

**DOCUMENTO REFUNDIDO
DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA
DEL SUR-R5
DE AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)**



TÉCNICO

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
"AIU SENDA DE SAN LORENZO"

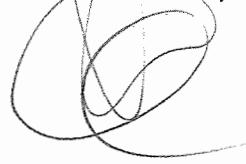
ENERO 2011

**DOCUMENTO REFUNDIDO
DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA
DEL SUR-R5
DE AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)**

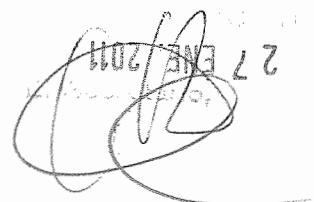


Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR. 2011

El Secretario General,



Alcalde 27 MAY. 2011



EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación.-

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo base.-

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista

Delineación.-

Berta Sánchez-Casas Pastor
Raúl López de la Torre Viana
Natalia Rieznik Lamana
Isaac Blanco Calleja
Nima Haghigatpur Karimi

Anteproyecto de Urbanización.-

ARQUISEMIA, S.L.

Enrique Blanco Agüero, Arquitecto
José Manuel van-den-Brule Fe, Arquitecto Técnico

Anteproyecto de Jardinería, Riego y Mobiliario.-

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista
Victoria Hermida Jiménez, Ingeniera Técnica Forestal

Composición.-

José Félix Pérez Calvo
María Cruz Sánchez Ortiz de Zárate

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27 FEBRERO 2011
El Secretario General,

Madrid, Enero de 2011

TÉCNICO por DIAPLAN, S.A.P.:
Carlos Sánchez-Casas Padilla
Arquitecto

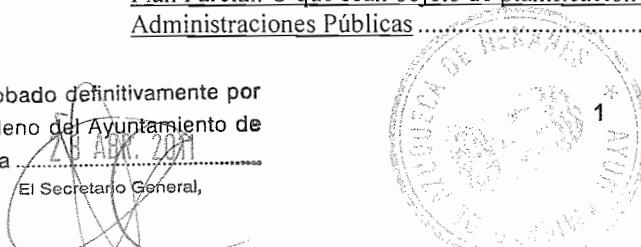
LA PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
AIU R-5 SENDA DE SAN LORENZO

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 FEBRERO 2011
El Secretario,

ÍNDICE

	Pág.
0. INTRODUCCIÓN.....	6
0.1. Antecedentes	6
0.2. Determinaciones del acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad con incidencia en el Plan Parcial	7
0.3. Objetivos	9
0.4. Justificación del ámbito propuesto	10
0.5. Situación, límites y superficie	11
MEMORIA INFORMATIVA (Art. 59 Reglamento de Planeamiento).....	12
A) CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS, GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS E HIDROLÓGICAS	13
A.1. <u>Medio Físico</u>	14
A.1.1. Atmósfera y clima	14
A.1.2. Geología	17
A.1.3. Topografía, relieve y pendientes.....	17
A.1.4. Hidrografía	18
B) USOS ACTUALES DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	20
B.1. <u>Usos del suelo</u>	21
B.1.1. Vegetación existente	23
B.1.2. Fauna	24
B.1.3. Paisaje territorial	24
B.1.4. Agenda Local 21	33
B.1.4.1. La gestión de los vectores ambientales	33
B.1.5. Medio socioeconómico	34
B.1.5.1. Estudio poblacional	34
B.1.5.2. Economía	35
B.1.5.3. Empleo y sectores de actividad.....	35
B.2.1. Estructura de la propiedad.....	37
B.3. <u>Edificaciones e infraestructuras existentes</u>	39
C) APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.....	41
D) CONDICIONES URBANÍSTICAS DE BORDE Y CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA LEGISLACIÓN VIGENTE Y EL POM	43
D.1. <u>Condiciones urbanísticas de borde</u>	44
D.2. <u>Condiciones establecidas por la legislación vigente y el POM</u>	46
D.2.1. Determinaciones de rango superior	46
D.2.1.1. Legislación urbanística.....	46
D.2.1.2. Determinaciones del POM.....	48
E) OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYEN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	55
E.1. <u>Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial. O que sean objeto de planificación o programación sectorial para las Administraciones Públicas</u>	56

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27 ENERO 2011
El Secretario,

F) AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL	57
F.1. <u>Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial</u>	58
MEMORIA JUSTIFICATIVA	59
A) JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	60
B) ARGUMENTACIÓN DE LA PRODUCCIÓN POR LA SOLUCIÓN ADOPTADA DE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES	65
C) DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) Y DE LA PREVISIÓN RELATIVA AL DESTINO DE PARTE DE LAS VIVIENDAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	67
C.1. <u>Descripción de la solución propuesta</u>	68
C.1.1. Tejido urbano.....	68
C.1.2. Estructura urbana. Tipología edificatoria.....	68
C.1.3. Topografía.....	69
C.1.4. Red viaria y aparcamientos.....	69
C.2. <u>Zonificación</u>	72
C.3. <u>Aprovechamiento</u>	73
C.3.1. Aprovechamiento y edificabilidad lucrativa	73
C.3.1.1. Aprovechamiento.....	73
C.3.1.2. Edificabilidad.....	74
C.3.1.3. Resumen	76
C.3.2. Aprovechamiento no lucrativo.....	76
C.4. <u>Densidad / Número de viviendas</u>	77
D) DEFINICIÓN Y CÓMPUTO DE LOS ELEMENTOS PROPIOS DE LOS SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES Y, EN SU CASO, DE LOS GENERALES (SG) CON JUSTIFICACIÓN DEL RESPETO DE LOS MÍNIMOS LEGALES EXIGIBLES Y DE LAS CARACTERÍSTICAS SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	78
D.1. <u>Cumplimiento de las disposiciones del Decreto Legislativo 1/2004 (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio) y del Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento</u>	79
D.1.1. Disposiciones sobre cesiones	79
D.1.2. Disposiciones sobre contenido y documentación	81
D.2. <u>Cumplimiento de las disposiciones del Plan de Ordenación Municipal</u>	81
D.2.1. Disposiciones sobre contenido y documentación	82
D.2.2. Determinaciones Normativas Particulares.....	83
D.3. <u>Cumplimiento de las determinaciones del acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad con incidencia en el Plan Parcial</u>	90
D.3.1. Criterios mínimos definidos del contenido urbanístico	90
D.3.2. Procedimiento.....	92

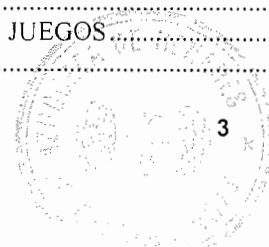
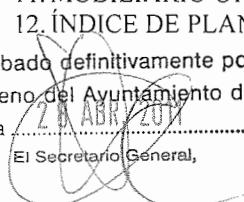
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha ...
26 ABR. 2011

El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento de ...
sesión del día ...
27 FEB. 2011
El Secretario General,

E) DELIMITACIÓN, EN SU CASO, DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA) CON LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS	93
F) DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE REAJUSTE MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE (ED) DEFINIENDO RAZONADAMENTE EL PROPÓSITO ESPECÍFICO DEL MISMO	99
G) FICHA RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.....	101
EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	108
ESTUDIO ECONÓMICO PRELIMINAR	109
ÍNDICE DE PLANOS	111
 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA COMPLEMENTARIA POR TRATARSE DE UN PLAN PARCIAL DE MEJORA (Art. 64 del Reglamento)	113
A) JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN, EN RELACIÓN NO SÓLO CON LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN, SINO CON LOS INTEGRANTES DEL CONJUNTO DEL SECTOR (S) Y DE SU ENTORNO INMEDIATO, HACIENDO ESPECIAL REFERENCIA A LOS SISTEMAS GENERALES (SG).....	114
B) JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MEJORA RESPETA O COMPLEMENTA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	116
C) JUSTIFICACIÓN EXPRESA DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 120 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	118
D) JUSTIFICACIÓN DE QUE DE LA NUEVA ORDENACIÓN SE DERIVAN MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN (Art. 39.7.c de la TRLTAU).....	120
 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN Y NORMAS COMPLEMENTARIAS A LAS RECOGIDAS EN LA SECCIÓN VII DE LAS ORDENANZAS GENERALES DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.....	122
0. INTRODUCCIÓN.....	123
1. PAVIMENTACIÓN.....	124
2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA E HIDRANTES	128
3. RED DE ALCANTARILLADO	133
4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	139
5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	145
6. RED DE TELEFONÍA	149
7. RED DE TELECOMUNICACIONES	151
8. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL.....	152
9. JARDINERÍA	155
10. RIEGO	158
11. MOBILIARIO URBANO Y JUEGOS	162
12. ÍNDICE DE PLANOS.....	165

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha: 21 ABRIL 2011
El Secretario General,



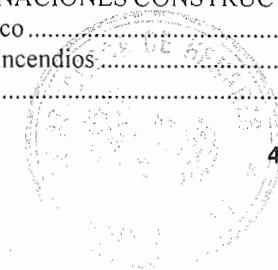
Aprobado por el Pleno
27 FEBRERO 2011
27 FEBRERO 2011

Pág.

13. RESUMEN DE PRESUPUESTO ESTIMATIVO	166
13.1. RESUMEN DE PRESUPUESTO N° 1 (SISTEMAS GENERALES INTERIORES)	166
13.2. RESUMEN DE PRESUPUESTO N° 2 (SISTEMAS LOCALES).....	167
13.3. RESUMEN DE PRESUPUESTO N° 3 (SISTEMAS GENERALES INTERIORES + SISTEMAS LOCALES)	168
 NORMAS URBANÍSTICAS	 169
 TÍTULO I. GENERALIDADES	 170
CAPÍTULO 1. PLAZOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO	170
Art. 1. Desarrollo previsible del Plan	170
CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN EN CASO DE CONTRADICCIÓN ENTRE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN	171
Art. 2. Criterios de interpretación en caso de contradicción.....	171
CAPÍTULO 3. REFERENCIAS A LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS NORMATIVOS UTILIZADOS.....	171
Art. 3. Legislación y documentación normativa.....	171
 TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.....	 173
CAPÍTULO 1. SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL PLAN PARCIAL	173
Art. 4.	173
Art. 5. Condiciones de protección y regulación	173
Art. 6. Condiciones y modo de ejecución de los Sistemas Generales	175
 TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	 177
CAPÍTULO 1.....	177
Art. 7. Usos globales y pormenorizados contemplados y sus condiciones.....	177
CAPÍTULO 2.....	181
Art. 8. Calificación del suelo en el Plan Parcial	181
Art. 9. Usos Pormenorizados.....	182
 TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	 183
CAPÍTULO 1. TÉRMINOS EMPLEADOS	183
Art. 10. Definición de términos empleados	183
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN	183
Art. 11. Alcance y contenido.....	183
Art. 12. Relación entre número de plantas y altura	183
Art. 13. Medición de la edificabilidad.....	183
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES MEDIOAMBIENTALES	184
Art. 14.	184
Art. 15.	184
CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS	184
Art. 16. Aislamiento acústico	184
Art. 17. Protección contra incendios.....	184
Art. 18. Accesibilidad.....	185

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27 ABR 2011

El Secretario General,



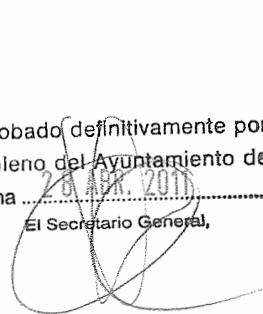
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27 ABR 2011
El Secretario,

Pág.

CAPÍTULO 5. DETERMINACIONES ESTÉTICAS	186
Art. 19.	186
Art. 20.	186
Art. 21.	186
Art. 22.	187
Art. 23.	187
TÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	188
CAPÍTULO I. REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y USO.....	188
Art. 24. Contenido.....	188
Art. 25. Tipos de Ordenanzas Particulares	189
Art. 26. Ordenanza ZU-R5	190
Art. 27. Ordenanza ZU-D _{SUR-R5}	199
Art. 28. Ordenanza ZU-V.....	201
Art. 29. Ordenanza ZU-RV _{SUR-R5}	205
TÍTULO VI. DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN.....	209
Art. 30. Ejecución.....	209
Art. 31. Reparcelación.....	209
Art. 33. Estudios de Detalle.....	210
TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.....	211
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN	211
Art. 34. Determinaciones Generales.....	211
Art. 35. Aguas Residuales	211
Art. 36. Aguas Pluviales.....	211
Art. 37. Red de Abastecimiento	212
Art. 38. Cauces Públicos	212
Art. 39. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales.....	213
Art. 40. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.....	214
Art. 41. Determinaciones sobre accesibilidad	214
ANEXO 1. Acuerdo de Aprobación de la consulta de viabilidad de la actuación urbanizadora consistente en ampliación del Sector SUR-R5, presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico “AIU-R-5 Senda de San Lorenzo”.....	231

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha ... 28 ABR. 2011

El Secretario General,



"Aprobado" inicialmente
por el Ayuntamiento de
... el 27 FEBR. 2011



0. INTRODUCCIÓN

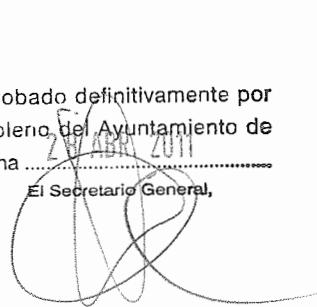
0.1. Antecedentes

Con fecha 7 de Mayo de 2008, la Agrupación de Interés Urbanístico SUR-R-5 Senda de San Lorenzo formuló por escrito Consulta Previa sobre viabilidad de la transformación urbanizadora de varias fincas, situadas en suelo clasificado por el POM como Rústico de Reserva, que el propio documento admitía fuesen incorporadas al ámbito del citado Sector, cuyo desarrollo estaba programado por el Plan de Ordenación Municipal.

Esta consulta se formuló por cuanto, al tratarse de una iniciativa promovida por particulares, el Art. 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 1/2003 de 17 de Enero establece su carácter preceptivo. Fue informada por los Servicios Técnicos Municipales en fechas 20 y 22 de Octubre de 2008 (Informes jurídico y técnico, respectivamente) y remitida al Pleno del Ayuntamiento que, en sesión celebrada el 30 de Octubre de 2008, adoptó acuerdo de “Aprobación del Estudio y, en su caso, consulta de viabilidad de la Actuación Urbanizadora consistente en ampliación del Sector SUS-R5, presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico AIU R-5 SENDA DE SAN LORENZO”. Este acuerdo establece una serie de criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, del diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras exteriores y otras condiciones, para cuyo conocimiento en detalle remitimos al anexo en el que se adjunta el texto completo del acuerdo plenario, sin perjuicio de que en el punto 0.2 de este documento se transcriban aquellas prescripciones cuyo contenido incide en este documento.

Con fecha 17 de febrero de 2009, respondiendo a uno de los requeridos del acuerdo del Pleno Municipal a que venimos refiriéndonos que, textualmente, señala: “El Programa de Actuación Urbanizadora deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental”, se remitió al Órgano Ambiental de Castilla-La Mancha (de acuerdo con el procedimiento que para dicha evaluación establece el Capítulo I, Art. 27 de la Ley 4/2007 de 8 de Marzo de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha), el Documento de Inicio en el que se comunicó la iniciación del expediente y se formuló la consulta sobre la procedencia y, en su caso, el alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental por medio del Documento de Referencia.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Almendralejo, 17 de febrero de 2011
Aprobado definitivamente
por acuerdo
en la sesión del día
El Secretario,

0.2. Determinaciones del acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad con incidencia en el Plan Parcial

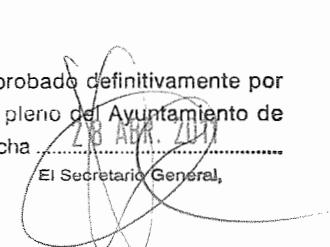
El Acuerdo del Pleno Municipal contiene las siguientes determinaciones con incidencia en este documento:

- Se deberá limitar un nuevo área de reparto y fijar su correspondiente aprovechamiento tipo, así como una densidad media única. Dicho área estará comprendida por un único sector, el SUR-R5, así como por sus sistemas generales adscritos cuyo coeficiente de aprovechamiento unitario y densidad será la media de los establecidos para la ampliación en la consulta previa ($0,65 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ y 60 viv./ha.) y de los que fija el POM para el ámbito originario ($0,75 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ y 75 viv./ha.).

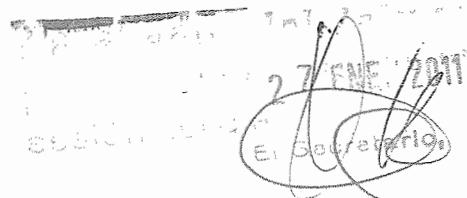
Estas exigencias se deben reflejar en el correspondiente convenio urbanístico.

- El ámbito de actuación deberá completarse con los suelos que contengan los sistemas generales viarios SGV.32 y SGV.33 en su trazado alternativo como sistemas generales interiores (estableciendo el cálculo de los que debe considerarse como superficie neta de cada una de las dos zonas, ampliación y originaria, para procurar que el sistema general interior siga repercutiendo sobre ambas de manera proporcional) así como ser completada la superficie total del sector con los sistemas generales exteriores correspondientes (situados en el ámbito del Vallejo, SGZV-2). Al nuevo área de reparto se le asignarán, por tanto, sistemas generales en la cuantía indicada por el POM, el 18% de la superficie bruta del sector.
- Se definirá, aparte de lo anteriormente indicado, con destinos a parques y jardines públicos, respecto del ámbito ampliado, una superficie en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles futuras y que nunca será inferior a $1.000 \text{ m}^2\text{s}$ por cada 200 habitantes que suponga la ampliación.
- El sector ampliado deberá aportar en concepto de “contribución a la urbanización de los SG de la ciudad al servicio del sector” $15,45 \text{ €}/\text{m}^2$ ($2.571 \text{ Ptas.}/\text{m}^2$) de uso característico vivienda multifamiliar libre.
- La ordenación dará continuidad a los tejidos urbanos existentes, SUR-R6, SUR-R2 y San Lorenzo, tal y como plantea el POM.
- La superficie de cesión con destino a zonas verdes será como mínimo de 20 m^2 por cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa (superior a los $18 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$ que establece la legislación para el suelo urbanizable).
- La superficie de cesión con destino a la implantación de equipamientos públicos será como mínimo de 26 m^2 por cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa (superior a los $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$ que establece la legislación para el suelo urbanizable).

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



27 FEBRERO 2011
ESTADO SPANISH STATE
El Gobernador



- Se calificará con destino específico a uso comercial al menos la edificabilidad de 4 m² por cada vivienda.
- Las edificaciones con destino a vivienda se dotarán con al menos 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y/o 100 m² construidos.
- El uso global será el residencial y el pormenorizado predominante el residencial multifamiliar libre y protegido, admitiéndose parcialmente el uso terciario.
- El Urbanizador asumirá la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas locales, incluyendo el tramo de Avda. de Vallehermoso entre la Avda. Norte y la Senda de San Lorenzo no incluido en el ámbito pero necesario para su conexión con la ciudad.
- Se ejecutará red separativa de saneamiento para la recogida de “aguas pluviales” (a través de un colector a proyectar que conecte el Sector con el Arroyo del Vallejo o Las Manchas) y “aguas fecales” (que se conectarán al colector existente en la Ctra. de Villanueva de la Torre, en su intersección con la Avda. Siglo XXI) y, en su defecto, documentación técnica justificativa de la imposibilidad o no conveniencia de la ejecución de dicha red separativa.
- En cuanto a las tuberías de abastecimiento mantendrá la tubería existente de FD 400 mm. y se suprimirá la tubería de FC 100 mm. en la Ctra. de Villanueva, se sustituirá la tubería FC 400 mm. que atraviesa el Sector por una nueva tubería FD 400 mm. por los nuevos viales, se colocará una nueva tubería, probablemente de 400 mm. en el vial de borde y en la Avda. de Vallehermoso.
- Se proyectará una red de riego de agua no potable, dotando a las zonas verdes de aljibes y grupos de presión.
- Las antiguas acequias de riego se anularán si están fuera de servicio o se canalizarán, en caso contrario, de acuerdo con la Comunidad de Regantes del canal del Henares.
- Se soterrarán las líneas aéreas telefónicas existentes proyectando las instalaciones necesarias para los nuevos suministros.
- Se proyectará la red de gas natural con las oportunas especificaciones.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 AGO. 2011

El Secretario General,



8

..... 25 ENERO 2011
SANTOS GONZALEZ
El Secretario

25 ENER 2011

0.3. Objetivos

El sector que se pretende desarrollar formaba parte del Suelo Urbanizable del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca, en el que, como se ha dicho, estaba contemplada la ampliación que ahora se propone. A día de hoy se han desarrollado los cuatro sectores de la primera etapa de crecimiento de la ciudad (R1, R2, R3 y R4) y los sectores de la segunda etapa R6 y R8. El sector SUR-R5, objeto del presente Plan Parcial, se encuentra en el tercer nivel de crecimiento junto con el R9 que también ha iniciado su ejecución. El desarrollo del SUR-R5 es, en consecuencia, necesario para **consolidar el modelo territorial** propuesto por el POM en el marco de sus dos objetivos genéricos: “**consecución de una Estructura Urbana legible para la ciudad**” y “**cohesión de los desarrollos urbanos**”. Como objetivos más concretos, que desarrollan los anteriores cabe citar:

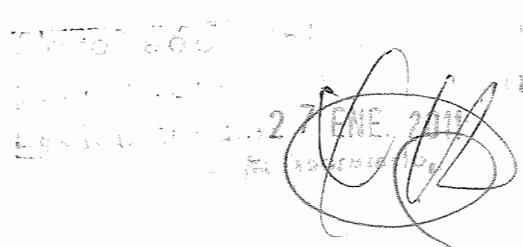
- Preparar suelo para cubrir las necesidades de vivienda y actividades comerciales y, en su caso, terciarias, del municipio.
- Cerrar el tejido / trama urbano en el cuadrante NO de la ciudad en forma que se complete la circunvalación prevista en el POM.
- Paliar, con un exceso de cesiones sobre los mínimos establecidos por la legislación vigente, déficits acumulados en la ciudad existente tanto en zonas verdes como en dotaciones.
- Llevar a cabo todo lo anterior sin producir afecciones a la ciudad existente ni impedir futuros desarrollos.

Para alcanzar estos objetivos, de acuerdo con la legislación vigente, se utiliza la figura del Plan Parcial cuyo desarrollo y ejecución da cumplimiento al primero de ellos y cuyas determinaciones de diseño se toman de forma que se cumplan los restantes, según se indica a continuación:

- Cerrar el tejido urbano.
 - Ampliar su ámbito para facilitar la mejor ejecución de la circunvalación.
 - Dar continuidad a las diferentes tramas urbanas que confluyen en el sector.
 - Prolongar el bulevar previsto en el sector colindante SUS- R6.
- Paliar déficits preexistentes.
 - Materializar las reservas resultantes de la aplicación de estándares superiores a los mínimos exigidos por la legislación vigente.
 - Crear un gran parque central y una vía verde que facilitará la conexión con los futuros crecimientos.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 23 MAR. 2011

El Secretario General,



- Evitar afecciones a la ciudad existente.
 - Incluir en el anteproyecto y proyectos de urbanización las obras de infraestructuras necesarias sobre las instalaciones existentes en forma que se garantice la continuidad de los diferentes servicios, así como las conexiones de viario con el exterior.

Todo ello dentro de un estricto respeto a los esquemas de estructura y condicionantes de Estructura General de la ciudad al Suelo Urbanizable establecidos por el POM: conexiones de vehículos, localización preferente de usos, viarios estructurantes de tráfico no motorizado y localización de sistemas generales interiores.

0.4. Justificación del ámbito propuesto

El Sector SUR-R5 constituye uno de los sectores delimitados en el POM de Azuqueca de Henares que se aprobó definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de mayo de 1999 publicado en el DOCM del 25 de junio de 1999 y en el BOP del 12 de julio de 2001.

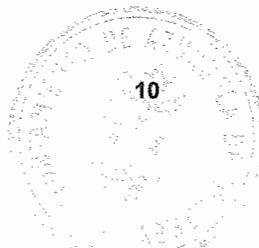
El POM contemplaba la posibilidad de modificación del ámbito original del sector que es objeto del presente Plan Parcial y la reflejaba en la ficha correspondiente. Consistía dicha modificación en una ampliación de superficie desplazando el límite norte y situando en el la nueva vía de borde, lo que implicaba la reclasificación del suelo rústico de reserva a suelo urbanizable.

El objeto del Plan Parcial es definir la ordenación detallada del Sector residencial de suelo urbanizable SUR-R5 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares y mejorarla, ampliándola, con objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano y la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el POM, constituyendo la alternativa técnica que, junto con el Anteproyecto de urbanización, la propuesta de Convenio Urbanístico, la proposición jurídico-económica y el Informe de Sostenibilidad, completa la documentación del PAU con el que se instrumenta el desarrollo del ámbito citado.

Es, en consecuencia, también objeto de este Plan Parcial de Mejora la reclasificación de una zona de suelo rústico de reserva formada por parte de las parcelas catastrales números 41, 42, 44, 45, 260, 311, 313, 314, 315 y parte de los caminos Antiguo de Villanueva, Quer y Senda de San Lorenzo ($47.910,88\text{ m}^2$ s) a suelo urbanizable, y la delimitación de una nueva área de reparto integrada por la superficie total del sector resultante de la ampliación, garantizando la complementación de los sistemas generales adscritos y su debida integración en el modelo territorial fijado por el POM, manteniendo la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 7 ENERO 2010
El Secretario



En cuanto a la Legislación urbanística, las funciones, contenido y documentación de los Planes Parciales, los estándares mínimos de calidad urbana y las determinaciones del POM ver punto 5 “Determinaciones de Rango Superior” del presente Plan Parcial.

0.5. Situación, límites y superficie

El Sector se sitúa en tierras denominadas “Bajo de la Dehesa” y “El Cuadro de Don Diego” en el Noroeste del término municipal de Azuqueca de Henares, al Noroeste del Suelo Urbano, entre la Carretera de Azuqueca a Villanueva de la Torre y el Camino de San Lorenzo.

Limita al Norte, en línea quebrada con Suelo Rústico de Reserva, concretamente parte de las parcelas del Catastro de Rústica nº 260A, 260B, 45, 315, 314, 41, 313 y 42 del Polígono; al Suroeste, en línea recta, con la Ctra. de Villanueva (Sector SUR-R6 actualmente en ejecución) y con las parcelas 9999901 y 6713901; al Sureste en línea recta con el Sector SUR-R2 ya consolidado, concretamente con la Avda. Siglo XXI y al Este con las parcelas urbanas 7516601, 02, 03 y el Camino de San Lorenzo.

Tiene una superficie, según reciente medición, de 311.885,92 m²s, de los que 19.957,86 m²s corresponden a Sistemas Generales Exteriores y 40.226,61 m²s a Sistemas Generales Interiores adscritos a este Sector.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 

El Secretario General

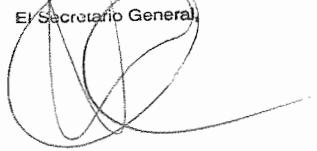


Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de la
sociedad del año

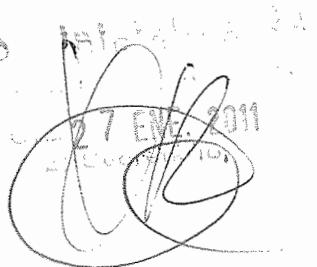
MEMORIA INFORMATIVA
(Art. 59 Reglamento de Planeamiento)

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

El Secretario General



Aprobado
por el pleno
en la
sesión del
28 ABR 2011



A) CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS, GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS E HIDROLÓGICAS

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 8 ABR 2011

El Secretario General,

A.1. Medio Físico

A.1.1. Atmósfera y clima.

Caracterización

El clima correspondiente a la zona es de tipo mediterráneo, como se puede apreciar en el Gráfico 1: Régimen climático, sin embargo, durante los meses de verano tiene un cierto parecido con el climodiagrama correspondiente al clima desértico, aunque con precipitaciones mayores, y durante los meses de invierno con el continental, aunque las temperaturas no llegan a ser tan bajas. Por tanto, no puede considerarse un clima de tipo mediterráneo puro.

La climatología se caracteriza fundamentalmente por unas condiciones de semiaridez, aunque se aproxima a la aridez durante los meses de verano, y al régimen periglacial durante los meses de invierno.

Respecto al viento, se ha representado la rosa de los vientos en el gráfico 2, según la cual el viento predominante sopla del Norte-Noreste al Suroeste girando hacia la componente Norte en las estaciones frías.

Influencia del desarrollo del Sector

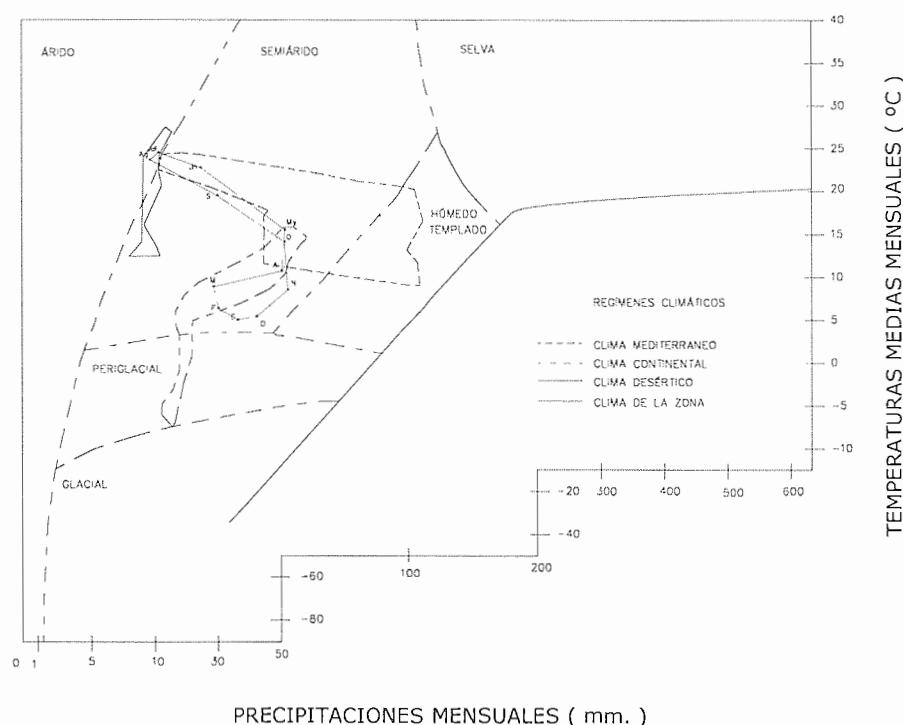
El diseño del ámbito no influirá en el factor viento puesto que debido a su localización y disposición, no supone la creación de grandes barreras que puedan causar remolinos impidiendo que el aire recorra la zona, ni de estrechamientos bruscos que puedan producir aumentos desagradables en la velocidad del aire (efecto Venturi).

El aumento de la temperatura que pueda derivarse del desarrollo del sector en el área ocupada es inapreciable teniendo en cuenta que, aunque va a ser pavimentada en parte, existirá una gran superficie de calles peatonales y zonas verdes, puesto que se van a reservar para zonas verdes $20 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$ en lugar de los $18 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$ que marca la ley, que contribuirán una vez ajardinadas y arboladas a la aireación del Sector.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011
El Secretario General,

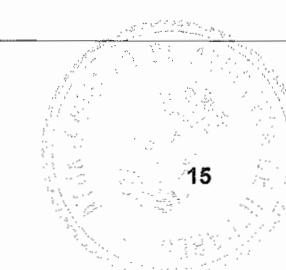
GRÁFICO 1 - RÉGIMEN CLIMÁTICO (1988-2008)

(DATOS DE LA ESTACIÓN METEOROLÓGICA DE ALCALÁ DE HENARES (EL ENÓN))



Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

El Secretario General,



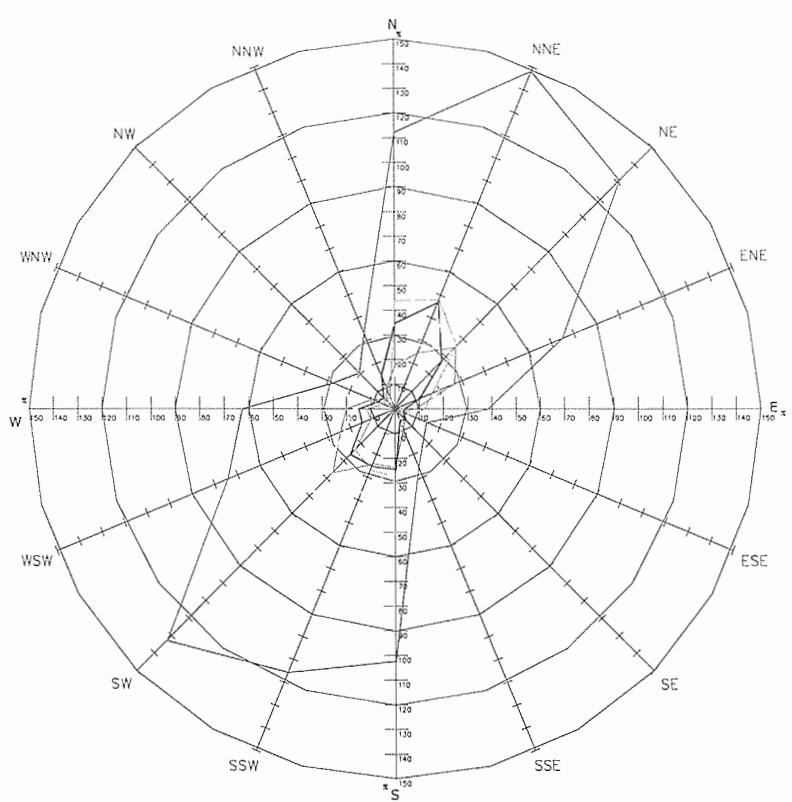
15

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares
sesión del día 27 ENR 2011
El Secretario,



GRÁFICO 2 - DIRECCIÓN / VELOCIDAD DEL VIENTO ESTACIONAL (2004 - 2008)

(DATOS MENSUALES DE LA ESTACIÓN METEOROLÓGICA DE TORREJÓN DE ARDOZ, BASE AÉREA)



- ACUMULADA ANUAL
- PRIMAVERA
- VERANO
- OTOÑO
- INVIERNO
- % PORCENTAJE RUMBO

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
128 ABR. 2011

El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en
sesión del día 27 FEBRERO 2011
El Secretario

A.1.2. Geología.

El área en la cual se encuadra el término municipal de Azuqueca de Henares se ubica dentro de la denominada Fosa tectónica del Tajo, más concretamente en la Cuenca sedimentaria de Madrid.

Desde un punto de vista estratigráfico, el término municipal de Azuqueca de Henares está constituido por sedimentos detríticos de edad terciaria y cuaternaria. En concreto el sector se asienta sobre depósitos cuaternarios, estos materiales se hallan recubriendo las series terciarias y tienen su origen en el sistema fluvial de la zona dominado por el río Henares. Este importante curso de agua desarrolló un complejo sistema de terrazas fluviales durante el cuaternario (Pleistoceno), cuyos materiales están representados fundamentalmente por gravas arenosas poligénicas y depósitos arenosos con distinta proporción de matriz arcillosa. Es importante destacar la existencia de costras y nodulizadores calcáreos formadas en las últimas fases de la evolución de los suelos.

Influencia del desarrollo del Sector

El desarrollo del sector no influirá sobre la geología de la zona.

A.1.3. Topografía, relieve y pendientes

Se ha realizado un levantamiento topográfico que se adjunta en el expediente.

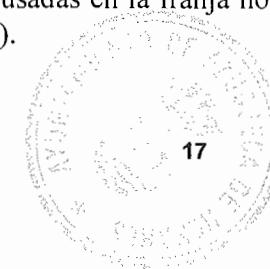
El término municipal de Azuqueca de Henares pertenece a las depresiones interiores de la Meseta Ibérica. Atravesado por el río Henares, está caracterizado por la unidad geomorfológica de los valles fluviales cuyos aspectos más característicos son la disimetría y la existencia de un elevado número de terrazas.

Dentro del municipio aparecen varios niveles de terrazas. La mayor parte del término se sitúa, aproximadamente, entre 600 y 640 m. de altitud. La zona más elevada se encuentra en la “cuesta” del Páramo de la Alcarria con una cota próxima a 700 m., mientras que la cota mínima corresponde al fondo del valle del Henares con menos de 600 m. El casco urbano se sitúa a una altitud en torno a 620 m s.n.m.

El Sector se localiza en la terraza central baja, pero ya fuera del dominio fluvial, con una altitud en torno a los 635 m. s.n.m y la siguiente topografía:

El terreno desciende hacia el Sureste en dos tramos de pendientes claramente diferenciadas siendo más acusadas en la franja noroeste (del 4% al 2,8%) y más suaves en el resto (de 1,2% al 0,5%).

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento
sesión del dia
El Secretario

La cota más alta, 640 m., se sitúa en el lindero Noroeste del Sector. Desde ella el terreno desciende: hacia el Sur hasta la cota 633 (punto más bajo), en la confluencia de la Carretera de Villanueva de la Torre con la Avenida Siglo XXI, hacia el Suroeste hasta la cota 639,5 en el Polideportivo San Miguel y hacia el Este hasta la cota 635 en la confluencia del Camino de San Lorenzo con la Avenida Vallehermoso.

El desnivel existente en la diagonal Noroeste, Sur-Sureste es de 7 m., 0,5 m. en el límite Noroeste, 5 m. en el límite Noreste, 2 m. en el límite Este con el Suelo Urbano y 6,5 m. en el límite Suroeste con el Sector SUR-R6.

En el plano correspondiente se representa gráficamente el perfil topográfico superficial (plano 2.2).

Influencia del desarrollo del Sector

La influencia del sector sobre la geomorfología actual se limitará a la regularización de las pendientes del viario en los diferentes tramos sin que esto conlleve grandes desmontes ni terraplenes sino la mera adecuación de la topografía al nuevo uso urbano, evitando los grandes movimientos de tierras y manteniendo la geomorfología del lugar.

A.1.4. Hidrografía.

Como se ha venido adelantando en puntos anteriores, la red hidrográfica desarrollada en el término municipal de Azuqueca de Henares está compuesta, fundamentalmente, por el río Henares, afluente del Jarama, que a su vez es afluente del Tajo por su margen derecha. Por tanto, la superficie ocupada por este municipio pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Tajo. El Henares, que discurre con dirección NE-SO, atraviesa el término municipal por el SE y constituye el límite del mismo en diversos puntos.

En general, y en los distintos puntos observados a lo largo del río, la calidad química visual del agua del río Henares es buena, siendo las aguas bastante claras. Sin embargo, la fauna es bastante escasa, lo que puede reflejar las afecciones de los desarrollos colindantes en los municipios del entorno

Teniendo en cuenta el mapa hidrogeológico, el sector está sobre terreno permeable, formado por aluviones y terrazas bajas de arenas, limos y gravas.

De carácter artificial, cabe mencionar una acequia que atraviesa el sector y que forma parte de una red de acequias de escaso valor histórico, gestionadas por la Comunidad de Regantes con sede en Guadalajara, empleadas en el riego de algunos cultivos y que se prolongan por la zona agrícola del término municipal.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABR 2011
El Secretario General,

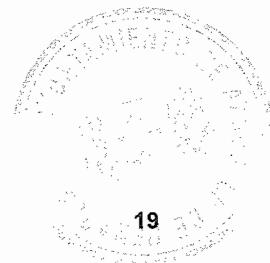
20 ABR 2011

Influencia del desarrollo del Sector

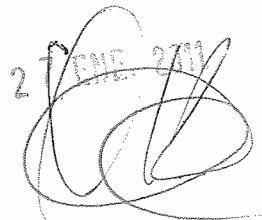
Si bien, el sector impermeabilizará el terreno en las zonas construidas y urbanizadas, canalizando por medio de las correspondientes infraestructuras gran parte del agua de lluvia, es destacable que la red de zonas verdes y dotaciones ocupa el 35 % del sector sin sistemas generales exteriores (16,6% y 18,38% respectivamente), con unos estándares, como se ha comentado anteriormente, de $20 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$ (más $1.000 \text{ m}^2/\text{s}/200 \text{ hbtes.}$ en la superficie ampliada) y $26 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$, respectivamente, (superiores a lo fijado por el TRLOTAU - $18 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$ y $20 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2\text{s}$), dando lugar a unas superficies permeables que permiten la entrada directa del agua de lluvia tanto hacia los acuíferos superficiales como hacia el río.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 18 ABR. 2011

El Secretario General,



19



B) USOS ACTUALES DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

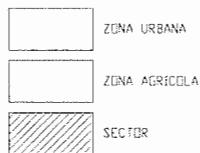
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR. 2011
El Secretario General,

20

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 MAR. 2011
El Secretario

B.1. Usos del suelo

Uno de los usos principales del suelo en el término municipal es el agrícola (el grado de parcelación es elevado) que junto al industrial y al asentamiento residencial han hecho desaparecer la mayor parte del terreno forestal, actualmente reducido a lindes de cultivos, márgenes del río Henares y suelos de escaso valor. Predomina la superficie ocupada por cultivos herbáceos de regadío (85%), principalmente trigo, maíz y cebada, aunque también se cultiva girasol, avena y patata. La zona de mayor interés se sitúa en la vega baja, cerca del río y de los cerros y lomas, al sur del término municipal. En la **llanura agrícola**, a pesar de la ausencia de vegetación, la erosión potencial es baja debido a su horizontalidad.



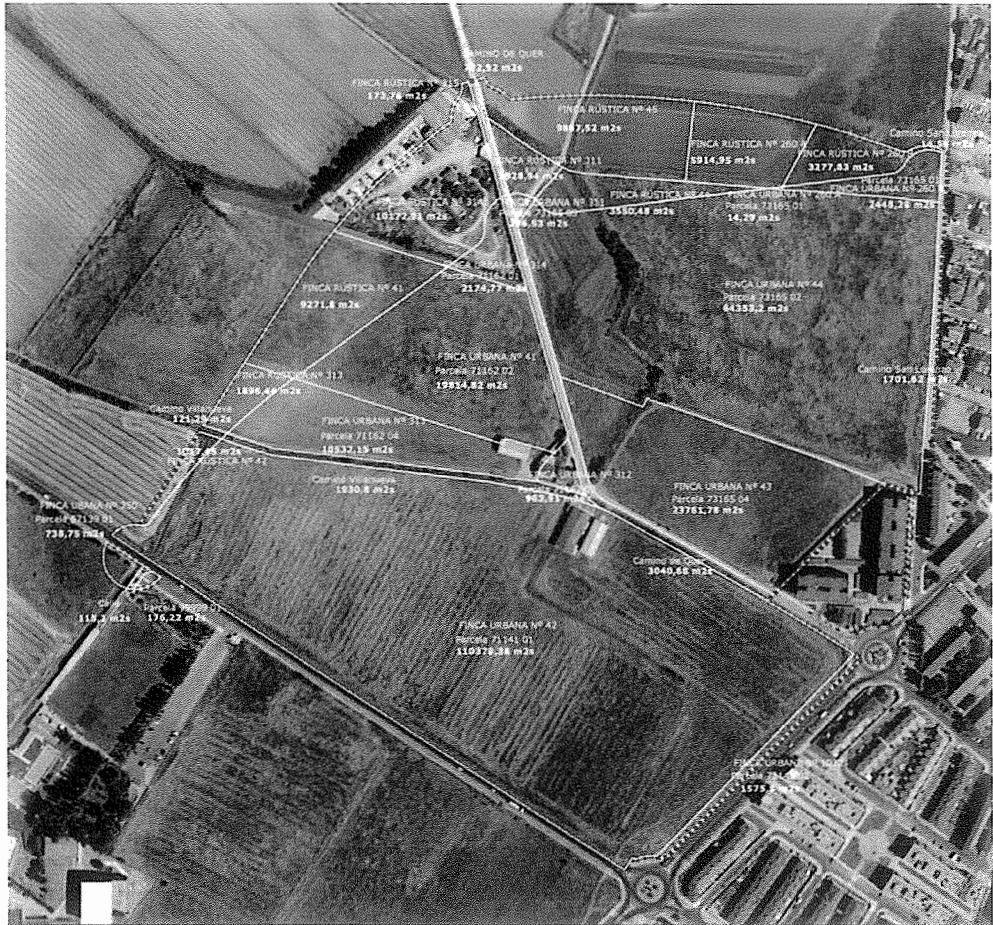
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

10 ABR 2011



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Dicho en
sesión del día 10 ABR 2011
El Secretario

10 ABR 2011



Ortofoto del Sector sin Sistemas Generales PNOA

Como puede comprobarse en la fotografía aérea del PNOA, la práctica totalidad del Sector está destinada a cultivos agrarios (se exceptúa la parcela situada en la zona central del límite norte con usos agroindustriales con residencia). No obstante, se detecta un progresivo deterioro de la vocación agraria debido, probablemente, a la proximidad del casco urbano y las expectativas urbanísticas. Si en la fotografía citada las fincas nºs 4, 44 y 41 se encuentran sin cultivar, en fotografías posteriores realizadas en el trabajo de campo –ver “Paisaje territorial”- la inactividad se ha extendido a la finca 7114101.

En síntesis, de la inicial superficie del Sector 29,19 Has. en el año 2006-2007, 12 Has. se encontraban en explotación con cultivos en regadío (trigo, maíz y cebada), dos años después esta superficie había disminuido a 2 Has., distribuidas en pequeñas parcelas diseminadas.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha ... 28 ABR. 2011

El Secretario General.

22

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del 27 de febrero



Ortofoto de los Sistemas Generales Exteriores PNOA

Al igual que en el ámbito del Sector, el uso del suelo en los Sistemas Generales Exteriores es agrícola en sus totalidad: 19.957,86 m², pero, como se puede apreciar en la ortofoto del PNOA, el terreno se encuentra desde al año 2007 prácticamente sin cultivar.

B.1.1. Vegetación existente.

Como ya se ha mencionado, el término municipal de Azuqueca de Henares está atravesado de noreste a suroeste por el río Henares. Este curso de agua ha originado a ambos lados de su cauce, el desarrollo de una estrecha banda de vegetación, que constituye por sí sola una comunidad vegetal singular, denominada “Vegetación de Ribera”, englobada y definida dentro del LIC RIBERAS DEL HENARES ES4240003, incluido en la Red Natura 2000 pero se encuentra fuera del sector.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABRIL 2010
El Secretario General,

..... Aprobado definitivamente
por el pleno del Ayuntamiento de.....
sesión del día 27 MAR 2010
El Secretario,

Dentro del Sector la composición florística es monótona y agrícola en su mayor parte, absolutamente antropizada. La vegetación forestal se limita a la relacionada directamente con el cauce de agua, el canal, como elementos arbóreos destacan los fresnos (*Fraxinus excelsior*) y los chopos (*Populus nigra*), encontramos también un estrato arbustivo compuesto principalmente por zarzas y labiadas en las lindes y senderos.

