipo según Compañía.

9.2.2.4.2.- CONSIDERACIONES

Desde los Centros de Transformación a ubicar en el sector se proyectaran redes eléctricas en B.T.

Se define una red eléctrica en B.T. necesaria para dar servicio a las edificaciones de las parcelas proyectadas, diseñándose circuitos con sus correspondientes cuadros de mandos. Según las determinaciones de la Compañía suministradora de la Energía eléctrica.

La red colocada bajo el firme de viales, irá en tubo de PVC de 160 mm de diámetro, sobre cama de arena, en zanja con una profundidad de 70 cm.

La red enterrada, como la entubada irá adecuadamente señalizada, mediante cinta de señalización y protección mecánica en el caso de enterrada sin entubar.

Se preverá dejar canalización entubada para futuras ampliaciones, de acuerdo con las indicaciones de la Compañía y de los Servicios técnicos municipales.

Los centros de transformación podrán ubicarse en zonas verdes, siempre que sean enterrados y respeten los mínimos dotacionales. En el resto de suelos dotacionales podrán ubicarse de superficie o enterrados, siempre en parcelas independientes y respetando los mínimos dotacionales se superficies.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,




La red se enlazará al centro de Transformación más próximo, definido por la Compañía.

9.2.2.5.- ALUMBRADO PUBLICO

La red será subterránea y discurriendo bajo el firme de los nuevos viales en canalizaciones de PVC-90. La red será de Doble intensidad

Los conductores irán enterrados en una zanja de profundidad 70 cm, se evitará los ángulos muy pronunciados. La sección de los conductores deberá calcularse de tal forma que la caída de tensión en el último punto no sobrepase el 3% de la tensión de Servicio (es decir 11,4 W.).

Como elementos de iluminación se define un báculo de 7m - brazo de 1,5m y columna de 4 m de altura.

La red de alimentación de alumbrado público será trifásica con sección 4x10mm² y 4x6mm².

Los centros de mando estarán próximos a los C.T., estarán protegidos contra la intemperie, con aspecto respetuoso con el entorno, no ocasionando molestias al ciudadano.

Nivel técnico; valores mínimos de servicio.

	TRÁFICO RODADO		TRÁFICO PEATONES	
	Parámetros	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
Deslumbra- miento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperatura de color correlacionada	4000 K	4000 K	4000 K	4000 K

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

9.2.2.6.- RED TELEFÓNICA

Se ajustará a las Normas dictadas por la Cía. Telefónica en cuanto a tendido de redes subterráneas, tipos de arquetas y demás elementos necesarios

Desde el punto de acometida que fije la C.T.N.E. se distribuirá a las parcelas entubada bajo el firme de los nuevos viales.

La red enterrada de secciones 63 y 110mm de diámetro, va enterrada bajo canalizaciones de tipo:

- Tipo I.- 4C-PVC-110mm.
- Tipo II.- 4C-PVC-63mm.
- Tipo III.- 2C-PVC-63mm.

Las conexiones, derivaciones y acometidas se harán a partir de las arquetas definidas según estudio técnico de la Compañía.

- Arqueta tipo D
- Arqueta tipo H
- Arqueta tipo M

9.2.2.7.- RED DE GAS

La red de gas se ejecutará por cuenta de la Compañía suministradora, según criterios definidos por la misma.

Aprobado definitivamente
Por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002.
El Secretario,




- Red de Gas Primaria en tubería de sección de 200mm
- Red de Gas Secundaria en tubería de sección de 90mm

9.2.2.8.- SEÑALIZACIÓN DE VIALES

Se prevé la señalización completa tanto vertical con base y poste tipo M.O.P.U. como horizontal con pintura termoplástica reflexiva blanca.

- P-17a Estrechamiento de la calzada por la derecha.
- R-101 Entrada Prohibida
- R-2 Detención obligatoria
- R-302 Giro a la derecha prohibido
- R-402 Sentido giratorio obligatorio.