En el área destinada a Sistemas Generales Exteriores ocurre algo similar siendo la vegetación de ribera más numerosa y asociada al Arroyo Vallejo o de las Manchas.

B.1.2. Fauna.

La riqueza faunística del municipio está ligada íntimamente al curso del río Henares que, como se ha ido comentando, se encuentra al sureste del término municipal, alejado del ámbito de estudio. La existencia, en esa zona, de una variada vegetación hace posible la creación de un medio biótico apto para el desarrollo de numerosas especies de aves, insectos y pequeños mamíferos.

La gran capacidad de acogida para esas especies de aves acuáticas y su importancia como área de invernada, nidificación o de paso durante las migraciones de aves asociadas a este tipo de hábitat, aconsejó mediante el Decreto 391/2004 dotar de protección legal a las antiguas balsas de depuración, con la denominación “Aequilla del Henares”, para permitir la tranquilidad de las especies amenazadas y cinegéticas.

En el ámbito del Sector debido a la importante barrera que supone el núcleo urbano respecto del río, no se destacan poblaciones faunísticas, más allá de las típicas de terrenos agrícolas en desuso, y su desarrollo no influirá de manera apreciable en la fauna, pues ésta es prácticamente inexistente en su ámbito.

B.1.3. Paisaje territorial.

La fragilidad visual es un indicador de la capacidad del territorio para absorber elementos nuevos sin merma o deterioro de la calidad visual. De manera que varía en función de elementos territoriales concretos y aumenta en general, cuanto mayor sea la cuenca visual, la accesibilidad, etc.

La descripción del paisaje natural de Azuqueca debe partir del río Henares, cuyas sucesivas terrazas estructuran el territorio en tres unidades de paisaje diferentes:

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha /..... /.....

1. Las zonas de cerros y lomas, en el extremo sureste del término municipal.
2. El río, en la mitad sureste del término municipal.
3. Las tierras bajas, en la mitad suroeste del término municipal en la que se ubica, en su zona norte, el ámbito de estudio.

La acción humana ha ido atravesando la vega con infraestructuras y asentamientos que han provocado su subdivisión en varias franjas, situándose el núcleo urbano en las de la zona central. Las infraestructuras a que nos referimos son: la Autovía A-2 y el ferrocarril que, con trazados sensiblemente paralelos, dividen la unidad original nº 3, “tierras bajas”, en tres sub-unidades:

- 3.1. La vega baja integrada por suelo rústico de uso agrícola.
- 3.2. La vega baja separada de la anterior por la A-2, y ocupada por usos industriales.
- 3.3. La vega alta ocupada en su mayor parte por el suelo urbano y urbanizable de uso residencial y, en menor medida, por suelo rústico de reserva de uso agrícola.

El Sector se ubica en la subunidad 3.3, caracterizada por una topografía llana y terrenos agrícolas, cuya explotación disminuye hasta desaparecer en su contacto con el suelo urbano.

La calidad visual es, inicialmente alta, debido a la amplitud del panorama y el contraste cromático de los diferentes cultivos en distinto periodo de crecimiento, pero disminuida por el escaso movimiento topográfico y la existencia de pequeñas edificaciones rurales, vallas, acequias elevadas, etc., que acotan muchas veces la amplitud de la visión y recuerdan la acción del hombre añadiendo un carácter de “dominación humana” al paisaje. En conjunto, la calidad visual puede considerarse de nivel medio.

La fragilidad visual es: baja de Norte-Noroeste a Sur-Sureste-Suroeste, debido a la inmediatez del casco urbano, y alta, de sureste a norte-noroeste dado que la topografía llana hace visible desde larga distancia cualquier elemento como es el caso de los tendidos eléctricos, redes viarias...etc. A este aspecto hay que señalar el corte que supone la existencia, en el límite noroeste del municipio ya fuera del término, de la Radial 2, elevada respecto al ámbito de estudio (ver panorámica 8) y a los terrenos agrícolas existentes conformando un fondo de paisaje artificial y una barrera en la cuenca visual que distorsiona y disminuye la calidad del paisaje y acota su fragilidad.

La existencia de vegetación arbórea localizada permite diferenciar algunos ámbitos espaciales de mayor valor paisajístico que el resto, pero de bajo interés real, debido al tipo de vegetación. La fragilidad visual de estos ámbitos es menor ya que los árboles constituyen una barrera natural importante reduciendo el tamaño de la cuenca visual y el impacto que ocasionan determinados elementos. No obstante, su escasa extensión y su carácter aislado no consiguen superar el impacto de los tendidos aéreos existentes.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha: 28/02/2011
El Secretario General,

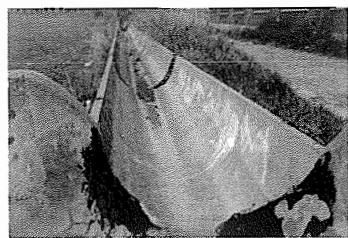
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/02/2011
El Secretario,



Proximidad de la edificación existente
El Sector queda encajado entre el suelo urbano y el urbanizable en ejecución



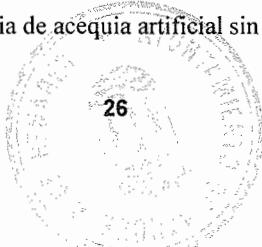
Tendidos eléctricos a soterrar por el Proyecto de Urbanización. Actual fragilidad visual
(Al fondo hilera de árboles situados fuera del Sector)



Presencia de acequia artificial sin interés histórico

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento de Pinto en
sesión del 4/2/2011
En la Secretaría





Terrenos agrícolas cultivados y regados en los suelos más alejados del Suelo Urbano

El desarrollo del Sector supondrá lógicamente un cambio en el paisaje pero la existencia de la autovía la R-2 que constituye una barrera visual y un fondo de paisaje subrayando la discontinuidad y, la proximidad del entorno urbano en el que se encaja el Sector, hacen que la calidad general no disminuya ni aumente la fragilidad. La topografía rectificada permitirá la consecución de un itinerario de borde desde el que divisar la ciudad en una panorámica actualmente inaccesible a los habitantes de Azuqueca de Henares.

A continuación se adjunta, sobre foto aérea, un esquema del Sector en el que se localizan las diferentes infraestructuras del entorno (R-2 y Canal del Henares), la vegetación presente tanto en el entorno como en el ámbito (alineaciones y vegetación de ribera), las principales construcciones existentes y los puntos desde los que se ha llevado a cabo el reportaje fotográfico que se incorpora a continuación y que muestra las distintas panorámicas de paisaje que se observan desde/ hacia los límites del ámbito.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27/09/2011

El Secretario General,

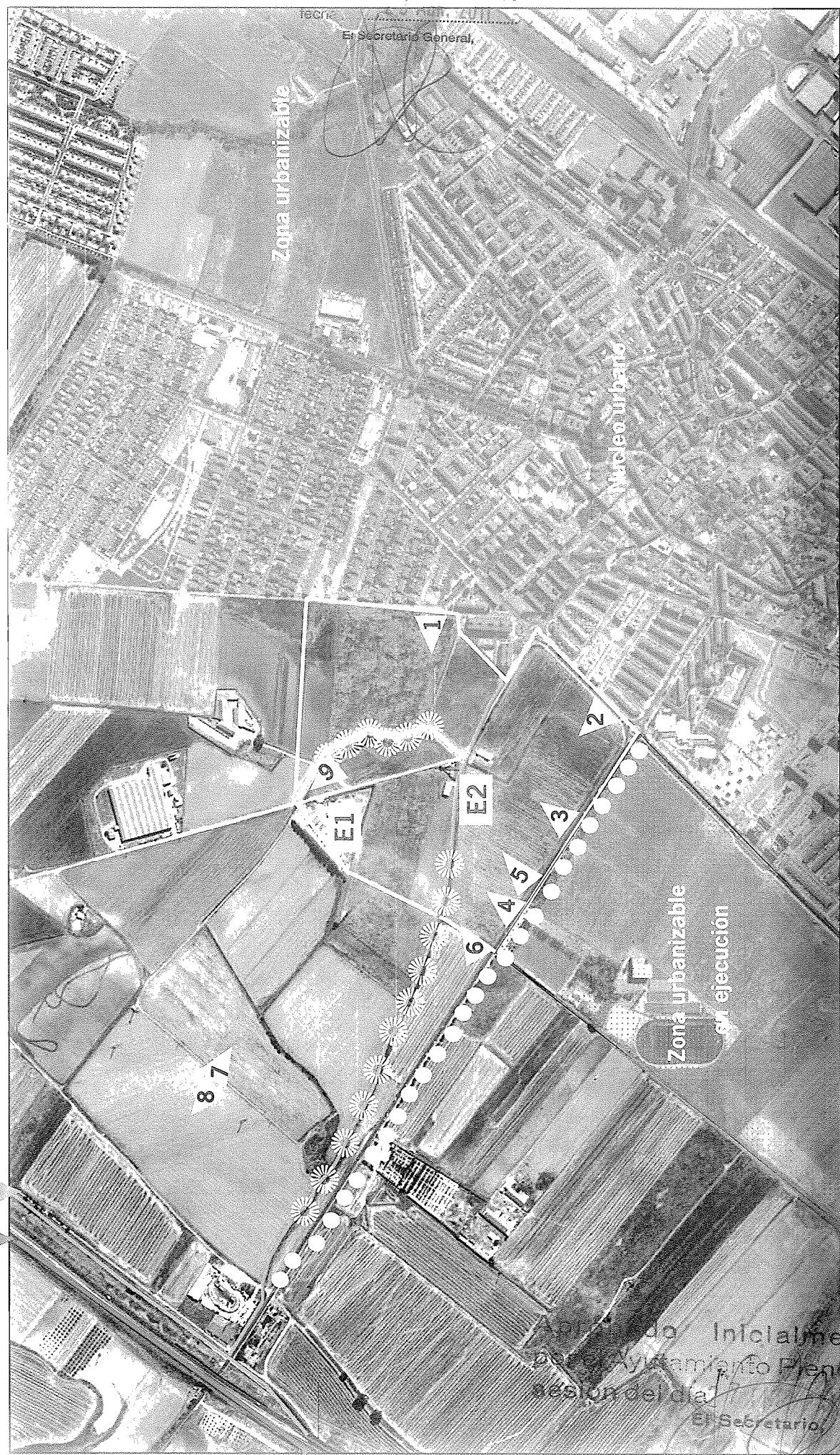
27

.....
.....
.....
sesión de día 27/09/2011
El Secretario General

Canal del Henares:

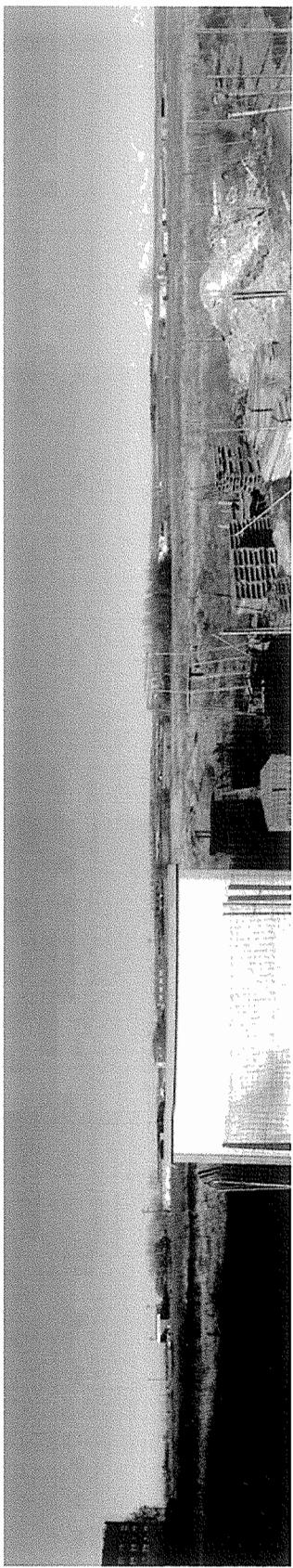
R2: La radial 2, fuera del término municipal

El canal del Henares, aparentemente en desuso recorre las tierras agrícolas.

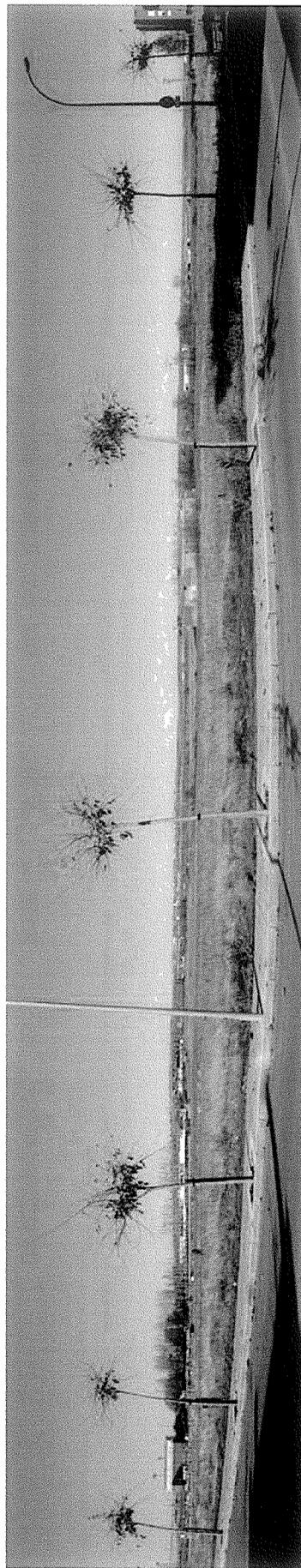


● La alineación arbórea, fuera del ámbito de estudio, supone una barrera visual.

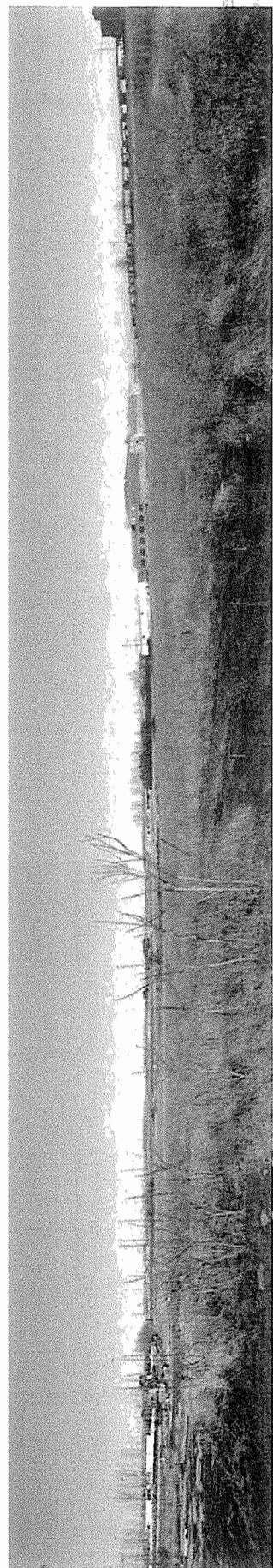
Vegetación de ribera asociada al canal.



Panorámica 1.- Senda San Lorenzo límite Oeste (aperos de obra situados fuera del Sector)



Panorámica 2.- Avda. Siglo XXI - Vista del Sector desde el Noroeste

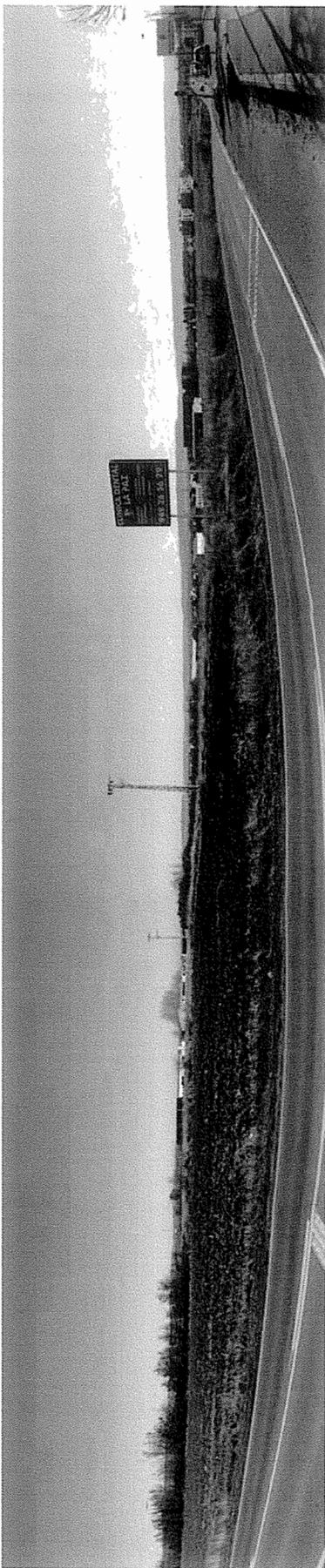


Panorámica 3.- Ctra. Villanueva - Edificaciones existentes en el Sector vistas desde el Noreste

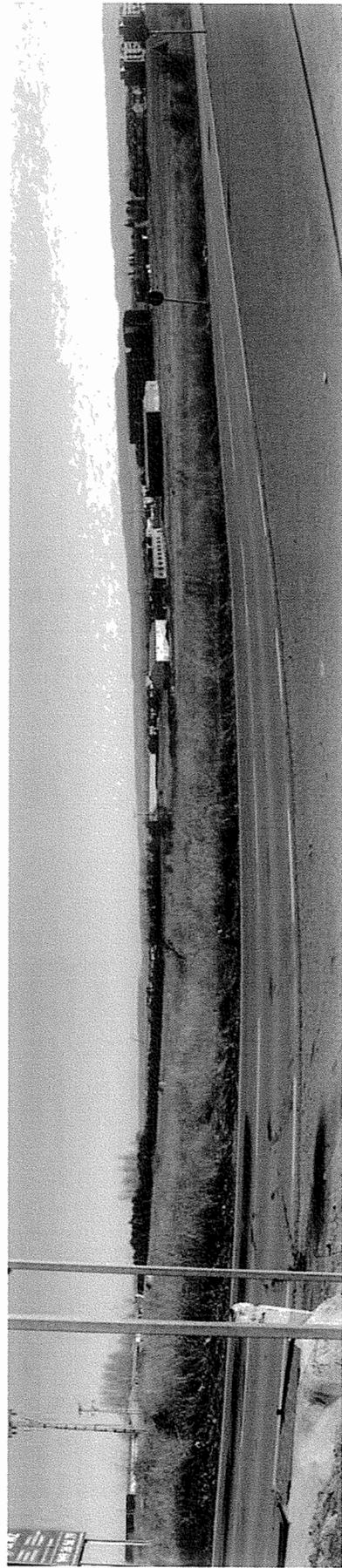
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 24 ABR. 2011

~~El Secretario General,~~

Alimento
y apoyo
social Ayudamiento
y asistencia del dia 27 de Septiembre
El Secretario



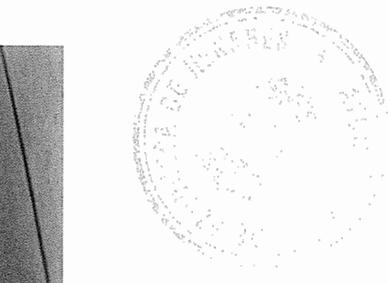
Panorámica 4.- Vista del Sector desde la Ctra. Villanueva - Noreste

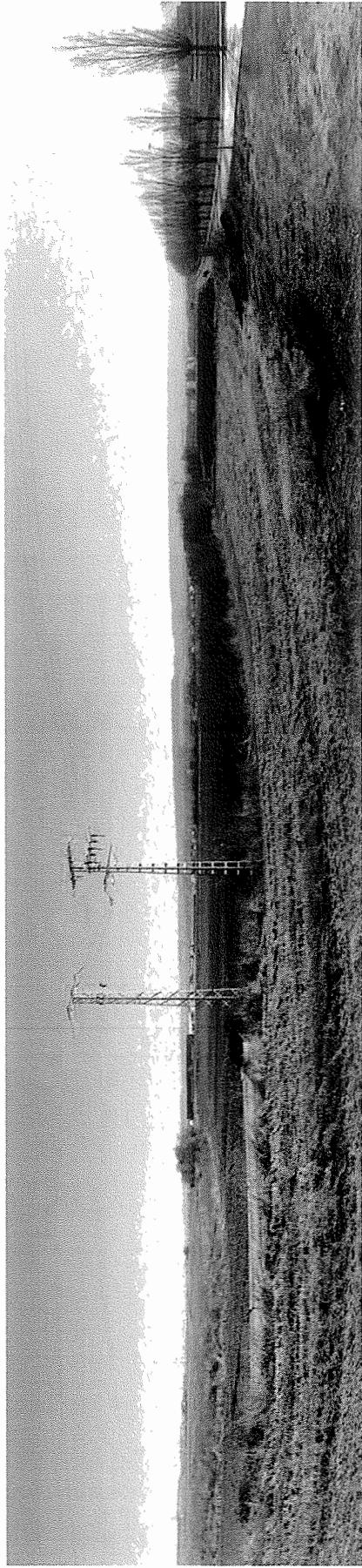


Panorámica 5.- Edificaciones existentes y entorno urbano visto desde la Ctra. Villanueva - Este

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha: 12.8.2011

El Secretario General,





Panorámica 6.- Entorno noreste. Como fondo el Sector, el Suelo Urbano y los cerros



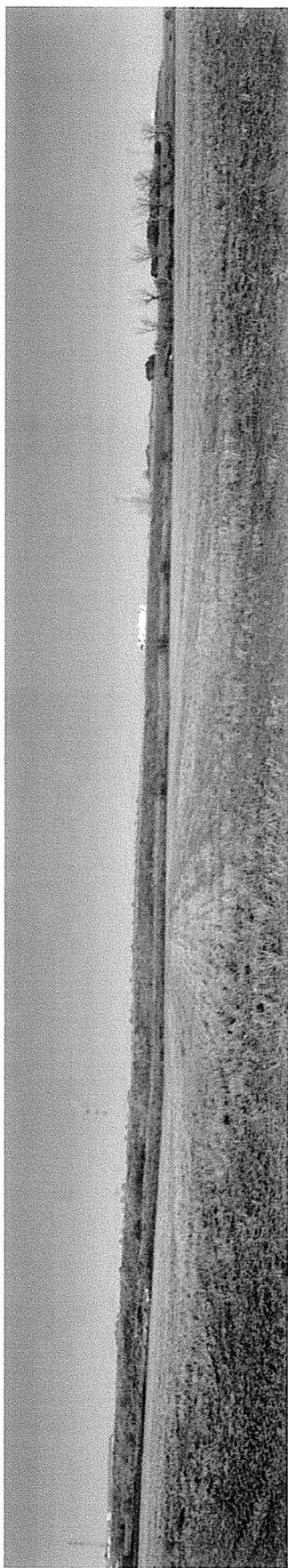
Panorámica 7.- Sureste, en la que se aprecia la escasa relevancia del perfil topográfico en el Sector



Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 14 ABR 2011
El Secretario General,

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....



Panorámica 8 - Noroeste. Situación elevada de la autovía R-2 que constituye una barrera visual y un corte panorámico



Panorámica 9.- Edificaciones dispersas, en la parte central del Sector, incompatibles con el desarrollo, e hilera de árboles, fuera del Sector

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,





B.1.4. Agenda Local 21.

B.1.4.1. La gestión de los vectores ambientales

El consumo de agua por habitante y día de Azuqueca de Henares ha mostrado un aumento progresivo, situándose por encima de la media española y castellano-manchega, lo cual refleja los crecimientos demográficos y de actividad económica de los últimos años.

Por lo que respecta al saneamiento, la red actual es unitaria, si bien se ha ido introduciendo la red separativa en los nuevos sectores urbanizados, y Azuqueca de Henares dispone de una estación depuradora de aguas residuales que puede tratar una población equivalente superior a la que supone la capacidad máxima del modelo territorial del Plan de Ordenación Municipal.

Por lo que se refiere a la contaminación atmosférica hay que señalar que el sector con más peso en las emisiones de sustancias contaminantes es el transporte, y que, debido al grado de industrialización del municipio, las emisiones de CO₂ por habitante son superiores a la media española. Sin embargo, no se superan los valores límite de emisión a la atmósfera, el nivel de contaminación es bajo y la calidad del aire buena. Relacionada con el vector ambiental aire, la contaminación acústica se manifiesta como uno de los problemas ambientales a considerar y deriva, fundamentalmente, del tráfico, las actividades de ocio y la construcción.

La urbanización del Sector, dará lugar lógicamente tanto en la época de ejecución como posteriormente a un aumento de las emisiones a la atmósfera, acústicas, lumínicas y de residuos sólidos urbanos.

La contaminación atmosférica y acústica, una vez terminada la obra, quedará reducida a las emisiones producidas por el transporte privado de sus habitantes y, a su vez, mitigada por la incorporación de la vegetación como vector propagador de O₂ y mitigador de ruidos. El Proyecto de Urbanización definitivo, irá acompañado de un Estudio Acústico en cumplimiento tanto de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, como del Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Las conclusiones del mismo indican, en su caso, las medidas correctoras a aplicar para reducir los efectos de los impactos acústicos.

Finalmente, el desarrollo del Sector supondrá un aumento del consumo de agua potable y de vertidos de saneamiento. A este respecto, la estación depuradora de aguas residuales puede tratar una población de 60.000 habitantes, el aumento de población que supone el PAU SUR-R5, se sitúa entre los 5.000 (2,5 hbtes./viv. eq.) y 7.000 habitantes (3,5 hbtes./viv. eq.), asumible por las instalaciones actuales. Algo similar ocurre con la red de abastecimiento.

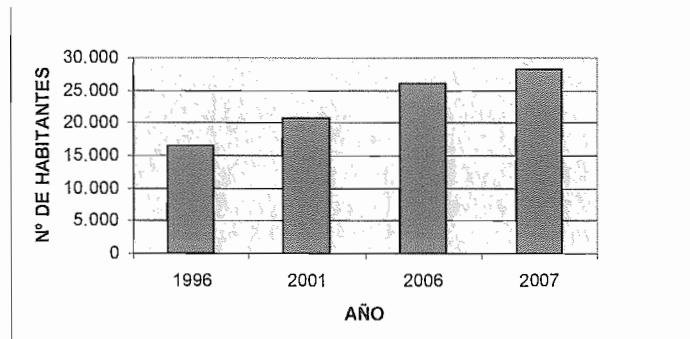
B.1.5. Medio socio-económico.

B.1.5.1. Estudio poblacional

La población en Azuqueca de Henares se ha mantenido estable a lo largo de su historia, estando a niveles similares a los de los pueblos vecinos. Con la llegada de la industria a la localidad en los años 60 del siglo XX se produce un primer boom demográfico debido a la masiva mano de obra recibida de distintos lugares del centro y sur de España, sobre todo de la propia Guadalajara, sur de Castilla y León, Extremadura, La Mancha y Andalucía; zonas muy afectadas por la crisis agraria de aquellos años cuya población, campesinos en su mayoría, se vio obligada a emigrar a las grandes capitales y a sus alrededores. Desde entonces, la población ha ido creciendo exponencialmente. La estabilización industrial en la zona y la adecuación de servicios han ido acompañados de un segundo “boom” demográfico en los primeros años del siglo XXI, hecho que ha afectado a todo el Corredor del Henares, recibiendo población principalmente de Madrid y, en los últimos años, del extranjero.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

AÑO	Nº DE HABITANTES
1996	16.506
2001	20.673
2006	26.064
2007	28.155



Al dato poblacional anterior, último del que se dispone, hay que añadir la capacidad de los nuevos sectores desarrollados y aún no colmatados, que asciende a 12.500 habitantes (teniendo en cuenta un índice de 3,5 hbtes./viv. eq.), por lo que la capacidad actual de Azuqueca de Henares (excluido nuestro sector y el resto de los sectores no desarrollados) se situaría en 40.646 habitantes.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 2007/04/10
El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento de
Azuqueca de Henares
en la fecha 2007/04/10
..... 2007/04/10

Guadalajara. Índices de Dependencia, Longevidad, Maternidad, Tendencia y Reemplazo

Fuente: Elaboración propia con datos del Padrón Municipal a 1 de enero de 2007

MUNICIPIO	Índice de				
	Dependencia	Longevidad	Maternidad	Tendencia	Reemplazo
Azuqueca de Henares	34,8	43,7	22,7	114,4	275,1

La explosión demográfica viene acompañada del establecimiento de una población joven, dando lugar a un alto índice de reemplazo, en torno al 275,1% y una alta tasa bruta de natalidad respecto al resto del país, 13,53% frente a 10,75%. Sigue así la tendencia de las localidades de una comarca en pleno desarrollo económico.

B.1.5.2. Economía

Tradicionalmente, la economía azudense se ha basado, como en toda la comarca, en la agricultura. No fue hasta los años 60 del siglo XX cuando se empezó a producir un notable cambio. El desarrollo industrial de los alrededores de Madrid empezaba a extenderse por el corredor del Henares y llegaba así a Azuqueca. Comenzó incorporándose alguna pequeña fábrica hasta que se instaló en los terrenos entre la carretera N-II y las vías del ferrocarril, en la salida de la localidad, una gran fábrica cristalera. Desde entonces, Azuqueca comenzó a recibir población procedente del campo para trabajar en las fábricas de la localidad, convirtiéndose en una ciudad industrial. La ciudad cuenta con varios polígonos industriales: Sena, Aída, ZAL, Puerto Seco, Puerto Sal y Ródano, situados todos entre la autovía y las vías del ferrocarril. Por su situación geográfica, la mayoría de las empresas instaladas en estos polígonos son logísticas, que han aumentado su presencia, sobre todo, desde finales de los años 90.

B.1.5.3. Empleo y sectores de actividad

En el año 2006, la mayor parte de los empleos en Azuqueca pertenecen al sector servicios, que ha dejado en un segundo, aunque importante plano, al sector industrial. El sector agrario ha ido perdiendo peso paulatinamente hasta ser un sector con una presencia casi insignificante en el municipio.

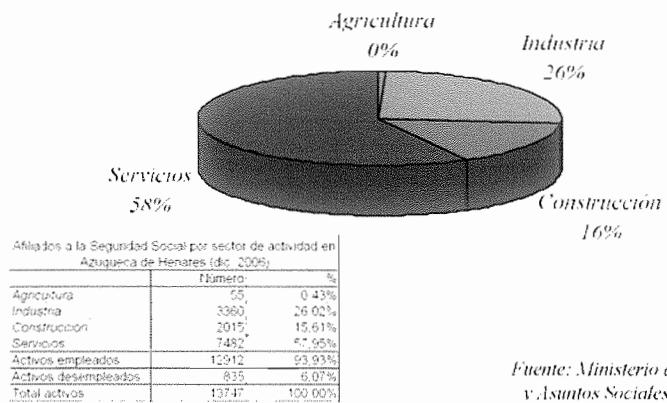
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27/04/2011

El Secretario General,



Aprobado iniciado el día 27/04/2011
por el Ayuntamiento de Henares
sesión del día 27/04/2011
El Secretario General

Afiliados a la Seguridad Social por sector de actividad en Azuqueca de Henares (dic. 2006)



Fuente: Ministerio de Trabajo
y Asuntos Sociales e INEM

El desarrollo del Sector supone el 1,6% de la superficie del término municipal, implica un incremento entre 5.000 y 7.000 habitantes (15% sobre la capacidad anteriormente calculada), una población mayormente joven y empleada en el sector industrial y los servicios.



Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20/01/2007

El Secretario General,

aprobado - Impresión - 27/01/2007
Ayuntamiento de Azuqueca de Henares
27/01/2007

B.2.1. Estructura de la propiedad.

La totalidad del Sector constituye un Área de Reparto.

La Actuación Urbanizadora se llevará a cabo por gestión indirecta.

A continuación se transcribe el listado provisional de propietarios y superficies de parcelas que deberán comprobarse fehacientemente en el Proyecto de Reparcelación. En otras palabras se trata de superficies y atribuciones de propiedad, sometidas a los resultados de los trabajos previos al Proyecto de Reparcelación, tales como títulos, escrituras, deslindes, etc.

La estructura de la propiedad queda también representada en el plano 3.2.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



37

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia

Propietarios (ámbito POM original)	Identificación de parcela	Parcela Catastro	Superficie Topográfico	% respecto a (1)
TJ	1	73165 01 (Finca 260B)	2448,28	0,94%
TJ	2	73165 01 (Finca 260A)	14,29	0,01%
COVE 50% TJ	3 (parte)	73165 02 (Finca 44)	32176,6	12,34%
COVE 50% ARCO	3 (parte)	73165 02 (Finca 44)	32176,6	12,34%
TJ	4	73165 04 (Finca 43)	23761,78	9,11%
SOTRES	5	73165 05 (Finca 311)	296,53	0,11%
ARCO	6	71162 01 (Finca 314)	2174,77	0,83%
2/3 TJ	7 (parte)	71162 02 (Finca 41)	13209,88	5,07%
1/3 Fco Pérez Sa	7 (parte)	71162 02 (Finca 41)	6604,94	2,53%
2/3 TJ	8 (parte)	71162 04 (Finca 313)	7021,433333	2,69%
1/3 Fco Pérez Sa	8 (parte)	71162 04 (Finca 313)	3510,716667	1,35%
HESDI,S.A.	9	71162 03 (Finca 312)	963,91	0,37%
ARCO	10	71141 01 (Finca 42)	110378,38	42,34%
ARCO	11	71141 02 (Finca nº6b 1032)	1575,8	0,60%
Plácido Hita	12	67139 01 (Finca 250)	738,75	0,28%
Ayuntamiento	13	99999 01	176,22	0,07%
Ayuntamiento	14 (parte)	Camino de Villanueva	1930,8	0,74%
Ayuntamiento	15 (parte)	Camino de Quer	3040,68	1,17%
Ayuntamiento	16	Calle Polideportivo	115,2	0,04%
Ayuntamiento	17 (parte)	Camino San Lorenzo	1701,62	0,65%
Subtotal sin SG ext			244017,18	
TJ Sist General Ext	18 (parte)	Parte parcela 85197 01(partida)	1573,2	0,60%
TJ Sist General Ext	29	Parte parcela 85197 01	9766,18	3,75%
TJ Sist General Ext	30	Parte de parcela 85197 02	5343,02	2,05%
SUBTOTAL (1)			260699,58	100,00%

Propietarios (ámbito ampliación ampliación)	Identificación de parcela	Parcela Catastro	Superficie Topográfico	% respecto a (2)
TJ	19	260B	3277,83	6,40%
TJ	20	260A	5914,95	11,56%
TJ	21	45	9867,52	19,28%
SOTRES	22	311	1928,94	3,77%
SOTRES	23 (parte)	314	6347,68	12,40%
ARCO	23 (parte)	314	3825,23	7,47%
COVE 50% TJ	24 (parte)	44	1775,24	3,47%
COVE 50% ARCO	24 (parte)	44	1775,24	3,47%
TJ	25	315	173,76	0,34%
1/3 Hnos Pérez	26 (parte)	41	3090,60	6,04%
2/3 TJ	26 (parte)	41	6181,20	12,08%
1/3 Hnos Pérez	27 (parte)	313	632,15	1,23%
2/3 TJ	27 (parte)	313	1264,29	2,47%
ARCO	28	42	1017,45	1,99%
Ayuntamiento	14 (parte)	Camino de Villanueva	121,29	0,24%
Ayuntamiento	15 (parte)	Camino de Quer	702,92	1,37%
Ayuntamiento	17 (parte)	Camino San Lorenzo	14,59	0,03%
Subtotal sin SG ext			47910,88	
TJ Sist General Ext	18 (parte)	Parte parcela 85197 01(partida)	3275,46	6,40%
SUBTOTAL (2)			51186,34	100,00%

TOTAL (1)+(2)			311885,92
----------------------	--	--	------------------

Propietarios Total		Superficie Topográfico	% respecto a (3)
TJ		107087,06	34,34%
TJ Sist General Ext		19957,86	6,40%
ARCO		152923,47	49,03%
SOTRES		8573,15	2,75%
Fco Pérez		13838,40	4,44%
HESDI		963,91	0,31%
Plácido Hita		738,75	0,24%
Ayuntamiento		7803,32	2,50%
Total (3)		311885,92	100,00%

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABR 2011

El Secretario General,



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Herencia
en la fecha 20 ABR 2011

B.3. Edificaciones e infraestructuras existentes

Tal y como se refleja en el plano 3.1 las infraestructuras se localizan al Sur y acompañando a los caminos que atraviesan el Sector.

En el límite Suroeste, en la Carretera de Villanueva existen, en su acera norte, dos tuberías de la red de abastecimiento de agua de 100 Ø de FC y 400 Ø de FD, y su acera sur está dotada de alumbrado público y red de telefonía.

En el límite Sureste, por la Avenida del Siglo XXI discurren las siguientes infraestructuras:

- Red de abastecimiento de agua de 400 Ø.
- Red de saneamiento de PVC de 200 y 250 Ø tanto en la acera sur como en la norte.
- Red de saneamiento H.E.C. de 1200 Ø en la intersección de la Avda. del Siglo XXI con la Carretera de Villanueva.
- Red de alumbrado público en la acera norte.
- Red de riego de Ø 90 Pol.
- Red subterránea de alta tensión.
- Red de gas de 200 Ø.

En los caminos que atraviesan el Sector se encuentran:

Camino Viejo de Villanueva.-

- Red de abastecimiento de agua de 400 Ø.
- Red eléctrica de media tensión aérea con sus correspondientes torres eléctricas.
- Acequia.

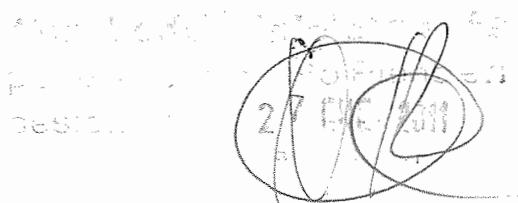
Camino de Quer.-

- Red eléctrica de media tensión aérea con sus correspondientes torres eléctricas.
- Red de telefonía.
- Red de alumbrado público en acera este del primer tramo.
- Tubería de abastecimiento de agua de 400 Ø en su encuentro con la Avda. de la Paz.
- Acequia.
- Tubería de red de riego de Ø 90 Pol en su encuentro con la Avda. de la Paz.

Senda de San Lorenzo.-

- Red de riego de Ø 90 Pol.
- Red de abastecimiento de Ø 200 FD.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011
....., Secretario General,



Al sur de la Ctra. de Villanueva en el acceso al polideportivo (Camino de las Piscinas).-

- Red de abastecimiento de agua 350 Ø.
- Red eléctrica de media tensión aérea.
- Red de riego de Ø 90 Pol.

Por último, en los encuentros de las calle Río Miño, Turia y Sella se ubican tres pozos de saneamiento.

En lo que se refiere a las edificaciones, existen en la actualidad 6 construcciones (dos de ellas en el área de Sistema General Exterior), una acequia y unos 490 m.l. de vallas que se localizan en el plano 3.1 y se relacionan a continuación:

1. Dos construcciones rectangulares de una planta de altura situadas en la parcela 7114101 (42 p).
2. Construcción rectangular de una planta situada en la parcela 7116204 (313 p).
3. Vivienda de planta poligonal con construcciones rectangulares de una planta de altura situada en la parcela 7116203 (312).
4. Valla de unos 130 m.l. de longitud en Parcela 7116203 (312).
5. Conjunto de naves y vivienda compuesto de 4 naves, 3 patios, un porche, 1 pilón, 2 viviendas (una con porche) y una piscina, situado en la parcela rústica 314.
6. Acequia que acompaña al Camino Viejo de Villanueva hasta el Camino de Quer.
7. Valla de unos 360 m.l. de longitud en Parcela 7116201 (314 p).
8. Conjunto de construcción y piscina (en el área de Sistema General Exterior).
9. Construcción rectangular (en el área de Sistema General Exterior).

Todas las edificaciones son incompatibles con el desarrollo y diseño del Sector y se procederá a su derribo y/o anulación.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 17 MAR 2011

El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 MAR 2011
El Secretario,



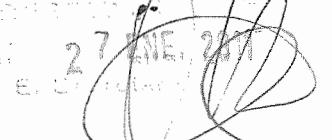
C) APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
Zaragoza, el 28 ABR. 2011

El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de Zaragoza
el 27 FEB. 2011
en la sesión



Se trata de un sector cuyo desarrollo está previsto en el POM, bien como sector estrictamente delimitado, bien como ampliación del mismo contemplada en dicho documento. La aptitud de los terrenos para usos urbanos está justificada en el POM vigente cuyo modelo territorial contribuye a consolidar, incluso con la ampliación propuesta que no sólo no es incompatible con dicho modelo sino que lo refuerza, como así aparece contemplado en el POM. De hecho, fue la existencia de unas construcciones agrícolas lo que llevó al POM a excluir su suelo de la inicial delimitación del Sector, si bien, considerando que el ámbito más acorde con el modelo requería su inclusión, dejó la puerta abierta a la misma reflejándolo en la ficha correspondiente.

Los terrenos que integran el Sector tienen características similares a los del entorno y su urbanización viene a completar el cuadrante NO del casco urbano, cerrando la vía de circunvalación. No existe, en consecuencia, incidencias negativas que se deriven de la implantación de los usos, mayoritariamente residenciales, previstos en el POM, antes bien, las mejoras introducidas contribuyen a paliar los déficits que los ajustados estándares legales han ido acumulándose en el desarrollo del Suelo Urbanizable.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR. 2011

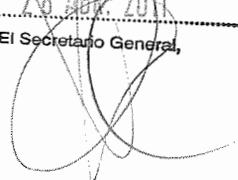
El Secretario General,



D) CONDICIONES URBANÍSTICAS DE BORDE Y CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA LEGISLACIÓN VIGENTE Y EL POM

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
28 ABR 2011

El Secretario General,



43
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día
27 MAR 2011
El Secretario,

D.1. Condiciones urbanísticas de borde

El Sector limita al Suroeste con la Carretera de Villanueva que, a su vez, da acceso tanto al polideportivo y al Sector SUR-R6, por lo que tanto la carretera como la trama urbana de dicho Sector hay que tenerlas en cuenta en el diseño del SUR-R5.

Al Sureste ocurre algo semejante con la Avenida Siglo XXI que, junto con el diseño del Sector SUR-R2, deben ser considerados y no perder la conexión Norte-Sur del paseo peatonal que desemboca en la calle de la Luna.

Al este del Sector se encuentra el Camino de San Lorenzo al que llegan las calles Río Miño, Turia y Sella, que forman parte de la red viaria de un conjunto de viviendas unifamiliares del suelo urbano, así como una zona verde de tamaño medio que conviene considerar al disponer las reservas de zonas verdes dentro del Sector. Así mismo se tendrá que conectar el tramo de la Avda. de Vallehermoso no incluido en el ámbito pero necesario para su conexión con la ciudad.

Además, en la confluencia de la Avda. del Norte con la calle Quer, se sitúan dos bloques abiertos que quedan prácticamente incrustados en el ámbito a desarrollar.

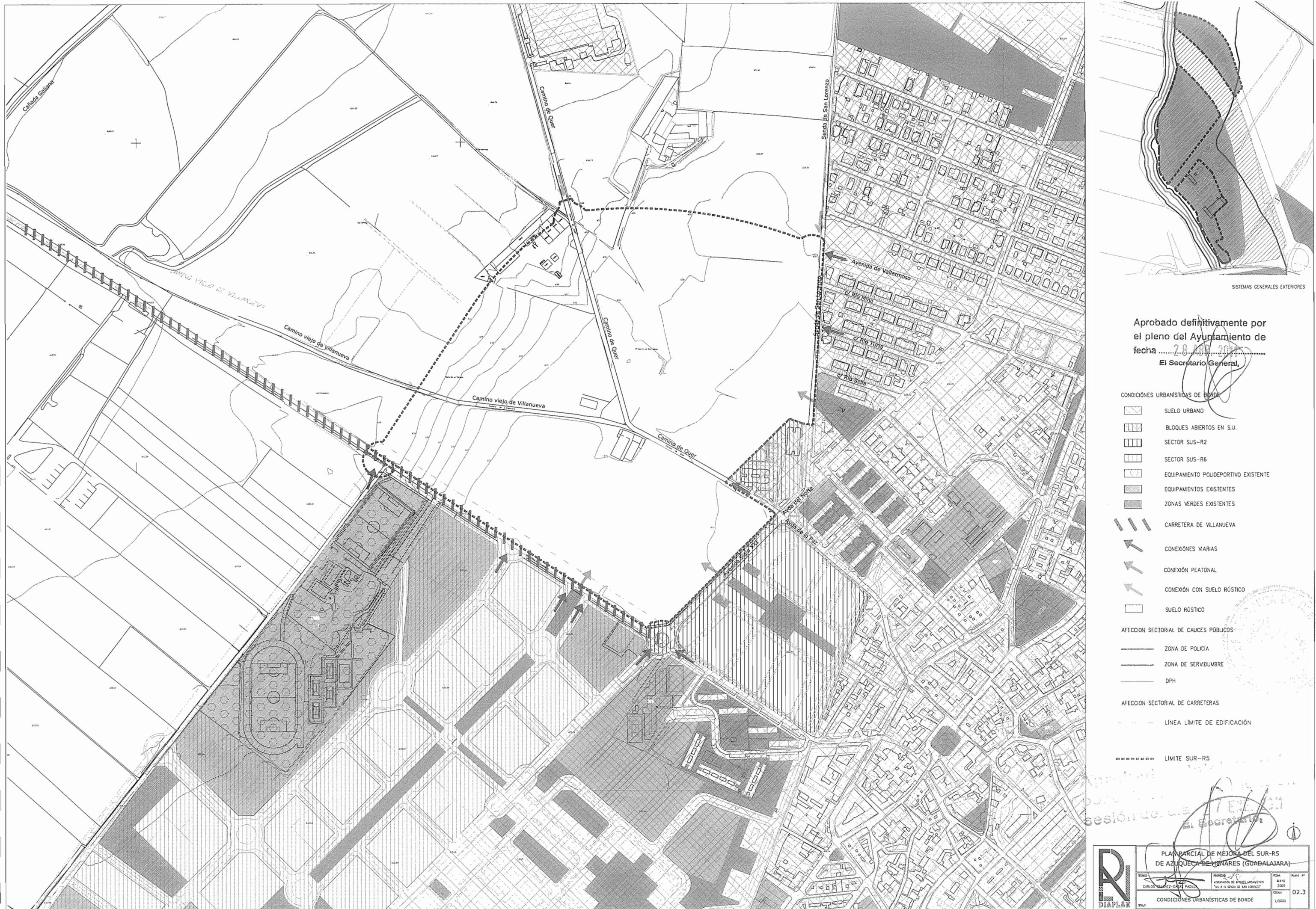
Por último, en el límite Norte, el Sector linda con el Suelo Rústico y conecta por medio del Camino de Quer con la Cañada Galiana por lo que este camino tiene que seguir conectado a su entorno.