9.2.2.9.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Se define como Zona verde todo el paseo interior del Bulevar, definiendo dos líneas de árboles tipo Fresno (Se ajustará la especie arbórea al criterio del Servicio Técnico Municipal competente en esta materia), con una red de riego por goteo.

De acuerdo con el esquema de parque lineal, comprenderá los siguientes extremos:

- Plantación de elementos de jardinería
- Instalaciones de riego
- Instalaciones de alumbrado
- Tramos superficiales peatonales
- Mobiliario urbano.

Se define plantaciones de arbolado, en las zonas verdes entre edificaciones de viviendas multifamiliares con una red de riego por goteo.

Se define una línea de arbolado en los viales de viviendas multifamiliares.

Se define una línea de arbolado en los viales de viviendas unifamiliares y vial dotacional, V-1, V-4, V-5, V-6.

La red de riego por goteo consta de tubería de polietileno de 20mm, bajo tubo de PVC-40mm, con relojes programadores con electroválvula incorporada y alimentados mediante pilas alojadas en arquetas.

Como mobiliario urbano se prevé la colocación de bancos de 2m de longitud con estructura de 3m fundición y asiento con tablilla de madera, papeleras basculante de chapa de acero, bolardos abatibles de fundición, juegos de niños y fuentes.

9.2.3.- CONCLUSIONES

La redacción de las distintas redes de servicio deberán cumplir en todo momento con:

- Las Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo
- El Pliego General de Condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización.
- Las diferentes recomendaciones y normas de obligado cumplimiento ordenadas por las distintas compañías de servicios.

En relación con los planos de los Esquemas de Servicios que se adjuntan, se hace la salvedad de su valor indicativo e informativo, por lo que pueden sufrir variaciones cuando sean suficientemente justificadas técnicamente al desarrollar su estudio más elaborado a nivel de PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.



10.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

La división en parcelas y en las manzanas resultantes de la ordenación planteada está realizada conforme a las prescripciones de la Reglamentación vigente y se desarrollará en el Proyecto de Reparcelación.

Normas para proyectos de parcelación-

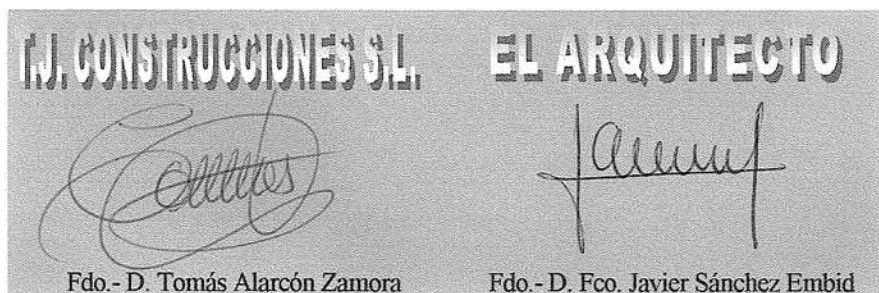
El Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo IV "Las parcelaciones y las reparcelaciones" de la L.O.T.A.U.

CONSIDERACIONES FINALES

Con el presente Plan Parcial, se considera haber ofrecido justificación adecuada a la ordenación detallada del Sector Sur-R4, de acuerdo con el artículo 26 de la L.O.T.A.U.

Todo lo cual lo elevamos a consideración de los Organismos afectados que regulan esta clase de actividades, para proceder a su puesta en marcha previa autorización si procede, de acuerdo con el artículo 38 de la L.O.T.A.U., elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales.

Guadalajara, Noviembre de 2000.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

Firma manuscrita del Secretario.

ANEXO.- 1

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002.
El Secretario,


PLAN DE ETAPAS.-

Para la ejecución de las obras de urbanización se fija un plan de etapas, que vendrán recogidas en un documento integrante de la Propuesta de Convenio Urbanístico del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sur-R4, en el cual se hará constar además los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularan la adjudicación, de acuerdo con el Artículo 110-4.2 de la L.O.T.A.U., el cual permanecerá en plica cerrada hasta la conclusión de los trámites de la información pública, por lo que no se describen en la memoria del presente Plan Parcial.

Guadalajara, Noviembre de 2000.

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| T.J. CONSTRUCCIONES S.L. | EL ARQUITECTO |
| | |
| Fdo.- D. Tomás Alarcón Zamora | Fdo.- D. Fco. Javier Sánchez Embid |

ANEXO.- 2

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,


ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

La ejecución de las obras de urbanización se valoran en un importe, que vendrá recogido en un documento integrante de la Propuesta de Convenio Urbanístico y de la Proposición Jurídico Económica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sur-R4, en el cual se hará constar además los compromisos, plazos, garantías, penalizaciones, relación entre urbanizador y propietarios., etc. que regularan la adjudicación, de acuerdo con el Artículo 110-4.2 (propuesta de convenio urbanístico), 110-4.3 (proposición jurídico económica) y 115 (estimación de gastos de urbanización) de la L.O.T.A.U., el cual permanecerá en plica cerrada hasta la conclusión de los trámites de la información pública, por lo que no se describen en la memoria del presente Plan Parcial.

Guadalajara, Noviembre de 2000.

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| T.J. CONSTRUCCIONES S.L. | EL ARQUITECTO |
| | |
| Fdo.- D. Tomás Alarcón Zamora | Fdo.- D. Fco. Javier Sánchez Embid |

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

ANEXO.- 3

A.3.- DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION

A.3.1.- Necesidad del Suelo y conveniencia de la Urbanización

A.3.2.- Propiedad

A.3.3.- Régimen de Gestión



A.3.1.- NECESIDAD DEL SUELO Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La Urbanización propuesta se considera necesaria para ir completando la trama urbana en la que se halla inserta y que toma como referencia el Camino de Meco y la Avda. de En medio y los barrios consolidados de ; la urbanización de Asfain y la urbanización de La Paloma. La presente Urbanización termina la definición del casco urbano en la mencionada zona, junto a los sectores Sur-R2 y R3.

A.3.2.- PROPIEDAD

Como ya se cita en la memoria, el propietario único del Sector es T.J.CONSTRUCCIONES S.L.


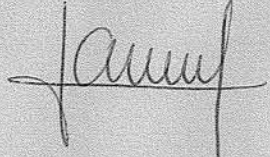
A.3.3.- RÉGIMEN DE GESTIÓN

En cumplimiento de los definido en el P.O.M. en la Ficha urbanística del Sector Sur-R4, el suelo urbanizable deberá desarrollarse, por el Sistema de Gestión Indirecta según el Título V (La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística) – Capítulo II (La ejecución mediante Actuaciones urbanizadoras) - Sección 3 (La gestión indirecta de la Actuación Urbanizadora) de la L.O.T.A.U.

El Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular se desarrolla en Régimen de Gestión Indirecta tramitándolo de acuerdo al Art. 120 de la L.O.T.A.U.

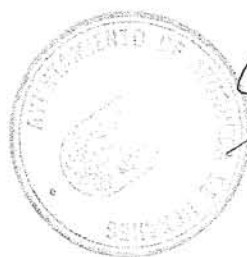
En cumplimiento del Artículo 123 de la L.O.T.A.U. *La adjudicación preferente*, que pretende fomentar la iniciativa de elaborar Programas de Actuación Urbanizadora por los particulares. **T.J. CONSTRUCCIONES S.L. como único propietario del Sector solicita la Adjudicación en régimen Preferencial, en virtud de la reglamentación mencionada.** De esta forma la Gestión, la Urbanización, la Reparcelación y los compromisos en los beneficios y cargas se realizan por el mismo Propietario.