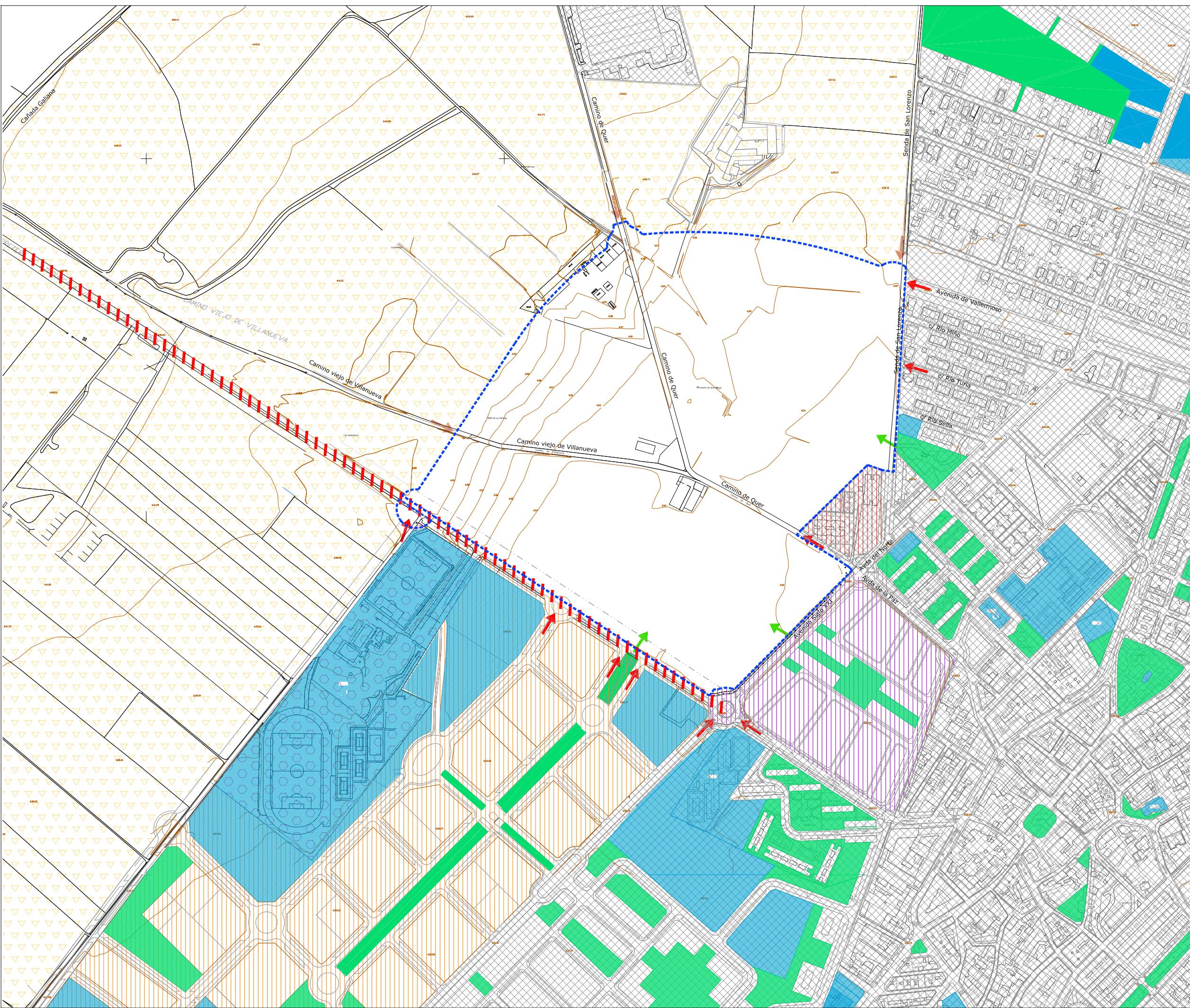
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 APR. 2011

El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del dia 27 AGO. 2011
El Secretario General





D.2. Condiciones establecidas por la legislación vigente y el POM

D.2.1. Determinaciones de rango superior.

D.2.1.1. Legislación urbanística

En cuanto a la Legislación urbanística se aplicará el régimen establecido en el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística (DOCM 19 de enero de 2005), en el Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (DOCM 28 de Septiembre), en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en la Ley 4/2007, de 8 de Marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

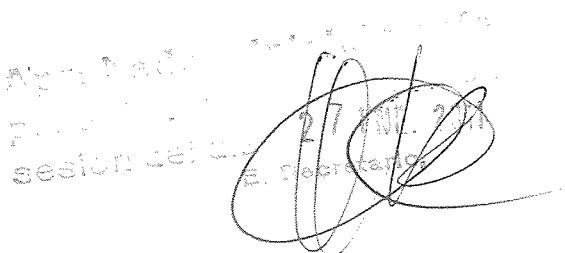
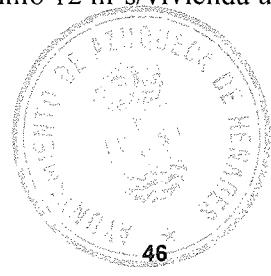
Las funciones, contenido y documentación de los Planes Parciales se establecen en el capítulo III, sección2, Art. 26 y en el Capítulo V, Art. 30 y 39 del Decreto Legislativo 1/2004; y en el Capítulo III, Sección primera Art. 20, Sección cuarta, subsección cuarta Arts. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 64 del Decreto 248/2004.

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

- La edificabilidad y densidad poblacional máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica, información de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima de 10.000 m² de edificación residencial por hectárea.
- Reserva mínima con destino específico de zonas verdes.- 18 m²s/100 m²c.
- Reserva mínima con destino a otras dotaciones y equipamientos públicos.- 20 m²s/100 m²c.
- Dentro de las reservas de dotacional público, en función del número de viviendas, se calificará expresamente una parte para uso educativo.

Para el caso de actuaciones con más de 350 viviendas, la superficie de dicha calificación será como mínimo 12 m²s/vivienda uso educativo.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



- Dentro de las reservas de dotacional público se recomienda una superficie de 6 m²/viv. para superficie de instalaciones deportivas, no situadas a una distancia mayor de 150 m. del uso educativo.
- Aparcamientos:

Plazas con carácter privado.- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo potencialmente edificable en conjuntos de vivienda de superficie media <120 m² y de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

Plazas con carácter público.- Deberá preverse un número de plazas equivalente al 50% como mínimo de las previstas en la Ley con carácter privado.
- La definición de los Sistemas Generales se efectuará de manera que se cumplan las siguientes determinaciones¹:
 - o Parques y jardines públicos:

En municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales.- La superficie será como mínimo de 1.000 m²s por cada 200 habitantes.
 - o Redes viarias, de transporte y comunicaciones y de servicios supramunicipales.- Se definirán según las exigencias de su funcionamiento.
 - o Equipamientos públicos y terrenos dotacionales.- Se distribuirán en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles con el desarrollo del Plan.
- La superficie de suelo destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable quede sujeta al expresado régimen de protección.
- La cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración municipal será del 10%.
- Las determinaciones de los Planes Parciales de Mejora pueden modificar:
 - a) La ordenación detallada que, para su ámbito concreto, defina el Plan de Ordenación Municipal.
 - b) La ordenación estructural prevista en el Art. 19 del Reglamento de Planeamiento con los límites y condiciones establecidos en el Artículo 57.

¹ Determinaciones referidas a la Ordenación Estructurante del Planeamiento Municipal (Art. 14 Reglamento de Planeamiento) aplicable en nuestro caso a la zona ampliada respecto al Sector estricto del POM.

D.2.1.2. Determinaciones del POM.

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

a) *Determinaciones Normativas Generales*

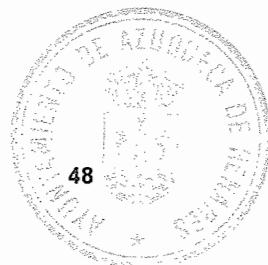
En el Tomo VII “Normas de Tramitación” del POM se regulan la tramitación y contenido de los PAU en la Sección Tercera; la tramitación y contenido de los Planes Parciales en la Sección Cuarta y el contenido de los Proyectos de Urbanización en la Sección Sexta. Estos artículos y secciones están vigentes en la medida en que no se opongan al Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística (DOCM 19 de Enero de 2005), y al Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del territorio y la actividad urbanística (DOCM 28 de Septiembre).

b) *Determinaciones Normativas Particulares*

Las Determinaciones Normativas Particulares no estructurantes están contenidas en la Norma Urbanística de Suelo Urbanizable Residencial N-SUR y común a todos los sectores y en la ficha correspondiente al SUR-R5, que se transcriben a continuación.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

X AVR. 2011
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/07/2011
El Secretario

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.

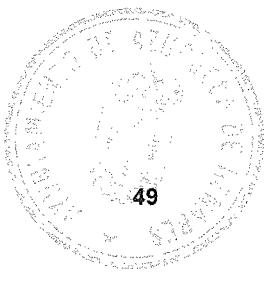
Sector 10.- Tres plantas.

20.2.2. Aprovechamiento

Tipo.- El resultado de aplicar a la superficie neta del sector una edificabilidad de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico residencial multifamiliar libre.

Privativo.- El 90% del asignado.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 2010
El Secretario General



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 21 FEBRERO 2011
El Secretario

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 a fachada y garaje común - 1.

20.2.4. Densidad

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

Vivienda unifamiliar: 1,75 viviendas equivalentes.

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

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

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

20.2.5. Distancia entre edificaciones

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

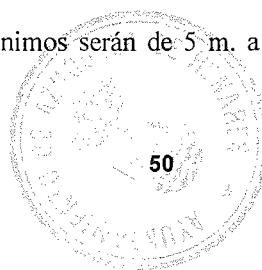
20.2.6. Condiciones de las viviendas unifamiliares

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

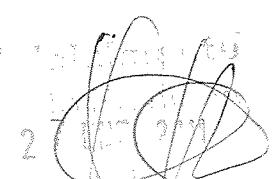
Ocupación.- la ocupación máxima de parcela será del 50%.

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

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El/Secretario General,



2020-07-20
FOTOGRAFÍA
2020-07-20



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 respecta 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 R4 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.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011
El Secretario General,

20.2.9. Determinaciones de Uso

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

Uso predominante.-

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

Sectores R9 y R10, el 100%.

Sectores 7 y 8, el 80%.

Sectores 1, 5 y 6, el 60%.

Sectores 2, 3 y 4, el 40%.

En todos los casos se trata de porcentajes de aprovechamiento homogeneizado.

El máximo destinado a residencial multifamiliar:

Sectores 7, 8, 9 y 10, el 40%.

Sectores 1, 5 y 6, el 70%.

Sectores 2, 3 y 4, sin limitación.

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

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Todos los usos dotacionales.

Almacenes en su categoría AL-1.

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

Estaciones de Servicio.

Hotelero.

Hostelero.

Industria tipo IA e IB en Sectores nº 7

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

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 23 ABR. 2011

El Secretario General,



Aprobado oficialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 17.7.11
El Secretario,

NORMA URBANÍSTICA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. SUR

R-5

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	213.783 m2s.
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES:	30.395 m2s.
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES:	16.533 m2s.
SUPERFICIE TOTAL:	260.711 m2s.

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

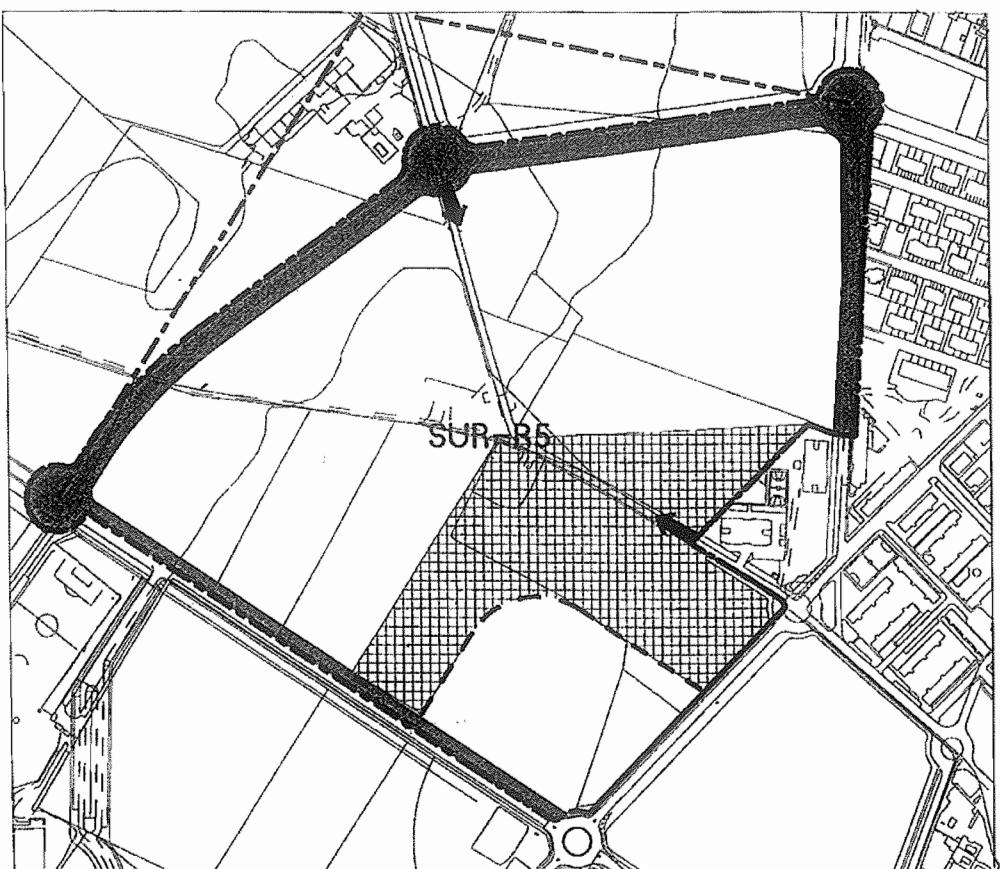
OBLIGACIONES: Secuencia de Desarrollo - 3

- 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 2.571 Pts.+IVA/m2. Uso característico vivienda multifamiliar libre. Con las revisiones de precios que procedan.
- 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.
- EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PODRÁ MODIFICAR EL TRAZADO DE LA VÍA PERIMETRAL DEL SECTOR, COMO SE INDICA EN EL GRÁFICO ADJUNTO.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,*[Handwritten signature]*Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/07/2014
El Secretario*[Handwritten signature]*

P.O.M. AZUQUECA DE HENARES

NORMA URBANISTICA SUELO URBANIZABLE | SUR-R5



----- LIMITE DEL SECTOR

[Solid Black Box] SISTEMA GENERAL INTERIOR

----- VIARIO ESTRUCTURANTE TRAFICO NO MOTORIZADO

----- TRAZADO ALTERNATIVO DE LA VIA DE BORDE DE POSIBLE MODIFICACION EN PAU

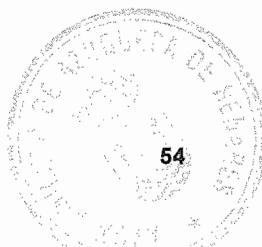
→ CONEXIONES DE VEHICULOS

LOCALIZACION PREFERENTE DE USOS

[Grid Pattern Box] RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 MAR 2011

El Secretario General,



Aprobado
por el Ayuntamiento
de Azuqueca de Henares
27 ENERO 2011

**E) OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS
QUE INFLUYEN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABRIL 2011

El Secretario General,



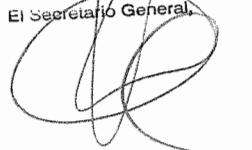
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 21 ENE. 2011
El Secretario,



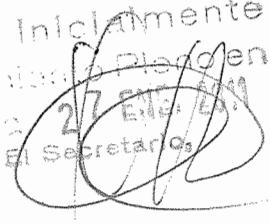
E.1. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial. O que sean objeto de planificación o programación sectorial para las Administraciones públicas

Dada la localización del Sector y su incardinación en el tejido urbano consolidado, del que constituye una prolongación natural todas las obras de acondicionamiento urbano de las vías de borde constituyen mejoras que “acercan” el nuevo barrio a la ciudad existente. Esto ocurre con la remodelación de las glorietas de la Ctra. de Villanueva, que está acometiendo el Ayuntamiento en la actualidad. Asimismo, la ampliación de la capacidad de depuración también repercute en beneficio del futuro barrio. El propio Sector, conforme se especifica en el acuerdo del Pleno Municipal emitido a la consulta de viabilidad, ejecutará las obras del tramo de la Avda. de Vallehermoso entre la Avda. Norte y la Senda de San Lorenzo. No existen otras obras de carácter sectorial que influyan en el Sector.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011
El Secretario General,



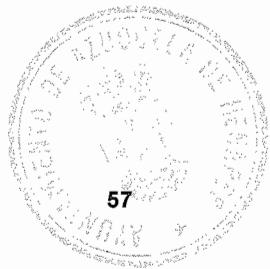
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento en
sesión del dia 27 ENR 2011
El Secretario,



**F) AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL
ÁMBITO TERRITORIAL**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 11/07/2017

El Secretario General,



Alcalde de Madrid
D. José Luis Martínez-Almeida
Firmante
Firma digitalizada
Firma digitalizada
Firma digitalizada

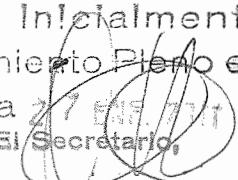
**F.1. Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial
(ver plano 2.3. Condiciones urbanísticas de borde)**

Por la legislación sectorial se regulan, la Ctra. de Villanueva, aunque se trata de una travesía y los terrenos colindantes con el Arroyo del Vallejo o de Las Manchas que se incluyen como Sistemas Generales Exteriores. Finalmente, son de aplicación la legislación sobre impacto acústico y el Código Técnico de la Edificación (incluido el documento DB SUA), así como la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de Junio), el Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (DOCM 5 de Diciembre), la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



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



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 18 ABR. 2011

El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27 ENE 2011
El Secretario

A) JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 25 ABRIL 2011

El Secretario General,



Aprobación definitiva
por el Ayuntamiento de Pleno en
sesión del día 27 ENERO 2011
F. Gómez Pachón

Justificación de la adecuación a la ordenación estructural

El diseño del Sector no sólo no contradice el modelo territorial del POM sino que lo refuerza, respetando estrictamente todos los condicionantes de dicho documento. En efecto, tal y como se ha ido comentando a lo largo de todo este documento, el desarrollo del Sector SUR-R5 ya estaba incluido en el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares e incorporado, por lo tanto, al modelo territorial descrito en su memoria y planos territoriales.

La reducida ampliación (alrededor del 15%) del Sector SUR-R5, que ya estaba contemplada en la normativa de suelo urbanizable y en la ficha del propio sector, no implica cambios en el modelo territorial.

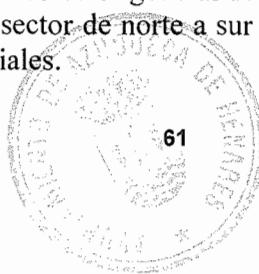
Las actuaciones territoriales supramunicipales del POM se derivan de los Planes Estratégico del Corredor del Henares y Regional de la Comunidad de Madrid, de la creación del Consorcio de Transportes del Corredor del Henares, el acondicionamiento físico de los polígonos industriales, la conversión de la Ctra. de la Vega en eje de conexión interior de los núcleos existentes, la conexión con una vía de servicio los polígonos industriales de Azuqueca, Alovera, Cabanillas y Guadalajara, y la previsión de un nudo de acceso común para Azuqueca, Meco y Alovera (que se recoge en el POM). Ninguna de ellas afecta al sector que nos ocupa, en consecuencia, su desarrollo no supone nuevas afecciones sobre los elementos estratégicos del territorio supramunicipal.

Descendiendo a nivel local, los efectos previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio municipal son escasos, debido a la dimensión y localización del ámbito y a la, ya comentada, incardinación en el Modelo Territorial del POM. En efecto:

- No afecta a sistemas de comunicaciones territoriales excepto a la Carretera Local de Azuqueca a Villanueva de la Torre que se sitúa en su margen suroeste y verá aumentado levemente su tránsito incorporándose como una calle principal en su tramo colindante.
- Tampoco afecta a la red de Vías Pecuarias.
- Dado que los Sistemas Generales Exteriores adscritos se califican de zona verde no existirán efectos negativos sobre el cauce del Arroyo de la Mancha que los limita por el Oeste.
- En cuanto a las infraestructuras existentes el Proyecto de Urbanización incluirá:
 - El soterramiento de línea aérea de media tensión de 20 kv que atraviesa el sector y continúa hacia el norte hasta el límite del término municipal.
 - La sustitución del colector general de FC 400 Ø de abastecimiento de agua que atraviesa el sector de norte a sur por otro de FD 400 Ø que discurrirá por los nuevos viales.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 21 MAR. 2011

El Secretario General,



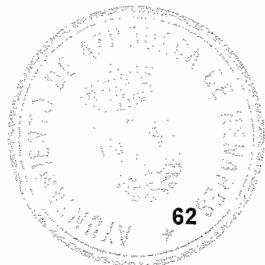
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 ENR 2011
El Secretario,

- La incorporación a los Ovoides principales del municipio las aguas residuales de saneamiento fecal (que se conectarán al colector existente en la Ctra. de Villanueva de la Torre, en su intersección con la Avda. Siglo XXI) para su traslado a la depuradora. El saneamiento pluvial se recogerá a través de un colector a proyectar que conecte el Sector con el Arroyo del Vallejo o Las Manchas).

Finalmente, el Sector dará cabida a una población cuyas necesidades serán cubiertas por las propias reservas dotacionales y de zonas verdes, tanto generales como locales, incorporadas en el ámbito de estudio y en sus sistemas generales exteriores.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha ... 28 MAR. 2011

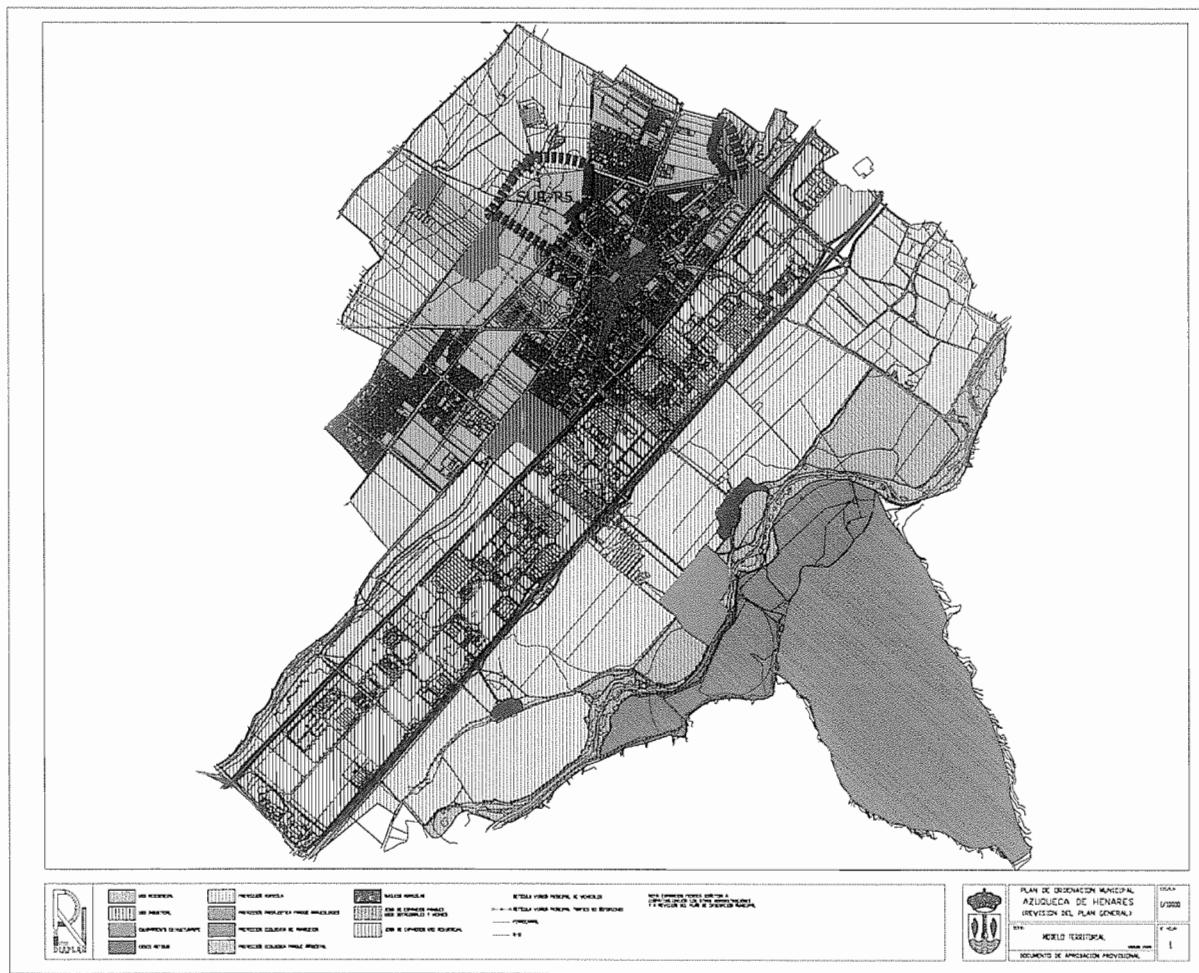
El Secretario General



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de Pleno en
sesión del día 27 ENE. 2011

El Secretario

Plano nº 1. “Modelo territorial” del POM de Azuqueca de Henares



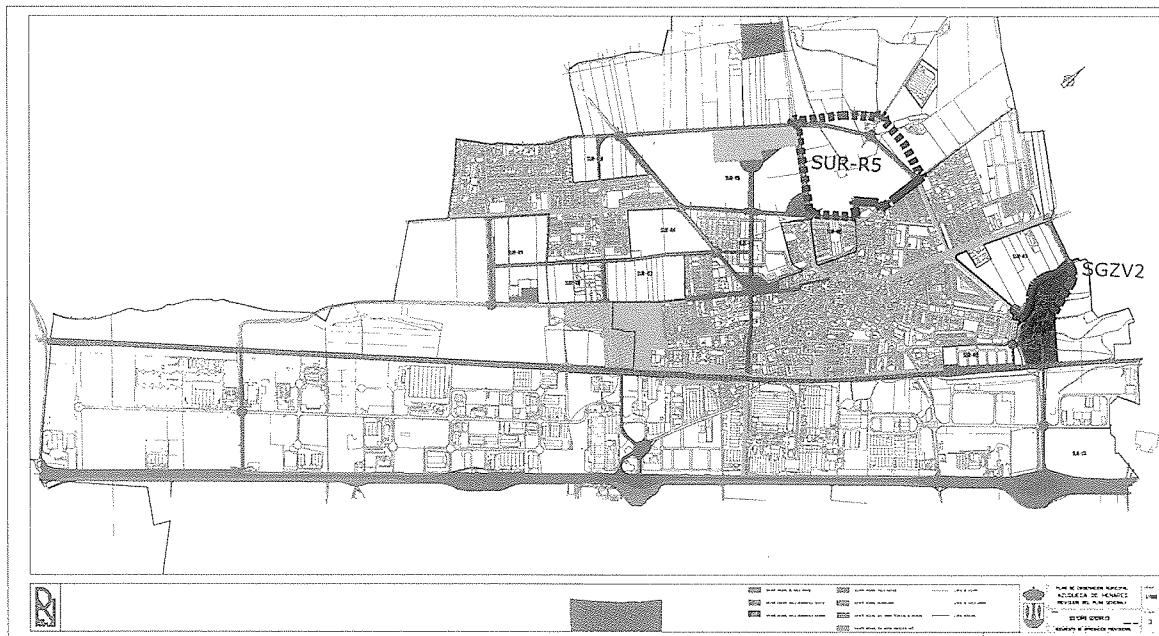
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha *24 ABRIL 2011*

El Secretario General.

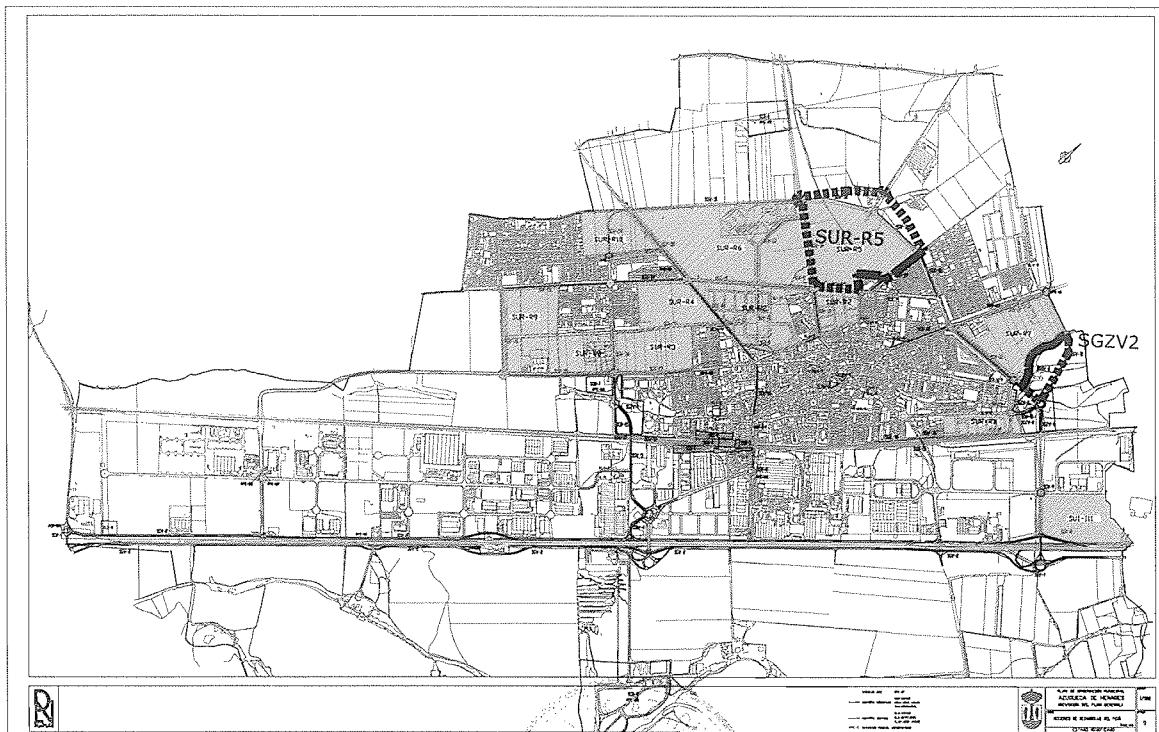


L'irradiation n'a évidemment pas été faite de manière uniforme.

Plano nº 3. "Sistemas Generales" del POM de Azuqueca de Henares



Plano nº 9. "Acciones de desarrollo del POM" del POM de Azuqueca de Henares



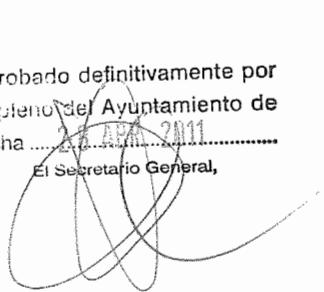
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha ... 27 ABR. 2011

El Secretario General,

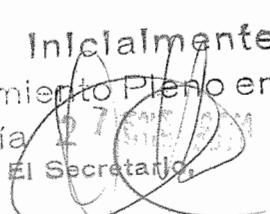
.....
.....
.....

**B) ARGUMENTACIÓN DE LA PRODUCCIÓN POR LA SOLUCIÓN
ADOPTADA DE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y
CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 2011.....
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17/07/2011
El Secretario,



El ámbito de actuación, como se ha dicho repetidamente a lo largo de este documento, está perfectamente integrado en el modelo territorial. De hecho si no llegara a desarrollarse el citado modelo quedaría incompleto con una fuerte discontinuidad en el cuadrante NO. La ampliación que se propone también está contemplada en el POM hasta el punto de que el sector ampliado responde mejor a las exigencias de cierre de la trama urbana. De hecho, su exclusión del Suelo Urbanizable del POM se llevó a cabo para evitar la afección a unas instalaciones de industria agraria existentes en el momento de su redacción y que en la actualidad han cesado su actividad, esta circunstancia es la que explica que el propio POM incluya la ampliación en la ficha del sector y contemple la posibilidad de que los promotores del desarrollo decidan su ampliación, sin condicionarla a la justificación de su idoneidad que se desprende el propio documento de ordenación municipal.

La Unidad de Actuación es perfectamente viable, una vez desaparecida la actividad industrial que aconsejó, para garantizar la viabilidad, posponer su incorporación al Suelo Urbanizable. El diseño propuesto se incardina perfectamente en el tejido urbano colindante, prolonga las tramas existentes en los ámbitos desarrollados y los itinerarios tanto de tráfico rodado como peatonal.

Por deseo expreso de la Corporación Municipal se han localizado las dotaciones en la corona exterior en forma que actúen como zona de transición entre el tejido urbano denso y el suelo rústico del entorno. La flexibilidad de estos usos permite una edificación abierta que tenga en consideración los requerimientos paisajísticos, tanto desde la ciudad hacia el exterior, como desde el entorno hacia las zonas edificadas teniendo en cuenta que el primer tramo de la corona exterior perimetral tiene una cota más elevada que el resto.

El diseño de las zonas verdes ha combinado la previsión de itinerarios peatonales estructurantes con la consecución de un gran parque central que estará al servicio tanto del Sector como de los barrios del entorno.

En síntesis, la Unidad de Actuación constituye una unidad funcional integrada en el conjunto del tejido y la estructura urbanos de la ciudad.

Aprobado definitivamente por
el Ayuntamiento de
2X ABR 2011
Secretario General

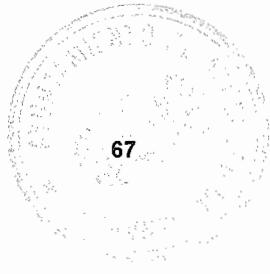


Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 ENE, 2011
El Secretario

**C) DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
(OD) Y DE LA PREVISIÓN RELATIVA AL DESTINO DE PARTE DE LAS
VIVIENDAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 18 ABRI 2011

El Secretario General,



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Madrid en
sesión del día 18 ABRI 2011
El Secretario General

C.1. Descripción de la solución propuesta

C.1.1. Tejido urbano.

Con una forma de codo, adosado a la Ctra. de Villanueva, la Avda. Siglo XXI y el Camino Senda de San Lorenzo, el Sector juega el papel de articulación entre las diferentes tramas de Suelo Urbano y Urbanizable que le rodean.

La malla viaria propuesta está constituida por una serie de vías principales, que bordean el Sector y lo atraviesan en forma de "y" invertida, siguiendo las directrices del POM, completada con una red secundaria que enlaza y da continuidad a los tejidos urbanos colindantes.

Precisamente con este objetivo de continuidad se prolonga, de Sureste a Noreste, el paseo peatonal del Sector SUR-R2 con una zona verde lineal; de Suroeste a Noreste, el bulevar y el resto de red viaria del Sector SUR-R6; y, de Este a Oeste, las vías principales del Suelo Urbano existente.

C.1.2. Estructura urbana. Tipología edificatoria.

Sobre la base del tejido urbano descrito, se propone una ordenación que dispone las zonas residenciales en continuidad con los sectores próximos, ubica en el centro del ámbito, rodeando la diagonal y dando un final al bulevar, una gran zona verde y sitúa las áreas dotacionales en la franja Norte-Noroeste del Sector.

De este modo, las dotaciones, junto con la zona verde lineal noroeste, adquieren un papel estructural de borde y de transición entre el Suelo Urbano/Urbanizable y el Suelo Rústico de Reserva, permitiendo la accesibilidad de la población desde diferentes puntos, tanto peatonalmente o en bicicleta, a través de la zona verde lineal sur-norte que incluye un carril-bici, como con vehículo motorizado y evitando la excesiva compactación de edificaciones en los límites del Sector.

El uso residencial se localiza en grandes manzanas rectangulares con límites rectos o ligeramente curvos, con dimensiones de 63 a 150 m. x 85 a 175 m. Todos ellos con edificaciones multifamiliares de tipología libre, bien manzana cerrada bien semicerrada o de bloque abierto según disposiciones que, a título indicativo, se contemplan en la Ordenanza. Con ello se pretende una composición volumétrica variable, con la única limitación de una altura máxima de cinco plantas y ático y la obligación de adosar la edificación a la alineación en las cuatro esquinas.

La edificabilidad comercial obligatoria se ubica en los bajos de los bloques residenciales que conforman la fachada de la zona verde lineal, consiguiendo de esta forma una concentración de actividad que potencie el tráfico peatonal y contribuye a la utilización de la zona verde no sólo como itinerario de acceso al área dotacional, sino como lugar de estancia y encuentro. Con esta finalidad, se recomienda disponer los accesos a los portales de las edificaciones en la mencionada zona verde lineal.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 2011
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 ENF 2011
El Secretario,

C.1.3. Topografía.

El terreno desciende desde el Noroeste, cota más alta 640 m., hacia el Sur, cota 633 m.; hacia el Suroeste, cota 639,5 m. y hacia el Este, cota 635 m.

La topografía rectificada se adapta al terreno sin producir la alteración del horizonte, homogeneizando las pendientes en cada calle, distinguiendo dos tramos de pendientes diferenciadas, más acusadas en la franja noreste (4,5%) y más suaves en el resto (1%).

Las secciones longitudinales en las vías con dirección Sureste-Noroeste muestran un perfil con pendientes entre el 4,75% y el 0,2%, y en las de dirección Suroeste-Noreste/Este con pendientes variables entre 2,2% y 0,1%. Los planos de ordenación incluyen las curvas rectificadas, adjuntándose un plano específico de movimiento de tierras (nº 5) con ambos tipos de curvas, actuales y rectificadas.

Asimismo se incluyen los planos de perfiles longitudinales (nº 4.2 y 4.3) en los que se identifican, entre otras cosas, las pendientes orientativas (que se tendrán que concretar en el Proyecto de Urbanización) por tramos de cada calle, que resumimos a continuación:

Calle A.- 0,41%

Calle B.- 0,14%, 0,6%, 0,75%, 0,8%, 0,69%, 0,11%

Calle C.- 0,1%, 0,33%, 0,4%, 0,36%, 0,44%, 1,63%, 0,43%

Calle D.- 0,46%, 0,23%, 1,51%, 0,22%, 2,17%, 1,85%, 1,35%, 1,01%, 0,67%

Calle E.- 2,22%, 4,37%, 1,09%, 0,27%

Calle F.- 1,22%, 3,69%, 0,98%, 0,59%, 0,22%, 0,7%

Calle G.- 0,35%, 0,37%

Calle H.- 0,92%, 0,47%, 0,49%, 0,22%

Calle I.- 2,84%, 4,72%, 2,61%, 0,22%

C.1.4. Red viaria y aparcamientos.

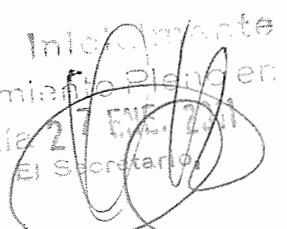
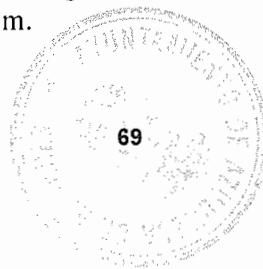
El Plan Parcial prevé 4 tipos de vías:

Vías principales

- 1) Calle D.- Anchura de 27,00 m. con calzada de 7,00 m., aparcamiento en línea a ambos lados (con posibilidad de su conversión en carril de circulación en un futuro), acera sur de 5,00 m. con plantación arbórea simple a 4,50 m. de la zona verde y acera norte de 9,00. m. con doble plantación arbórea a 8,50 y 1,50 m. del límite del Plan Parcial.
- 2) Calle H.- Anchura variable de 17,95 a 19,00 m., con calzada de 9,00 m., aparcamiento en línea en el margen oeste, acera oeste de 2,75 m. y acera este variable entre 3,70 m. y 4,75 m.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento en
sesión del día 27 ENERO 2011
El Secretario



- 3) Calle I (Semi-preeexistente – Ctra. de Villanueva).- Anchura de 30,00 m., con calzada de 13,00 m., aparcamiento en batería en ambos márgenes, acera norte de 3,75 m. y acera sur preeexistente de 3,50 m.
- 4) Calle J (preeexistente).- Anchura de 22,00 m., con calzada de 9,00 m., acera oeste de 6,00 m. y acera este de 7,00 m.
- 5) Calle A.- Anchura de 49,00 m., con dos calzadas de 6,00 m. cada una, aparcamiento en batería a ambos lados, bulevar de 22,00 m., con carril-bici y 3 hileras de árboles.
- 6) Calle F.- Anchura variable de 20,00 m. a 26,00 m., calzada de 12,00 m., aparcamiento en línea en ambos márgenes, aceras variables entre 1,80 m. y 4,75 m. con plantación arbórea a 4,25 m. de la alineación.

Vías secundarias

- 1) Calle B.- Anchura de 24,50 m., con calzada de 7,00 m., aparcamiento en batería en ambos márgenes, con aceras de 4,25 m. con plantación arbórea a 3,75 m. de la alineación.
- 2) Calle C.- Anchura de 18,50 m., con calzada de 6,00 m., aparcamiento en línea en ambos márgenes con aceras de 4,00 m. con plantación arbórea a 3,50 m. de la alineación.

Vías terciarias

- 1) Calle E₂.- Anchura de 24,50 m., con calzada de 7,00 m., con aparcamiento en batería en ambos márgenes, con aceras de 4,25 m. con plantación arbórea a 3,75 m. de la alineación.
- 2) Calle G.- Anchura de 18,5 m., con calzada de 6,00 m., con aparcamiento en línea en ambos márgenes, con aceras de 4,00 m. con plantación arbórea a 3,50 m. de la alineación.

Vía peatonal

- 1) Calle E₁.- Paseo peatonal con una anchura de 8,57 m.

Finalmente, el Plan prevé 4 glorietas que se suman a las 3 preeexistentes:

- Glorieta central (intersección de las calles A y F).- Radio interior de 30,85 m., calzada de 9,00 m., acera perimetral oeste de 5,00 m. y resto de acera de 6,50 m. con carril-bici.
- Glorieta norte (intersección de las calles F y D).- Radio interior de 13,00 m., calzada de 9,00 m., acera perimetral-sur de 9,00 m. y acera norte de 5,00 m. con carril-bici.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20/ABR/2011
El Secretario General,

Aprobado
por el Ayuntamiento
sociedad civil
20/ABR/2011

- Glorieta noreste (intersección de las calles D, H y Vallehermoso).- Radio interior de 13,00 m., calzada de 9,00 m., acera perimetral sur de 5,00 m. y norte de 5,00 m. con carril-bici.
- Glorieta noroeste (intersección de las calles D e I – Ctra. de Villanueva).- Radio interior de 13,00 m., calzada de 9,00 m., acera perimetral variable entre 5,00 y 8,00 m.
- Glorieta suroeste preexistente (intersección calles J – Ctra. de Villanueva y B).- Radio interior de 13,00 m., calzada de 9,00 m. y acera perimetral de 3,00 m.
- Glorieta sur preexistente (intersección calles J – Ctra. de Villanueva y Avda. Siglo XXI).- Radio interior de 12,00 m., calzada de 9,00 m. y acera perimetral variable entre 9,00 m. y 2,75 m.
- Glorieta sureste preexistente (intersección de calle F con Avda. Siglo XXI).- Radio interior de 12,00 m., calzada de 9,00 m. y acera perimetral de 3,50 m.

En lo que se refiere a aparcamientos, se localizan aparcamientos en batería (462 plazas) en las calles A, B, E₂, I y en línea (591 plazas) en las calles C, D, F, G, H, J. En total 1.053 plazas de las que 27 plazas son reservadas a personas con movilidad reducida. (La ubicación, diseño, señalización y acceso desde la acera a dichas plazas cumplirán con lo dispuesto en la legislación de accesibilidad vigente –ver punto F.1- y en el Título VII. Determinaciones de urbanización, de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial en lo que no se oponga a dicha legislación).

Estas reservas, para visitantes, se completan con las exigidas en las parcelas privadas que, de acuerdo con lo previsto en el acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad de la ampliación del Sector SUR-R5, cumplen el estándar mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y/o 100 m² construidos y suponen las siguientes:

- Uso residencial multifamiliar.- 3.205 plazas - 1,5 plazas/vivienda (para el número máximo de viviendas) y en todo caso 2.941 plazas (1 plaza/100 m²ct).
- Uso comercial obligatorio en bajos de edificación residencial.- 129 plazas (1 plaza/100 m²c)
- Total plazas en parcela privada.- 3.334 plazas (si se alcanza el número máximo de viviendas) y, en todo caso, 3.070.
- Total plazas en vía pública.- 1.053 plazas.
- Número total de plazas.- 4.123 (4.387 plazas en caso de alcanzar el número de viviendas).

El tipo de pavimento a utilizar en las aceras, vados, etc. Así como la forma de solucionar los pasos de peatones, sus vados, etc., se indicará en el Anteproyecto de Urbanización y se concretará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo las directrices sobre accesibilidad según legislación aplicable que se incluye en el punto F.1 de este documento y en el Título VII. Determinaciones de urbanización, de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial en lo que no se oponga a dicha legislación

El diseño y ubicación del mobiliario urbano cumplirá lo dispuesto en la legislación aplicable sobre accesibilidad, así como el Título VII. Determinaciones de urbanización, de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial en lo que no se oponga a dicha legislación.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha28 APR 2011.....

El Secretario General,

C.2. Zonificación

Como aparece en los planos de calificación del suelo y se deduce de la descripción de la estructura urbana, el Plan Parcial contempla 4 calificaciones distintas, con los usos predominantes que se indican y regulados por la Ordenanza que se señala:

1. Residencial Multifamiliar. Regulada por la Ordenanza ZU-R5.

Superficie suelo 91.938,00 m²

2. Dotacional. Regulada por la Ordenanza ZU-D_{SUR-R5}.

Superficie suelo 55.385,00 m²

3. Verde. Regulada por la Ordenanza ZU-V_{SUS-R5}.

Superficie suelo cesiones locales y S.G. interiores..... 48.479,00 m²

Superficie suelo de S.G. exteriores..... 19.957,86 m²

Superficie suelo no computable a efectos de estándares 2.539,00 m²

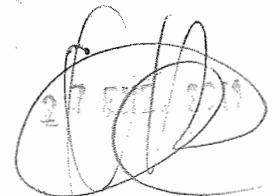
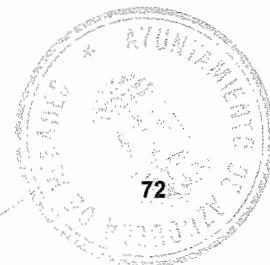
4. Viario. Regulada por la Ordenanza ZU-RV_{SUR-R5}.

Superficie suelo 93.587,06 m²

En la medida de lo posible se ha hecho coincidir el contenido de las Ordenanzas con el de las incluidas en el POM, de forma que facilite el control y la gestión.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABRIL 2010

El Secretario General,



C.3. Aprovechamiento

C.3.1. Aprovechamiento y edificabilidad lucrativa.

C.3.1.1. Aprovechamiento

Siguiendo los criterios del acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad consistente en la ampliación del Sector SUR-R5 (ver Anexo 1), el aprovechamiento se determina:

- Aplicando un coeficiente de $0,75 \text{ m}^2\text{ct}/\text{m}^2$ sobre la superficie neta del ámbito original del sector delimitado por el POM (de acuerdo a lo dispuesto en la Norma Urbanística N-SUR del POM):

Superficie neta del ámbito original = $213.773,65 \text{ m}^2\text{s}$.

$$0,75 \text{ m}^2\text{ct}/\text{m}^2 \times 213.773,65 \text{ m}^2\text{s} = 160.330,2390 \text{ m}^2\text{ct}.$$

- Aplicando un coeficiente de $0,65 \text{ m}^2\text{ct}/\text{m}^2$ sobre la superficie neta del área ampliada:

Superficie neta del área ampliada = $37.927,80 \text{ m}^2\text{s}$.

$$0,65 \text{ m}^2\text{ct}/\text{m}^2 \times 37.927,80 \text{ m}^2\text{s} = 24.653,0687 \text{ m}^2\text{ct}.$$

- Calculando el coeficiente medio, como síntesis proporcional del de ambas superficies:

Lo que da lugar a un coeficiente de $0,734931434 \text{ m}^2\text{ct}/\text{m}^2$ aplicable sobre la superficie neta total del nuevo área de reparto, lo que supone un aprovechamiento total de $184.983,3077 \text{ m}^2\text{ct}$ de uso característico multifamiliar libre.

Los coeficientes de homogeneización de los usos permitidos por el POM en los que se puede materializar este aprovechamiento son los siguientes:

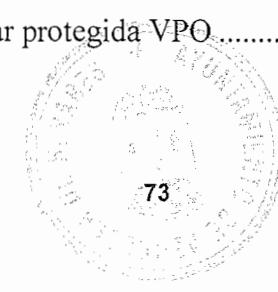
Residencial multifamiliar libre 1

Residencial multifamiliar protegida VPT 0,85

Residencial multifamiliar protegida VPO 0,75

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 18 ABR. 2011

El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 ENR. 2011
El Secretario,

Comercial en edificio exclusivo	1,25
Comercial en bajos.....	1
Hotelero	1
Hostelero en edificio exclusivo.....	1,25
Estaciones de servicio.....	2
Dotacional.....	0,6
Oficinas.....	1

Según la calificación del suelo propuesta la distribución del aprovechamiento es la siguiente:

Acb = Aprovechamiento terciario comercial en bajos (4 m ² c/viv. máxima)	8.544,06 m ² ch
Ar = Aprovechamiento residencial multifamiliar.....	176.439,2477 m ² ch
At = Acb + Ar = Aprovechamiento total	184.983,3077 m ² ch

C.3.1.2. Edificabilidad

Edificabilidad máxima teórica a efectos de cálculos de cesiones

Para el cálculo de esta edificabilidad se calcula por un lado la destinada a usos no residenciales y, por otro, la edificabilidad residencial.

Edificabilidad destinada a usos no residenciales

Es el resultado de aplicar los coeficientes de homogeneización a los m²c de aprovechamiento de cada uso.

Ecb = Edificabilidad terciario comercial en bajos = Acb =.....8.544,06 m²cr

Edificabilidad a otros usos = Ecb8.544,06 m²cr

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 2 de Septiembre
El Secretario,

Edificabilidad residencial

- Teniendo en cuenta que:

- El aprovechamiento residencial es

$$Ar = Arl + Arp$$

Siendo: Ar = Aprovechamiento residencial

Arl = Aprovechamiento residencial de vivienda libre

Arp = Aprovechamiento residencial de vivienda protegida.

- El 50% de la total edificabilidad residencial materializable queda sujeto a régimen de protección pública.

$$Er = \frac{Arl}{2} + Arp$$

Siendo: Er = Edificabilidad residencial

Erp = Edificabilidad residencial de vivienda protegida

Erl = Edificabilidad residencial de vivienda libre.

- Las viviendas protegidas se plantean con superficie construida menor de 100 m².

$$Arl = Erl = Erp = Arp / 0,75$$

- Tenemos lo siguiente:

$$Ar = (Arp/0,75) + Arp \quad \text{Despejando Arp}$$

$$Arp = [(0,75 \times Ar) / 1,75] = 75.616,82045$$

$$Erp = Arp/0,75 = 100.822,42726$$

$$Erl = Erp = 100.822,42726$$

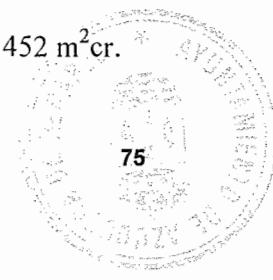
La edificabilidad residencial es igual a:

$$Er = Erl + Erp = 201.644,85452$$

Por lo que la edificabilidad total a efectos de cálculos de cesiones, suma de todas las edificabilidades, es la siguiente:

$$Et = Er + Ecb = 210.188,91452 \text{ m}^2\text{cr.}$$

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 21 MAR 2011
El Secretario General,



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid
fecha 21 MAR 2011
El Secretario General,

Edificabilidad máxima real

La edificabilidad máxima teórica deriva de un número y tamaño de viviendas protegidas que no se adapta al comportamiento de la demanda en el mercado de Azuqueca que, según la experiencia de los últimos años, aconsejaría:

Todas las viviendas del 10% de cesión de aprovechamiento son protegidas de VPO.

Del resto de viviendas protegidas, hasta el 50% de la edificabilidad 2/3 son VPT y 1/3 son VPO.

 La edificabilidad máxima resultante de estas hipótesis es menor que la anterior, pero se establece como edificabilidad máxima real, garantizando así unos estándares dotacionales reales superiores a los estándares teóricos.

De la proporción anterior, dado que los coeficientes de homogeneización son:

VPO - 0,75
VPT - 0,85

resulta un coeficiente de vivienda protegida (síntesis de las viviendas de VPO y VPT) de $2/3 \times 0,85 + 1/3 \times 0,75 = 0,817$

Dado que la edificabilidad de la vivienda libre equivale al aprovechamiento:

$$Erl = Arl = Erp = Arp/\text{coef}$$

Siendo:
Erl = Edificabilidad residencial libre
Arl = Aprovechamiento residencial libre
Erp = Edificabilidad residencial protegida
Arp = Aprovechamiento residencial protegido.

La edificabilidad del 10% (E 10%) del Aprovechamiento Total (At) es:

$$((Arl+Arp) \times 0,1) / 0,75 = E 10\%.$$

Siendo:
Erp = E10% + Erp. resto
Erp. resto = Arp. resto / 0,817
Arp resto = Arp - ((Arl + Arp) x 0,1)

Luego:

$$Erl = Arl = Erp = (((Arl + Arp) \times 0,1) / 0,75) + (Arp. resto / 0,817) = (((Arl + Arp) \times 0,1) / 0,75) + (Arp - ((Arl + Arp) \times 0,1)) / 0,817.$$

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 MAR 2008
El Secretario General



27 ENR 2008

27 ENR 2008

Despejando:

$$Erl = Arl = Erp = Arp / 0,8$$

$$Ar \text{ Total (Aprovechamiento residencial total)} = Arl + Arp =$$

$$Arl + 0,8 Arl = 1,8 Arl$$

$$Arl = Ar \text{ Total} / 1,8$$

El aprovechamiento comercial (Ac) es el siguiente:

$$Ac = (4 m^2 c \times N^{\circ} \text{ vivs. m\'aximo}) \times 1 = 4 m^2 c \times 2.136,015 \text{ vivs.} \times 1 = 8.544,06 m^2 ch VL$$

Luego el aprovechamiento residencial es:

$$A \text{ Total} = Ar \text{ Total} + Ac$$

Siendo: A Total = Aprovechamiento total

Ar Total = Aprovechamiento residencial total

Ac = Aprovechamiento comercial

$$Ar \text{ Total} = A \text{ Total} - Ac =$$

$$184.983,3077 - 8.544,06 = 176.439,2477 m^2 ch VL$$

$$Arl = Ar \text{ Total} / 1,8 =$$

$$= 176.439,2477 / 1,8 = 98.021,80428 m^2 ch VL = Erl = Erp$$

$$Arl = Arp / 0,8$$

$$Arp = Arl \times 0,8$$

$$Arp = 98.021,80428 \times 0,8 = 78.417,44342 m^2 ch VL.$$

La edificabilidad residencial total es:

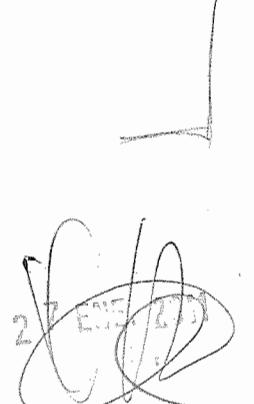
$$Er \text{ Total} = Erl + Erp = 98.021,80428 \times 2 = 196.043,6086 m^2 cr$$

La edificabilidad total:

$$E \text{ Total} = Er \text{ Total} + E \text{ Comercial} = 196.043,6086 + 8.544,06 = 204.587,6686.$$

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/ABR/2011.....

El Secretario General,



C.3.1.3. Resumen

Para una comprensión global del conjunto se resumen los cálculos en el siguiente cuadro:

Uso	Aprovechamiento (m ² ch)	Edificabilidad (m ² cr)
Terciario comercial en bajos	8.544,06	8.544,06
Residencial multifamiliar libre	98.021,80428	98.021,80428
Residencial multifamiliar protegida	78.417,44342	98.021,80428
TOTAL	184.983,3077	204.587,6686

Del total de aprovechamiento el 90% corresponde a los propietarios de suelo y el 10% es de cesión al Ayuntamiento.

C.3.2. Aprovechamiento no lucrativo.

Según la ordenanza correspondiente a los usos dotacionales y zonas verdes-espacios libres.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 AGO 2011.....

El Secretario General,



76

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 JUN. 2011
El Secretario,

C.4. Densidad / Número de viviendas

Siguiendo los criterios del acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad consistente en la ampliación del Sector SUR-R5 (ver Anexo 1) la densidad se determina:

- Aplicando una densidad máxima de 75 vivs. eq./Ha. sobre la superficie neta del ámbito original del sector delimitado por el POM (de acuerdo a lo dispuesto en la Norma Urbanística N-SUR del POM).
- Aplicando una densidad máxima de 60 vivs. eq./Ha. sobre la superficie neta del área ampliada.
- Calculando la densidad media proporcional a ambas superficies, siendo la superficie neta del ámbito original 213.773,65 m²s, la superficie neta del área ampliada 37.927,80 m²s y la superficie neta total 251.701,45.

Resultando una densidad de 72,73974 vivs. eq./Ha. sobre la superficie neta del total del nuevo área de reparto.

En ningún caso el número máximo de viviendas equivalentes puede ser mayor de 1.830,87 vivs. eq. (25,170145 Ha. x 72,73974 vivs. eq./Ha. = 1.830,87 vivs. eq.).

De acuerdo con la Norma Urbanística N-SUR del POM, para el cálculo de la densidad (y, en consecuencia, del número de viviendas equivalentes máximas) se tendrá en cuenta la siguiente equivalencia:

Vivienda unifamiliar 1,75 vivs. eq.

Vivienda multifamiliar de superficie útil superior a 60 m² 1 viv. eq.

Vivienda multifamiliar de superficie útil igual o inferior a 60 m² 0,75 viv. eq.

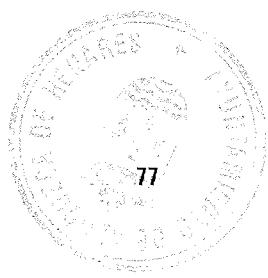
Por tanto, suponiendo el caso desfavorable en el que la mitad de todas las viviendas fuesen multifamiliares de superficie útil igual o inferior a 60 m², en ningún caso el número máximo de estas viviendas reales puede ser mayor de 2.136,015 vivs.

((1.830,87 vivs. Eq. / 2 + 1.830,87 vivs. Equ. / 2 / 0,75) = 2.136,015 vivs. máx. reales).

Nº vivs. máx. = (nº vivs. eq. / 2) / 1 + (nº vivs. eq. / 2) / 0,75 = 3,5 x nº vivs. eq. / 3 = 1,1666 x nº vivs. eq.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27/03/2011

El Secretario General



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/03/2011
El Secretario

- D) DEFINICIÓN Y CÓMPUTO DE LOS ELEMENTOS PROPIOS DE LOS SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES Y, EN SU CASO, DE LOS GENERALES (SG) CON JUSTIFICACIÓN DEL RESPETO DE LOS MÍNIMOS LEGALES EXIGIBLES Y DE LAS CARACTERÍSTICAS SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27 MARZO 2011

El Secretario General,



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid en sesión del dia 27 MARZO 2011
El Alcalde



D.1. Cumplimiento de las disposiciones del Decreto Legislativo 1/2004 (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio) y del Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento

D.1.1. Disposiciones sobre cesiones.

Tal como se ha expuesto en el punto 5.1, deben cumplirse los estándares mínimos de calidad urbana previstos en el Decreto Legislativo 1/2004 (con las modificaciones de la Ley 2/2009), Capítulo V, Art. 31, puntos b) y c) y en el Decreto 248/2004, Arts. 19, 22, 106.4, Anexo IV y Anexo V.

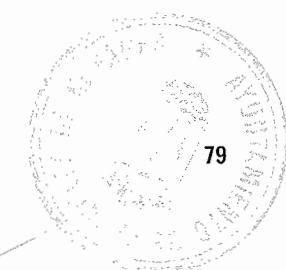
Estos estándares son los siguientes:

- No se puede superar una edificabilidad media de 10.000 m² de edificabilidad residencial por hectárea.
 - El Plan Parcial tiene una edificabilidad máxima de 210.188,91452 m², es decir, 8.350,723 m²/Ha. < 10.000 m²/Ha.
- Reserva mínima con destino específico de zonas verdes (18 m²s/100 m²c) = 37.834,004 m²s.
 - El Plan Parcial reserva 44.434 m²s (21 m²s/100 m²c) > 37.834,004 m²s.
- Reserva mínima con destino a otras dotaciones y equipamientos públicos (20 m²s/100 m²c) = 42.037,7829 m²s.
 - El Plan Parcial reserva 55.385 m²s (26,25 m²s/100 m²c) > 42.037,7829 m²s.
- Dentro de las reservas dotacional público se calificarán expresamente para uso educativo 12 m²s/vivienda = 25.632,18 m²s.

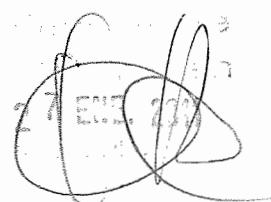
$$\begin{aligned} \text{Plazas de Infantil} &= \text{nº vivs.} \times 0,1 = 213,60 \\ &\qquad\qquad\qquad] 683,52 \\ \text{Plazas de Primaria} &= \text{nº vivs.} \times 0,22 = 469,92 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Plazas de Secundaria} &= \text{nº vivs.} \times 0,16 = 341,76 \\ &\qquad\qquad\qquad] 469,921 \\ \text{Plazas de Bachiller} &= \text{nº vivs.} \times 0,06 = 128,161 \end{aligned}$$

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Alcalá de Henares
20/04/2011
Ayuntamiento
Firmante: [Signature]



- El Plan Parcial reserva 25.926 m^2 s > $25.632,18 \text{ m}^2$ s (en manzanas de 13.092 m^2 s (LD-4) y 12.834 m^2 s (LD-5), divisibles en las parcelas que correspondan).
- Dentro de las reservas dotacional público se recomienda para instalaciones deportivas una superficie de $6 \text{ m}^2/\text{s vivienda}$ = $12.816,09 \text{ m}^2$ s.
- El Plan Parcial reserva 12.658 m^2 s (LD-3) y parte de la Parcela LD-2 de 8.239 m^2 s.
- Aparcamientos.

Plazas con carácter privado.- Deberá preverse una plaza/100 m²ct en conjuntos de viviendas de superficie media <120 m²s. - 2.102 plazas.

- El Plan Parcial reserva un mínimo de 3.070 plazas (3.334 en caso de alcanzar el número máximo de viviendas menores de 120 m²) > 2.102 plazas.

Plazas con carácter público.-

Número de plazas equivalentes al 50% de las previstas en la Ley con carácter privado = 1.051 plazas.

- El Plan Parcial reserva 1.053 plazas > 1.051 plazas.
- Superficie de cesión con destino a parques y jardines públicos: 1.000 m^2 s/200 habitantes (respecto al ámbito ampliado no tenido en cuenta en la asignación de Sistemas Generales realizada por el POM) = $4.044,19 \text{ m}^2$ s.
 - El Plan Parcial reserva 4.045 m^2 s > $4.044,19 \text{ m}^2$ s.
- La superficie de suelo destinada a viviendas sujetas a una régimen de protección pública no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable ($98.021,80428 \text{ m}^2$ cr) quede sujeto al expresado régimen de protección.
 - El Plan Parcial destina $98.021,80428 \text{ m}^2$ cr a viviendas de protección que se encuentran situados en las manzanas indicadas en el plano correspondiente.
- La cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración municipal es del 10% = $18.498,33077 \text{ m}^2$ ch.
 - El Plan Parcial cede el 10% ($18.498,33077 \text{ m}^2$ ch) de aprovechamiento lucrativo a la administración municipal.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha .../.../2010
El Secretario General,

80

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/07/2010
El Secretario,

D.1.2. Disposiciones sobre contenido y documentación.

El Plan Parcial, tal como disponen los Arts. 30 y 39 del Decreto Legislativo 1/2004 y en los Artículos 58, 59, 60, 61, 63 y 64 del Decreto 248/2004 y la Norma Técnica de planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, contiene los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental (que se adjunta como tomo anexo al Plan Parcial).
- Estudio económico-financiero.
- Planos de información (1, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 y 3.2).
- Planos de ordenación (4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y planos de Anteproyecto de Urbanización).

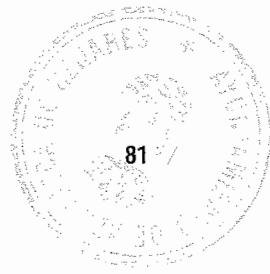
En los anteriores documentos se incluyen las determinaciones del Art. 26 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística (DOCM 19 de Enero de 2005), y de los Arts. 20 y 57 del Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del territorio y la actividad urbanística (DOCM 28 de Septiembre), relativas al trazado de la red de comunicaciones propias del Sector, la división en zonas de ordenación urbanística, la fijación de reservas para dotaciones públicas, la previsión de las características y el trazado de los servicios, delimitación del área de reparto y fijación del aprovechamiento tipo, la parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación, la garantía de la complementación de los Sistemas Generales que exige la incorporación del nuevo SUB y su debida integración en el modelo territorial fijado por el POM.

D.2. Cumplimiento de las disposiciones del Plan de Ordenación Municipal

La solución propuesta cumple las determinaciones estructurantes del POM, así como sus determinaciones de Ordenación detalladas excepto:

- La altura máxima
- El límite máximo de viviendas multifamiliares.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha .../.../2014
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día .../.../2014
El Secretario,



D.2.1. Disposiciones sobre contenido y documentación.

El Plan Parcial, tal como dispone la Sección Cuarta del Tomo VII “Normas de Tramitación” del POM contiene los siguientes documentos:

- Información escrita.
- Información gráfica.
- Memoria justificativa de la ordenación y determinaciones.
- Planos de proyecto.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio económico-financiero.

La equivalencia de los planos exigidos en el Art. 4.5.c y los incluidos en el Plan Parcial es la siguiente:

Planos Plan Parcial	Planos exigidos por las Normas de Tramitación
P.1. Plano de situación	P.1. Relación con la ciudad
P.2.1. Plano de cumplimiento de las determinaciones del POM	P.2. Relación del Sector con el planeamiento de la ciudad y el ámbito territorial de nivel superior (POM)
P.2.3. Condiciones urbanísticas de borde	
P.2.2. Topografía estado actual P.3.1. Edificaciones e infraestructuras existentes P.3.2. Estructura de la propiedad	P.3. Plano del estado actual
P.4. Red viaria	P.4. Red viaria
P.4.2., P.4.3. Perfiles longitudinales	P.4.1. Perfiles longitudinales de la red viaria primaria de tráfico y peatonal
P.4.1. Secciones transversales	P.4.2. Secciones transversales tipo
P.5. Plano de movimiento de tierras	P.5. Plano de movimiento de tierras
P.6. Plano de calificación	P.6. Plano de zonificación
P.7. Alineaciones P.8. Estructura urbana P.9. Zonas verdes y dotaciones P.10. Parcelas lucrativas	P.7. Plano de estructura urbana
P.11. Ordenación de volúmenes (indicativo no vinculante)	P.8. Ordenación de volúmenes (indicativo no vinculante)
P.U. Planos de servicios urbanos	P.9. Planos de los servicios urbanos

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/01/2011

El Secretario General,

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de.....
el año de 2011
.....

D.2.2. Determinaciones Normativas Particulares.

a) Datos incluidos en la ficha del POM (NU-SUR-R5)

a.1.1) Superficies POM:

Superficie neta del Sector	213.783,00 m ² s
Superficie Sistemas Generales Interiores.....	30.395,00 m ² s
Superficie de Sistemas Generales Exteriores.....	16.533,00 m ² s
Superficie total	260.711,00 m ² s

a.1.2) Cumplimiento de superficies Plan Parcial:

Superficie neta total	251.701,45 m ² s
Superficie Sistemas Generales Interiores totales	40.226,61 m ² s
Superficie de Sistemas Generales Exteriores totales	19.957,86 m ² s
Superficie total	311.885,92 m ² s

Las diferencias de superficie existentes son debidas, tanto a la reciente medición realizada con levantamiento topográfico como a la incorporación del área de ampliación prevista en el POM que implica un aumento de superficie total de 51.186,34 m²s incluidos Sistemas Generales. Además, según las determinaciones del acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad que se recogen en el Anexo I y cuyo cumplimiento se expone en el punto 11.3 del presente Plan Parcial:

"En cumplimiento de lo determinado en el POM, en el apartado 5 Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable del Tomo IV Gestión y Ejecución, al nuevo área de reparto se le asignarán sistemas generales en la cuantía indicada, el 18% de la superficie bruta del sector, unos serán interiores, los que conforman al menos la ampliación de la Avda. de Villanueva, la Senda de San Lorenzo y los correspondientes a la vía de borde (SGV.32 y SGV.33), en su nueva posición, como límite del sector ampliado, y otros exteriores hasta completar, al menos, la cuantía indicada y que se aportarán de los suelos clasificados como sistema general en suelo urbanizable situados en el ámbito del Vallejo".

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha ... 28 ABR 2011
El Secretario General,

La medición real de los Sistemas Generales Interiores SGV.32 y SGV.33, en su nueva posición, da lugar a una superficie de 36.181,61 m²s, que junto con la cesión a parques y jardines públicos respecto del ámbito ampliado (4.045 m²s), conlleva una superficie neta de 251.701,45 m²s. Siendo el 18% de la superficie bruta conjunta del Sector igual a 56.139,47 m²s, los Sistemas Generales Exteriores quedan con una superficie de 19.957,86 m²s.

a.2.1) Uso, aprovechamiento y densidad POM:

Uso característico.....	Residencial Multifamiliar Libre
Edificabilidad ² sobre superficie neta	0,75 m ² /m ²
% Aprovechamiento máximo de viviendas unifamiliares	40%
Densidad	Máximo 75 vivs./Ha./tipo.

a.2.2) Cumplimiento de uso, aprovechamiento y densidad Plan Parcial:

Uso característico.....	Residencial Multifamiliar Libre
Edificabilidad ² sobre superficie neta	0,734931434 m ² /m ²
% Aprovechamiento de viviendas unifamiliares	0%
Densidad	72,73974 vivs./Ha./tipo.

La diferencia de aprovechamiento es debida a la nueva delimitación del área de reparto que queda integrado por la superficie total del Sector con un coeficiente de aprovechamiento de 0,734931434 m²ct/m²s (superficie del Sector delimitado en el POM con coeficiente de aprovechamiento 0,75 m²ct/m²s y su superficie ampliada prevista en el POM con coeficiente de aprovechamiento 0,65 m²ct/m²s).

Para esta Área de Reparto se han seguido los criterios mínimos definidores del coeficiente de aprovechamiento y densidad del acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad que se recoge en el Anexo 1, cuyo cumplimiento se expone en el punto 11.3 del presente Plan Parcial y que son los siguientes:

² Como puede comprobarse en el Art. 20.2.2 de la Norma Urbanística N-SUR se refiere a coeficiente de aprovechamiento.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 APR. 2011
El Secretario

“A) El PAU deberá delimitar un nuevo área de reparto y fijar su correspondiente aprovechamiento tipo, así como una densidad media única. Dicho área estará comprendida por un único sector, el SUR-R5, así como por sus sistemas generales adscritos, cuyo coeficiente de aprovechamiento unitario y densidad será la media de los establecidos en la presente consulta para la ampliación y de los que fija el POM para el ámbito originario”.

“C.2-A.- Coeficientes de aprovechamiento y densidad.

En el ámbito originario del sector se aplicarán un coeficiente de aprovechamiento y una densidad sobre superficie neta del sector de 0,75 m²ct/m²s y 75 viv/Ha. respectivamente y a la superficie de suelo ampliada los parámetros respectivos de 0,65 m²ct/m²s y 60 viv/Ha.

El desplazamiento de los sistemas generales interiores a una nueva ubicación (la que determina el trazado alternativo) los deja sitos en la zona ampliada, extrayéndolos del ámbito originario.

Por ello se hace necesario establecer el cálculo de lo que debe considerarse como superficie neta de cada una de las dos zonas, para procurar que el sistema general interior siga repercutiendo sobre ambas de manera igualmente proporcional. Para ello se establecerán porcentajes según la aportación de suelo de cada una de ellas, con respecto de la superficie del sector.

Dichos porcentajes serán con los que cada uno de los ámbitos, originario y ampliación participarán de la superficie neta del ámbito definitivo a la hora del cálculo de sus aprovechamientos y nº de viviendas respectivamente, dado que el cálculo del aprovechamiento y del número de viviendas máximo de los sectores de suelo residencial en el POM se establece en función de la aplicación de los parámetros de intensidad y densidad a la superficie neta de cada uno de ellos.

Una vez así calculados y con el fin de obtener una ordenación homogénea del sector que garantice la continuidad de sus parámetros urbanísticos, el PAU delimitará un nuevo área de reparto integrada por la superficie total del sector resultante de la ampliación, incluyendo sus sistemas generales adscritos, fijando su correspondiente aprovechamiento tipo y su densidad media única. Dicho área estará comprendida por un único sector, el SUR-R5, así como sus sistemas generales adscritos con su correspondiente coeficiente de aprovechamiento y densidad del sector”.

a.2.3) Eliminación del uso residencial unifamiliar:

Justificación.

El Plan Parcial elimina el uso residencial unifamiliar y, en consecuencia, eleva al 100% el porcentaje de uso residencial multifamiliar.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento en
sesión del día
El Secretario



La limitación del porcentaje destinado a vivienda multifamiliar establecida en el Plan de Ordenación Municipal se plantea como medida precautoria en un momento en que la presión de la demanda de vivienda unifamiliar era muy fuerte y amenazaba con afectar al nivel de centralidad mínimo exigible en los nuevos desarrollos. En esas circunstancias, los diferentes agentes con implicación en la ciudad no hubieran admitido la prohibición de la vivienda unifamiliar.

Transcurridos los años, han aparecido dos circunstancias que justifican la modificación de esta determinación, en ningún caso estructurante, por el Plan Parcial:

- La disminución radical de la demanda de vivienda unifamiliar.
- La necesidad de aumentar la superficie de zonas verdes y dotaciones.

La confluencia de ambas, obliga a potenciar el uso residencial multifamiliar y aumentar las cesiones de suelo público verde y dotacional, cosa que lleva a cabo el Plan Parcial que elimina las viviendas unifamiliares y aumenta los estándares de zonas verdes y equipamientos de 18 y 20 m²s/100 m²c a 21 y 26 m²s/100 m²c, respectivamente.

a.3) Cumplimiento de obligaciones del Plan Parcial

El Plan Parcial recoge en sus determinaciones:

- Las cesiones establecidas en la legislación vigente.
- La contribución a la urbanización de los Sistemas Generales de la ciudad al servicio del Sector.
- La consideración de cesiones gratuitas de las reservas dotacionales establecidas por la LOTAU, la modificación del trazado de la vía perimetral del Sector y las condiciones de ordenación que el POM establece para el Sector (Sistema General Interior, viario estructurante del tráfico no motorizado, conexiones de vehículos, localización preferente de usos y trazado alternativo de la vía de borde).

Finalmente, la Alternativa técnica incluye el Anteproyecto de Urbanización.

b) Datos incluidos en la Norma Urbanística N-SUR relativas al Sector SUR-R5

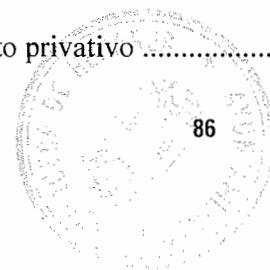
b.1.1) Determinaciones de Aprovechamiento y volumen edificable - POM:

Altura máxima 4 plantas

Aprovechamiento tipo 0,75 m²/m² RML

Aprovechamiento privativo 90% del asignado

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 de junio de 2011
El Secretario

Homogeneización.-

Residencial Multifamiliar Libre o Protegida con superficie mayor de 125 m ² c	1
Residencial Multifamiliar Protegida con superficie mayor de 100 m ² y menor de 125 m ² c	0,9
Residencial Multifamiliar Protegida con superficie construida de menos de 100 m ²	0,75
Residencial Unifamiliar en edificación abierta.....	1,25
Residencial Unifamiliar en edificación cerrada con alineación a fachada y garaje común	1
Densidad máxima..... 75 vivs. eq./Ha. sobre superficie neta	
Vivienda Unifamiliar	1,75 vivs. eq.
Vivienda Multifamiliar de superficie útil superior a 60 m ²	1 viv. eq.
Vivienda Multifamiliar de superficie igual o inferior a 60 m ²	0,75 viv. eq.

Distancia entre edificaciones.- Como mínimo igual a la altura de la más alta salvo en composiciones de edificación semicerrada que podrá reducirse a la mitad.

Determinaciones de diseño.-

- Respetar los esquemas de diseño incluidos en la ficha.
- Se prohíben bloques abiertos que no conformen al menos con una de sus fachadas el espacio público viario.
- Se prohíbe el acceso a garajes individuales desde vías estructurantes.

Condiciones de desarrollo.-

- No podrá desarrollarse el SUR-R5 si antes no se desarrolla el R2.
- En el Sector 5 el modelo territorial admite un desplazamiento de la vía de borde con ampliación de su superficie.
- Dado que todos los sectores tienen asignado el mismo porcentaje de Sistemas Generales, cuando no se encuentren incluidos en el Sector, en el PAU deberían indicarse aquellos que deberán completarlos entre los calificados como tales en el POM en Suelo Urbanizable.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/03/2011

El Secretario General,

87

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/Enero/2011
El Secretario,

- Los sectores deberán contribuir a los gastos de urbanización de Sistema General en la proporción que les corresponde en función de su superficie.

Todas estas determinaciones de cumplen en la solución propuesta excepto la altura máxima que se eleva a 5 plantas y ático.

Justificación.-

b.1.2) Cumplimiento de estas Determinaciones de Aprovechamiento y volumen edificable por el Plan Parcial:

El aumento de superficie neta del Sector y el cumplimiento del acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad, supone un aumento de la superficie de cesión puesto que los estándares pasan de 18 m²/100 m²c – Zonas Verdes a 21 m²s/100 m²c – Zonas Verdes y de 20 m²s/100 m²c – Dotacional a 26 m²s/100 m²c – Dotacional, lo que da lugar a una disminución de la superficie lucrativa. Esta disminución requiere una elevación de la altura máxima de 4 a 5 plantas y ático que, por otra parte, se corresponde con el diseño que se ha efectuado en el sector colindante SUR-R6.

Las determinaciones anteriores, quedan, en consecuencia, como sigue:

Altura máxima 5 plantas y ático

Aprovechamiento tipo.....0,734931434 m²/m² RML
(ver justificación de la disminución en el punto a.2.2 de este apartado y en apartado 8.1 Aprovechamiento lucrativo del presente Plan Parcial).

Densidad máxima..... 72,73974 vivs. eq./Ha. sobre superficie neta
(ver justificación de la disminución en el punto a.2.2 de este apartado y en el apartado 9 “Densidad/número de viviendas del presente Plan Parcial).

El aprovechamiento privativo, la homogeneización, los coeficientes de densidad, distancia entre edificaciones, determinaciones de diseño y los condicionantes de diseño incluidos en el Plan de Ordenación Municipal se respetan en la solución propuesta por el Plan Parcial de Mejora.

b.2.1) Determinaciones de Uso - POM:

Uso predominante.- Residencial.

- Aprovechamiento máximo destinable a viviendas unifamiliares..... 60%
- Aprovechamiento máximo destinable a viviendas multifamiliares 70%

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 21/03/2011

El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 2 ENERO 2011
El Secretario,

- 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 categoría AL-1.
 Comercial, en sus categorías C-1, C-2 y C-3.
 Estaciones de servicio.
 Hotelero.
 Hostelero.

b.2.2) Cumplimiento de estas Determinaciones de Uso por el Plan Parcial:

Las determinaciones anteriores quedan, en consecuencia, como siguen:

Uso predominante.- Residencial.

- Aprovechamiento máximo destinable a viviendas unifamiliares..... 0%
- Aprovechamiento máximo destinable a viviendas multifamiliares ... 100%
- Se destinará a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, un mínimo de un 50% de la total edificabilidad residencial materializable.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Todos los usos dotacionales.
 Almacenes, en categoría AL-1.
 Comercial, en sus categorías C-1, C-2 y C-3.
 Estaciones de servicio.
 Hotelero.
 Hostelero.
 Oficinas.

La solución propuesta en el Plan Parcial de Mejora cumple todas las determinaciones anteriores excepto el porcentaje máximo de viviendas multifamiliares, que se eleva hasta el 100% con la justificación incluida en el punto 2.3.

Así, el Plan Parcial de Mejora:

- Mantiene el uso predominante residencial previsto en el POM.
- No supera el aprovechamiento máximo destinado a viviendas unifamiliares.

Aprobado Definitivamente por
 el pleno del Ayuntamiento de
 fecha
 El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 21 Enero 2011
 El Secretario,

- Respeta el porcentaje de vivienda protegida exigido por el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística (DOCM 19 de Enero de 2005), la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (DOCM de 25 de Mayo de 2009) y al Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del territorio y la actividad urbanística (DOCM 28 de Septiembre) cuyo contenido prevalece sobre el del POM.
- Autoriza los usos compatibles en edificio exclusivo establecidos por el POM.

D.3. Cumplimiento de las determinaciones del acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad con incidencia en el Plan Parcial

D.3.1. Criterios mínimos definidos del contenido urbanístico.

- A) El PAU delimita un nuevo área de reparto constituida por el sector, SUR-R5 y Sistemas Generales adscritos al mismo y fija su correspondiente aprovechamiento ($0,734931434 \text{ m}^2/\text{m}^2$ RML) y la densidad / 72,73974 viv/Ha) como media proporcional de los establecidos para la ampliación en el acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad y los que fija el POM para el ámbito originario.
- C) Criterios exigidos por el informe técnico.

C-1. Ámbito de Actuación

El ámbito del sector contiene los Sistemas Generales Viarios SGV32 y SGV33 ($36.181,61 \text{ m}^2$ s), con un trazado adaptado al sector ampliado, al igual que la cesión a parques y jardines públicos respecto del ámbito ampliado (4.045 m^2 s) como Sistemas Generales Interiores y se adscriben al mismo los Sistemas Generales Exteriores ($19.957,86 \text{ m}^2$ s) necesarios para alcanzar la superficie exigidos por el P.O.M.

C-2. Parámetros urbanísticos

C2-A. Coeficiente de aprovechamiento y densidad

El Plan Parcial de Mejora calcula el coeficiente de aprovechamiento y la densidad del nuevo área de reparto tal y como se exige en el acuerdo de aprobación de la consulta de viabilidad (ver punto 8 “Aprovechamiento” y 9 “Número de viviendas” del presente Plan Parcial).

Coeficiente de aprovechamiento..... $0,734931434 \text{ m}^2/\text{m}^2$ RML
 Densidad72,73974 vivs. eq/Ha. sobre supuestos

Aprobado definitivamente por
 el pleno del Ayuntamiento de
 fecha28/02/2011
 El Secretario General,

Aprobado definitivamente
 por el Ayuntamiento de Benasen
 sesión del dia 28/02/2011
 El Secretario

Dado que el Sector SUR-R5 juega un papel de articulación entre las diferentes tramas de Suelo Urbano y Urbanizable que lo rodean, su ordenación da continuidad a los tejidos urbanos existentes del SUR-R6 (prolongando el bulevar, el viario y la trama urbana), SUR-R2 (dando continuidad a la calle peatonal y el viario de tráfico rodado) y del barrio de San Lorenzo (conectando la zona verde y el viario de tráfico rodado principal

C2-B. Sistemas Generales

El 18% (56.139,47 m²s) de la superficie bruta (311.885,9 m²s) del Sector, así como la cesión a parques y jardines públicos respecto al ámbito ampliado (4.045 m²s) son Sistemas Generales:

- Sistemas Generales Interiores..... 40.226,61 m²s que conforman la ampliación de la Avda. de Villanueva, la Senda de San Lorenzo y los correspondientes a la vía de borde (SGV32 y SGV33) en su nueva posición, así como la cesión a parques y jardines públicos situada en el centro del Sector, resultantes de aplicar el estándar de 1.000 m² por cada 200 habitantes, con una tasa de 3 hbtes./100 m²c residenciales correspondientes al ámbito ampliado -808,8 habitantes-.
- Sistemas Generales Exteriores..... 19.957,86 m²s que se sitúan en los suelos clasificados como Sistemas Generales en Suelo Urbanizable situados en el ámbito de El Vallejo.

El Plan Parcial recoge en el punto 13 “Estudio económico” y en la Sección VII. “Determinaciones de Urbanización” de las Ordenanzas Generales la obligación de aportar en concepto de “contribución a la urbanización de los Sistemas Generales de la unidad al servicio del sector” 15,45 €/m² (2.571 Ptas./m²) de uso característico vivienda multifamiliar libre, con las actualizaciones y revisiones de precios que procedan.

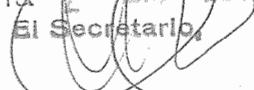
C2-C. Estándares dotacionales mínimos

- La superficie de cesión con destino a zonas verdes será como mínimo de 20 m² por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa = 42.037,78 m²s.
 - El Plan Parcial reserva 44.434 m²s (21 m²s/100 m²c) > 42.037,78 m²s
- La superficie de cesión con destino a la implantación de equipamientos públicos será como mínimo de 26 m² por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa = 54.649,12 m²s.
 - El Plan Parcial reserva 55.385 m²s (26,35 m²s/100 m²c) > 54.649,12 m²s

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 ENERO 2011
El Secretario,



- Se calificará con destino específico a uso comercial al menos la edificabilidad de 4 m² por cada vivienda = 8.544,06 m²s.
 - El Plan Parcial reserva 8.544,06 m²s = 8.544,06 m²s
- Las edificaciones con destino a vivienda se dotarán con al menos 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y/o 100 m² construidos.
 - El Plan Parcial recoge este requerimiento en la Ordenanza Particular correspondiente.

C2-D. Usos

El Plan Parcial mantiene el uso global residencial y el pormenorizado predominante residencial multifamiliar libre y protegido, admitiendo parcialmente el uso terciario.

C-3. Infraestructuras

Todos los requerimientos respecto a las conexiones con la estructura viaria, saneamiento y depuración, abastecimiento y otros servicios urbanísticos se recogen en el punto 12 “Anteproyecto de Urbanización y normas complementarias a las recogidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas” del presente Plan Parcial.

D.3.2. Procedimiento.

El Plan Parcial contará, en el momento procedimental oportuno, con informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

La alternativa técnica que constituye este Plan Parcial ha iniciado los trámites requeridos en el procedimiento de Evaluación Ambiental incorporando a este documento en el punto “0.1. Antecedentes” la fecha de la comunicación de iniciación.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

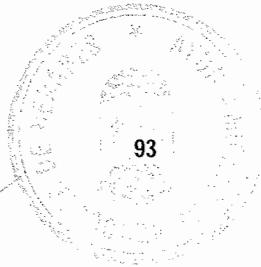
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 FEB 2011
El Secretario,

E) DELIMITACIÓN, EN SU CASO, DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA) CON LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de Madrid en
sesión del día 27/05/2011
en la Sala de Plenos

Todo el Sector y los Sistemas Generales Exteriores constituyen una Unidad de Actuación Urbanizadora. El Plan Parcial, prevé la posibilidad de delimitar otras unidades, algunas de las cuales podrían ser actuaciones edificatorias, cuando se pretenda transferir aprovechamiento entre manzanas diferentes.

Situación, límites y superficies

El Sector se sitúa en tierras denominadas “bajo de la Dehesa” y “El Cuadro de Don Diego” en el Noroeste del término municipal de Azuqueca de Henares, al Noroeste del Suelo Urbano, entre la Ctra. de Azuqueca a Villanueva de la Torre y el Camino de San Lorenzo.

De forma irregular:

Límita al Norte; con resto de finca rústica Nº 42 en línea quebrada formada por un tramo curvo de 25,21 m., ángulo 52º y radio 27,00 m. y un tramo recto de 93,55 m.; con Camino Viejo de Villanueva en línea recta de 6,22 m.; con resto de finca rústica Nº 313 en línea recta de 62,72 m.; con resto de finca rústica Nº 41 en línea quebrada formada por un tramo recto de 82,20 m. y un tramo curvo de 51,39 m., ángulo 6º y radio 465,40 m.; con resto de finca rústica Nº 314 en línea quebrada formada por tres tramos curvos de 132,02 m., ángulo 14º y radio de 486,89 m., 4,91 m., ángulo 56º y radio 5 m. y 18,93 m., ángulo 40º y radio 27,00 m.; con resto de finca rústica Nº 315 en línea quebrada formada por un tramo curvo de 12,87 m., ángulo 47º y radio 15,55 m. y un tramo recto de 5,95 m.; con el Camino de Quer en línea recta de 7,00 m.; con resto de finca rústica Nº 45 en línea quebrada formada por un tramo recto de 6,64 m. y cuatro tramos curvos de 11,67 m., ángulo 54º y radio 12,46 m., 14,73 m., ángulo 31º y radio 27,00 m., 4,83 m., ángulo 55º y radio 5,00 m. y 153,64 m., ángulo 12º y radio 744,88 m.; con resto de finca rústica Nº 260A en línea curva de 104,79 m., ángulo 8º y radio 744,88 m.; con resto de finca rústica Nº 260B en línea quebrada formada por tres tramos curvos de 73,54 m., ángulo 6º y radio 724,75 m., 7,20 m., ángulo 52º y radio 8 m. y 28,65 m., ángulo 60º y radio 27,00 m.; y con el Camino de San Lorenzo en línea curva de 6,38 m., ángulo 12º y radio 27,00 m.

Al Sureste; con la Avda. de San Lorenzo en línea recta de 16,39 m.; con la parcela 75166 de Catastro de Urbana en línea quebrada formada por tres tramos rectos de 21,40 m., 1,61 m. y 126,86 m.; con el Camino de Quer en línea quebrada formada por tres tramos rectos de 10,82 m., 87,66 m. y 4,59 m.; con la Avda. del Siglo XXI en línea quebrada formada por un tramo recto de 228, 84 m., tres tramos curvos de 6,89 m., ángulo 72º y radio 5,47 m., 18,93 m., ángulo 36º y radio 30,00 m. y 6,75 m., ángulo 63º y radio 6,17 m. y otro tramo recto de 11,42 m.

Al Este; con el margen Este del Camino de San Lorenzo en línea recta de 286,15 m.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011
El Secretario General,

94

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 ENR 2011
El Secretario,

Y al Suroeste; con la Ctra. de Villanueva en línea recta de 512,56 m. y separado por dicha carretera con resto de finca rústica Nº 250 en línea curva de 48,63 m., ángulo 104º y radio 26,90 m.; con el Camino de las Piscinas en línea curva de 5,39 m., ángulo 11º y radio 26,90 m., y con parcela 9999901 en línea curva de 26,54 m., ángulo 56º y radio 26,90 m., y con la Ctra. de Villanueva en línea recta de 53,81 m.

Tiene una superficie según reciente medición de 291.928,06 m²s que está integrada por parcelas cuyo listado provisional de propietarios y superficies se expone en el cuadro adjunto, que deberá comprobarse fehacientemente en el Proyecto de Reparcelación.

El área de Sistemas Generales Exteriores se sitúa en el entorno del Arroyo Vallejo (o de Las Manchas), en el Norte del término municipal de Azuqueca de Henares en la zona reservada para Sistemas Generales SGV2. De forma irregular y discontinua.

Área Norte.-

Limita al Noreste, con parcela rústica Nº 277 en línea quebrada formada por un tramo recto de 53,73 m., un tramo curvo de 84,87 m., ángulo 58º y radio 83,99 m. y un tramo recto de 31,33 m.

Limita al Suroeste, con zona de proyecto de carretera Azuqueca-Alovera en línea quebrada formada por un tramo curvo de 17,14 m., ángulo 5º y radio 189,16 m., cuatro tramos rectos de 19,74 m., 12,85 m., 12,45 m. y 26,78 m., y un tramo curvo de 49,45 m., ángulo 7º y radio 381,23 m.

Limita al Sureste, con resto de parcela 8519701 en línea recta de 18,50 m.

Y al Oeste, con el Arroyo del Vallejo en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 12,61 m. y 11,54 m.

Tiene una superficie según reciente medición de 4.848,66 m²s integrada por una parte de una parcela cuyo propietario provisional se expone en el cuadro adjunto, que deberá comprobarse fehacientemente en el Proyecto de Reparcelación.

Área Centro.-

Limita al Noreste, con zona de proyecto de carretera Azuqueca-Alovera en línea quebrada formada por un tramo recto de 33,71 m., un tramo curvo de 47,68 m., ángulo 2º y radio 743,99 m. y un tramo recto de 23,62 m.

Limita al Sureste, con resto de parcela 8519701 en línea recta de 133,58 m.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 FEBRERO 2011

El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 FEBRERO 2011
El Secretario,

Limita al Oeste, con Arroyo del Vallejo (o Las Manchas) en línea quebrada formada por un tramo recto de 49,40 m., dos tramos curvos de 13,53 m., ángulo 35° y radio 22,14 m. y 27,82 m., ángulo 36° y radio 45,10 m., un tramo recto de 15,65 m., un tramo curvo de 18,57 m., ángulo 93° y radio 10,46 m. y tres tramos rectos de 37,62 m., 2,45 m. y 21,41 m.

Tiene una superficie según reciente medición de 9.766,18 m²s que está integrada por parte de una parcela cuyo propietario provisional se expone en el cuadro adjunto, que deberá comprobarse fehacientemente en el Proyecto de Reparcelación.

Área Sur.-

Limita al Noroeste, con resto de parcela 8519701 en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 16,85 m. y 42,49 m.