Guadalajara, Noviembre de 2000.

| | |
|---|---|
| T.J. CONSTRUCCIONES S.L. | EL ARQUITECTO |
|  |  |
| Fdo.- D. Tomás Alarcón Zamora | Fdo.- D. Fco. Javier Sánchez Embid |

ANEXO.- 4


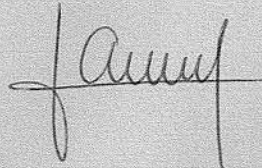
Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,



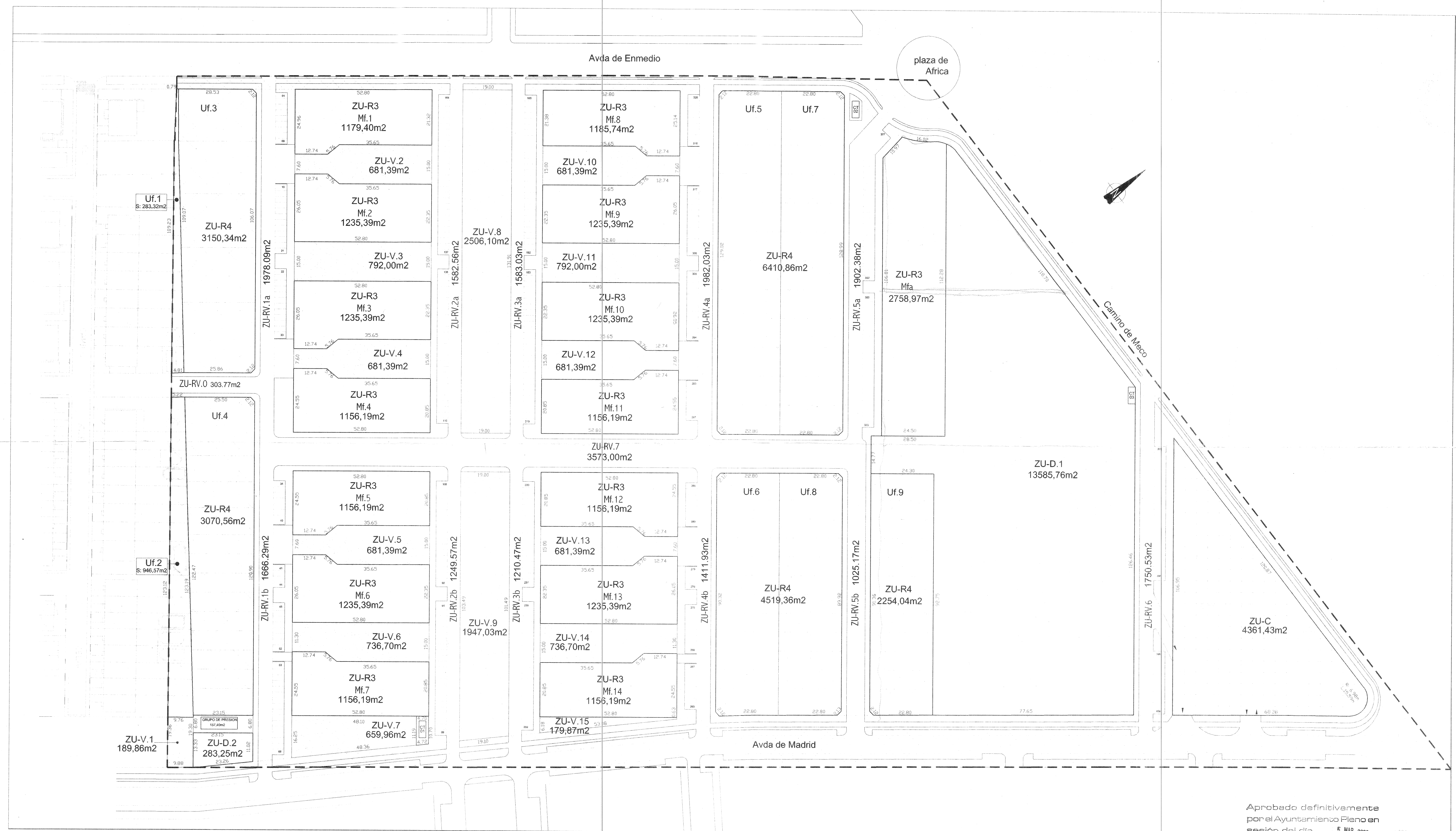
A.4.- ART. 120.- TRAMITACION DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA
Propuesta de convenio urbanístico
Proposición jurídico económica

En cumplimiento del artículo 120-3 de la L.O.T.A.U., Las alternativas técnicas se presentaran a la vista, con la documentación expresada en el apartado 4.1 del artículo 110, acompañada en su caso, de proyectos complementario. La Proposición Jurídico Económica y la Propuesta de Convenio Urbanístico se presentaran en plica cerrada con la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110 de la L.O.T.A.U.


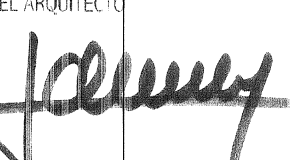
Guadalajara, Noviembre de 2000.

| | |
|---|---|
| T.J. CONSTRUCCIONES S.L. | EL ARQUITECTO |
|  |  |
| Fdo.- D. Tomás Alarcón Zamora | Fdo.- D. Fco. Javier Sánchez Embid |

| | |
|--|--------------|
| P.A.U. | |
| NORMA URBANISTICA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUR-R4 | |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR | 92.455,97m2 |
| SUPERFICIES SISTEMAS GENERALES INTERIORES | 11.795,49m2 |
| SUPERFICIES SISTEMAS GENERALES EXTERIORES | 8.499,72m2 |
| SUPERFICIE TOTAL | 112.751,18m2 |
| SUPERFICIES SIST.GEN. APORTADOS POR T.J. | 20.295,21m2 |



El Secretario,

| | | | | |
|---|---|-------------------------|------------------------------|------------------|
| <p>FDO. EL PROPIETARIO</p>  <p>T.J. CONSTRUCCIONES, S.L.</p> <p>D. Tomas Barron Zamora</p> | <p>PLAN PARCIAL DEL
SECTOR SUR-R4</p> | | | |
| | <p>EMPLAZAMIENTO: Camino de Mecca-Arda de Enmedio- Arda de Madrid
-ZIZQUECA DE HENAPES- (GUADALAJARA)</p> | | | |
| <p>FDO. EL ARQUITECTO</p>  <p>D. Fco. JAVIER SANCHEZ EMBIDO</p> | <p>ZONIFICACION</p> | | | <p>05</p> |
| | <p>FECHA
24 NOVIEMBRE 2000</p> | <p>ESCALA
1:750</p> | <p>REF.:
2000.23 (2)</p> | <p>ANULA AL</p> |