Limita al Este, con resto de parcela 8519702 en línea quebrada formada por diez tramos rectos de 28,10 m., 40,26 m., 12,15 m., 27,44 m., 40,23 m., 11,13 m., 9,85 m., 4,83 m., 11,09 m. y 13,97 m.

Linda al Sur, con resto de parcela 8519702 en línea quebrada formada por dos tramos curvos de 8,12 m., ángulo 12° y radio 38,19 m. y 5,27 m., ángulo 20° y radio 14,75 m.

Linda al Oeste, con el Arroyo del Vallejo (o Las Manchas) en línea quebrada formada por once tramos rectos de 7,30 m., 13,89 m., 20,89 m., 12,71 m., 12,17 m., 10,16 m., 9,94 m., 9,23 m., 3,26 m., 16,59 m. y 21,58 m.

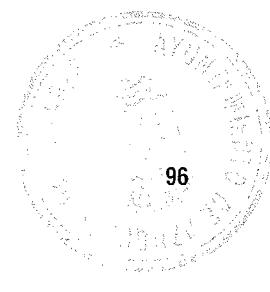
Tiene una superficie según reciente medición de 5.343,02 m²s que está integrada por parte de una parcela cuyo propietario provisional se expone en cuadro adjunto, que deberá comprobarse fehacientemente en el Proyecto de Reparcelación.

En total, el Área de Reparto del SUR-R5 tiene una superficie, según reciente medición, de 311.885,92 m²s, de los que 19.957,86 m²s corresponden a Sistemas Generales Exteriores 36.181,61 m²s a Sistemas Generales Interiores adscritos a este Sector por el POM y ajustados a la superficie real obtenida en la medición y 4.045 m²s a Sistemas Generales Interiores de cesión a parques y jardines públicos.

Documentación planimétrica

Se adjunta plano acotado nº 13 a escala 1/5.000.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 21 Diciembre 2010
El Secretario General



96

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Fuenlabrada
sesión del día 21 Enero 2011
El Secretario



A continuación se transcribe el listado provisional de propietarios y superficies de parcelas que deberán comprobarse fehacientemente en el Proyecto de Reparcelación. En otras palabras se trata de superficies y atribuciones de propiedad, sometidas a los resultados de los trabajos previos al Proyecto de Reparcelación, tales como títulos, escrituras, deslindes, etc.

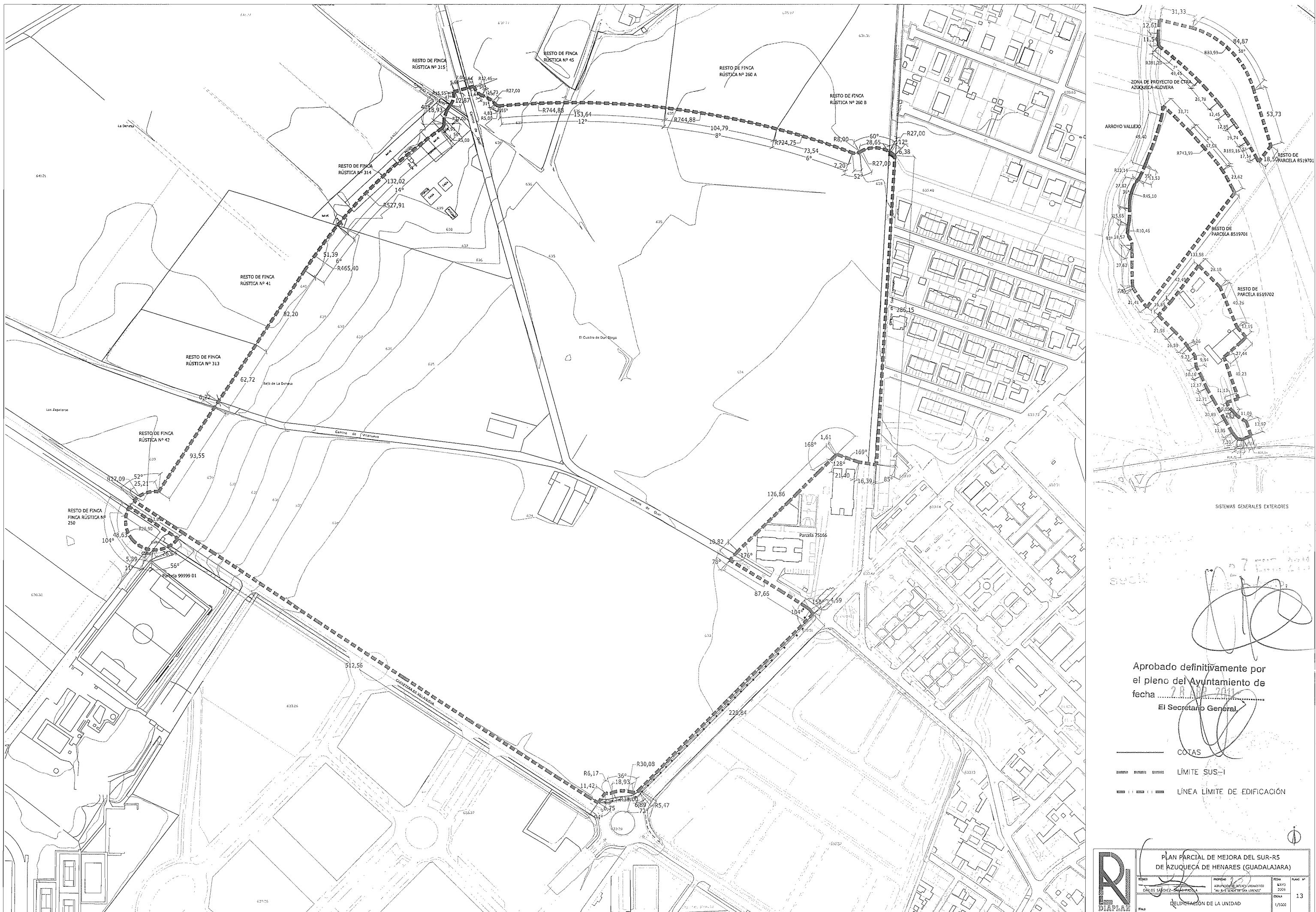
Propietarios (ámbito POM original)	Identificación de parcela	Parcela Catastro	Superficie Topográfico	% respecto a (1)
TJ	1	73165 01 (Finca 260B)	2448,28	0,94%
TJ	2	73165 01 (Finca 260A)	14,29	0,01%
COVE 50%TJ	3 (parte)	73165 02 (Finca 44)	32176,6	12,34%
COVE 50%ARCO	3 (parte)	73165 02 (Finca 44)	32176,6	12,34%
TJ	4	73165 04 (Finca 43)	23761,78	9,11%
SOTRES	5	73165 05 (Finca 311)	296,53	0,11%
ARCO	6	71162 01 (Finca 314)	2174,77	0,83%
2/3 TJ	7 (parte)	71162 02 (Finca 41)	13209,88	5,07%
1/3 Fco Pérez Sa	7 (parte)	71162 02 (Finca 41)	6604,94	2,53%
2/3 TJ	8 (parte)	71162 04 (Finca 313)	7021,433333	2,69%
1/3 Fco Pérez Sa	8 (parte)	71162 04 (Finca 313)	3510,716667	1,35%
HESDI,S.A.	9	71162 03 (Finca 312)	963,91	0,37%
ARCO	10	71141 01 (Finca 42)	110378,38	42,34%
ARCO	11	71141 02 (Finca nº6b 1032)	1575,8	0,60%
Plácido Hita	12	67139 01 (Finca 250)	738,75	0,28%
Ayuntamiento	13	99999 01	176,22	0,07%
Ayuntamiento	14 (parte)	Camino de Villanueva	1930,8	0,74%
Ayuntamiento	15 (parte)	Camino de Quer	3040,68	1,17%
Ayuntamiento	16	Calle Polideportivo	115,2	0,04%
Ayuntamiento	17 (parte)	Camino San Lorenzo	1701,62	0,65%
Subtotal sin SG ext			244017,18	
TJ Sist General Ext	18 (parte)	Parte parcela 85197 01(partе)	1573,2	0,60%
TJ Sist General Ext	29	Parte parcela 85197 01	9766,18	3,75%
TJ Sist General Ext	30	Parte de parcela 85197 02	5343,02	2,05%
SUBTOTAL (1)			260699,58	100,00%

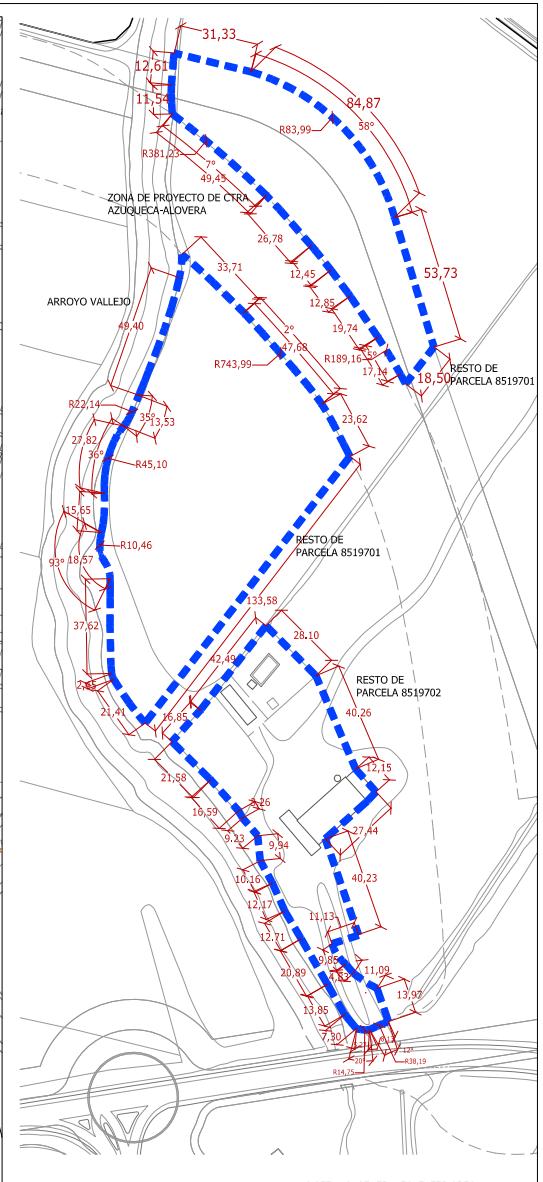
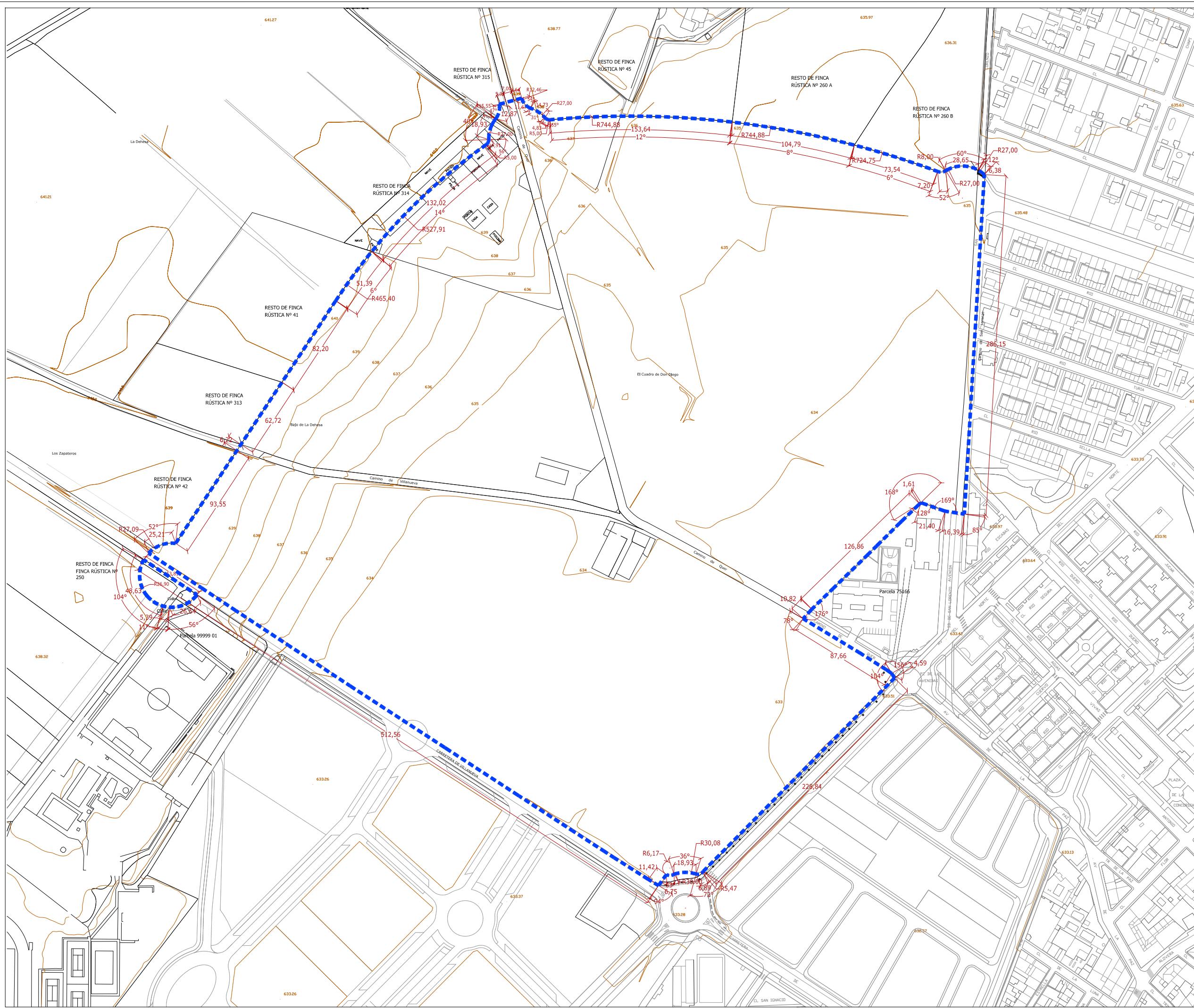
Propietarios (ámbito ampliación ampliación)	Identificación de parcela	Parcela Catastro	Superficie Topográfico	% respecto a (2)
TJ	19	260B	3277,83	6,40%
TJ	20	260A	5914,95	11,56%
TJ	21	45	9867,52	19,28%
SOTRES	22	311	1928,94	3,77%
SOTRES	23 (parte)	314	6347,68	12,40%
ARCO	23 (parte)	314	3825,23	7,47%
COVE 50%TJ	24 (parte)	44	1775,24	3,47%
COVE 50%ARCO	24 (parte)	44	1775,24	3,47%
TJ	25	315	173,76	0,34%
1/3Hnos Pérez	26 (parte)	41	3090,60	6,04%
2/3TJ	26 (parte)	41	6181,20	12,08%
1/3Hnos Pérez	27 (parte)	313	632,15	1,23%
2/3TJ	27 (parte)	313	1264,29	2,47%
ARCO	28	42	1017,45	1,99%
Ayuntamiento	14 (parte)	Camino de Villanueva	121,29	0,24%
Ayuntamiento	15 (parte)	Camino de Quer	702,92	1,37%
Ayuntamiento	17 (parte)	Camino San Lorenzo	14,59	0,03%
Subtotal sin SG ext			47910,88	
TJ Sist General Ext	18 (parte)	Parte parcela 85197 01(partе)	3275,46	6,40%
SUBTOTAL (2)			51186,34	100,00%

TOTAL (1)+(2)		311885,92
----------------------	--	------------------

Propietarios Total		Superficie Topográfico	% respecto a (3)
TJ		107087,06	34,34%
TJ Sist General Ext		19957,86	6,40%
ARCO		152923,47	49,03%
SOTRES		8573,15	2,75%
Fco Pérez		13838,40	4,44%
HESDI		963,91	0,31%
Plácido Hita		738,75	0,24%
Ayuntamiento		7803,32	2,50%
Total (3)		311885,92	100,00%

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,





**F) DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE REAJUSTE
MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE (ED) DEFINIENDO
RAZONADAMENTE EL PROPÓSITO ESPECÍFICO DEL MISMO**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 21 ABR 2011

El Secretario General,



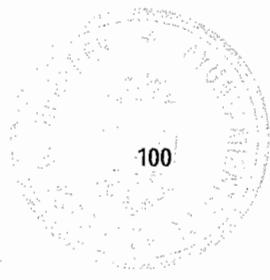
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 JUN 2011
El Secretario,

El Plan Parcial establece las circunstancias en las que deberá redactarse un Estudio de Detalle que son las siguientes:

Cuando, por existir distintas parcelas en una misma manzana o por prevenir una subdivisión o segregación de ésta en varias parcelas, sea necesario definir una ordenación de volúmenes que compatibilice la edificación de todas y cada una de ellas. Esta definición es necesaria por cuanto el Plan Parcial no especifica una tipología concreta de edificación sino que establece exclusivamente los requisitos para conseguir un resultado urbano unitario y el cumplimiento de los objetivos para el tejido urbano del sector. Cuando toda la manzana constituye un único proyecto aunque sea ejecutado en fases, o varios proyectos coordinados por pertenecer al mismo propietario, el Estudio de Detalle es innecesario, bastando la aplicación directa de las ordenanzas del Plan Parcial. No ocurre lo mismo en el caso de varias parcelas de edificación independiente de uno o varios propietarios. El Estudio de Detalle queda así plenamente justificado y se tendrá que definir en el primer proyecto de edificación que se realice.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 21/07/2011

El Secretario General



“Aprobado” Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/07/2011

El Secretario

**G) FICHA RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN:
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,






Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Madrid en
sesión del día
El Alcalde,

FICHA RESUMEN: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Superficie Total del AR **311.885,92 m²s**

Superficie Total del sector delimitado en el POM..... 260.699,58 m²s
 Superficie Total de la ampliación prevista en el POM 51.186,34 m²s

Superficie Total de Cesiones (Sistemas Generales, Locales y cesiones no computables a efectos de estándares)..... **219.947,92 m²s**

Superficie de Sistemas Generales **60.184,47 m²s**

Superficie Total de Sistemas Generales Exteriores del AR..... **19.957,86 m²s**

Superficie de Sistemas Generales Exteriores del Sector delimitado en el POM 16.682,40 m²s
 Superficie de Sistemas Generales Exteriores de la ampliación prevista en el POM 3.275,46 m²s

Superficie Total de los Sistemas Generales Interiores del AR **40.226,61 m²s**

Superficie de Sistemas Generales Interiores del Sector delimitado en el POM 30.243,53 m²s

Superficie de Sistemas Generales Interiores de la ampliación prevista en el POM 9.983,08 m²s

Superficie de Sistemas Generales Interiores viarios de la ampliación prevista en el POM 5.938,08 m²s

Superficie de Sistemas Generales Interiores de cesión con destino a parques y jardines públicos respecto del ámbito 7ampliado (1.000 m²s/200 habitantes) 4.045,00 m²s

Superficie total de cesiones locales con destino dotacional público del AR **99.819,00 m²s**

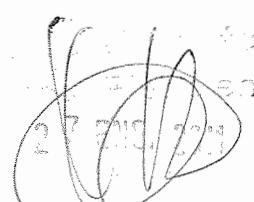
Superficie total con destino específico de zonas verdes 44.434,00 m²s
 Superficie total con destino de otras dotaciones y equipamientos 55.385,00 m²s

Superficie de cesión de zona verde no computable a efectos de estándares **2.539,00 m²s**

Aprobado definitivamente por
 el pleno del Ayuntamiento de
 fecha 28 ABR 2011
 El Secretario General,

[Handwritten signatures and initials of the Pleno members]

102



Superficie total de cesión de viario no computable a efectos de estándares $57.405,45 \text{ m}^2$

Superficie Neta (Total-SG) del AR $251.701,45 \text{ m}^2$

Superficie Neta del sector delimitado en el POM $213.773,65 \text{ m}^2$
Superficie Neta de la ampliación prevista en el POM $37.927,80 \text{ m}^2$

Superficie neta residencial (con o sin bajos comerciales) $91.938,00 \text{ m}^2$

Porcentaje de suelo lucrativo
(incluido 10% de Cesión de Aprovechamiento) 29,48%

Aprovechamiento Tipo del AR $0,734931434 \text{ m}^2\text{ct}/\text{m}^2$

Aprovechamiento Tipo del Sector delimitado en el P.O.M $0,75 \text{ m}^2\text{ct}/\text{m}^2$
Aprovechamiento Tipo de la ampliación prevista en el P.O.M $0,65 \text{ m}^2\text{ct}/\text{m}^2$

Aprovechamiento Total del AR $184.983,3077 \text{ m}^2\text{ct}$

Aprovechamiento Total del Sector delimitado en el P.O.M $160.330,2390 \text{ m}^2\text{ct}$
Aprovechamiento Total de la ampliación prevista en el P.O.M $24.653,0687 \text{ m}^2\text{ct}$

Edificabilidad Total del AR $204.587,6686 \text{ m}^2\text{cr}$

El Aprovechamiento Total y la Edificabilidad Total se distribuyen entre los distintos usos como sigue:

- Terciario Comercial en bajos:

$8.544,06 \text{ m}^2\text{ch}$ $8.544,06 \text{ m}^2\text{cr}$

- Viviendas Multifamiliares:

$176.439,2477 \text{ m}^2\text{ch}$ $196.043,6086 \text{ m}^2\text{cr}$

Viviendas Multifamiliares Libres:

$98.021,80428 \text{ m}^2\text{ch}$ $98.021,80428 \text{ m}^2\text{cr}$

Viviendas Multifamiliares con algún régimen de protección:

$78.417,44342 \text{ m}^2\text{ch}$ $98.021,80428 \text{ m}^2\text{cr}$

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Ayuntamiento de
fecha 20/ABR/2011
En calidad de Secretario General,

De los que:

- | | |
|---|--------------------|
| 10% del aprovechamiento de cesión del Ayuntamiento | 18.498,33077 |
| 90% del aprovechamiento privativo | 166.484,9769 |
| - Densidad del AR..... | 72,73974 viv eq/ha |
| Densidad del Sector delimitado por el P.O.M | 75 viv eq/ha |
| Densidad de la ampliación prevista en el P.O.M..... | 60 viv eq/ha |
| - Número máximo de viviendas equivalentes..... | 1.830,87 viv eq |
| - Número máximo de viviendas reales en el caso más desfavorable | 2.136,015 vivs. |

Superficies de suelo

Superficie residencial (con o sin bajos comerciales)	91.938,00 m ² s
Superficie multifamiliar libre	50.167,00 m ² s
Superficie multifamiliar con algún régimen de protección	41.771,00 m ² s
Superficie de zonas verdes.....	70.975,86 m ² s
Superficie de zonas verdes de Sistemas Generales Exteriores (SGe).....	19.957,86 m ² s
SGe ZV-1	4.848,66 m ² s
SGe ZV-2	9.766,18 m ² s
SGe ZV-3	5.343,02 m ² s
Superficie de Sistema General Interior de cesión con destino a parques y jardines (SGi ZV-1).....	4.045,00 m ² s
Superficie cesión local	44.434,00 m ² s
LZV-1 (parte)	3.399,00 m ² s
LZV-2	3.990,00 m ² s
LZV-3 (parte)	2.043,00 m ² s
LZV-4 (parte)	2.432,00 m ² s
LZV-5 (parte)	2.287,00 m ² s
LZV-6	22.757,00 m ² s
LZV-7	2.525,00 m ² s

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

29 ABRIL 2010

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 ENERO 2010
El Secretario,

LZV-8	1.151,00 m ² s
LZV-9	1.197,00 m ² s
LZV-10	2.272,00 m ² s
LZV-11	381,00 m ² s
Superficie de zonas verdes no computable a efectos de estándares de cesión	2.539,00 m ² s
LZV-1 (parte)	849,00 m ² s
LZV-3 (parte)	512,00 m ² s
LZV-4 (parte)	608,00 m ² s
LZV-5 (parte)	570,00 m ² s
Superficie de cesión de otras dotaciones y equipamientos	55.385,00 m ² s
LD-1 (Multifuncional)	8.562,00 m ² s
LD-2 (Deportivo-Multifuncional)	8.239,00 m ² s
LD-3 (Deportivo)	12.658,00 m ² s
LD-4 (Educativo)	13.092,00 m ² s
LD-5 (Educativo)	12.834,00 m ² s
Superficie de red viaria y aparcamientos	93.587,06 m ² s
Superficie de red viaria y aparcamientos de SG interiores	36.181,61 m ² s
SGi V-1	35.150,21 m ² s
SGi V-2	1.031,40 m ² s
Superficie de red viaria de cesión no computable a efectos de estándares de cesión, LV-1	57.405,45 m ² s

Aparcamientos

Nº de Aparcamientos en superficie.....	1.053
(de los cuales 27 son reservados para personas con movilidad reducida)	
En línea (de los cuales 16 son reservados para personas con movilidad reducida)	591
En batería (de los cuales 11 son reservados para personas con movilidad reducida).....	462

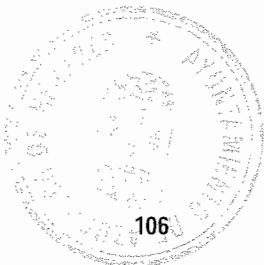
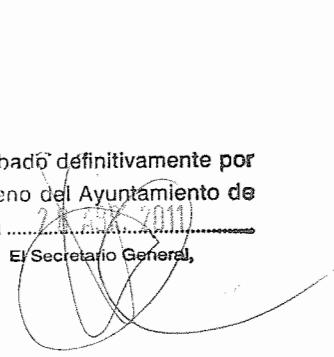
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



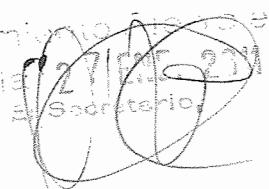
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento en
sesión del dia
El Secretario,

Nº de Aparcamientos en parcelas privadas (si se realiza el nº máximo de viviendas).....	3.334
(1,5 plazas de aparc. privado por vivs. y/o 100 m ²) y en todo caso	3.070
Uso Residencial (si se realiza el nº máximo de viviendas).....	3.205
y en todo caso	2.941
Uso Comercial en bajos	129

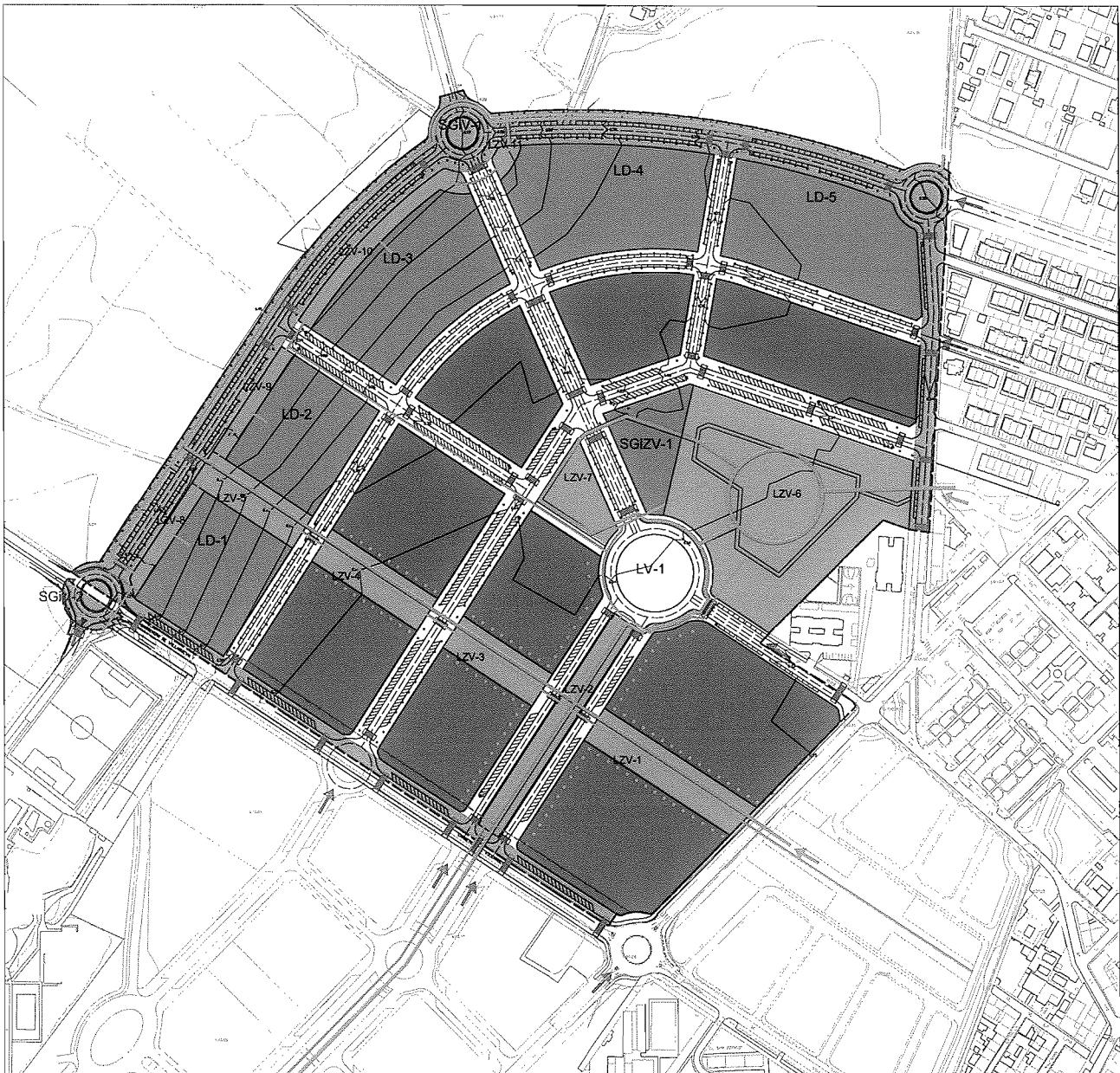
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de en
sesión del dia
El Secretario

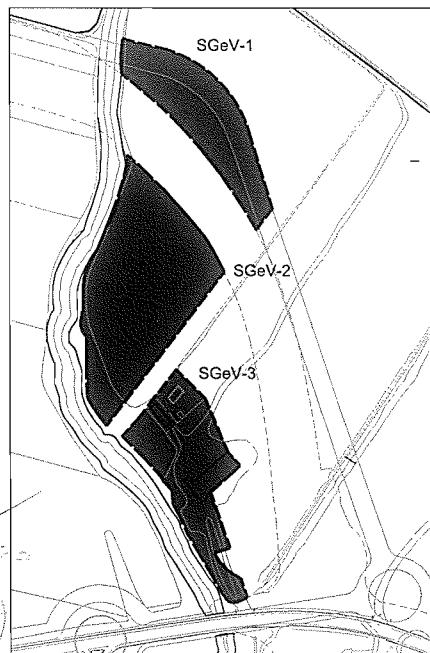


FICHA RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE SUR-R5

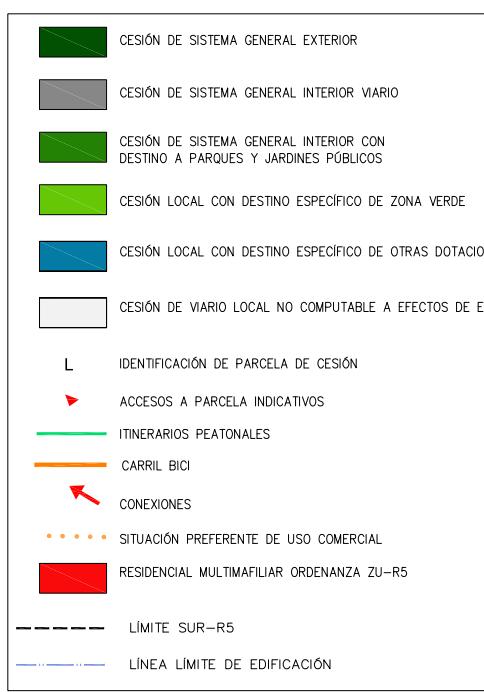


	CESIÓN DE SISTEMA GENERAL EXTERIOR
	CESIÓN DE SISTEMA GENERAL INTERIOR VIARIO
	CESIÓN DE SISTEMA GENERAL INTERIOR CON DESTINO A PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS
	CESIÓN LOCAL CON DESTINO ESPECÍFICO DE ZONA VERDE
	CESIÓN LOCAL CON DESTINO ESPECÍFICO DE OTRAS DOTACIONES
	CESIÓN DE VIARIO LOCAL NO COMPUTABLE A EFECTOS DE ESTADÍSTICA
L	IDENTIFICACIÓN DE PARCELA DE CESIÓN
►	ACCESOS A PARCELA INDICATIVOS
—	ITINERARIOS PEATONALES
—	CARRIL BICI
↗	CONEXIONES
··· ··· ···	SITUACIÓN PREFERENTE DE USO COMERCIAL
	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ORDENANZA ZU-R5
— — —	LÍMITE SUR-R5
— — —	LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



FICHA RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE SUR-R5



EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Puesto que el tamaño del Plan Parcial de Mejora no es muy grande, se plantea su desarrollo en una sola fase, sin perjuicio, y dado que se permite la edificación simultáneamente con la urbanización previos los avales y garantías exigidos por la legislación vigente, de que se dispongan fases en la urbanización en forma que se eviten deterioros “innecesarios” de obra ejecutada.

Debido a la proximidad del casco urbano y a la necesidad de realizar obras de infraestructuras en instalaciones existentes, a fin de garantizar la continuidad del servicio, así como de resolver la continuidad del viario actual, se comenzará la urbanización por el Sur y avanzará hacia el Norte.

Los Sistemas Generales Exteriores se ubicarán en el SGZV-2.

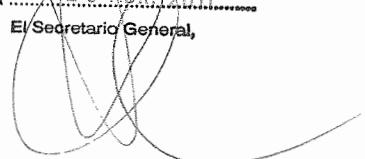
Los plazos del proceso de desarrollo son los siguientes:

- Documento para Aprobación Inicial
(desde la adjudicación del PAU) 3 meses
- Documento de Aprobación Definitiva
(desde la recepción del informe vinculante de la Comunidad Autónoma) 3 meses
- Proyecto de Reparcelación
(desde la adjudicación del PAU) 3 meses
- Proyecto de Ejecución de Urbanización, Estudio de Seguridad y Salud
(desde la aprobación definitiva de la alternativa técnica) 4 meses

Una vez finalizada la tramitación de toda la documentación pertinente se iniciará la urbanización, previa la convocatoria, en su caso, del correspondiente concurso de obras, estableciéndose un plazo de 3 años para su finalización.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011.....

El Secretario General,



108

Aprobado
en el Pleno
del Ayuntamiento
de Madrid
el día 27 de febrero de 2011



ESTUDIO ECONÓMICO PRELIMINAR

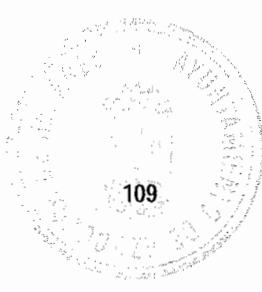
El presupuesto del desarrollo y urbanización del Sector se expone a continuación.

Planeamiento, Gestión y Desarrollo.-

Levantamiento Topográfico.....	1.850,00 €
Plan Parcial (incluidos Estudios Complementarios).....	180.893,88 €
Proyecto de Reparcelación.....	56.139,48 €
Registros y Notaría	12.000,00 €
Anuncios y Publicidad	4.000,00 €
Estudio Geotécnico	8.671,10 €
Avance de Proyecto de Urbanización.....	62.377,20 €
Proyecto de Ejecución de Urbanización	109.160,10 €
Estudio de Seguridad y Salud	12.475,44 €
Dirección de Obra de Urbanización.....	62.377,20 €
Coordinación Seguridad y Salud	18.713,16 €
Gestión, control y supervisión de la ejecución de proyectos de urbanización e instalaciones	59.258,34 €
Total Gastos de Planeamiento, Gestión y Desarrollo	587.915,90 €

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 10/01/2011

El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 10/01/2011

El Secretario,

Ejecución de Obras.-

- Sistemas Generales Interiores:

Urbanización.....2.426.264,62 €

TOTAL P.E.M.....2.426.264,62 €

Medidas Seguridad y Salud (2%).....48.525,29 €

TOTAL P.E.M. c/SEGURIDAD Y SALUD.....2.474.789,92 €

Gastos Generales + Beneficio Industrial (19%).....470.210,08 €

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (antes de IVA).....2.945.000,00 €

- Sistemas Locales:

Urbanización.....9.513.795,59 €

Conexión Exterior Saneamiento.....450.000,00 €

Conexión Exterior Electricidad500.000,00 €

TOTAL P.E.M.....10.463.795,59 €

Medidas Seguridad y Salud (2%).....209.275,91 €

TOTAL P.E.M. c/SEGURIDAD Y SALUD.....10.673.071,50 €

Gastos Generales + Beneficio Industrial (19%).....2.027.883,59 €

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (antes de IVA).....12.700.955,09 €

**Total Gastos de Urbanización de Sistemas Generales Interiores
y Sistemas Locales**.....15.645.955,09 €

TOTAL GASTOS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.....16.233.870,99 €

18% I.V.A.....2.922.096,78 €

TOTAL (INCLUIDO I.V.A.).....19.155.967,77 €

Contribución a la Urbanización de los Sistemas Generales de la ciudad
al servicio del Sector actualizada..... 3.887.197,89 €

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento en
sesión del dia 4 Enero 2011
El Secretario,

ÍNDICE DE PLANOS

Nº	DENOMINACIÓN	ESCALA
1	Situación.....	1/10.000
2.1	Relación del Sector con el planeamiento existente.....	1/10.000
2.2	Topografía, estado actual	1/2.000
2.3	Condiciones urbanísticas de borde (en texto)	1/4.000
3.1	Estado actual. Edificaciones existentes e Infraestructuras.....	1/2.000
3.2	Estructura de la propiedad.....	1/2.000
4	Red viaria. Identificación de Secciones Transversales	1/2.000
4.1	Secciones Transversales.....	1/200
4.2	Perfiles longitudinales.....	1/200
4.3	Perfiles longitudinales.....	1/200
4.4	Tráfico y Movilidad	1/3.000
4.5	Detalles generales	1/200
5	Movimiento de tierras	1/2.000
6	Calificación del suelo.....	1/2.000
7	Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.....	1/2.000
8	Estructura urbana	1/2.000
9	Cesiones	1/2.000
10	Parcelas lucrativas.....	1/2.000
11	Ordenación volumétrica (solución indicativa).....	S/E
12	Tipos de Zonas Verdes (en texto).....	1/4.000

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Aprobado
por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Sesión celebrada el 7 de junio de 2011
Firma: [Signature]

Nº	DENOMINACIÓN	ESCALA
13	Delimitación del Área de Reparto (en texto)	1/4.000
14	Ordenación detallada conjunta del Sector y sus inmediaciones	1/10.000
15 (3 POM)	Sistemas Generales POM “modificado”	1/10.000
16	Análisis comparativo de nueva ordenación y anterior	1/5.000
17 (1 POM)	Superposición de PPM en Modelo Territorial.....	1/10.000
18 (2 POM)	Clasificación POM “modificado”.....	1/10.000

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
10 ABRIL 2010

El Secretario General



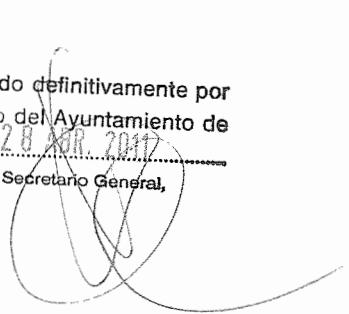
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día
17 DICIEMBRE 2010

El Secretario

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA COMPLEMENTARIA
POR TRATARSE DE UN PLAN PARCIAL DE MEJORA
(Art. 64 del Reglamento)**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2017

El Secretario General,



"Aprobado" Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27 MAR 2017

El Secretario,



- A) JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN, EN RELACIÓN NO SÓLO CON LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN, SINO CON LOS INTEGRANTES DEL CONJUNTO DEL SECTOR (S) Y DE SU ENTORNO INMEDIATO, HACIENDO ESPECIAL REFERENCIA A LOS SISTEMAS GENERALES (SG). (Infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural). (Art. 39.7.a), 39.8.a) TRLOTAU, 57.1.b), 61.1.a), 121, Reglamento de Planeamiento)

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de Torrelodones en
sus Sede el día 27 Enero 2011
El Secretario General

Como ya se ha repetido a lo largo del documento, la ampliación del Sector estaba ya prevista en el POM, tal como figura en la ficha de ordenación del Sector. El modelo territorial del POM admite, como no podía ser menos, la ampliación que no fue incorporada en su documentación con un sector de mayor tamaño porque afecta a unas edificaciones agrícolas que, en el momento de redactarse el POM, estaban en funcionamiento, y se trató de evitar que las expectativas de desarrollo pudiera acelerar su desaparición.

A pesar de ello, y debido a que para el modelo territorial era preferible una circunvalación más alejada, el POM previó la posibilidad de la ampliación para el caso, como así ha sucedido, de que en el momento de redactarse el Plan Parcial hubiera cesado la actividad.

Por todo lo anterior no se afecta ninguno de los elementos estructurantes del modelo produciéndose exclusivamente un desplazamiento del tramo central de la circunvalación cuya curvatura se hace más regular permaneciendo en el borde del nuevo sector.

El POM no preveía en el ámbito ninguna dotación estructurante y, por indicación del Equipo de Gobierno Municipal, se han situado todas las dotaciones en el perímetro del sector, en forma que constituyen la transición al suelo rústico.

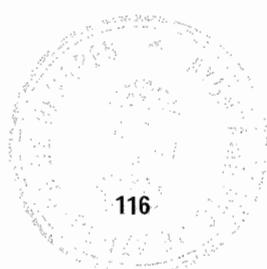
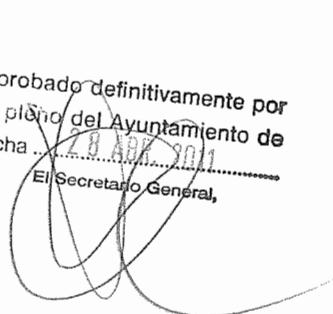
Tampoco se afectan las infraestructuras correspondientes a la ordenación estructural.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 APR 2011

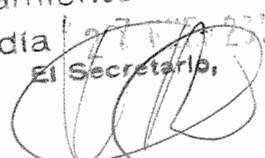
El Secretario General,

**B) JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MEJORA RESPETA O COMPLEMENTA Y
MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE
EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 2011
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/11/2011
El Secretario,



Tal como se ha puesto de manifiesto en el punto anterior, el diseño propuesto respecta y se ajusta íntegramente a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana. De hecho la escasa cuantía de la ampliación y su consideración en el propio POM, hace prácticamente imposible su alteración.

Al margen de lo anterior, el Plan de Mejora aumenta las reservas de zonas verdes y equipamientos contribuyendo a paliar los déficits que han producido los sectores desarrollados que se han ajustado estrictamente a los mínimos legales.

La solución propuesta prolonga las tramas de los tejidos urbanos colindantes que confluyen en una gran zona verde central, que hará las funciones de parque de ciudad.

Asimismo prolonga: el paseo peatonal que acerca a los futuros habitantes al centro del casco y el bulevar del Sector SUR-R6, y prevé una zona verde lineal perimetral en la zona topográficamente más elevada en forma que se disfrute de las vistas panorámicas sobre la ciudad.

La supresión del uso residencial unifamiliar y la elevación de la altura máxima permite un aumento del espacio público y del suelo no ocupado por la edificación.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27 AGO 2011

El Secretario General



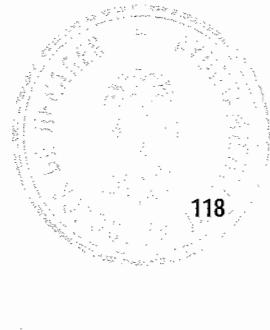
117

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27 AGO 2011
El Secretario

C) JUSTIFICACIÓN EXPRESA DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 120 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha .../.../2011

El Secretario General,



118

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Madrid
sesión del día 27 de febrero de 2011
El Secretario General

El Plan Parcial de Mejora, no sólo mantiene sino que aumenta la proporción de las dotaciones públicas respecto al aprovechamiento, sin incrementarlo, tanto equipamientos como zonas verdes.

Aumenta las posibilidades reales de acceso a la vivienda respecto a las previsiones del POM, en el que no se fijaba ningún porcentaje de vivienda protegida. En cumplimiento de la legislación actualmente vigente el Plan Parcial destina el 50% de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a algún régimen de protección, y al suprimir el no residencial unifamiliar aumenta el número y la superficie destinada a este tipo de viviendas.

Se ha efectuado consulta sobre contenido del informe de impacto ambiental y, en su caso, de la exención prevista en los Artículos 57.2.C9 y 89 del Reglamento de Planeamiento.

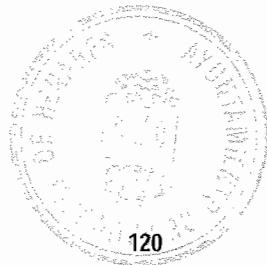
Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
Valladolid el 10 de febrero de 2011
El Secretario General



Aprobado
Por el Ayuntamiento
en sesión del 10 de febrero de 2011
Firmas

**D) JUSTIFICACIÓN DE QUE DE LA NUEVA ORDENACIÓN SE DERIVAN
MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN
(Art. 39.7.c de la TRLTAU)**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Las mejoras para el bienestar de la población que se derivan de la nueva ordenación son las siguientes:

- Un aumento de la superficie de zonas verdes de 9.139 m² derivado del aumento del estándar de cesión y de la configuración del paseo central (2.539 m² no se computan para el cumplimiento de estándares).
- Un aumento de la superficie de las zonas de equipamientos de 13.347 m² derivada asimismo del estándar de equipamientos.
- Previsión de una zona verde central con vocación de convertirse en parque de ciudad.
- Gran paseo peatonal que hacia el Este conecta con el casco histórico y hacia el Oeste con el suelo rústico y un circuito peatonal con vistas panorámicas sobre la ciudad.
- Cierre de la circunvalación que evita la circulación de vehículos por el interior del suelo consolidado.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABRIL 2011

El Secretario General,



121

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/01/2011
El Secretario,

**ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN Y NORMAS COMPLEMENTARIAS
A LAS RECOGIDAS EN EL TÍTULO VII DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 2011
El Secretario General,

.....
.....
.....



122

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/10/2011
El Secretario

.....
.....
.....

0. INTRODUCCIÓN

Para la redacción del presente anteproyecto de urbanización, se han tenido en cuenta varios criterios que a continuación se definen, a fin de justificar tanto el dimensionado de las redes de servicios de urbanización como el desglose del presupuesto por capítulos.

El Sector SUS-R5 cuenta con unos Sistemas Generales Interiores (SGI), que consisten en:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1.- Red Viaria | - 36.181,61 m ² |
| 2.- Cesión con destino a parques y jardines | - 4.045,00 m ² . |

TOTAL - 40.226,61 m²

El Sector en su conjunto tiene la siguiente superficie:

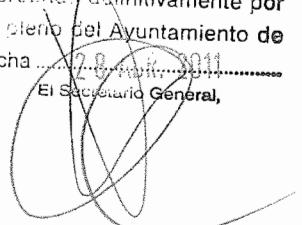
Superficie total Sector SUS-R5 311.885,92 m² (incluidos los 19.957,86 m²s de SG exteriores).

Para el dimensionado de las redes interiores de abastecimiento, gas, saneamiento, electricidad, etc., se ha tenido en cuenta un coeficiente de seguridad respecto del número estipulado de viviendas equivalentes en el Plan Parcial de 1,35, con objeto de cubrir las necesidades de un aumento futuro de demanda de los diferentes servicios. Este coeficiente de paso asegurará que las redes tenga la capacidad suficiente para atender los nuevos requerimientos en el supuesto caso de que llegaran a producirse.

El presupuesto que acompaña el presente anteproyecto se compone de dos presupuestos parciales: el presupuesto nº 1 de Sistemas Generales Interiores, que contempla los 40.226 m² más arriba reseñados, y el presupuesto nº 2 de Sistemas Locales, que contempla, a su vez la superficie neta del Sector (251.701,45 m²).

La suma de ambos presupuesto contempla la ejecución de los Sistemas Generales Interiores y Sistemas Locales (291.928,06 m²), resumido en el presupuesto nº 3, adjunto.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha .../.../2011
El Secretario General,





Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento. Riene en
sesión del día 26/07/2011
El Secretario,



1. PAVIMENTACIÓN

El diseño plantea cuatro tipos de vías.

Vías principales

Calle D.- Con una sección transversal de 27 m.

Calle A.- Con una sección transversal de 49 m.

Calle I (semipreexistente – Ctra. de Villanueva).- Con una sección transversal de 30 m.

Calle J (preexistente).- Con una sección transversal de 22 m.

Calle H.- Con una sección transversal variable entre 17,95 y 19 m.

Calle F.- Con una sección transversal variable de 20-26 m.

Vías secundarias

Calle B.- Con una sección transversal de 24,5 m.

Calle C.- Con una sección transversal de 18,5 m.

Vías terciarias

Calle E-2.- Con una sección transversal de 24,5 m.

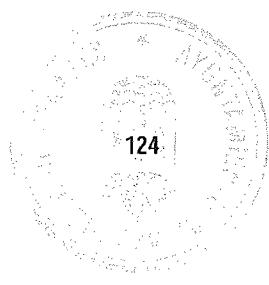
Calle G.- Con una sección transversal de 18,5 m.

Vía peatonal

Calle E-1.- Con una sección transversal de 8,57 m.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2021.....

El Presidente General,



Aprobado definitivamente por
el Ayuntamiento de/...../2021.....
en sesión del día/...../2021.....



Existen, además, cuatro glorietas que se suman a las tres preexistentes:

- Glorieta de intersección de las calles A y F, con radio interior de 30,85 m. y exterior variable entre 44,85 y 46,35 m.
- Glorieta de intersección de las calles F y D, con radio interior de 13 m. y exterior variable entre 27 y 31 m.
- Glorieta de intersección de las calles D, H y Vallehermoso, con radio interior de 14 m. y exterior de 27 m.
- Glorieta de intersección de las calles D e I, con radio interior de 13 m. y exterior variable entre 27 y 30 m.
- Glorieta preexistente de intersección de calles B y Ctra. de Villanueva, con radio interior de 13 m. y exterior de 25 m.
- Glorieta preexistente de intersección de las calles Ctra. de Villanueva y Avda. Siglo XXI, con radio interior de 12 m. y exterior variable de entre 30 y 23,75 m.
- Glorieta preexistente de intersección de las calles F y Avda. Siglo XXI, con radio interior de 12 m. y exterior de 24,50 m.

Todas las secciones constructivas, lógicamente, deberán concretarse en el Proyecto Definitivo de Urbanización.

El Urbanizador asumirá la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Locales viarios, incluyendo el tramo de Avda. de Vallehermoso entre la Avda. del Norte y la Senda de San Lorenzo, no incluido en el ámbito pero necesario para su conexión con la ciudad.

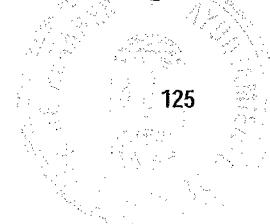
MEMORIA DE CALIDADES DE PAVIMENTACIÓN

En lo que se refiere a las características de los firmes, a continuación se describen orientativamente los firmes propuestos, a expensas de las indicaciones que se describan en el correspondiente Estudio Geológico-Geotécnico para las obras de Urbanización:

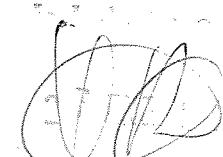
- Calles de Tráfico Medio: Calles A, D, F e I

La calzada consiste en un firme de sub-base de 25 cm. de zahorra artificial de espesor sobre una explanada mejorada de 50 cm. de suelo adecuado, una base de hormigón tipo HM-20 de 25 cm. de espesor, y mezclas bituminosas de espesor total 12 cm. (una capa de base de 6 cm. y una capa de rodadura de 6 cm.), con sus correspondientes riegos previos de imprimación y adherencia.

Aprobado definitivamente por
el Ayuntamiento de
20 ABR. 2011.....
Fiscal,



Aprobado definitivamente por
el Ayuntamiento de Madrid
20 ABR. 2011.....
Fiscal,



- Calles de Tráfico Ligero: Resto de Calles

La calzada consiste en un firme de sub-base de 20 cm. de zahorra artificial de espesor sobre una explanada mejorada de 50 cm. de suelo adecuado, una base de hormigón tipo HM-20 de 20 cm. de espesor, y mezclas bituminosas de espesor total 12 cm (una capa de base de 6 cm. y 6 cm. de capa de rodadura), con sus correspondientes riegos previos de imprimación y adherencia.

- Los aparcamientos delimitados entre aceras y calzadas por bordillos tipo III y tipo IV enterrado con bisel visto, respectivamente, mediante base de hormigón HM-20 de 25 cm. de espesor ruleteado superficialmente, sobre sub-base de zahorra artificial de 20 cm. de espesor con explanada mejorada de 50 cm. de espesor.
- Acerados con baldosas de terrazo “granallado” en color gris, de dimensiones 40x40 cm, recibido de mortero de espesor mínimo 2 cm., sobre solera de hormigón hidráulico de 15 cm. de espesor tipo HM-20, sobre una capa de arena de miga de 15 cm. de espesor. Se realizará un encintado con loseta hidráulica de botones de color blanco, en el encuentro de la acera con el bordillo de calzada, alcorques, farolas, etc.
- En el Bulevar Principal: Se combinarán baldosas de hormigón en acabado imitando piedra en color granate con zonas verdes.

Las transiciones de distintos pavimentos se solucionarán mediante bordillo enterrado independientemente de las cenefas o bandas dilatadoras que se definan.

En las barbacanas y vados se diferenciará el pavimento de manera que la textura y el color simplifiquen tales elementos, siendo el acabado baldosa hidráulica de 20x20 cm. con acabado de botones. En caso de isletas o plataformas para colocación de báculos y puntos de recogida de basuras, las aceras avanzarán sobre el fondo de los aparcamientos.

El paseo peatonal.- Se ejecutará un pavimento peatonal de acabado de baldosa de hormigón pizarroso en combinación de colores, sobre solera de 20 cm. de hormigón HM-20, sobre explanada mejorada de arena de miga.

Carril-bici.- El firme del carril-bici consistirá en 20 cm. de zahorra artificial y una capa de 5 cm. de mezcla bituminosa D-12, con acabado en lechada bituminosa tipo LB-3 en color rojo. A ambos lados se encintará el carril-bici con bordillo tipo IV (14x20).

La totalidad de los bordillos serán prefabricados con hormigón reforzados en doble capa de clase R-5 y hormigón HM-25 mínimo y tendrán la forma y dimensiones especificadas en Planos ajustándose al artículo 570.2.3 del PG-3/75.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha28/04/2011.....

El Secretario General,

La longitud mínima de las piezas será de un metro (1 m.), admitiéndose una tolerancia en las dimensiones de la sección transversal de diez milímetros (10 mm.) en más o en menos. La Dirección Facultativa podrá autorizar el uso de piezas de sesenta centímetros (60 cm.) o de bordillos bien cortados de cincuenta centímetros (50 cm.).

Los bordillos para barbacanas serán los especiales doblemente biselados y rebajados.

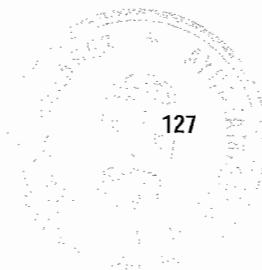
Los alcorques se realizarán con cerco y rejilla de fundición dúctil, en modelo a aceptar por el Ayuntamiento.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización se adecuará a las recomendaciones descritas en el correspondiente Estudio Geológico-Geotécnico que, tras un análisis en profundidad del terreno existente, describirá las actuaciones necesarias para los firmes de viales, taludes de las zanjas, etc.

Asimismo el Proyecto de Urbanización respetará la legislación vigente en materia de accesibilidad que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: el Código Técnico de la Edificación -incluido el documento DB SUA-, la Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha -DOCM 24 de Junio-, el Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha -DOCM 5 de Diciembre-, la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados o cualquier otra norma que los sustituya, incluyendo la forma de solucionar los pasos de peatones, vados, etc.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 APR 2011

El Secretario General,



127

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 11 APR 2011
El Secretario,

2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA E HIDRANTES

RED DE AGUA EXISTENTE

La red de distribución de agua existente es propiedad de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y se ubica en el límite Sur en contacto con el Suelo Urbano y acompañando a los caminos que atraviesan el Sector. Su ubicación se recoge en el Plano “D.A.1”:

- Al Suroeste, en la Ctra. de Villanueva existente, discurre en su acera norte 2 tuberías de la red de abastecimiento de agua de Ø 100 de FC y Ø 400 de FD.
- Al Sur de dicha Ctra. en el acceso al Polideportivo (Camino de las Piscinas), se dispone de una red de Fundición Dúctil de diámetro Ø 350 mm.
- Al Sureste, por la Avda. del Siglo XXI discurre una red de abastecimiento de agua de Ø 400.
- En el Camino Viejo de Villanueva hay una red de abastecimiento de 400 Ø.
- En el Camino Senda de San Lorenzo existe una red de abastecimiento de Ø 200 FD.
- Por último, en el Camino de Quer se encuentra una tubería de abastecimiento de agua de Ø 400.

ESTADO PROYECTADO

El Informe “sobre la capacidad de abastecimiento y de depuración para el Sector SUR-R5” del Ayto. de Azuqueca de Henares de fecha 3 de Abril de 2.009, indica que la entidad suministradora del agua al Municipio es la mancomunidad de Aguas del Sorbe, y que esta entidad no presentó objeción alguna a la aprobación del POM de Azuqueca de Henares, que engloba el Sector SUR-R5.

Por otra parte, también refleja dicho informe que está garantizada la capacidad del sistema de depuración, mediante la EDAR de Azuqueca de Henares.

Las actuaciones serán las siguientes, tal y como se refleja en el plano “D.A.2”:

- Se mantendrá la tubería de FD de diámetro 400 mm. existente en la Ctra. de Villanueva.
- Se suprimirá la tubería de FC de diámetro 100 mm. que tiene un trazado paralelo al anterior, realizando las conexiones necesarias para dejar en servicio las acometidas conectadas a la misma.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011
El Secretario General,



128

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 1/01/2011
El Secretario,



- Se retranqueará la tubería de FC de diámetro 400 mm. que atraviesa el Sector, colocando en su lugar una nueva tubería de FD también de 400 mm., aprovechando el trazado de los nuevos viales que conformarán el Sector.
- Será necesaria la colocación de una nueva tubería de mallado, también de FUNDICIÓN DÚCTIL diámetro 400 mm., en el vial de borde y en la Avda. de Vallehermoso, hasta su conexión con la red existente.
- Se definirá una red mallada de FUNDICIÓN DÚCTIL de diámetros 200 y 150 mm que garanticen el suministro de agua potable a todas las parcelas. En los viales públicos de anchura superior a 15 m se duplicarán las conducciones, una en cada lateral del vial. Asimismo se preverán una serie de injertos a la red existente que contribuirán al mallado del Suelo Urbano con el nuevo desarrollo.

Por último, se establecerá una red de hidrantes con calibre y boca fijados por la Cía. Suministradora o el Ayuntamiento, acometiendo a una conducción de diámetro 150 mm como mínimo. Para el cómputo de la dotación de hidrantes que se establece se pueden considerar los hidrantes que se encuentran en la vía pública a menos de 100 de la fachada accesible del edificio, según indica el Código Técnico de la Edificación DB-SI “Seguridad de Incendio”, Sección SI 4.

Se ha estimado una demanda de caudal medio de 2.882,44 m³/día (33,61 l/seg.), que equivalen a un caudal punta de 70,45 l/seg, según se desglosa en la ficha anexa, incluyendo el caudal de riego de las zonas verdes. Dicho caudal medio sin considerar el riego de zonas verdes es de 2.790,61 m³/día (32,30 l/seg.) que equivale a un caudal punta de 68,37 l/seg.

En todo caso el diseño de la red definitiva a incorporar al proyecto de urbanización deberá contar con el necesario “Informe de Conformidad Técnica” de la entidad suministradora al Municipio, la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, adecuándose lo descrito a los condicionantes técnicos allí dispuestos

MEMORIA DE CALIDADES DE LA RED DE AGUA

Tanto en el tramo de la red exterior primaria de abastecimiento como la red interior secundaria de distribución, el material constitutivo de las tuberías y accesorios de fundición serán de FUNDICIÓN DÚCTIL (FD).

Podrán utilizarse tuberías de fundición dúctil en conducciones de diámetro comprendido en el rango $80 \leq DN \leq 800$ mm., para presiones normalizadas (PN) entre 1,0 y 4,0 MPa y en aquellas en las que se prevean muchas derivaciones.

Se admitirán los diámetros nominales de la serie: 80, 100, 150, 200, 250, 300, 400, 500, 600 y 800 mm. Se podrán utilizar diámetros superiores previa justificación, por lo que esta serie no es exclusiva.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha:...../...../2011
El Secretario General,

129

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de...../...../2011
en la sesión del día...../...../2011
El Secretario,

Las tuberías y accesorios de fundición deberán cumplir las especificaciones establecidas en las siguientes normas: UNE-EN 545:2002, UNE-EN 681- 1:1996, UNE-EN 681-1/A1:1999 e ISO 7005 2:1988.

Los tubos de fundición se fabrican bajo determinadas “clases de espesor”, de manera que el espesor del tubo queda determinado en función del diámetro nominal (DN) y de la “clase de espesor” de que se trate. Además los tubos de fundición dúctil pueden estar unidos mediante unión flexible con anillo elastomérico o bien mediante unión rígida con bridas siendo diferente los parámetros de clasificación en ambos casos.

En el caso de unión flexible y en base a lo especificado en la Norma UNE EN 545:2002, se pueden distinguir las siguientes clases de tubos:

DN (mm)	CLASE 40	K9	K10
80			
100			
150			
200			
250			
300			
400			
500			
600			
800			

En la tabla siguiente se indican las presiones de funcionamiento admisibles para las distintas clases de tubos de fundición dúctil con junta estándar en función de su diámetro nominal:

DN (mm)	CLASE 40	Presión de funcionamiento admisible PFA (Mpa)	
		K9	K10
80	6.4	8.5	8.5
100	6.4	8.5	8.5
150	6.2	7.9	8.5
200	5.0	6.2	7.1
250	4.3	5.4	6.2
300	4.0	4.9	5.6
400		4.2	4.8
500		3.8	4.4
600		3.6	4.1
800		3.2	3.7

Los tubos llevarán un revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado de conformidad con la Norma ISO 4179. La protección exterior de los tubos constará de un revestimiento de zinc sobre el que se aplicará un barniz exento de fenoles o pintura de alquitrán epoxy, conforme a Norma ISO 8179.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011.....

El Secretario General,

La unión entre extremos acampanados (enchufes) y accesorios se realizará mediante junta automática flexible.

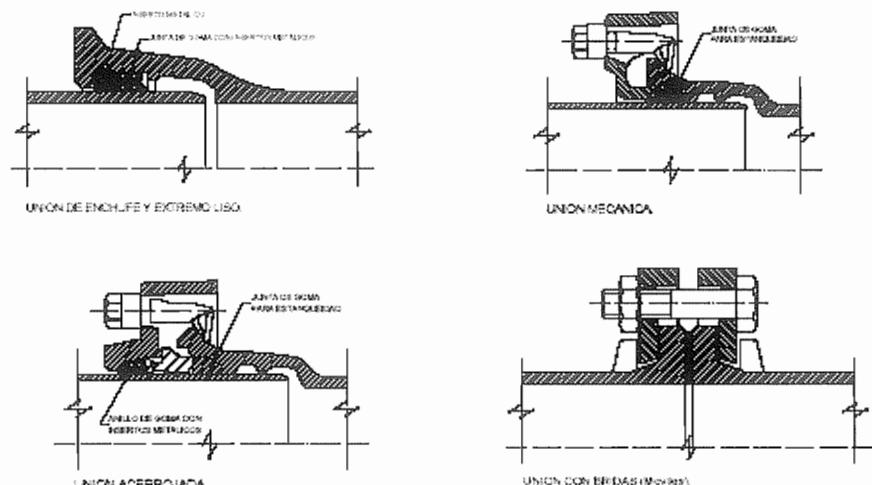


Fig. II-1. Uniones en tubos de fundición dúctil

La estanqueidad de la junta automática flexible se conseguirá mediante la compresión de un anillo de goma labiado. El enchufe debe tener en su interior un alojamiento profundo con topes circulares para el anillo de goma y un espacio libre para permitir los desplazamientos angulares y longitudinales de los tubos o accesorios unidos. Cumplirá la Norma ISO 4623.

Los elastómeros empleados en las juntas cumplirán las propiedades de las UNE 53-571.

Se emplearán accesorios con junta de brida, al menos en uno de sus extremos, para empalmes a otros mecanismos o piezas especiales.

Todos los Elementos de Maniobra y Control (válvulas de compuerta y/o válvulas de mariposa según el diámetro de la tubería, desagües y ventosas) como los Elementos Complementarios (manguitos, collarines, carretes, etc.) y Piezas Especiales deberán cumplir con la Normativa vigente y la Normativa e Inspección de la entidad suministradora al Municipio, la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

Demanda de Agua del Sector SUR-R5

MUNICIPIO	AZUQUECA DE HENARES
AMBITO	SUR R-5
SUPERFICIE (ha)	29,19

abr-09

RESIDENCIAL		Nº Viv. (nº)	Dem. Riego (m3/dia)	Dotación (m3/viv/dia)	Qm (m3/dia)
MULTIFAMILIARES					
Sv<=120		2.474,00		0,90	2.226,60
120<Sv<=180		0		1,05	0,00
Sv>180		0		1,20	0,00
UNIFAMILIARES					
Sp<=200		0		1,20	0,00
200<Sp<=400		0		1,60	0,00
400<Sp<=600		0		2,00	0,00
600<Sp<=800		0		2,50	0,00
800<Sp<=1000		0		3,00	0,00
Sp>1000		0		3,00	0,00
TOTAL RESIDENCIAL		2474			2.226,60

TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL				
	Super. bruta (m2)	Edif. (m2/m2)	Superf. edificable (m2 c)	Dotación (l/m2/dia)
				Qm (m3/dia)
TERCIARIO	9.894	1,00	9.894	8,64
DOTACIONAL	55.385	1,00	55.385	8,64
INDUSTRIAL	0	1,00	0	8,64
TOTAL T.D.I.				564,01

ZONAS VERDES			
	Superf. riego (ha)	Dotación (m3/ha/dia)	Qm (m3/dia)
S riego ≤3 Ha	5,10	18	91,83
S riego >3 Ha otras fuentes			
TOTAL Z.V.	91,83		

DEMANDA TOTAL(M3/DIA) 2.882,44

Qm= CAUDAL MEDIO (L/S) 33,36

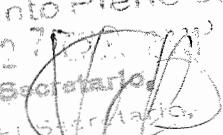
Qp= CAUDAL PUNTA (L/S) 70,45

Cp= Coeficiente punta instantáneo

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | aguas arriba dep. regulador |
| 24/horas bombeo | en impulsiones a dep. regulador |
| $1,8 \times (1+(1/Qm)^{0,5}) \leq 3$ | aguas abajo dep. Regulador |

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 12.04.2011

El Secretario General,

*Inicialmente
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27.03.2011 en
señal de Al Secretario General,*


3. RED DE ALCANTARILLADO

ESTADO ACTUAL

El Sector SUR-R5 no dispone de red de saneamiento existente propia. En su entorno inmediato se encuentran:

- Una red de saneamiento de PVC de 200 y 250 mm Ø en la Avda. del Siglo XXI.
- Una red de saneamiento H.E.C. de 1.200 mm Ø en la intersección de la Avda. Siglo XXI con la Ctra. de Villanueva.
- Tres pozos situados en los encuentros de las calles Río Miño, Turia y Sella con la Senda de San Lorenzo.

El marco legal actual incide en determinadas cuestiones que a continuación se especifican:

- Normas del Plan Hidrológico del Tajo, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio, que en su Artículo 28.2 recoge:
 - “a. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales. Deberá justificarse [...] la tipología que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas [...]”
 - “b. [...] el alcantarillado para redes separativas y el común en redes unitarias deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red”.

Por todo ello en el presente apartado se determina la capacidad hídrica del ámbito urbanístico para dar una solución factible a su saneamiento, justificando las características de la red de saneamiento propuesta, de acuerdo a los correspondientes cálculos hidráulicos descritos en los anexos, tanto para aguas residuales como para las pluviales a evacuar considerando un periodo de retorno de 5 y 25 años.

ESTADO PROYECTADO

Tal y como exige la Normativa vigente, se proyecta una red separativa de saneamiento para vertidos pluviales y fecales.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28-ABR-2011

El Secretario General,

Según Informe Municipal, la capacidad del sistema de depuración está garantizada, mediante la EDAR de Azuqueca de Henares, de titularidad municipal, que está dimensionada para una capacidad de depuración superior a la necesaria para atender el volumen completo de aguas residuales que genera el desarrollo completo del vigente P.O.M.

RED DE SANEAMIENTO FECAL

La red de Fecales se conecta al colector existente en la carretera de Villanueva, en su intersección con la Avda. del Siglo XXI.

Los vertidos fecales considerados, serán 49,48 l/seg., equivalentes al caudal punta de aguas residuales, según se desglosa en el apartado siguiente. Sin embargo, la red de Fecales dispondrá de un diámetro mínimo 40 cm. en colectores principales y 30 cm. en ramales secundarios, para facilitar el mantenimiento de la instalación, independientemente de su capacidad hidráulica.

ANTEPROYECTO DE URB. SECTOR "SUR-R5 CALCULO CAUDAL FECAL"

Azuqueca de Henares (Guadalajara)

Abil 2.009

SUPERFICIES	
TOTAL SECTOR	291.928,06 m ²

Caudal medio demandado (CYII) sin zonas verdes	32,30 l/s 116,28 m ³ /h
---	---------------------------------------

CAUDAL FECAL MEDIO CONSIDERADO 80 % Q medio	25,84 l/s 93,02 m ³ /h
CAUDAL FECAL PUNTA DISEÑO (Qp)	
Qp=1,6 x (Qm) ^{0,5} + Qm) <= 3 x (Qm) comprobación Qp < 77,52	49,48 l/s 178,11 m ³ /h
CAUDAL FECAL MÍNIMO DISEÑO (Qmin)	
Qmin=0,25 x Qm	8,07 l/s 29,07 m ³ /h

La cota del punto de vertido en el colector existente condicionará a su vez las cotas de vertido de las distintas parcelas, disponiéndose ramales de pendientes mínimas en torno al 0,70-1%, garantizando al menos el vertido de los saneamientos colgados de planta baja.

La disposición propuesta de la red de fecales queda definida en el plano SA-2. En todo caso el diseño definitivo de la red se atendrá a los requerimientos técnicos del Pliego de Condiciones Técnicas Generales del Ayto. de Azuqueca de henares.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011

El Secretario General,

RED DE SANEAMIENTO PLUVIAL

Los vertidos pluviales a considerar para períodos de retorno de 5, 10, y 25 años se han estimado respectivamente en 2.96, 3.47 y 4.19 m³/seg, según se desglosa en la tabla anexa al presente apartado, que dimensiona los vertidos pluviales previstos en función de los coeficientes de escorrentía y las intensidades previstas, considerando viales, parcelas y zonas verdes.

Para el conjunto de los vertidos del Sector SUR-R5, y con una pendiente del 6 por mil, se predimensiona un colector de diámetro 120 cm. en material plástico (con una capacidad hidráulica de hasta 4.36 m³/seg), que sería de 140 cm. en caso de realizarse en material hormigón, dado la mayor rugosidad de este material.

Según Informe Municipal, la recogida de aguas pluviales se realizará a través de un nuevo colector que conectará el Sector con el Arroyo del Vallejo (o de "Las Manchas"), que discurrirá por la Avda. de Vallehermoso y por la antigua N-320a y que se dimensionará para el total de las aguas pluviales del Sector y de los viales por los que discurre.

Sin embargo, dada la topografía del Sector, que tiene su cota más elevada al NO en la 640 m., y la más baja al SE, en la Avda. del Siglo XXI en la 633 m., no se puede asegurar que toda la superficie del Sector pueda evacuar por gravedad hacia el punto definido por el Ayuntamiento, ya que la cota existente en el cruce de la Avda. de Vallehermoso con la Camino de San Lorenzo es la 635 m. aproximadamente. El esquema de pluviales planteado conecta a este punto la zona "este" del SUR-R5, quedando una zona al "oeste" que difícilmente podrá evacuarse hacia el Arroyo del Vallejo por gravedad, ya que esto obligaría a realizar un colector a gran profundidad por la Avda. Vallehermoso y por la antigua N-320a.

Además existen diversas cunetas existentes que atraviesan el ámbito, que se conectarán a la red de pluviales, previa intercalación de arqueta-arenero para evitar la entrada de tierras a la red, en caso de estar operativas en el momento de la ejecución de las obras de urbanización.

En todo caso las parcelas deberán contar con redes separativas pluviales y fecales (disponiendo de dos acometidas de saneamiento) a fin de diferenciar sus vertidos a la red de saneamiento fecal y pluvial prevista, tal como exige el CTE DB-HS de Salubridad.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 APR 2011

El Secretario General,



Aprobado ~~solamente~~ por el Ayuntamiento de Diego de Almagro en
sesión del día 27 APR 2011
El Secretario

MEMORIA DE CALIDADES DE LA RED DE SANEAMIENTO

La normalización de elementos constructivos se puede resumir como sigue:

- Pozos:
 - Pozos de registro de fábrica de ladrillo de 1 pie de espesor según detalle, para alcantarillas tubulares con una profundidad menor o igual a 2,60 m., circulares con un diámetro interior de 1,10/1,50 m. y un abocinamiento superior para reducir el diámetro de acceso a 70 cm. que es la medida requerida por la tapa de fundición reforzada también normalizada según detalle.
 - Pozos de registro de fábrica de ladrillo de 1 pie de espesor, según detalle, para alcantarillas tubulares de profundidad mayor de 2,60 m., con diámetro interior de 1,10/1,50 m. y abocinamiento hasta alcanzar los 70 cm. de diámetro, con una parte común de 2,20 m. y el resto variable, con tapa de idénticas condiciones a la anterior.
 - Pozos de resalto para diferencias mayores a 0,80 m., lo que dadas las pendientes del terreno, ha sido necesario incorporar en diversos puntos.
 - Pozos absorbideros de 1 pie de fábrica de ladrillo, con profundidad media de 1,50 m., buzón para tragante, tapa reforzada y rejilla.
- Sumideros de arquetas sifónicas (en caso necesario), con sifón formado por codos de tubos de PVC, de fábrica de ladrillo de 1 pie de espesor con cerco y tapa de fundición normalizados, según detalles.
- Arquetas de paso para conexión de conducciones, realizadas en fábrica de ladrillo de 1 pie de espesor con cerco y tapa de hormigón.
- Distancia entre pozos de registro.

La situación de los pozos de registro para el alcantarillado tubular responde a la conveniencia de que entre cada dos registros, el ramal de desagüe sea totalmente rectilíneo. Los actuales sistemas de limpieza de tubulares (agua a presión mediante manga con avance por reacción) tienen amplias posibilidades de limpieza hasta límites que alcanzan la longitud de la propia manga (unos 100 m.). El sistema citado es eficaz aunque la conducción no sea rectilínea. No obstante en previsión de que sea preciso aplicar los procedimientos tradicionales de limpieza, los registros se disponen a distancias no superiores a 50 m. y conservando la alineación recta entre cada dos registros consecutivos.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha ... 21/04/2011
El Secretario General,

Aprobado íntegramente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 21/04/2011
El Secretario,

- Zanjas

El criterio para su ejecución y por motivos de seguridad será mediante la entibación, media, semicuajada y cuajada, según el caso de las mismas, y ataluzamiento, según especificaciones de planos y siempre que sea necesario. Dicho ataluzamiento será en relación 1-1 (1 m. horizontal por 1 m vertical) por encima de las pertinentes prezanas verticales, que tendrán como máximo 1,5 m. de altura.

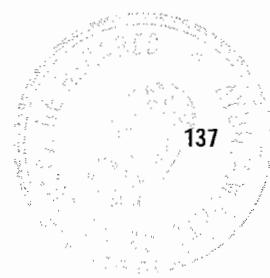
- Pendientes Máxima y Mínima de las Conducciones

Expresamente no existe normativa legal que establezca limitaciones de las pendientes con carácter general, ya que las mismas vienen impuestas por la conjunción de varios factores, tales como velocidades máxima y mínima, caudales circulantes y configuración del perfil longitudinal. Ello constituye el problema del cálculo de la red que se desarrolla en el anexo correspondiente. Como criterio general, se han adoptado pendientes entre el 0,5% y el 3%, que eviten sedimentaciones y erosiones, respectivamente.

- Conducciones

Se proyectan conducciones de diversos diámetros de POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD (HDPE) u otro material plástico, de rigidez circunferencial igual o superior a SN-8, sobre apoyo granular compuesto por 20 cm. de arena de migas, siendo estas camas hasta la cota inferior del tubo, para completarse luego con arena de migas hasta que apoye el tubo a 90° como mínimo.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 10 ABR. 2010
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27 Enero
El Secretario

Tabla de cálculo de Red de saneamiento Pluviales

PROCESO DE CALCULO HIDRAULICO REDES DE SANEAMIENTO - METODO RACIONAL sg CYII Mayo 2.009

AMBITO: ANTEPROYECTO DE URBANIZACION SECTOR "SUR-R6" AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)

$QP = K \times (C_e \times I_t \times A) / 3,6$		m3/seg
Coef. Uniformidad Precipitación (1-2)(1,20 sin datos) (K)	1,2	
Coef. Escorrentía (C _e)	0,69	
Área de la cuenca drenada (A)	0,27	km ²

Int. media precipitación correspondiente al Periodo de retorno considerado y a un intervalo de tiempo (I _t):		mm/h
I _t (Pr: 5 años)	48,63	mm/h
I _t (Pr: 10 años)	57,06	mm/h
I _t (Pr: 25 años)	68,86	mm/h
$T_c = t_e + t_r$		0,15 horas 8,89 min

Tiempo de concentración en cauces naturales	$t_e = 0,30 \times ((L/J)^{0,25})^{0,26}$	0,00 horas
L Longitud cauce principal	3,25 km	
Je pendiente cauce ppal	0,00625 m/m	
Tiempo de concentración en conducciones de la red	$t_r = L/(3500 \times v)$	0,15 horas
L Longitud conducciones red	800 m	
V velocidad media de circulación del agua en la red	1,5 m/seg	

Formulación basica	$QP = K \times \frac{C_e \times I_t \times A}{3,6}$	$\frac{R_t}{Id} = \left(\frac{I_t}{Id} \right)^{\frac{2,33}{2,05+0,1}}$	$I_d = \frac{P_d}{24}$	$P_d = T_r \times P$
--------------------	---	--	------------------------	----------------------

Pd Precipitación total diaria correspondiente a un periodo de retorno T		mm
Pd (5 años)	42,42 mm	
Pd (10 años)	49,77 mm	
Pd (25 años)	60,06 mm	
Id Intensidad media de precipitación, por horas		
Id (5 años)	1,7675 mm/h	
Id (10 años)	2,07375 mm/h	
Id (25 años)	2,5025 mm/h	

P valor medio de las precipitaciones máximas, según tabla	Yt cuantil regional, función de Cv y del periodo de retorno T (5 años, etc)	
35 mm	Yt (5 años)	1,212
	Yt (10 años)	1,422
	Yt (25 años)	1,716

Valores del cuantil Y _t		Periodo de retorno en años, T							
Cv	2	5	10	20	30	50	100	200	500
350	0,935	1,194	1,377	1,633	1,833	2,023	2,331	2,743	
310	0,932	1,198	1,355	1,641	1,854	2,068	2,396	2,692	
320	0,929	1,202	1,400	1,671	1,884	2,098	2,342	2,663	
330	0,927	1,209	1,415	1,681	1,915	2,144	2,388	2,724	
340	0,925	1,213	1,423	1,717	1,926	2,174	2,434	2,785	
350	0,923	1,218	1,433	1,732	1,936	2,194	2,464	2,831	
360	0,920	1,225	1,446	1,743	1,991	2,261	2,525	2,892	
370	0,917	1,232	1,451	1,773	2,022	2,331	2,571	2,953	
380	0,914	1,240	1,469	1,793	2,052	2,337	2,617	3,014	
390	0,912	1,241	1,484	1,808	2,033	2,357	2,663	3,057	
400	0,909	1,247	1,492	1,836	2,113	2,493	2,763	3,123	
410	0,906	1,251	1,507	1,851	2,114	2,514	2,801	3,139	
420	0,903	1,255	1,514	1,864	2,174	2,480	2,909	3,170	
430	0,901	1,263	1,534	1,900	2,203	2,510	2,945	3,311	
440	0,898	1,270	1,541	1,915	2,229	2,556	2,992	3,373	
450	0,896	1,274	1,549	1,941	2,251	2,586	3,293	3,433	
460	0,894	1,278	1,554	1,961	2,281	2,632	3,281	3,494	
470	0,892	1,285	1,579	1,991	2,312	2,663	3,044	3,555	
480	0,890	1,285	1,581	2,007	2,341	2,708	3,095	3,616	
490	0,888	1,288	1,583	2,022	2,372	2,739	3,149	3,667	
500	0,885	1,297	1,610	2,032	2,403	2,785	3,189	3,735	
510	0,883	1,301	1,625	2,065	2,434	2,815	3,220	3,799	
520	0,881	1,308	1,640	2,093	2,464	2,851	3,291	3,850	

Cv Coeficiente de variación sg tabla		Azuqueca de Henares	339
Superficie Sector (Ha)	29,62	Ha	
Coeficiente de escorrentía medio	0,69	adimensional	
Superficie (Ha)		Ha	C

Viales	8,89	0,9
Cubierta edificios (40%)	5,92	0,8
Parcelas Libres (60%)	8,89	0,65
Zonas verdes	5,92	0,3
Total Sup. (Ha)	29,62	0,69

CAUDAL PLUVIAL TOTAL QP (l/s) según periodo de retorno (K:1,20)		$QP = K \times \frac{C_e \times I_t \times A}{3,6}$
Pr= 5 años		2,96 m3/seg
Pr= 10 años (para comprobación 75% calado)		3,47 m3/seg
Pr= 25 años (para comprobación a sección llena)		4,19 m3/seg
PREDIMENSIONADO CONDUCTO CIRCULAR		
Pendiente (%)	6	
n de Manning	0,009	HDPE
Diámetro (m)	1,2	
Velocidad (m/seg)	3,86	
Caudal (m ³ /seg)	4,36	

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha.....

El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
la sesión de la
17/01/2011

4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

ESTADO ACTUAL

En el ámbito del Sector, en la actualidad, existen tendidos aéreos de Media Tensión con sus correspondientes torres eléctricas en los Caminos Viejo de Villanueva, Quer y en el acceso enfrente del polideportivo. En la Avda. Siglo XXI, límite Sureste, se encuentra una red subterránea de alta tensión.

La propietaria de las líneas eléctricas es la Compañía Suministradora Iberdrola.

Con el esquema de ordenación del PERI actual se hace necesario:

- Retranquear la red de MT existente en el ámbito del Sector, manteniendo los suministros eléctricos existentes durante las obras de urbanización.
- Desmantelar las líneas de Media Tensión que queden fuera de servicio.
- Instalar nuevas líneas de Media Tensión, Baja Tensión y Centros de Transformación para el suministro de las nuevas parcelas resultantes, en función de su demanda eléctrica, según las condiciones técnicas de la Cia. Suministradora IBERDROLA.

ESTADO PROYECTADO

Se soterrarán las líneas de media tensión que atraviesan el Sector consensuando con la compañía suministradora el trazado definitivo del soterramiento, que se planteará preliminarmente hasta empalmar con los extremos subterráneos de la línea existente.

Se han previsto las potencias eléctricas demandadas por el desarrollo, ascendiendo el total de potencia bruta sin simultaneidad a 34.649 Kw. Para su estimación se ha previsto una potencia de 9,20 Kw por cada vivienda, 12 Kw/portal, 0,37 Kw/plaza de garaje, 100 w por m² construido dotacional y 125 w por m² construido terciario, según se recoge en la tabla aneja.

Para dicha demanda estimada se prevé el suministro en baja tensión, excepto para las grandes parcelas Dotacionales, que presumiblemente dispondrán de Centro de Transformación propio. Sin embargo, se ha reservado al menos 1 circuito de BT para las parcelas dotacionales, según indicación de los Servicios Técnicos Municipales. Además se han reservado diversas parcelas para infraestructuras anexas a las Dotaciones, para que en caso necesario, se ubiquen los Centros de Transformación en ellas.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28-08-2011
El Secretario General,

139

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión de la 27-08-2011
El Secretario,

De este modo se dispondrán varios centros de transformación monopuesto (o doble puesto, según los casos), prefabricados enterrados con ventilación horizontal. En todo caso, será el proyecto de urbanización el que matice el tipo de suministro de cada uso en función de la demanda de potencia eléctrica estimada de cada parcela.

Los centros de transformación deberán interconectarse a la red de media tensión prevista en las condiciones que defina la Compañía Suministradora. De dichos centros de transformación se derivarán los correspondientes circuitos de baja tensión.

En todo caso, el esquema de red eléctrica de media tensión, baja tensión y centros de transformación deberá adaptarse a las condiciones técnicas que la Cía. Suministradora defina para el desarrollo urbanístico.

Para dicha demanda estimada se prevén aproximadamente 28 centros de transformación monopuesto, a instalar en el interior de las parcelas, de modo conjunto con las edificaciones de las siguientes potencias estimadas:

CT-1	1x630 Kva
CT-2	1x630 Kva
CT-3	1x1.000 Kva
CT-4	1x630 Kva
CT-5	1x630 Kva
CT-6	1x630 Kva
CT-7	1x630 Kva
CT-8	1x400 Kva
CT-9	1x630 Kva
CT-10	1x630 Kva
CT-11	1x630 Kva
CT-12	1x630 Kva
CT-13	1x630 Kva
CT-14	1x630 Kva
CT-15	1x630 Kva
CT-16	1x630 Kva
CT-17	1x630 Kva
CT-18	1x630 Kva
CT-19	1x630 Kva
CT-20	1x630 Kva
CT-21	1x630 Kva
CT-22	1x630 Kva
CT-23	1x630 Kva
CT-24	1x630 Kva
CT-25	1x630 Kva
CT-26	1x400 Kva
CT-27	1x400 Kva
CT-28	1x630 Kva
TOTAL	POTENCIA
INSTALADA	en BT:
1x1.000 + 23x630 + 3x400	
Kva = 16.690 kva.	

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha ... 28/08/2011

El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento de
... 28/08/2011

El Secretario

A dicha potencia se debe incrementar la demanda suministrada en Media tensión a las Parcelas Dotacionales, que asciende a 3.077 Kva.

TOTAL POTENCIA INSTALADA EN MT y BT: $16.690 + 3.077 = 19.767$ kva
(>19.259 kva)

Dichos centros de transformación deberán interconectarse a la red de media tensión de acuerdo con las condiciones técnicas fijadas por IBERDROLA, de tal modo todos los Cts se interconectarán al circuito en anillo que partirá de la Subestación Transformadora que defina IBERDROLA. Se ha prediseñado un esquema de conexión en MT, tal y como se refleja en el plano EE-3, de modo que los CTs queden interconectados a dicha red de Media Tensión (15 kv).

De dichos centros de transformación se derivan los correspondientes circuitos de baja tensión, disponiendo 5+5 salidas en cada centro de transformación. Todo ello se recoge en el plano EE-3. La Red de Baja Tensión dispondrá de cableado de sección 3x240 mm² + 1x240 mm² Al Tipo RV.

En todo caso, el esquema de red eléctrica de media tensión, baja tensión y centros de transformación deberá adaptarse a las condiciones técnicas que la Cia. Suministradora defina para el desarrollo urbanístico. El Proyecto de Urbanización matizará la dotación de Centros necesarios en función de la demanda definitiva de cada Parcela resultante, así como de los coeficientes de simultaneidad definitivos, según el REBT vigente.

Por último, sería necesario vincular a IBERDOLA de modo efectivo en el suministro, mediante la firma entre el Promotor y la Cía. de un convenio de colaboración, en el que se fijen los criterios administrativos, técnicos y económicos del suministro, así como las fechas efectivas previsibles, a efectos de las consiguientes gestiones en la Dirección General de Industria de la C. de Castilla La Mancha y otros organismos.

El Proyecto de urbanización deberá obtener la Conformidad Técnica de la Cia. Suministradora IBERDROLA.

MEMORIA DE CALIDADES RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Las canalizaciones dispondrán conductos de diámetro 160 mm de polipropileno de doble pared, liso interior, corrugado exterior, en número suficiente, según el número de circuitos a alojar de media y baja tensión. En los cruces de calzada se dispondrán al menos un 50 % de conductos libres, y se hormigonará la zanja.

Los Centros de Transformación serán prefabricados, enterrados, con ventilación horizontal, tipo PFS-H de Ormazabal o similar, homologados por IBERDROLA. Los Centros de Transformación se proyectan para doble alimentación en media tensión. La regulación será de +2'5%, +5%, +7'5% y +10%. La tensión en secundaria será 420 V.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha07 MAY 07.....

El Secretario General,

La energía será suministrada por la compañía IBERDROLA a la tensión de 20 KV trifásica y frecuencia de 50 Hz, siendo la acometida a las celdas por medio de cables subterráneos.

Los tipos generales de celdas empleados en este proyecto son:

- CGC 2L+2P: Celdas compactadas de 3 funciones, con dos posiciones de línea y dos de protección, con aislamiento y corte en SF6, opcionalmente extensibles in situ a derecha e izquierda, sin necesidad de reponer gas.

Los conductores de Media Tensión se realizaran con cable HEPRZ-1 de 3 x (1 x 240) mm² Al, en zanja entubada con tubo de diámetro 200 mm. de Polipropileno corrugado. El cableado de media tensión irá entubado según detalles constructivos tipo de IBERDROLA, y rellenada de zanja con sección de firme y cinta de señalización 10 cm. bajo el firme.

En líneas generales la zanja será de 0'60x0'70 / 0'60x0'80 / 0'60x0'90 m según los diversas secciones de prisma a ejecutar. Dispondrá de, una capa de arena de 30/40/50 cm., en la cual se integran los tubos de diámetro 200/160 mm. (para MT/BT) de polipropileno, la cinta señalizadora y la placa de protección y el relleno ordinario compactado.

Para los cruces de las calles, irá entubado en tubos de polipropileno de diámetro 200/160 mm. (según sean las líneas de MT/BT) sobre 5 cm. de solera de hormigón y hormigonados hasta 10 cm. por encima de la generatriz del tubo más alto, dejando tubos de reserva, en un prisma con hormigón HM-20.

La red de Baja tensión se ha proyectado en 400/230 V. Las secciones de los cables quedarán justificadas en el apartado de Cálculos del proyecto de Urbanización.

Los cables de baja tensión serán de tipo RV-0, 6/1 KV en sección nominal de 3 x 240 mm² + 1 x 150 mm² (neutro), conductor de aluminio normalizado por IBERDROLA, con aislamiento de polietileno reticulado (XLPE) y cubierta de PVC color negro.

El tendido de estos conductores se realizará entubados en zanja, con placa de señalización. Los cruces de calzada irán entubados con diámetro 160 mm. de polipropileno corrugado y hormigonado, según detalles de la compañía suministradora.

La distribución de energía a las acometidas se ejecutará conforme a lo expuesto en los planos que comprende este proyecto.

En el cálculo de los diferentes circuitos en la red de baja tensión se ha basado en obtener una caída de tensión máxima del 5%. Asimismo se comprueba que las secciones soportan las intensidades máximas que se han de producir.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 21 ABR 2011

El Secretario General,



142

Aprobado Inicialmente
..... 21 ABR 2011 Pleno
sesión a la 27 ENE 2011
El Secretario

Las sobrecargas mecánicas producidas por agentes externos, se evitarán por la profundidad del tendido de cables, la protección de los tubos de hormigón y la propia protección de los cables.

En cuanto a las Acometidas y armarios, se prevé la ubicación y la instalación de los armarios de acometidas de las parcelas, que serán del tipo CGP-10, según N.I. 76.50.01, por lo que en ningún caso se dejarán cocas y todas la puntas de la red de BT finalizarán en un armario de acometida.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ARR. 2011

El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión ordinaria 20/7/2011
El Secretario,

Demanda de Energía Eléctrica del Sector SUR-R5

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 18 MAR 2011

El Secretario General,

144

5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

ESTADO ACTUAL

En la actualidad el ámbito de actuación no dispone de una red de alumbrado propio, concentrándose éste en los límites urbanos: acera sur de la Ctra. de Villanueva, acera norte de la Avda. Siglo XXI y acera este del primer tramo del Camino de Quer.

En el plano AP-1 se definen los elementos que deben demolerse o retranquearse en función del diseño del Plan Parcial.

ESTADO PROYECTADO

La red prevista definirá el servicio de alumbrado público en el interior del SUR-R5 disponiendo este servicio en todos los viales públicos, así como en las zonas verdes, siendo la red subterránea.