----- LIMITE SECTOR SUR-R4

SISTEMA GENERAL INTERIOR

ZU-D ZONA DOTACIONAL ZU-D

ZU-V ZONA VERDE ZU-V

CT 01 CT CENTRO DE TRANSFORMACION

GRUPO DE PRESION G.P. GRUPO DE PRESION

ZU-C ZONA COMERCIAL ZU-C

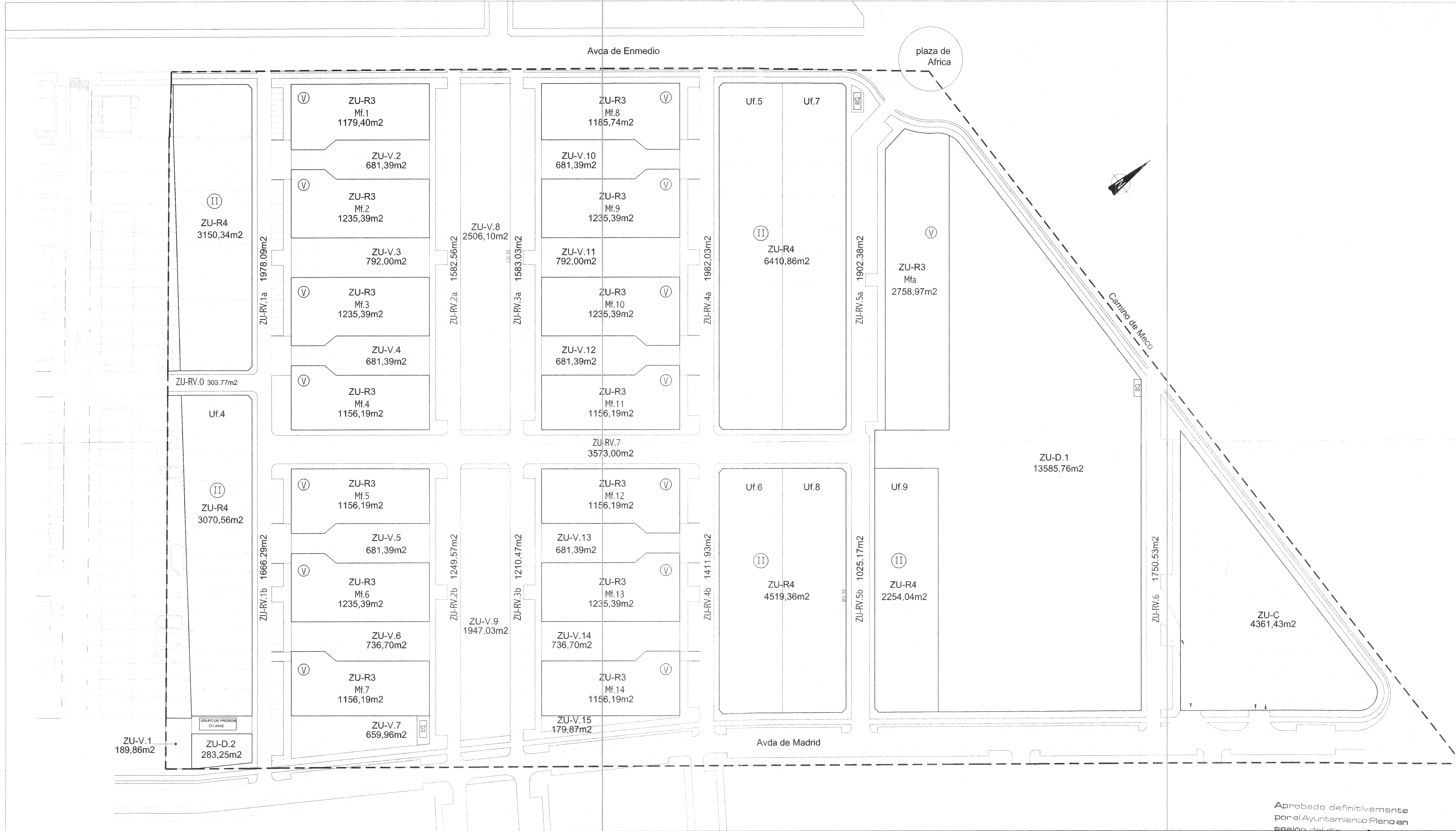
Uf Uf ZONA UNIFAMILIAR ZU-R4

Mf Mf ZONA MULTIFAMILIAR ZU-R3

ZU-RV VIARIO SISTEMA INTERIOR ZU-RV

P.A.U.

| | |
|--|--------------|
| NORMA URBANISTICA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUR-R4 | |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR | 92.455,97m2 |
| SUPERFICIES SISTEMAS GENERALES INTERIORES | 11.795,49m2 |
| SUPERFICIES SISTEMAS GENERALES EXTERIORES | 8.499,72m2 |
| SUPERFICIE TOTAL | 112.751,18m2 |
| SUPERFICIES SIST.GEN. APORTADOS POR T.J. | 20.295,21m2 |



----- LIMITE SECTOR SUR-R4

SISTEMA GENERAL INTERIOR

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 5 MAR. 2002
El Secretario,

| | | | | |
|--|---|-----------------|----------------------|----------|
| FDO. EL PROPIETARIO
T.J. EDIFICIOS S.L.
D. Tomás Marcon Zamora | PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR-R4 | | | |
| | EMPLAZAMIENTO: Camino de Meco-Avda de Enmedio-Avda de Madrid
-AZUQUECA DE HENARES- (GUADALAJARA) | | | |
| FDO. EL ARQUITECTO
D. Fco. JAVIER SANCHEZ ENBID | ORDENANZAS | | | 06 |
| | FECHA
24 NOVIEMBRE 2000 | ESCALA
1:750 | REF.:
2000.23 (2) | ANULA AL |