Los niveles de iluminación mínimos serán los siguientes:

Tipo de vía o área	Zona	Iluminancia media (lux)		Coef. Uniformidad media min.	Tipo y altura de soportes	Tipo de lámpara y potencia (W)
		Min.	Max.			
Calzadas de calles colectoras de Barrio	Tramos	20	25	0.4	Báculos o columnas (9-10m)	VSAP 150/250
	Intersecciones	20	30	0.4	Báculos o columnas (10-12m)	VSAP 250/400
Calzadas de calles locales residenciales		15	25	0.3	Báculos, columnas (8-9 m), candelabros	VSAP 70/150
Aceras y zonas peatonales	Vías principales	15	20	0.30	Definir en proyectos	VSAP 70/250
	Vías Locales	10	15	0.20	Definir en proyectos	VSAP70/150
Aparcamientos en superficie		15	20	0.30	Báculos o columnas 8-18 m	VSAP
Parques y Jardines	Paseos	7	10	-	Columnas 4-6 m	VSAP 70/150 VMCC 125/250
	Plazas y zonas estanciales	7	15	0.20	Columnas 4-10 m	VSAP 70/150 VMCC 125/250

Se prevé la instalación de columnas de 9 m de altura con luminarias de 150 w V.S.A.P., apoyadas en viales con aceras anchas con globos peatonales a 4,00 m de altura de 100 w V.S.A.P. con globos del tipo anticontaminación lumínica. En los viales peatonales o zonas verdes con sendas peatonales se instalarán columnas peatonales de 4,00 m de altura con globos de 100 W V.S.A.P. del tipo anticontaminación lumínica. En todas las luminarias el difusor será de policarbonato, evitando el uso del vidrio en ellas.

En caso de que el Ayto. decida la instalación de luz blanca en zonas peatonales, esta se realizará con luminarias de Halogenuros Metálicos.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABR 2011
El Secretario General,



..... Aprobado Inicio de obra
para ejecutamiento Pleno
sesión o. d. 20/04/2011
Alcalá de Henares

En todo caso el proyecto de urbanización justificará el cálculo de los niveles de iluminación demandados así como el dimensionado de los circuitos de alumbrado público, para una caída de tensión de hasta el 3%.

Por otro lado de justificará el cumplimiento del REAL DECRETO 1890/2008 Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior:

**Tabla 1 – Requisitos mínimos de eficiencia energética
en instalaciones de alumbrado vial funcional**

Iluminancia media en servicio E_m (lux)	EFICIENCIA ENERGÉTICA MÍNIMA $\left(\frac{m^2 \cdot lux}{W} \right)$
≥ 30	22
25	20
20	17,5
15	15
10	12
$\leq 7,5$	9,5

Nota - Para valores de iluminancia media proyectada comprendidos entre los valores indicados en la tabla, la eficiencia energética de referencia se obtendrán por interpolación lineal

**Tabla 2 – Requisitos mínimos de eficiencia energética
en instalaciones de alumbrado vial ambiental.**

Iluminancia media en servicio E_m (lux)	EFICIENCIA ENERGÉTICA MÍNIMA $\left(\frac{m^2 \cdot lux}{W} \right)$
≥ 20	9
15	7,5
10	6
7,5	5
≤ 5	3,5

Nota - Para valores de iluminancia media proyectada comprendidos entre los valores indicados en la tabla, la eficiencia energética de referencia se obtendrán por interpolación lineal

Con objeto de facilitar la interpretación de la calificación energética de la instalación de alumbrado y en consonancia con lo establecido en otras reglamentaciones, se define una etiqueta que caracteriza el consumo de energía de la instalación mediante una escala de siete letras que va desde la letra A (instalación más eficiente y con menos consumo de energía) a la letra G (instalación menos eficiente y con más consumo de energía). El índice utilizado para la escala de letras será el índice de consumo energético (ICE) que es igual al inverso del índice de eficiencia energética:

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 2010/01/2010

El Secretario General



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/01/2010
El Secretario

Tabla 4 – Clasificación energética de una instalación de alumbrado.

Clasificación Energética	Índice de consumo energético	Índice de Eficiencia Energética
A	$ICE < 0,91$	$Ie > 1,1$
B	$0,91 \leq ICE < 1,09$	$1,1 \geq Ie > 0,92$
C	$1,09 \leq ICE < 1,35$	$0,92 \geq Ie > 0,74$
D	$1,35 \leq ICE < 1,79$	$0,74 \geq Ie > 0,56$
E	$1,79 \leq ICE < 2,63$	$0,56 \geq Ie > 0,38$
F	$2,63 \leq ICE < 5,00$	$0,38 \geq Ie > 0,20$
G	$ICE \geq 5,00$	$Ie \leq 0,20$

MEMORIA DE CALIDADES DE ALUMBRADO PÚBLICO

En cuanto a las características eléctricas, deberán cumplir con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT 2002) y con las instrucciones complementarias del mismo.

Los Centros de Mando que serán armarios metálicos, tipo APM-6 de PINAZO, de hasta 6 salidas de hasta 25 A, de dimensiones 1.320x300x1.250 mm., de cuatro puertas provistas de cerraduras con llave normalizada, fabricados en chapa de acero de 3 mm. de espesor, según UNE-37501, compuesta por laterales, traseras, puertas, frontales, refuerzo de tejadillo, tejadillo y placa de anclaje, con grado de protección IP 55 e IK 10 según REBT vigente. El armario incorpora módulo de acometida, módulo de medida, módulo de control y protecciones generales y módulo de salidas, según normativa vigente del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

La instalación eléctrica de cada Centro de Mando dispondrá de:

- Reloj Astronómico DATA ASTRO de ORBIS
- Contador integral homologado por la Compañía.
- Interruptor automático de 4x25 A.
- Interruptor diferencial de 2x25 A.
- Tres interruptores automáticos de 2x10 A. para reloj autonómico, ventilador y toma de tierra.
- 6 salidas de alumbrado compuesta cada una por:
 - 1 interruptor automático de 4x25 A.
 - 1 relé diferencial de rearme automático de 25 A.
 - 1 contactor tetrapolar de 4x25 A, en servicio AC-1.
 - Bornas, accesorios de cableado, etc.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/03/2011
El Secretario General



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 4/03/2011
El Secretario

- 1 Célula fotoeléctrica de selenio protegida con envolvente metálico anti-intemperie y visor cerrado con vidrio liso y transparente.
- 1 Equipo estabilizador de flujo luminoso tipo ORBIS, con una potencia de 20 KVA., instalado en el interior del Centro de Mando, incluyendo interruptor crepuscular y horario, y los diferenciales bipolares para cada fase. Montado sobre pletina y accionado por reloj programador.

La canalización será subterránea y se realizará con conductores de cobre protegidos por tubo de PVC liso de 90 mm. de diámetro y 4 atmósferas, o tubo de polietileno de alta densidad, corrugado de doble pared, liso interior y corrugado exterior, asentados sobre lecho de arena de 5 cm. de espesor. Se instalará un tubo de más en acera y tres en calzada, para posibles semaforizaciones.

La tubería de PVC discurrirá a lo largo de una zanja de 0'60 m. de anchura y 0,60 m. de profundidad que se incrementará a 0,90 en los cruces de calzada, en éstos irá protegida por un macizo de hormigón de 0'25 m. (HM-20).

La cimentación de los báculos de 9 y 10 m. se ejecutarán con dados de hormigón HM-20 de 0'80 x 0'80 de sección y 1,20 m. de altura, siendo en el caso de las columnas de 3'60 m. de dimensiones 0'70x0'70x0'70 m. en ellas se recibirán cuatro pernos de anclaje para la fijación de la placa de asiento del báculo y un tubo acodado para entrada y salida de la línea; la conexión entre canalización y columna se hará mediante arqueta de 0'50x0'50x0'50 m. adosada lateralmente al mismo, con tapa de fundición dúctil registrable de clase 2 (B-125).

Las columnas serán rectas, galvanizadas y luego lacadas al horno en color oxirón negro, según modelo del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

La instalación de los Centros de Mando de Alumbrado Público, está prevista situarse en las inmediaciones de los Centros de Transformación.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

El Secretario General,



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27 ENE 2011

El Secretario,

6. RED DE TELEFONÍA

ESTADO ACTUAL

Según los datos aportados en el levantamiento topográfico, la red de telefonía existente se ubica en la acera sur de la Ctra. de Villanueva y en el Camino de Quer.

ESTADO PROYECTADO

Se soterrarán las líneas aéreas existentes, definiendo una nueva red de canalizaciones telefónicas subterránea, interconectada con las infraestructuras del perímetro existente. Se preverá un prisma de 4 conductos de PVC de 110 mm. que recorrerá el Sector.

A lo largo de este prisma de 4c 110 mm. se ubicará la cámara BR para uso de la Cía. Telefónica y/u ONO, y las arquetas tipo “D” necesarias para derivaciones y acometidas. Desde estos elementos se derivarán lateralmente diversos prismas de 2c 110 mm. para dar acometida a las diversas parcelas resultantes, que conectarán a la arqueta previa de acometida de telecomunicaciones que cada parcela deberá disponer para sus acometidas comunes de telefonía y telecomunicaciones.

En todo caso, la Cía. Telefónica deberá dar conformidad técnica a la infraestructura prevista en el Proyecto de Urbanización, y se deberá firmar el correspondiente convenio entre promotor y Cía. Telefónica.

MEMORIA DE CALIDADES DE LA RED DE TELEFONÍA

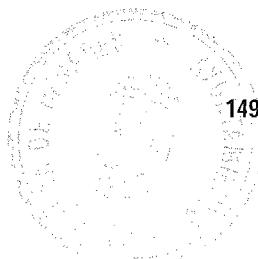
En el presente Proyecto se consideran cuatro tipos de canalizaciones telefónicas.

- Prisma de telefonía para cuatro conductos de PVC de 110 mm. embutidos en dado de hormigón de 45x41 cm., en zanja de 45x86 cm en aceras y de 45x101 cm en calzadas.
- Prisma de telefonía para dos conductos de PVC de 110 mm. embutidos en dado de hormigón de 45x27 cm., en zanja de 45x52 cm. en aceras y de 45x87 cm. en calzadas.
- Prisma de telefonía para dos conductos de PVC de 63 mm. embutidos en dado de hormigón de 30x20 cm., en zanja de 30x65 cm. en aceras y de 30x80 cm. en calzadas.

Todas las conducciones irán enterradas según NORMATIVA DE LA Compañía TELEFÓNICA. La red discurrirá normalmente enterrada bajo aceras o aparcamientos.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27/07/2011.....

El Secretario General,



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/07/2011
El Secretario General



Los tubos son de cloruro de polivinilo rígido (PVC) liso de 110 y 63 mm. de diámetro exterior y 1'2 mm. de espesor de paredes que cumplan la especificación nº 634.008 "Tubos de PVC rígido de 1'2 mm. de espesor para canalizaciones telefónicas.

Las Cámaras de Registro Tipo BR tienen unas dimensiones interiores de 2,40x1,30x1x90 m., y son prefabricadas, según normativa Técnica de Telefónica. Disponen de una boca superior de acceso de diámetro 0,90 m, y entradas laterales para 4, 6 u 8 conductos, según la demanda.

Las arquetas tipo D corresponden a la especificación nº 434.012 con unas dimensiones interiores de 1,09 x 0,90 m. y una profundidad de 1,00 m. La solera y los muretes son de 0,15 m. de espesor formados por hormigón en masa HM-20 o bien prefabricados de hormigón con homologación de Telefónica. La tapa será de hormigón armado troquelado y ranurado en diagonal, con el logotipo de la Compañía, en cuatro módulos, homologada por Telefónica e irá apoyada sobre un cerco metálico galvanizado de P.N.L. de 60 x 60 x 6 mm. embutido con garras en el hormigón.

Las arquetas de tipo H tendrán unas dimensiones interiores de 0'80 x 0'70 m. y una profundidad de 0'82 m. La solera y los muretes son de 0'15 m. de espesor formados por hormigón en masa HM-20 o bien prefabricados de hormigón con homologación de Telefónica. La tapa será de hormigón armado troquelado y rasurado en diagonal, con el logotipo de la Compañía, en dos módulos, homologados por Telefónica e irá apoyada sobre un cerco metálico galvanizado de PNL de 60 x 60 x 6 mm. embutido con garras en el hormigón.

Las arquetas tipo M tendrán unas dimensiones interiores de 0'30x0'30 m. y una profundidad de 0'55 m. se solera y los muretes son de 0'10 m. de espesor formados por hormigón en masa HM-20 o bien prefabricados con homologación de Telefónica. La tapa será de hormigón armado, en una sola pieza, homologada por Telefónica e irá apoyada sobre cerco metálico galvanizado de PNL de 60 x 60 x 6 mm. embutido con garras en el hormigón.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día
El Secretario

7. RED DE TELECOMUNICACIONES

ESTADO ACTUAL

No se tiene constancia de la existencia en la actualidad de ninguna red de infraestructura de telecomunicaciones en el ámbito de la actuación. Sin embargo, deberá consultarse a los diferentes proveedores de este servicio previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización, verificando su existencia e incorporándose, si así fuera, a las redes a considerar.

ESTADO PROYECTADO

Se define una nueva red de infraestructura de telecomunicaciones, paralela a la red de telefonía que, partiendo de la infraestructura existente en el exterior del Sector o prevista en él, conecte a ella mediante un prisma de 4 conductos de 110 mm., que recorrerá el ámbito.

Desde esta canalización principal se definirán una serie de prismas laterales de 4 conductos de 110 mm., interconectados con arquetas tipo A-120 y A-80.

Se preverán varios pedestales de nodo terminal y un nodo secundario en el interior de la red planteada.

En todos los casos la acometida prevista a la parcela conectará a la arqueta previa de acometida de telecomunicaciones que cada parcela deberá disponer para sus acometidas comunes de telefonía y telecomunicaciones.

La Cía. Suministradora de Telecomunicaciones que desarrolle la red en el ámbito del Sector deberá aportar un proyecto de instalación, y deberá firmarse un convenio entre dicha Cía. y el promotor para desarrollar esta infraestructura.

El Proyecto de urbanización deberá obtener la Conformidad Técnica de la Cia. Suministradora.

MEMORIA DE CALIDADES DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones se atendrá a la Normativa técnica de la Compañía suministradora.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27/07/2011
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/07/2011
El Secretario,



8. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL

ESTADO ACTUAL

No se tiene constancia de la existencia en la actualidad de ninguna red de infraestructura de GAS en el ámbito de la actuación. Sin embargo, en la acera sur de la Avda. Siglo XXI discurre una red de gas de Ø 200 mm. Deberá consultarse al proveedor de Gas de la zona previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización, verificando la existencia de la totalidad de la red e incorporándose, si así fuera, a las redes a considerar.

ESTADO PROYECTADO

En la ficha anexa se resume la dotación de gas prevista, con un consumo de 1,10 m³/h/viv. El caudal global se estima en 3.439 m³/hora. Se ha estimado un coeficiente de simultaneidad de 0,40, según recomendaciones de la Compañía Suministradora GAS NATURAL, lo que arroja un caudal simultáneo de 1.376 m³/hora.

Se define una conexión exterior de diámetro PE 200 mm, que se desarrolla por el vial límite norte del Sector. Desde esta conducción se deriva un ramal de diámetro PE 160 mm que distribuye en espina de pez la red a través del sector, en sentido norte/sur. De este ramal a su vez de derivan tras conducciones perpendiculares de diámetros PE 90 y PE 63 mm para dar servicio a los frentes de parcela.

Como norma general éste servicio se desarrollará por calzadas o aparcamientos.

En todo caso la Cía. GAS NATURAL deberá dar la correspondiente conformidad técnica al Proyecto de Red de Gas definitivo, incluido en el Proyecto de Urbanización.

MEMORIA DE CALIDADES DE LA RED DE GAS

Zanjas: Se considera zanja la excavación que tenga las dimensiones definidas en la norma tecnológica NTE-ADZ (hasta 2 metros de anchura y hasta 7 m. de profundidad). Las dimensiones de la zanja serán las definidas en los planos-tipo de Gas Natural. La entibación será necesaria en los casos prescritos en la norma NTE-ADZ en su tabla 1 (véase Anexo). La excavación podrá efectuarse a mano o por medios mecánicos. Antes de excavar se procederá a la rotura del pavimento, que previamente se recortará con un ancho de la zanja para evitar que la rotura se extienda a la zona colindante con el trazado proyectado. Los materiales procedentes de la excavación que puedan seleccionarse para realizar el relleno final, se acopiarán en una zona que no estorbe el tránsito normal de los ciudadanos y nunca a menos de 20 cm. del borde de la zanja. El resto de los materiales, los no utilizables como relleno, se llevarán a vertedero dentro de las 24 horas siguientes a su extracción.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/07/11

El Secretario General,

152

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/07/11
El Secretario

Rellenos: Una vez abierta la sección completa de zanja, se dispondrá en su fondo una cama de arena de río lavada, que proporcione a la tubería un asiento homogéneo. El espesor de dicha cama será de al menos 10 cm. Sobre el tubo instalado en su posición, se llenará la zanja con arena de miga exenta de materiales duros que pudieran dañar la tubería. Este relleno se compactará por tongadas de espesor no superior a 25 cm. Cuando la tubería instalada sea de polietileno, se tendrá cuidado en la compactación, de no afectar a dicha tubería produciéndola un aplastamiento. Este relleno de arena de miga llegará a cubrir la tubería hasta 20 cm. por encima de su generatriz superior. Sobre este primer relleno se colocará una banda continua de señalización homologada por Gas Natural (véase "Especificación de Suministro de banda de señalización", RO-1-IC). El resto de la zanja, hasta la profundidad requerida para la reposición, se llenará con material escogido procedente de la excavación indicado en 2.1.1, que no contenga materiales de tamaño mayor de 0,8 cm., o bien con arena de miga.

Señalización: La canalización enterrada será señalizada mediante la cinta homologada por Gas Natural, según RO-01-IC, de 30 +- 0,5 cm. de ancho y de espesor 0,1 +- 0,01 mm., de color amarillo, a lo largo de todo su trazado. Dicha cinta se instalará 20 cm. por encima de la generatriz superior del tubo.

Distancias y protecciones: Se guardarán siempre unas distancias mínimas de 40 cm., cuando se trate de gaseoductos de Alta presión, A, y 20 cm., cuando se trate de una canalización de Media presión, B, o menor presión. Cuando el otro servicio sea una línea eléctrica de Alta Tensión, la distancia mínima a la misma en cualquier caso no será menor de 25 cm. al cruzarla o de 50 cm. cuando ambos servicios vayan paralelos.

Conducciones: Las conducciones serán de Polietileno.

SDR 11 para MPB o MPA

SDR 17,6 para BP

Tubos de 315 mm. SDR 26 para entubamientos

R = Rollo

B = Bobina

TB = Tubo de 8 m.

T12 = Tubo de 12 m.

DIÁMETRO (mm)	S D R	PRESENTACIÓN
32	11	R, T8
63	11	R, B, T8
90	11	R, B, T8
110	11/17,6	R, T8, T12
160	11/17,6	T8, T12 (SDR 11)
200	11/17,6	T8
315	17,6/26	T8

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28.08.2011.....

El Secretario General,

Ficha de Demanda de GAS NATURAL:

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION SECTOR SUR-R5 AZUQUECA DE HENARES
 AZUQUECA DE HENARES. GUADALAJARA
 abr-09

RESUMEN TOTAL	Nº viviendas	M2 suelo	M2 vivienda	M2 comercio oficinas	Nº Clientes equivalentes
Residencial	2.474,00	91.938,00	203.106,84	9.894,08	2.572,94
Zona Verde		51.018,00			
Equipamiento Público		55.385,00		55.385,00	553,85
Vario		93.587,06			
TOTAL		291.928,06			3.126,79

CAUDAL ESTIMADO	
(1,10m ³ /viv y h)	1
viv=100 m ² comercio ofic dot	2.830,23
	609,24
	3.439,47

DN	e (mm)pared	D interior
63	5,8	51,4
90	8,2	73,6
110	10	90
160	14,6	130,8
200	18,2	163,6
250	22,7	204,6

TOTAL CAUDAL m ³ /h
3.439,47
COEF. SIMULTANEIDAD
0,4
CAUDAL SIMULTANEO m ³ /h
1.375,79

DN estimado	200 mm
e (mm)	22,7 mm
D int.	154,6 mm
V<20 m/seg	20,36 m/seg

Aprobado definitivamente por
 el pleno del Ayuntamiento de
 fecha 21/04/2011

El Secretario General,

..... 21/04/2011

El Secretario General,

9. JARDINERÍA

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La cesión de espacios libres y zonas verdes propuestos en el SUS-R5 incluye cuatro tipos de elementos:

1. Alineación arbórea en viario rodado.
2. Zonas verdes lineales ajardinadas.
3. Zonas verdes – parque ajardinadas.
4. Glorietas.

Estos elementos implican distintos tipos de jardinerías:

1. Hileras de árboles marcando alineaciones viarias.- Se deben situar especies con distintos portes pero con formación arbórea, permitiendo el paso de vehículos y peatones, tales como, Albizia julibrissin, Prunus cerasifera, Acer platanoides, Tilia platyphyllos, Platanus hispanica, Aesculus hippocastanum, Morus alba, etc.
2. Sobre la base de alineaciones arbóreas en las que se proponen plantaciones de árboles de sombra (Platanus hispanica, Tilia platyphyllos, etc.) se dispondrán alineaciones menores con árboles de carácter más ornamental (Prunus avium, Liquidambar styraciflua, etc.) acompañados de arbustos tales como Viburnum tinus, Cotoneaster, etc. y aromáticas (Rosmarinus officinalis, lavándula, cistus, etc.).
3. Jardinería urbana, que mezcla áreas de plantación intensiva con zonas de juego, áreas estanciales y paseos arbolados conformando itinerarios. En estas zonas se proponen conjuntos o líneas de diferentes tipos de árboles como Liquidambar styraciflua, Acer platanoides, Platanus hispanica, Celtis australis, Tilia platyphyllos, Aesculus hippocastanum, Ginkgo biloba, etc. y arbustos tales como Cotoneaster, Spirea, Viburnum, Arbutus Unedo, Lauris nobilis, Pittosporum tobira, etc. Asimismo se podrán disponer plantas cobertoras y aromáticas tales como Lavandula, Santolina, Rosmarinus, Cistus, etc.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/08/2011

El Secretario General,

4. Jardinería decorativa con árboles singulares como Olea europaea, coníferas ramificadas desde la base tipo Cedrus atlantica y Cupressus sempervirens con porte escultórico, conjuntos de arbustos, plantas vivaces y, eventualmente, elementos decorativos como fuentes o esculturas.

Junto a ellos macizos de aromáticas (Rosmarinus officinalis, Lavandula, Santolina), arbustos o plantas vivaces.

MEMORIA DE CALIDADES

Conocidos los factores climáticos de la zona objeto del Proyecto y los vegetales que van a ser plantados, el lugar de procedencia de éstos debe reunir condiciones climáticas semejantes o menos favorables para el buen desarrollo de las plantas, y será, como norma general, un vivero oficial o comercial acreditado.

Los árboles destinados a ser plantados en alineación tendrán el tronco recto no permitiéndose una flecha superior al 2% y su altura no será inferior a dos y medio metros (2,5 m.). Todos ellos irán entutorados, las fijaciones de los tutores y de los vientos al tallo del árbol se harán con un material elástico y no abrasivo para la corteza y resistente a los rayos UV. Su disposición no puede, en ningún momento, originar heridas a las plantas.

Los materiales de sujeción se mantendrán durante un mínimo de 2 períodos de vegetación.

Los de hoja persistente cumplirán las prescripciones siguientes: Estar provistos de cepellón mediante tiesto, contenedor, escayola, etc., al menos durante 1 año.

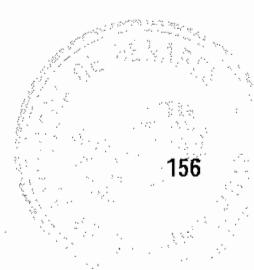
- Poseer hojas en buen estado vegetativo.
- Mantener un equilibrio entre el volumen aéreo y el cepellón.
- Se especificará el perímetro, en centímetros a 1 m. del cuello de la raíz, admitiéndose una oscilación de 2 cifras pares consecutivas. Se indicará además la altura, admitiéndose una tolerancia de 20 cm.

Los de hoja caduca se presentarán:

- A raíz limpia, con abundancia de raíces secundarias.
- Desprovistos de hojas.
- Se especificará el perímetro en cm. a 1 m. del cuello de la raíz, admitiéndose una oscilación de dos cifras pares consecutivas.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 22 MARZO 2011

El Secretario General,



156

..... 22 MARZO 2011
por el Ayuntamiento de Madrid
en la sesión de día 22 MARZO 2011



Control de recepción de los ejemplares

A la recepción de los ejemplares se comprobará que éstos pertenecen a la especies, formas o variedades solicitadas y que se ajustan, dentro de los márgenes aceptados, a las medidas establecidas en el pedido. Se verificará igualmente que el sistema empleado de embalaje y conservación de las raíces es el apropiado a las características de cada ejemplar, y que éstos no han recibido daños sensibles, en su extracción o posterior manipulación, que pudiesen afectar a su posterior desenvolvimiento. Se comprobará también el normal porte y desarrollo de estos ejemplares.

Del examen del aparato radicular, de la corteza de tronco y ramas, de las yemas y, en su caso, de las hojas, no habrán de desprenderse indicios de enfermedades o infecciones, picaduras de insectos, depósito de huevos o larvas ni ataques de hongos que pudieran comprometer al ejemplar o a la plantación. Se comprobará también la falta de los síntomas externos característicos de las enfermedades propias de cada especie.

La recepción de pedido se hará siempre dentro de los períodos agrícolas de plantación y trasplante.

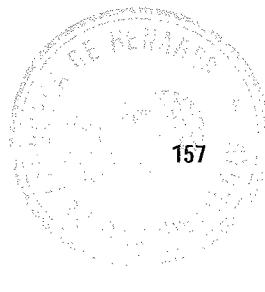
Se podrá rechazar cualquier planta o conjunto de ellas que no cumpliera alguna condición especificada anteriormente o que llevara alguna tara o defecto de malformación.

Control fitosanitario

Tiene por objeto asegurar la prosperidad de los vegetales adquiridos, a la vez que impedir la proliferación de plagas o enfermedades en las plantaciones o cultivos. Los ejemplares que se estudien no presentarán aparentemente aspecto insano, pues habría sido causa de rechazo y sustitución en el primer control. Sin embargo, debido a la posibilidad de que sean portadoras de enfermedades no apreciables a simple vista, o en el caso de que los síntomas apreciados no fuesen definitarios, se podrán efectuar las pruebas de laboratorio

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABRIL 2011

El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 DE MARZO 2011
El Secretario,

10. RIEGO

RED DE RIEGO EXISTENTE

La red de riego de agua no potable tiene sus tramos más cercanos al Sector SUS R-5 en el denominado Camino de las piscinas, al otro lado de la Carretera de Villanueva, en la Avenida del Siglo XXI y en la Senda de San Lorenzo, en todos ellos el diámetro de la tubería con el que se puede realizar el entronque es de 90 mm. y el material es de polietileno.

En el interior del Sector existen antiguas acequias de riego y discurrendo la más importante, en sentido Este-Oeste por el Camino de Quer y el Camino Viejo de Villanueva.

RED DE RIEGO A PROYECTAR

• Red de aducción

Red de aducción procedente del pozo: La red de riego que se proyecta se abastecerá tanto de la red existente de agua no potable municipal como de la red de agua potable (que se usará en caso de avería de la primera) consiste en una línea de 90 mm como continuación del diámetro ya existente, este primer tramo conecta la red existente con los depósitos de regulación o aljibes y los grupos de presión que permitirán el riego de las zonas verdes proyectadas en adecuadas condiciones de caudal y de presión.

Red de aducción de agua potable: Se realizarán dos acometidas independientes una para cada aljibe.

• Depósitos o aljibes: se establecen dos depósitos uno en la zona verde lineal (reserva 9) y otro en el parque (reserva 11). Se establece un dimensionamiento de los aljibes tal que pueda suplir mediante su volumen la dotación de agua necesaria para suministrar a la totalidad de las zonas verdes, para ello se ha dimensionado los dos depósitos:

- Depósito 1: ubicado dentro del parque, el de mayor tamaño que dará abastecimiento a la totalidad del parque (R11), la glorieta (R15) y las alineaciones. Dimensiones $5x5x2\text{ m}^3$.
- Depósito 2: ubicado dentro de la Zona verde lineal (R9), suministra a la propia zona verde lineal (R6, 8, 9, 10), Paseo mirador (R16, 17, 18 y 19) y al Bulevar (R7). Dimensiones $4x4x1.5\text{ m}^3$.

Además de los depósitos se llevarán a cabo dentro de las instalaciones que albergarán a los mismos unas casetas de bombas que serán las encargadas de asegurar la presión y el caudal para todas las zonas verdes.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 2011
El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/01/2011
El Secretario,

- **Red de distribución:** saliendo desde los aljibes en 90 mm. distribuiremos mediante un anillo de este diámetro, que alimentará la red secundaria que irá en 90 mm. y 32 mm.
- **Casetas de Control de riegos:** para la correcta automatización de la red proyectada se prevé la ejecución de una caseta de control donde se centralizará la programación del sistema de riego.

MEMORIA DE CALIDADES

Tuberías de polietileno

Contarán inexcusablemente con el contraste de calidad IRANOR.

Llevarán marcaje indeleble con los siguientes datos:

- Designación comercial
- Monografía de la marca de fábrica
- Indicación de PE
- Diámetro nominal
- Presión normalizada
- Año de fabricación

Las tuberías superficiales de polietileno llevarán un tratamiento con negro de humo para salvaguardarlas de los rayos ultravioletas y serán de baja densidad. Estarán marcadas con el sello CN-122.

Las tuberías de polietileno utilizadas en las conducciones enterradas serán de alta densidad.

Las tuberías de PE a emplear en las conducciones se ajustarán en cuanto a diámetro a lo señalado en los planos, ciñéndose en cuanto a valores de presión de trabajo, presión normalizada de rotura y de prueba a lo especificado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de abastecimiento de agua del MOPU.

Válvulas de cierre

Serán capaces de soportar una presión de trabajo y de prueba igual a las de las tuberías donde se instalen.

Deben garantizar una estanqueidad completa.

El acabado de las piezas será perfecto, irán en interior de arqueta con solera de grava.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR. 2011
El Secretario General,

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Riobamba
sesión del dia 27 de Abril 2011
El Secretario

Válvulas eléctricas

Se colocarán válvulas para independizar cada sector de riego. Serán capaces de soportar una presión de trabajo y de prueba igual a la de las tuberías donde se instalen.

Deberán contar con un piloto para accionamiento manual y solenoide para accionamiento automático.

Estos elementos irán situados en el interior de una arqueta de protección con solera de grava.

La pérdida de carga máxima producida en la válvula hidráulica para el caudal de trabajo en la parcela en deberá instalarse, no podrá ser superior a 1 m.c.a.

Válvulas de retención

Las válvulas de retención a instalar serán de doble clapeta. El cuerpo de clapeta será de acero al carbono.

Cada una de las clapetas cerrará la mitad de la sección y para evitar su vuelco llevarán un tope que limite su ángulo de apertura. Cada una apoyará por separado y así podrán moverse cada una independientemente sobre ejes fijos.

Filtros de malla

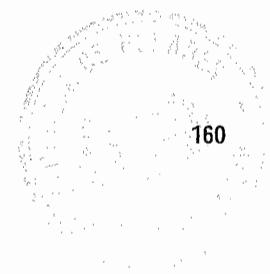
Están constituidos por un cuerpo cilíndrico que aloja en su interior un cartucho de malla, que puede tener diferentes tamaños de orificios, a través del cual circula el agua que se pretende filtrar.

Este filtro debe ser capaz de resistir las presiones estáticas y dinámicas de la red.

La limpieza se hará semanalmente ó cuando las pérdidas de carga lo aconsejen. La limpieza ordinaria se realiza abriendo la válvula de la parte inferior del filtro, por donde saldrá el agua arrastrando las impurezas detenidas. Se puede realizar una limpieza más a fondo del mismo desmontándolo y limpiando el cartucho con agua a presión o con un cepillo.

El fabricante deberá suministrar todas las características que definen minuciosamente todos y cada uno de los componentes del mismo, así como los caudales nominales, tanto de salida como de entrada, además de las pérdidas de carga.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha ... 27/05/2011
El Secretario General,



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento
sesión del día 27/05/2011
El Secretario General,

Bombeo

El bombeo se realizará mediante pozos de bombeo enterrados a diferente profundidad.

Las bombas serán del tipo de residuales, cuya curva característica permita el funcionamiento para los valores impuestos correspondientes. El equipo de bombeo tipo se compondrá de los siguientes elementos:

- una o dos bombas de residuales
- un depósito
- 3 interruptores de nivel
- 2 válvulas de retención a bola
- 2 válvulas de cierre
- Boca de registro practicable según presupuesto
- Boca de admisión y de impulsión según tuberías
- Toma de ventilación
- Toma de salida de cables.

Programación

Se automatiza el sistema de riego mediante programadores.

Para la conexión eléctrica a las electroválvulas dispondrán de dos cables de 0,75 mm² por cada estación.

La consola debe tener las siguientes posibilidades de programación:

- menú secuencial
- programas independientes con hasta ocho arranques por programa y por día y una duración desde 1 minuto hasta doce horas en incremento de 1 minuto y con calendario de 7 días o quince.

Aprobado, definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28-09-2011

El Secretario General,

Aprobado
el Ayuntamiento
sesión del dia 2
año 2011
Firma

11. MOBILIARIO URBANO Y JUEGOS

Dentro de los conceptos de mobiliario urbano y juegos se han incluido los siguientes elementos:

1. Mobiliario urbano

- Bancos: localizados próximos a los árboles en las zonas estanciales del parque y de las calles peatonales.
- Papeleras: distribuidas homogéneamente en el ámbito.
- Fuentes: dispuestas en las zonas de niños y áreas de zona verde.
- Bolardos: situados en todos los pasos de cebra, con objeto de impedir la invasión de las áreas peatonales por los vehículos, con una separación de 1,5 m.
- Mesas: situadas en la zona verde en grupos localizados.

2. Juegos infantiles

- Los juegos infantiles deberán estar homologados con el sello TUV y cumplir la EN1176.

3. Juegos de mayores.

MEMORIA DE CALIDADES

En cada uno de los elementos se señala el tipo a título informativo de las características y como indicativo del producto que se ha valorado para confeccionar el Anteproyecto de Urbanización.

1. Mobiliario urbano.

- Bancos: son de 1,8-2 m. de longitud de fundición y tablones de madera (tipo "Bretaña" de Fundición Dúctil Benito o similar).
- Papeleras: papeleras basculantes de tubo de acero y rejilla de acero de 30 l. de capacidad, recibido en dado de hormigón.
- Fuentes: modelo Tera serie 1003 de Fundición Serrano o similar.
- Bolardos: bolardos de fundición, empotrables.
- Mesas: mesa tipo ajedrez o equivalente con 4 asientos en madera y tapa con 4 tablas. Estructura metálica tubular pintada al horno (Conalsa, S.A. o similar).

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

162

Aprobado
por el Ayuntamiento
en la sesión del día 2 de febrero de 2011
Firma

2. Juegos infantiles.

Formados por componentes de madera, acero, aluminio, cuerda de poliamida con refuerzo, incluidos anclajes según fabricante y limpieza.

Se han previsto los siguientes:

- Juegos de 1 a 3 años.-

- 1 – Muelle tipo 1
- 2 – Muelle tipo 2
- 3 – Columpio tipo 1
- 4 – Mesita tipo 1
- 5 – Juego tipo 1
- 6 – Red tipo 1
- 7 – Tobogán
- 8 – Juego tipo 2

- Juegos de 2 a 6 años.-

- 9 – Muelle tipo 3
- 10 – Muelle tipo 4
- 11 – Mesita tipo 2
- 12 – Juego tipo 3
- 13 – Juego tipo 4
- 14 – Columpio tipo 2
- 15 – Juego tipo 5
- 16 – Balsa de arena
- 17 – Muelle tipo 5
- 18 – Juego tipo 6
- 19 – Conjunto de juego tipo 1

- Juegos de 4 a 12 años.-

- 20 – Conjunto de juego tipo 2
- 21 – Juego tipo 7
- 22 – Balancín tipo 1
- 23 – Columpio tipo 3
- 29 – Red tipo 2 (de 3 a 8 años)

- Juegos de 6 a 12 años.-

- 24 – Juego tipo 8
- 25 – Conjunto de juego tipo 3
- 26 – Juego tipo 9
- 27 – Balancín tipo 2
- 28 – Juego tipo 10

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABRIL 2011

El Secretario General,



163

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/03/2011
El Secretario

• Bancos para zona de juegos.-

30 – Banco tipo 1

31 – Banco tipo 2

32 – Banco tipo 3

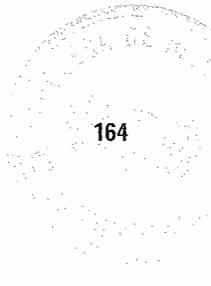
3. Juegos de mayores.

Fabricados en acero y pintados, montados sobre base de hormigón.

Se han previsto 14 tipos (del 33 al 46) de juegos de mayores para realización de circuitos “gimnásticos” y áreas de petanca (47).

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 25 ABR 2011

El Secretario General,



164

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27 MAR 2011
El Secretario,

12. ÍNDICE DE PLANOS

EP.1	PLANTA GENERAL DE ESTADO ACTUAL Y DEMOLICIONES	1/2.000
EP.2	PLANTA GENERAL DE PAVIMENTACIÓN	1/2.000
EP.3	PLANTA GENERAL DE SEÑALIZACIÓN	1/2.000
DA.1	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA EXISTENTE Y DEMOLICIONES ...	1/2.000
DA.2	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA E HIDRANTES PROYECTADA	1/2.000
SA.1	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE Y DEMOLICIONES	1/2.000
SA.2	RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES PROYECTADA.....	1/2.000 y 1/5.000
SA.3	RED DE SANEAMIENTO DE FECALES PROYECTADA	1/2.000
EE.1	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE Y DEMOLICIONES.....	1/2.000
EE.2	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. PROYECTADA (MEDIA TENSIÓN).....	1/2.000
EE.3	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. PROYECTADA (BAJA TENSIÓN).....	1/2.000
AP.1	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE Y DEMOLICIONES	1/2.000
AP.2	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO PROYECTADA	1/2.000
CT.1	RED DE CANALIZACIONES TELEFÓNICAS EXISTENTE Y DEMOLICIONES	1/2.000
CT.2	RED DE CANALIZACIONES TELEFÓNICAS PROYECTADA	1/2.000
DG.1	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS PROYECTADA	1/2.000
TC.1	RED DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA	1/2.000
JD	JARDINERÍA	1/1.000
RI	RIEGO.....	1/1.000
MO	MOBILIARIO URBANO	1/1.000
CS.1	CONTENEDORES SOTERRADOS (RSU).....	1/2.000

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/07/2011
El Secretario General,

13. RESUMEN DE PRESUPUESTO ESTIMATIVO

Dadas las características de las obras de urbanización previstas y el alcance de las mismas, el Presupuesto de Ejecución por Contrata estimativo, que se concretará en el Proyecto de Urbanización definitivo, asciende a las siguientes cantidades, según se desglosa los presupuestos adjuntos.

13.1 RESUMEN DE PRESUPUESTO N° 1 (SISTEMAS GENERALES INTERIORES)

1	EXPLANACION Y PAVIMENTACION	2.202.264,90
2	DISTRICUCION DE AGUA	-
3	SANEAMIENTO	35.750,00
4	ENERGIA ELECTRICA	-
5	ALUMBRADO PUBLICO	131.829,72
6	CANALIZACION TELEFONICA	-
7	DISTRIBUCION DE GAS	-
8	INFRAEST. TELECOMUNICACIONES	-
9	JARDINERIA, RIEGO Y MOB. URBANO	56.420,00
TOTAL		2.426.264,62

CONEXIÓN EXT. SANEAMIENTO	-
CONEXIÓN EXT. ELECTRICIDAD	-

TOTAL PEM	2.426.264,62
SEGURIDAD Y SALUD (2%)	48.525,29

TOTAL PEM c/SEG.SAL.	2.474.789,92
-----------------------------	---------------------

GASTOS GRALES + Bº IND (19%)	470.210,08
------------------------------	------------

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	2.945.000,00
-----------------------------------	---------------------

IVA 18%	530.100,00
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA c/IVA	3.475.100,00

Madrid, Enero de 2011

Técnico por DIAPLAN, S.A.P.:
Carlos Sánchez-Casas Padilla
Arquitecto

La Propiedad:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
“AIU R-5 SENDA DE SAN LORENZO”

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20/01/2011

El Secretario General,

Aprobado
por el Ayuntamiento de Madrid
sesión del dia 27/01/2011
E.

13.2 RESUMEN DE PRESUPUESTO N° 2 (SISTEMAS LOCALES)

1	EXPLANACION Y PAVIMENTACION	3.694.095,69
2	DISTRICUCION DE AGUA	954.588,01
3	SANEAMIENTO	2.222.851,55
4	ENERGIA ELECTRICA	1.017.048,91
5	ALUMBRADO PUBLICO	131.829,72
6	CANALIZACION TELEFONICA	224.608,94
7	DISTRIBUCION DE GAS	56.152,24
8	INFRAEST. TELECOMUNICACIONES	224.608,94
9	JARDINERIA, RIEGO Y MOB. URBANO	988.011,59
	TOTAL	9.513.795,59

CONEXIÓN EXT. SANEAMIENTO	450.000,00
CONEXIÓN EXT. ELECTRICIDAD	500.000,00

TOTAL PEM	10.463.795,59
SEGURIDAD Y SALUD (2%)	209.275,91

TOTAL PEM c/SEG.SAL.	10.673.071,50
-----------------------------	----------------------

GASTOS GRALES + Bº IND (19%)	2.027.883,59
------------------------------	--------------

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	12.700.955,09
-----------------------------------	----------------------

IVA 18%	2.286.171,92
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA c/IVA	14.987.127,00

Madrid, Enero de 2011

Técnico por DIAPLAN S.A.P.:
D. Carlos Sánchez-Casas Padilla
Arquitecto

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR. 2011

El Secretario General,

La Propiedad:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
“AIU R-5 SENDA DE SAN LORENZO”

**13.3 RESUMEN DE PRESUPUESTO nº 3
(SISTEMAS GENERALES INTERIORES + SISTEMAS LOCALES)**

1	EXPLANACION Y PAVIMENTACION	5.896.360,59
2	DISTRICUCION DE AGUA	954.588,01
3	SANEAMIENTO	2.258.601,55
4	ENERGIA ELECTRICA	1.017.048,91
5	ALUMBRADO PUBLICO	263.659,44
6	CANALIZACION TELEFONICA	224.608,94
7	DISTRIBUCION DE GAS	56.152,24
8	INFRAEST. TELECOMUNICACIONES	224.608,94
9	JARDINERIA, RIEGO Y MOB. URBANO	1.044.431,59
TOTAL		11.940.060,21

CONEXIÓN EXT. SANEAMIENTO	450.000,00
CONEXIÓN EXT. ELECTRICIDAD	500.000,00

TOTAL PEM	12.890.060,21
SEGURIDAD Y SALUD (2%)	257.801,20

TOTAL PEM c/SEG.SAL.	13.147.861,41
-----------------------------	----------------------

GASTOS GRALES + Bº IND (19%)	2.498.093,67
------------------------------	--------------

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	15.645.955,08
-----------------------------------	----------------------

IVA 18%	2.816.271,92
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA c/IVA	18.462.226,99

Madrid, Enero de 2011

Técnico por DIAPLAN S.A.P.:
D. Carlos Sánchez-Casas Padilla
Arquitecto

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABRIL 2011

El Secretario General,

La Propiedad:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
“AIU R-5 SENDA DE SAN LORENZO”

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 17 MARZO 2011
El Secretario,

NORMAS URBANÍSTICAS

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 / MAR / 2011

El Secretario General,

169

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 28 / MAR / 2011

El Secretario General,

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO 1. PLAZOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

Art. 1. Desarrollo previsible del Plan

Puesto que el tamaño del Plan Parcial de Mejora no es muy grande, se plantea su desarrollo en una sola fase, sin perjuicio, y dado que pudiera ser permitida la edificación simultáneamente con la urbanización previos los avales y garantías exigidos por la legislación vigente, de que se dispongan fases en la urbanización en forma que se eviten deterioros “innecesarios” de obra ejecutada.

Debido a la proximidad del casco urbano y a la necesidad de realizar obras de infraestructuras en instalaciones existentes, a fin de garantizar la continuidad del servicio, así como de resolver la continuidad del viario actual, se comenzará la urbanización por el Sur y avanzará hacia el Norte.

Los Sistemas Generales Exteriores se ubicarán en el SGZV-2.

Los plazos del proceso de desarrollo son los siguientes:

- | | |
|--|---------|
| - Documento para Aprobación Inicial
(desde la adjudicación del PAU) | 3 meses |
| - Documento de Aprobación Definitiva
(desde la recepción del informe vinculante de
la Comunidad Autónoma) | 3 meses |
| - Proyecto de Reparcelación
(desde la adjudicación del PAU) | 3 meses |
| - Proyecto de Ejecución de Urbanización,
Estudio de Seguridad y Salud
(desde la aprobación definitiva de la alternativa técnica) | 4 meses |

Una vez finalizada la tramitación de toda la documentación pertinente se iniciará la urbanización, previa la convocatoria, en su caso, del correspondiente concurso de obras, estableciéndose un plazo de 5 años para su finalización.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 APR 2011
El Secretario General,

170

Aprobado definitivamente por
el Ayuntamiento de en
sesión del día
El Secretario General,

CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN EN CASO DE CONTRADICCIÓN ENTRE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN

Art. 2. Criterios de interpretación en caso de contradicción

Las Determinaciones son subsidiarias de las Particulares de manera que cuando algo no se regula en estas últimas hay que acudir a las primeras y si existen determinaciones sobre una variable de ambas ordenanzas, prevalece lo dispuesto en la Ordenanza Particular.

Para el resto se estará a lo dispuesto en el documento del POM.

CAPÍTULO 3. REFERENCIAS A LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS NORMATIVOS UTILIZADOS

Art. 3. Legislación y documentación normativa

En cuanto a la Legislación urbanística se aplicará el régimen establecido en el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística (DOCM 19 de enero de 2005), la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (DOCM de 25 de Mayo de 2009), en el Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (DOCM 28 de Septiembre), en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en la Ley 4/2007, de 8 de Marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

Las funciones, contenido y documentación de los Planes Parciales se establecen en el capítulo III, sección2, Art. 26 y en el Capítulo V, Art. 30 y 39 del Decreto Legislativo 1/2004 (con las modificaciones de la Ley 2/2009); y en el Capítulo III, Sección primera Art. 20, Sección cuarta, subsección cuarta Art. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 64 del Decreto 248/2004, así como en la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales.

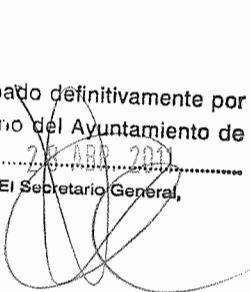
Los estándares mínimos de calidad urbana son los previstos en el Decreto Legislativo 1/2004 (con las modificaciones de la Ley 2/2009) Capítulo V, Art. 31, puntos b, c y d y en el Decreto 248/2004 Art. 19, 22, 106.4, Anexo IV y Anexo V.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 18 ABR 2011
El Secretario General,

Aprobado
por el Ayuntamiento
sesión del 18 ABR 2011
F. J. Gómez

Finalmente, son de aplicación la legislación sobre impacto acústico y el Código Técnico de la Edificación (incluido el documento DB SUA), así como en la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de Junio), el Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (DOCM 5 de Diciembre), la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 23 ABR 2011
El Secretario General,



172

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento de Pleno en
sesión del día 27 MAR 2011
El Secretario,



TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

CAPÍTULO 1. SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL PLAN PARCIAL

Art. 4.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente el Plan Parcial reserva los siguientes Sistemas Generales:

1. Sistemas Generales Exteriores (zona verde) 19.957,86 m²s

SGe ZV-1 4.848,66 m²s

SGe ZV-2 9.766,18 m²s

SGe ZV-3 5.343,02 m²s

2. Sistemas Generales Interiores 40.226,61 m²s

2.1. Sistema General Interior Viario 36.181,61 m²s

SGi V-1 35.150,21 m²s

SGi V-2 1.031,40 m²s

2.2. Cesión con destino a parques y jardines públicos 4.045,00 m²s

SGi ZV-1 4.045,00 m²s

Art. 5. Condiciones de protección y regulación

1. Dominio público hidráulico:

- a) Se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo o norma que lo sustituya.
- b) De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrolle.
- c) Como criterio general deberán mantenerse los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal. Deberá preverse la incidencia de avenidas extraordinarias.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27/04/2011
El Secretario General,

173

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento en
sesión del día 27/04/2011
El Secretario,

- d) En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo.
- e) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, *en este caso exclusivamente el punto de vertido de pluviales*, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo correspondiente. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.
- f) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo correspondiente según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo.
- g) Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- h) La conducción y sus elementos de protección y lastrado en los cruces subterráneos y paralelismos no disminuirán la capacidad de evacuación del cauce correspondiente.
- i) Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
- j) En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 de Junio 2011

El Secretario General,

- k) Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo correspondiente regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismo tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.
 - l) La autorización de vertido a la red de saneamiento será efectuada por el Ayuntamiento.
 - m) El cumplimiento de todas estas determinaciones será condición preceptiva para la aprobación del Proyecto de Urbanización.
2. Dominio público viario:

a) Viario general supramunicipal.

La Ctra. de Villanueva, se trata de una travesía y su dominio público queda fuera del Sector. En lo que corresponda se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y Caminos de 28 de Diciembre de 1990 y el Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812/84, de 2 de Septiembre.

b) Viario general municipal.

Se estará a lo dispuesto en el Título V y Capítulo 1, Art. 31, Ordenanza ZU-RV_{SUR-R5} y en el Título VII de las Normas Urbanísticas.

3. Zonas Verdes:

Se estará a lo dispuesto en el Título V, Capítulo 1, Art. 29, Ordenanza ZU-ZV_{SUR-R5} y en el Título VII de las Normas Urbanísticas.

Art. 6. Condiciones y modo de ejecución de los Sistemas Generales

1. Sistemas Generales Interiores.

Serán ejecutados simultáneamente al resto de la urbanización del Sector.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

El Secretario General,

Aprobado
por el Ayuntamiento
sesión del 28 ABR 2011

2. Sistemas Generales Exteriores.

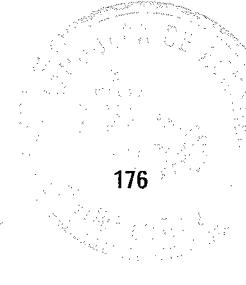
En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el Sistema Integral de Saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Para resolver las conexiones con el entorno deberá realizar todas las conexiones de y con las infraestructuras del Suelo Urbano.

El Sector deberá contribuir a la ejecución de los Sistemas Generales de la ciudad al servicio del Sector: 15,45 € + IVA / m² (2.571 Ptas. + IVA / m²), uso característico vivienda multifamiliar libre, con las actualizaciones y revisiones de precios que procedan.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 MARZO 2011

El Secretario General,



176

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 FEBRERO 2011

El Secretario,

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1.

Art. 7. Usos globales y pormenorizados contemplados y sus condiciones

Se estará a lo establecido en el Título V “Determinaciones sobre usos y actividades” del Tomo II de las Normas Urbanísticas Generales del POM así como a las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial.

A efectos de facilitar la comprensión de la normativa del Plan Parcial se adjuntan a continuación cuadros del POM con resumen de usos y condiciones de compatibilidad.

Globales	Pormenorizados
Dotacional y Servicios	Asistencial
	AS-1. Centros de Servicios Sociales Generales AS-2. Centros de Servicios Sociales Especializados.
	Cementerio y Funerario
	CM-1. Zonas de enterramiento CM-2. Tanatorios y servicios auxiliares
	Deportivo
	D-0. Deportes vinculados e inseparables del uso residencial. D-1. Deportes sin espectadores D-2. Deportes con espectadores D-2.1. Hasta quinientos espectadores D-2.2. Hasta dos mil espectadores D-2.3. Más de dos mil espectadores
	Docente
	DO-1. Edificios, espacios y locales destinados a la formación reglada, públicos o privados DO-2. Academias de idiomas, de oposiciones, enseñanza de adultos y similares DO-3. Guarderías y preescolar no reglados. DO-3.1. Guarderías de carácter temporal al servicio de otros usos.
	Religioso
	R-1. Con superficie $\geq 250 \text{ m}^2$ R-2. Con superficie $< 250 \text{ m}^2$

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 21/03/2011

El Secretario General,

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 21/03/2011

El Secretario,

Globales	Pormenorizados
	Sanitario
	<ul style="list-style-type: none"> S-1. Hospitales, clínicas y policlínicas S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud S-3. Casas de socorro y centros de urgencia S-4. Consultas médicas S-5. Oficinas de farmacia
	Servicios Administrativos
	<ul style="list-style-type: none"> A-1. Administración (Ayuntamientos, Juzgados, otros organismos administrativos) A-2. Servicios de bomberos A-3. Servicios dc orden <ul style="list-style-type: none"> A-3.1. Comisarías y similares A-3.2. Centros de detención A-4. Instalaciones militares A-5. Servicios de abastecimiento y mataderos
	Sociocultural
	Incluye los edificios e instalaciones dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Exposiciones, Cine-Club... etc.
Infraestructuras	Infracstructuras básicas
Productivo	<p>Almacenes</p> <ul style="list-style-type: none"> AL-1. Almacenes de superficie igual o inferior a quinientos metros AL-2. Almacenes con superficie superior a quinientos metros
	Industrial
	Terciario Industrial
Rcd viaria y de comunicaciones	<p>Aparcamientos/garajes/talleres de automóvil</p> <ul style="list-style-type: none"> AP-1. Aparcamientos en superficie AP-2. Garajes <ul style="list-style-type: none"> AP-2.1. En subterráneo AP-2.2. En planta baja AP-3. Aparcamientos en planta superiores a la baja AP-4. Talleres y locales de reparación de vehículos (excepto chapa y pintura que se asimila a uso industrial) AP-5. Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
	<p>Estaciones de autobuses Estaciones de ferrocarril Estaciones de servicio Red ferroviaria Red viaria peatonal Red viaria de vehículos Transporte de mercancías</p>
Residencial Multifamiliar	<p>Libre (abierta y cerrada) De precio tasado (abierta y cerrada) De protección oficial (abierta y cerrada)</p>

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABR. 2011

El Secretario General,

Libre (abierta y cerrada)

De precio tasado (abierta y cerrada)

De protección oficial (abierta y cerrada)

Globales	Pormenorizados
Residencial Unifamiliar	Edificación aislada Edificación pareada Edificación en hilera
Terciario	Comercial
	C-1. Comercio Minorista y superservicio. C-2. Comercio Medio.- C-3. Comercio Grande.- C-4. Hipermarcados.- C-5. Galerías Comerciales.- C-6. Centros Comerciales.- C-7. Comercio Mayorista.- C-8. Industria Escaparate... Terciario Comercial.-
	Espectáculos
	E-1. Hasta quinientos espectadores E-2. Hasta dos mil espectadores E-3. Más de dos mil espectadores E-4. Parques de atracciones, zoológicos y similares
	Hotelero
	H-1. Hoteles de menos de 20 habitaciones H-2. Hoteles de más de 20 habitaciones
	Hostelero y recreativo no hotelero
	HO-1: Bares, bodegas, cafeterías, cervecerías, güisquerías, cafés-cantantes, cafés teatros, pubs, clubs, barras americanas y restaurantes HO-2: Discobares, disco-pubs, discotecas y salas de fiesta con espectáculo HO-3: Salas de bingo, casinos de juego, salas de máquinas recreativas y de azar
	Oficinas
	O-1. Oficinas profesionales O-2. Resto de oficinas
	Servicio de Carreteras
	Estaciones de Servicio, con pequeños comercios anexos Hotel (H) Bares y Restaurantes (HO-1) Talleres de reparación de vehículos (AP-4) Áreas de ocio y descanso Elementos funcionales de control de tráfico
Zonas Verdes y Espacios Libres	Espacios libres Parques de barrio Parques de ciudad

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABR 2011

El Secretario General,

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en
sesión del dia 20 ABR 2011

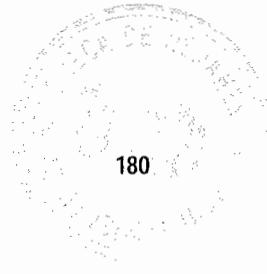
Condiciones de compatibilidad de usos

El POM establece eventualmente alguna condición para la compatibilización de algún uso concreto. El conjunto de condiciones que puede ser ampliado o modificado por el Pleno Municipal sin que suponga modificación sustancial del POM son las siguientes:

- 1^a. Ligado a la planta baja y sin acceso independiente desde el exterior.
- 2^a. Prohibido el acceso a aparcamientos desde vías estructurantes.
- 3^a. Siempre que cuente con los espacios libres necesarios incluidos en la parcela o anexos a la misma.
- 4^a. En crujías interiores, prohibiéndose expresamente los aparcamientos en soportales en frente de fachada.
- 5^a. Al servicio de la comunidad de propietarios o del uso característico.
- 6^a. Exclusivamente en el polígono industrial, sin perjuicio de las autorizaciones del organismo de quien dependa la carretera en los márgenes de las mismas.
- 7^a. Productos al servicio de la industria.
- 8^a. Para vigilancia y guarda de la instalación en parcelas con superficie superior a 15.000 m².
- 9^a. Productos al servicio del automóvil.
- 10^a. Pequeños comercios alimentarios en superficie no superior a 150 m² ligados a la estación de Servicio.
- 11^a. En superficie menor de 500 m².
- 12^a. En espacios interiores no visibles desde el exterior.
- 13^a. Con frente a calles consolidadas de la ciudad tradicional o calles comerciales en urbanizaciones.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 10/05/2011.....

El Secretario General,



180

Aprobado _____ por el Ayuntamiento de Crotzio,
sesión del dia 27/07/2011.

CAPÍTULO 2.

Art. 8. Calificación del suelo en el Plan Parcial

En lo que respecta a la calificación del suelo, el Plan Parcial, según se expone en el plano del mismo título, número 6, contempla los siguientes usos predominantes:

- a) Residencial multifamiliar:
 - Sujetas a algún régimen de protección
 - Libre

El Plan Parcial señala, para cada manzana, el uso predominante, la edificabilidad comercial, el aprovechamiento asignado y el número de viviendas equivalentes.

Dado que el nº máximo de viviendas resulta de la hipótesis de que la mitad de las viviendas tienen una superficie útil igual o inferior a 60 m² (78 m² construidos) podrá construirse un número inferior aumentando su superficie, teniendo en cuenta que:

- Tal y como se expone en el punto C.4 “Densidad / Número de viviendas”: N° vivs. máximo = 1,1666 x n° vivs. equivalentes.
- Deberá mantenerse la superficie de comercios asignada a la manzana o parcela.
- Cuando se prevean viviendas libres con superficie superior de 125 m²c, o viviendas con algún régimen de protección con superficie igual o superior a 100 m²c, deberá recalcularse la edificabilidad con los coeficientes de homogeneización correspondientes, sin que pueda superarse el aprovechamiento asignado a la manzana o parcela que se expresa en m²h de uso vivienda multifamiliar libre.

b) Dotacional

En las reservas de equipamientos, tal como se indica en la Ordenanza Dotacional, todos los usos dotacionales son predominantes, excepto los que se señalan específicamente en la misma. No obstante, el Plan Parcial asigna un uso concreto que puede ser modificado por acuerdo de Pleno en base a un informe de los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso, de especialistas en la materia, que justifique la innecesidad del uso que se suprime en la localización prevista por el Plan Parcial.

c) Zonas Verdes y Espacios Libres

Espacios libres
Zonas Verdes de barrio
Parques de ciudad.

d) Viario y aparcamientos

e) Infraestructuras

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha

El Secretario General,

181

Aprobado por el Ayuntamiento
en la sesión del día 2 de febrero de 2013

Art. 9. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial, según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, nº 6, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso Residencial multifamiliar vivienda libre

Suelo	50.167,00 m ² s
Aprovechamiento Residencial.....	98.021,80428 m ² ch viv. libre
Aprovechamiento en bajos comerciales	6.567,93 m ² ch VL
Edificabilidad en bajos comerciales	6.567,93 m ² cr

Uso Residencial multifamiliar vivienda protegida

Suelo	41.771,00 m ² s
Aprovechamiento Residencial.....	78.417,44342 m ² ch viv. libre
Aprovechamiento en bajos comerciales	1.976,13 m ² ch VL
Edificabilidad en bajos comerciales	1.976,13 m ² cr

Uso Dotacional

Suelo	55.385,00 m ² s
-------------	----------------------------

Uso Zonas Verdes y Espacios Libres

Zonas Verdes de tipo 1 (LZV-2, LZV-8, LZV-9, LZV-10 y LZV-11)

Suelo	8.991,00 m ² s
-------------	---------------------------

Zonas Verdes de tipo 2 (LZV-1, LZV-3, LZV-4, LZV-5 y LZV-7)

Suelo	15.225,00 m ² s
-------------	----------------------------

Zonas Verdes de tipo 3 (SGi ZV-1 y LZV-6) y Sistemas Generales Exteriores (SGe ZV-1, SGe ZV-2 y SGe ZV-3)

Suelo de Sistemas Generales Interiores.....	4.045,00 m ² s
Suelo de cesión local	22.757,00 m ² s
Suelo de Sistemas Generales Exteriores.....	19.957,86 m ² s

Uso Red Viaria y Aparcamientos

Suelo	93.587,06 m ² s
Nº de plazas de aparcamiento en superficie	1.053 plazas

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011
El Secretario General,

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1. TÉRMINOS EMPLEADOS

Art. 10. Definición de términos empleados

Siempre que ha sido factible se han utilizado términos que viniesen definidos en el POM, respetando el significado atribuido.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN

Art. 11. Alcance y contenido

En este Capítulo se establecen determinaciones generales de volumen que aclaran, complementan o concretan las señaladas por el POM.

Art. 12. Relación entre número de plantas y altura

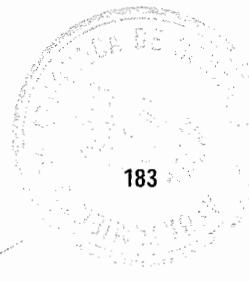
La relación entre el número de plantas y la altura será la explicitada en cada Ordenanza Particular y en caso de no explicitarse la indicada en el POM.

Art. 13. Medición de la edificabilidad

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del POM (Art.IV.3).

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 10 ABR. 2011

El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 10 ABRIL 2011

El Secretario,

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES MEDIOAMBIENTALES

Art. 14. Los nuevos edificios contarán con contadores individuales de agua para viviendas y locales y mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal de los grupos, mecanismos limitadores de accionamiento de descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas).

Art. 15.

- a) La grifería de las nuevas construcciones debe incorporar elementos que faciliten el ahorro de agua como: perlizadores (mezclan el agua con aire –ahorran hasta un 50% de agua-), temporizadores (cierre automático), reguladores de flujo, etc.
- b) Las cisternas deben incorporar sistemas de ahorro como: doble descarga (2 pulsadores para accionar la descarga), limitadores de descarga (tirador único que interrumpe la salida de agua al accionarlo por segunda vez), contrapesos (mecanismos que se acoplan a la válvula cerrándola al soltar el pulsador o tirador), interruptores de descarga (primera pulsación inicia la descarga, segunda pulsación interrumpe la descarga), etc.
- c) Los grupos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS

Art. 16. Aislamiento acústico

Todas las edificaciones cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente.

Para la licencia de apertura deberán incluir certificación del nivel de ruido esperable y los medios de protección acústica a instalar con objeto de no sobrepasar los niveles exigidos por el Real Decreto 1367/2007.

Art. 17. Protección contra incendios

Todas las edificaciones y parcelas cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente así como en el Código Técnico de la Edificación en cuanto a protección contra incendios. Las parcelas pondrán especial atención en el cumplimiento de las condiciones de aproximación y entorno de los edificios dispuesto en los apartados 1.1 y 1.2 del SI-5 del C.T.E.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

184

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del di

Art. 18. Accesibilidad

- a) Será de aplicación la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de Junio), el Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (DOCM 5 de Diciembre), la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- b) Para facilitar la gestión del presente documento se indica a continuación (con carácter informativo) algunas de las determinaciones de mayor incidencia en el Plan Parcial de Mejora Urbana que se incluyen en la legislación anteriormente mencionada. Si esta legislación fuese variada o sustituida, estas determinaciones quedarían derogadas o sustituidas adaptándose a la nueva legislación.

Edificios de uso público

Se efectuarán de forma que sean accesibles la construcción o ampliación de los edificios de uso público, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones. En ellos deberá garantizarse un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos.

Cuando un servicio público se preste en un conjunto de varias edificaciones o instalaciones, deberá existir entre ellas al menos un itinerario peatonal accesible que las comunique entre sí y con el exterior, en la forma prevista en la Ley para estos itinerarios.

La movilidad o comunicación horizontal entre espacios y servicios comunitarios en edificios, establecimientos e instalaciones de uso público ha de permitir el desplazamiento y maniobra de personas con limitaciones. A tal efecto, como mínimo, las puertas interiores y pasillos han de ajustarse a las condiciones establecidas en el Anexo 2 del Código de Accesibilidad o norma que lo sustituya.

Debe existir al menos un itinerario interior accesible que posibilite la aproximación a los elementos de uso público, en las condiciones establecidas para los itinerarios en el Anexo 2 del Código de Accesibilidad o norma que lo sustituya.

Los desniveles que pudiesen existir se salvarán mediante rampas adaptadas, en las condiciones establecidas en el Anexo 2 del Código de Accesibilidad o norma que lo sustituya.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/02/2011

El Secretario General,

185

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/02/2011
El Secretario

Los servicios higiénicos de uso público dispondrán, como mínimo, de un servicio accesible que ha de ajustarse a lo previsto en el apartado 2.3.3 del Anexo 2 del Código de Accesibilidad o norma que lo sustituya.

La comunicación vertical entre espacios de uso público se realiza como mínimo con rampas o ascensores accesibles según apartado 5 del Art. 14 del Código de Accesibilidad o norma que lo sustituya.

En un itinerario accesible, a ambos lados de una puerta debe existir un espacio libre, sin ser barrido por la abertura de la puerta donde se pueda inscribir un círculo de 1,5 m. de diámetro. Esto debe ser tenido en cuenta sobre todo en las puertas de acceso y vestíbulos ya sean de ante aseo, continentes o estancos.

Edificios destinados a uso vivienda

Los edificios destinados a uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal sensible, que una el exterior con el interior y éste con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta, según apartado 14.1 del Art. 14 de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras (o norma que lo sustituya).

Los edificios en los que existan viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanentemente deberán tener accesibles tanto los elementos como el interior de la viviendas expresamente reservadas, según apartado 14.3 de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras (o norma que lo sustituya).

CAPÍTULO 5. DETERMINACIONES ESTÉTICAS

Art. 19. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas de alta visibilidad en el borde del Suelo Urbanizable con el Suelo Rústico de Reserva.

Art. 20. Las edificaciones que se encuentren cerca del límite norte del Suelo Urbanizable y el Suelo Rústico de Reserva tendrán en cuenta el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona. Estas edificaciones tendrán un retranqueo respecto al Suelo Rústico de Reserva y deberán ocultar, en la medida de lo posible, la edificación con elementos vegetales dispuestos en la zona verde privada de la parcela y en los cerramientos del lindero norte.

Art. 21. Se recomienda que las dotaciones dispuestas en la franja norte-noroeste del sector incorporen su área de parcela libre de edificación al paseo que conforma la zona verde norte-noroeste, de manera que estéticamente se fusionen ambas permitiendo el disfrute de toda la zona en conjunto, evitando cerramientos que impidan esa integración y situando la edificación en la parte más baja de la parcela.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011
El Secretario General

186

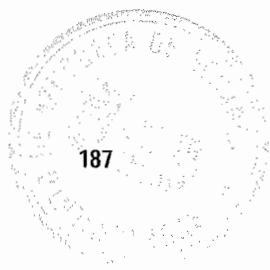
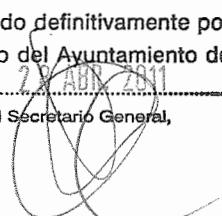
Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de...../...../2011
sesión del día 26/05/2011
El Secretario

Art. 22. Se procurará no implantar construcciones de colores vivos o brillantes que desentonen en el conjunto y produzcan reflejos molestos y perceptibles a largas distancias.

Art. 23. Se estará a lo dispuesto en el artículo IV.5.6. “Determinaciones Estéticas de las zonas residenciales” y en el artículo IV.5.8. Edificaciones dotacionales del Tomo II – Normas Urbanísticas Generales del POM de Azuqueca de Henares.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
.....

El Secretario General,



Aprobado
por el Ayuntamiento de
sesión del día
El Secretario



TÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

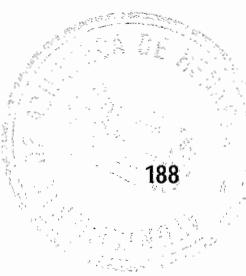
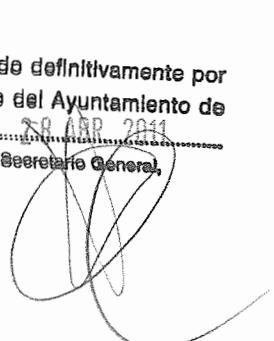
CAPÍTULO I. REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y USO

Art. 24. Contenido

La regulación del Aprovechamiento y uso de las diferentes zonas contempladas en el Sector se lleva a cabo mediante Ordenanzas Particulares que incluyen:

1. Unas Determinaciones sobre Aprovechamiento y Volumen en las que se explicitan los parámetros de altura, ocupación, retranqueos, etc. que sirven para definir el aprovechamiento que también se incluye como una determinación más.
2. Unas Determinaciones sobre Uso y Destino de la Edificación y el Suelo, en las que se señala:
 - El uso mayoritario.
 - Los usos complementarios.
 - Los usos compatibles compartidos para los que, en algún caso se dictan condiciones complementarias que no eximen del cumplimiento de la legislación vigente y que pueden ser complementadas, matizadas o modificadas por el Ayuntamiento sin que ello suponga modificación sustancial del Plan de Ordenación Municipal.
 - Los usos compatibles en edificio exclusivo, bien con un tope máximo de superficie construible, bien sin restricción.
3. Eventualmente, unas Determinaciones Estéticas si las incluidas en las Ordenanzas Generales no son suficientes.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/05/2011
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/05/2011
El Secretario,



Art. 25. Tipos de Ordenanzas Particulares

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

- Residencial Multifamiliar.- ZU-R5

Regula el uso y la edificación en las zonas de uso predominante residencial multifamiliar.

- Dotaciones de equipamientos.- ZU-D_{SUR-R5}

Regula la edificación en las zonas de uso predominante dotacional de equipamientos.

- Verde.- ZU-V_{SUR-R5}

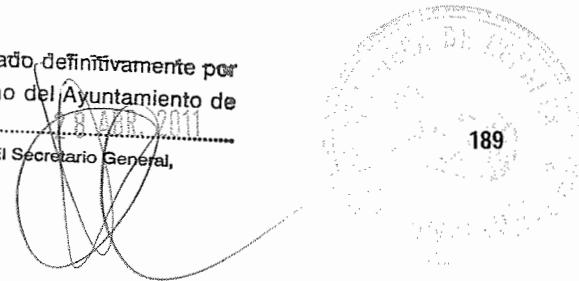
Regula la edificación en las zonas de uso predominante zona verde y espacios libres.

- Viario.- ZU-RV_{SUR-R5}

Regula la edificación y el diseño de las zonas de uso predominante red viaria y aparcamiento.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27/01/2011

El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/01/2011
El Secretario

Art. 26. ORDENANZA ZU-R5

Art. 26.1. Definición

Regula el uso y la edificación en suelos calificados con el uso característico residencial multifamiliar.

Art. 26.2. Clasificación

Se distinguen dos grados: Grado 1º.- Vivienda libre.
Grado 2º.- Vivienda protegida.

Art. 26.3. Determinaciones sobre volumen y aprovechamiento

26.3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones, en el que se distinguen dos tipos:

Alineaciones exteriores obligatorias.- Aquellas que deben definirse con edificación (coincide la línea de edificación, la fachada y la alineación). No se permite, en consecuencia, ningún tipo de retranqueo respecto a ellas.

Alineaciones exteriores máximas.- Aquellas que indica la línea máxima de edificación, respecto a la cual se admiten retranqueos.

26.3.2. Accesos a la edificación

Accesos a garajes: Se efectuarán desde la red viaria de tráfico rodado, evitando las vías principales siempre que sea posible.

Se prohíbe el acceso a garajes desde vías estructurantes.

26.3.3. Altura máxima

La altura máxima será de 5 plantas (16 m. hasta el canto inferior del forjado de techo de planta 5)

Sobre esta altura se admite un ático retranqueado respecto a todas las fachadas (dicho retranqueo se regula en el apartado correspondiente de esta ordenanza). La utilización del espacio bajo cubierta en edificios con cubierta inclinada se regulará según las determinaciones del POM, debiéndose computar su superficie como edificabilidad consumida.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

190

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/11/2011
El Secretario,

Para la altura de plantas o pisos se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del POM, a estos efectos el ático se considera como una planta más.

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas con ventanas excesivamente bajas se permite elevar el forjado de dichas viviendas sobre la rasante según lo establecido en las Ordenanzas Generales del POM.

26.3.4. Altura mínima

No se establece.

26.3.5. Aprovechamiento

El Plan Parcial asigna a cada manzana:

- Un aprovechamiento urbanístico objetivo expresado en el uso residencial multifamiliar libre, en el que se han homogeneizado los diferentes usos previstos o admitidos en la manzana.
- Una edificabilidad comercial obligatoria mínima por manzana.

Los coeficientes de homogeneización de los usos permitidos por el POM en los que se puede materializar este aprovechamiento son los siguientes:

Residencial multifamiliar libre	1
Residencial multifamiliar protegida VPT	0,85
Residencial multifamiliar protegida VPO.....	0,75
Comercial en edificio exclusivo	1,25
Comercial en bajos.....	1
Hotelero	1
Hostelero en edificio exclusivo.....	1,25
Estaciones de servicio	2
Dotacional	0,6
Oficinas	1

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABR 2011

El Secretario General,

191

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de
sesión del dia 21 JUN 2011

El número máximo de viviendas multifamiliares de superficie útil igual o inferior a 60 m² será del 50%. Dicha condición se cumplirá en las actuaciones edificatorias de cada parcela.

En el cuadro adjunto se relacionan para las diferentes manzanas delimitadas.

Id. Manzana	Grados	Superficie de suelo	Aprovechamiento total m ² ch VL	Edificabilidad obligatoria mínima comercial	Viviendas equivalentes
A	Viv. Protegida	7.194	15.459,13503	--	180,47
B	Viv. Protegida	8.101	16.805,91717	--	196,19
C.1	Viv. Libre	5.060	11.841,72138	878,77	102,38
C.2	Viv. Protegida	5.060	9.764,32890	--	113,99
D	Viv. Protegida	10.319	18.768,50155	878,77	208,84
E	Viv. Libre	8.196	20.379,99830	1.392,11	177,33
F	Viv. Libre	8.670	20.520,27400	1.392,11	178,64
G	Viv. Libre	12.853	24.365,99710	2.001,15	208,87
H	Viv. Libre	15.388	28.579,10350	2.001,15	248,21
I	Viv. Protegida	11.097	18.498,33077	--	215,95

La cesión del suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto (18.498,33077 m²ch VL) se situará en la manzana I, salvo que por acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento, en el Proyecto de Reparcelación, se fijase otra ubicación.

Se sugiere que el aprovechamiento patrimonizable del Ayuntamiento de sitúe próximo a la localización de la cesión del 10% mencionada en el párrafo anterior.

El ático computará el 100% de su aprovechamiento admitiéndose en ellos la ubicación de vivienda independiente de la planta inferior.

Cuando por diferencias de nivel en la manzana o parcela resultasen plantas parcialmente bajo rasante, se estará a lo dispuesto en el punto correspondiente (Art. IV.3.3.3) de las Normas Generales del POM.

26.3.6. Chaflanes

Se respetarán los chaflanes previstos en el plano de alineaciones.

26.3.7. Fachada máxima

La fachada máxima será de 101 m. Superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 10 ABR. 2011
El Secretario General,

Aprobado
por el Ayuntamiento
sesión del dia 20/04/2011
El Secretario General

26.3.8. Fachada mínima

La fachada mínima será de diez metros.

26.3.9. Fondo edificable

No se establece.

26.3.10. Ocupación de parcela

La ocupación máxima sobre rasante será del 65%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

26.3.11. Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.000 m²s.

Cuando existan varias parcelas en una manzana o se pretenda su división en más de una parcela, se deberá tramitar un estudio de detalle, con ámbito de la manzana, que deberá ser aprobado previamente a la actuación edificatoria o a la parcelación.

26.3.12. Patios

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales del POM y a las condiciones sobre espacios libres privados de esta ordenanza.

26.3.13. Retranqueos

Se prohíben los retranqueos respecto a alineaciones exteriores obligatorias, no admitiéndose, en consecuencia, jardines a fachada.

En alineaciones no obligatorias se admiten retranqueos sin limitación y, en consecuencia, los jardines a fachada. La anchura del retranqueo deberá responder a una composición unitaria en el mismo frente de manzana, debiendo definirse en Estudio de Detalle si existieran varias parcelas con frente al mismo, o ajustarse a un retranqueo uniforme de 3 metros de anchura.

El retranqueo en el lindero colindante con la Ctra. de Villanueva (manzanas D, F y G) vendrá definido por la línea límite de edificación (ver plano de alineaciones).

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011
El Secretario General,

Aprobado
por el Ayuntamiento
sesión de dia 27 Enero
2011

El retranqueo de los áticos respecto a todas las fachadas será como mínimo de 3 metros medidos perpendicularmente a la línea de fachada.

26.3.14. Distancia entre edificaciones

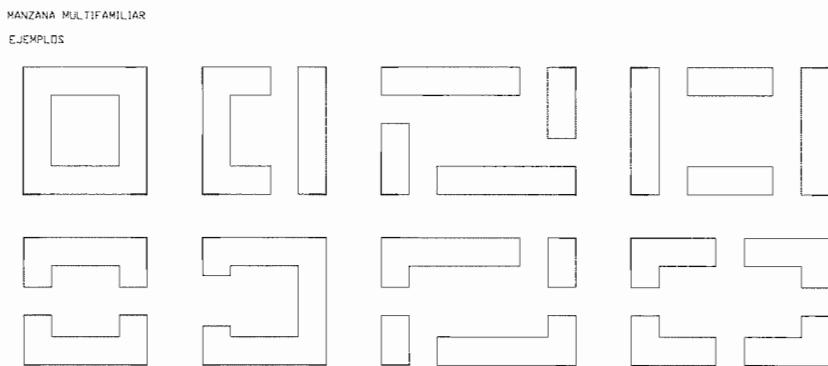
Será como mínimo igual a la altura de la más alta con un mínimo de 6 m salvo en composiciones de edificación en las que una de las fachadas no tenga luces al espacio interbloque, en cuyo caso podrá reducirse a la mitad. con un mínimo de 4 m

26.3.15. Tipología de la edificación

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc...) cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

26.3.16. Posición de la edificación

En la figura adjunta, se incluye un diseño indicativo de las distintas posiciones posibles de edificación en cada manzana, admitiéndose cualquier otra similar a las propuestas que respete las condiciones incluidas en esta ordenanza.

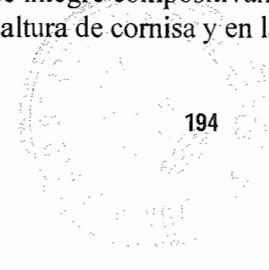


Art. 26.4. Condiciones estéticas y compositivas

26.4.1. Aspecto exterior de la edificación

Toda edificación deberá tener en cuenta los edificios colindantes de manera que la inserción del nuevo edificio se integre compositivamente en el conjunto. En este sentido se tendrá especial cuidado en la altura de cornisa y en la inclinación de la cubierta.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27/ABR/2011
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/ABR/2011
El Secretario,

Cuando se trate de promociones diferentes dentro de la misma manzana deberá procurarse una composición estilísticamente coherente de la edificación a lo largo de la fachada de una misma vía, pudiéndose admitir ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad.

26.4.2. Cubiertas

Las cubiertas serán planas o inclinadas.

Para su regulación se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del POM.

26.4.3. Fachadas

Se proyectará la fachada como totalidad incluyendo las plantas bajas aun cuando éstas fueren destinadas a usos diferentes del residencial. Se prohíben las plantas bajas porticadas.

26.4.4. Medianerías

Las medianerías deberán tratarse como fachadas.

El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia por incumplimiento de esta norma estética.

26.4.5. Salientes, vuelos y aleros

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del POM.

Art. 26.5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 26.6. 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 Condiciones Generales de Uso del POM.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011.....
El Secretario General,



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día/...../2011
El Secretario,



26.6.1. Uso predominante o mayoritario

Residencial multifamiliar libre o protegida según la manzana de que se trate de acuerdo con la relación adjunta.

- Residencial multifamiliar libre.- Manzanas E, F, G, H y C-1.
- Residencial multifamiliar protegida.- Manzanas A, B, D, C-2 e I.

26.6.2. Usos compatibles en edificio exclusivo

Todos los usos dotacionales (excepto CM, A-4 y A-5).

Almacenes, en categoría AL-1.

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

Estaciones de servicio.

Hotelero.

Hostelero.

Oficinas.

En las Manzanas E, F, G, H y C-1 se permite, además, el uso residencial multifamiliar protegida.

26.6.3. Usos complementarios

Los necesarios para el correcto funcionamiento del uso al que complementan.

26.6.4. 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 30% del aprovechamiento de cada manzana ni ocupar en superficie más del 40% del suelo de la misma.

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

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

El Secretario General,

196

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento (Pleno si
sesión del día 28 ABR 2011)
El Secretario General,

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. Admvtos. Sociocultural	(D-0, D-1) Cd. 1 ^a	AS-1 D-0, D-1 (DO-2,DO-3) Cd. 3 ^a R-2 S-4,S-5 A-1 SC	(AS-1) Cd. 1 ^a S-4 (A-1) Cd. 1 ^a (SC) Cd. 1 ^a	D-0
PRODUCTIVO	Almacenes Industrial Terciario Ind.		AL-1 (I-A) Cd. 11 ^a		
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2		(AP-2, AP 4, AP-5) Cd.*	(AP-1) Cd. 12 ^a
	Est. Autobuses Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda				
TERCIARIO	Comercial Espectáculos Hotelero Hostelero Oficinas		(C-1,C-2,C-3) Cd.** E-1 (H-1 H-2) Cd. 1 ^a HO-1 A, B y C O-1, O-2		(O-1, O-2) Cd. 1 ^a

Cd.*: Se prohíbe el expresamente el aparcamiento en crujías interiores con acceso desde soportales

Cd.**: Salvo que no sea posible el acceso desde otro tipo de vial, está prohibido el acceso a aparcamientos desde viales estructurantes.

Para otras condiciones de compatibilidad de usos ver el Art. 5 de las Ordenanzas Particulares del POM.

Art. 26.7. Aparcamientos

Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y/o 100 m² construidos.

Art. 26.8. Condiciones del espacio no ocupado por la edificación

Como mínimo el 60% de la superficie del espacio no ocupado por la edificación será mancomunado, no pudiendo ser destinado a jardines privados

Como mínimo el 30% de la superficie del espacio no ocupado por la edificación será ajardinado.

Los espacios no ocupados por la edificación son espacios inedificables. No obstante, siempre que estos sean mancomunados, se autorizan sobre rasante las construcciones, instalaciones y servicios necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 2011
El Secretario General,

197

Aprobado por el Ayuntamiento de.....
sesión del dia 2011
Firma

La altura máxima de dichas construcciones será de 3,50 m., la ocupación de las mismas no podrá superar el 5% de la superficie libre mancomunada y la superficie que se edifique se entenderá como lucrativa, (consumidora de edificabilidad) con uso dotacional privado.

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del POM.

NOTA.- Será de aplicación la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Asimismo se estará, siempre que no se oponga a la legislación anterior, a lo dispuesto en el Título IV. "Regulación de las edificaciones" y el Título VII. "Determinaciones de Urbanización".

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27/06/2011

El Secretario General,

198

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/06/2011

El Secretario,

Art. 27. ORDENANZA ZU-DSUR-R5

Art. 27.1. Definición

Regula la edificación y el uso en parcelas de uso exclusivo dotacional de equipamientos.

Se podrá eximir del cumplimiento de los parámetros exigidos en la siguiente ordenanza, según las necesidades que el uso Dotacional que se implante requiera; siempre cumpliéndose la normativa específica de los organismos públicos con competencia sobre dichos equipamientos. Si fuera necesario, la Junta de Gobierno Local, podrá autorizar transferencias de aprovechamiento.

Art. 27.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

27.2.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

27.2.2. Altura máxima

Será de dos plantas (7,5 m.). Se exceptúan los elementos singulares que para su correcto funcionamiento requieran mayor altura.

27.2.3. Aprovechamiento

Aprovechamiento urbanístico objetivo.- Será igual al resultado de aplicar a su superficie un coeficiente de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico dotacional. (Excepcionalmente el Ayuntamiento, por acuerdo de Pleno, podrá aumentar la edificabilidad si fuese necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine).

27.2.4. Ocupación

La ocupación máxima de la edificación será del 50%.

27.2.5. Retranqueos

El retranqueo al lindero norte-noroeste que forma, junto con la zona verde y la red viaria, el límite del Suelo Urbanizable con el Suelo Rústico de Reserva será como mínimo igual a 10 m.

El retranqueo de la reserva 1 en su linde con la Ctra. de Villanueva será el derivado de la línea límite de edificación (ver plano de alineaciones).

Aprobado definitivamente por
el pleno de Ayuntamiento de
fecha
21/ABR/2011
El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27/ABR/2011
El Secretario

El retranqueo al resto de linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, excepto en aquellas edificaciones con fachada a la calle peatonal K en la que podrá eximirse la reserva de retranqueo cuando las edificaciones de la calle a la que den frente formen una fachada continua sin retranqueos.

Se recomienda que las dotaciones dispuestas en la franja norte-noroeste del sector, incorporen su área de parcela libre de edificación al paseo que conforma la zona verde norte-noroeste, de manera que se fusionen ambas permitiendo disfrutar de toda la zona en conjunto, evitando cerramientos que impidan la integración y trasladando la edificación a la parte más baja de la parcela.

Art. 27.3. 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 del POM.

El Plan Parcial asigna un uso a cada reserva, que podrá modificarse por acuerdo de Pleno siempre que se justifique la innecesidad del asignado por el Plan Parcial, y sustituirse por cualquiera de los contemplados en el POM. En cualquier caso los usos de 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.

En cumplimiento del Anexo IV del Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial reserva 25.926 m²s de uso educativo en dos parcelas. LD-4 – 13.092 m²s y LD-5 – 12.834 m²s. (Ver punto D.1. Cumplimiento de las disposiciones de rango superior).

En cumplimiento del Anexo V del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento el Plan Parcial recomienda reservar 12.816,09 m²s a instalaciones deportivas en dos parcelas. LD-3- 12.658 m²s y parte de la LD-2. (Ver punto D.1. Cumplimiento de las disposiciones de rango superior).

Por último, el Plan Parcial reserva a uso dotacional multifuncional, dos parcelas LD-1- 8.562 m²s y la parte de la LD-2 que no sea necesaria para las instalaciones deportivas recomendadas.

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.

Reserva de aparcamientos.- se estará a lo dispuesto en las Condiciones de Uso y destino de la Edificación de las Ordenanzas Generales del POM.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 18 MAR 2011

El Secretario General,

200

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de Pleno en
sesión del día 27 de febrero de 2011
El Alcalde,

Art. 28. ORDENANZA ZU-V

Art. 28.1. Definición

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

Art. 28.2. Clasificación

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes que se localizan en el plano adjunto:

1. Espacios libres/Áreas de juego.- Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y espacios interbloques de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación (Reservas LZV-2, LZV-8, LZV-9, LZV-10 y LZV-11).

2. Zonas verdes de barrio/Jardines.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad (Reservas LZV-1, LZV-3, LZV-4, LZV-5 y LZV-7).

3. Parques de ciudad.- Son parques de tamaño superior a los 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 (SGi ZV-1, LZV-6 y Sistemas Generales Exteriores SGe ZV-1, SGe ZV-2 y SGe ZV-3).

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.

Art. 28.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Se trata de suelos destinados al descanso y esparcimiento. Son, en principio, suelos inedificables. No obstante, se permiten pequeñas edificaciones del tipo quioscos, puestos de flores, pequeños almacenes de jardinería, cuya superficie en conjunto no podrá superar una edificabilidad determinada dependiendo del tipo de zona verde de que se trate.

La superficie máxima edificable para los usos previstos en esta ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$ al ámbito de la zona en las de tipo 1 y tipo 2 y $0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para las del tipo 3.

Definitivamente por
Ayuntamiento de
28.10.2011
El Secretario General



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento
en la sesión del día 28.10.2011
Firma

28.3.1. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de estas instalaciones o pequeñas edificaciones será de una planta (3,5 m.).

28.3.2. Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo será de 5 m. a cualquier lindero.

Art. 28.4. Determinaciones sobre 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 del POM.

28.4.1. Uso característico

Zonas verdes y espacios libres.

28.4.2. Usos compatibles

Se permiten:

- Se admite la existencia de aljibes para el riego integrados en el diseño de la zona verde.
- Se admite la existencia de depósitos de agua depurada para el riego integrados en el diseño de la zona verde.
- 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.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABRIL 2011.....

El Secretario General,

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 de Diciembre de 2010
El Secretario,

- 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, incluidos los centros de transformación subterráneos.

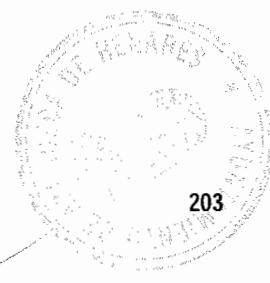
Art. 28.5. Determinaciones sobre jardinería

Se estará a lo dispuesto en las condiciones de urbanización de las Ordenanzas Generales del presente Plan Parcial.

NOTA.- Será de aplicación la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de Junio), el Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (DOCM 5 de Diciembre), la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Asimismo se estará, siempre que no se oponga a la legislación anterior, lo dispuesto en el Título VII. “Determinaciones de Urbanización”.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 de Diciembre de 2011
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 17 de Diciembre
El Secretario,





Art. 29. ORDENANZA ZU-RV_{SUR-R5}

Art. 29.1. 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. 29.2. Tipos de vías

Se distinguen los siguientes tipos, en función del uso de tráfico rodado o peatonal:

- A. Viario de tráfico rodado.
- B. Carriles especiales para el transporte no motorizado.
- C. Viario peatonal.
- D. Aparcamientos públicos.

A. Viario 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.

B. Carriles especiales para transporte no motorizado.

Corresponde a los itinerarios para transporte no motorizado como carriles bici, con prohibición de acceso para vehículos motorizados.

C. Viario peatonal.

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

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011
El Secretario General,

205

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de
sesión del día 20/07/2011
El Secretario General,

205

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

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

D. Aparcamientos públicos.

Corresponde a espacios destinados a aparcamientos públicos.

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

Art. 29.3. Condiciones de diseño

29.3.1. Condiciones generales

El Plan Parcial señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal indicativa que podrá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse y que, junto con la propuesta de sentidos de circulación, que tiene carácter indicativo de los objetivos del Plan, podrá someterse a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de los estudios de tráfico y la práctica diaria estimen necesario introducir.

Como norma general se ha procurado evitar los estacionamientos en batería en las calles de Sistema General, previendo la posibilidad del establecimiento de cuatro carriles de circulación.

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Determinaciones sobre uso Red Varia del POM y en el Título VII. Determinaciones de urbanización, señalándose aquí algunas matizaciones:

Carriles especiales para transporte no motorizado

Los carriles especiales para transporte no motorizado deberán estar convenientemente señalizados, bien con un pavimento diferente, bien con separación de setos, bordillos u otro procedimiento aceptado por los Servicios Técnicos Municipales. Tendrán un ancho mínimo de 2,00 m.

Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señala expresiva del uso (p.ej.: bicicleta blanca sobre fondo azul).

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 18 APR 2011
El Secretario General,

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de
Cáceres en la sesión de día 18 de Abril de 2011
El Alcalde

Los vados para los carriles se señalizarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con las calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomará las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

Viario peatonal

El diseño procurará introducir la variedad suficiente para que los propios paseos sean fuente de atracción estancial.

Plantaciones arbóreas

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 interrumpe la circulación peatonal. Caso de que por la existencia de aparcamiento sea previsible la afección a los árboles, se colocarán los protectores necesarios para evitar su deterioro.

El tamaño mínimo de los árboles será de 2,5 m. de altura para los árboles de hoja perenne tipo conífera y 16 cm. de perímetro de tronco medido a 1 m. del suelo en el resto.

29.3.2. Condiciones sobre Barreras Arquitectónicas Urbanísticas

Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de la redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de Junio), el Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (DOCM 5 de Diciembre), la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como en el Título VII. Determinaciones de urbanización, en lo que no contradiga la legislación anterior.

Art. 29.4. Determinaciones de instalación

Como determinaciones generales de instalación se establecen las siguientes:

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

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011
El Secretario General,

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

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

Los servicios de infraestructuras 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.

29.5. Determinaciones de usos

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que se exponen en las Determinaciones Generales de Uso del POM.

29.5.1. Uso predominante

Red viaria.

29.5.2. Usos complementarios

Además de los servicios de infraestructuras indicados y los centros de transformación subterráneos, en las aceras se permite la instalación de:

- Señales verticales y semáforos
- 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.)
- Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa.

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

- Árboles.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20/04/2011
El Secretario General,

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

TÍTULO VI. DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN

Art. 30. Ejecución

El Plan Parcial se ejecutará mediante Actuación Urbanizadora por gestión indirecta.

Art. 31. Reparcelación

Se tramitará el correspondiente Proyecto de Reparcelación teniendo en cuenta que las cesiones de suelo son las siguientes:

Cesión de Sistemas Generales Exteriores	19.957,86 m ² s
Cesión de Sistemas Generales Interiores de Viario	36.181,61 m ² s
Cesión General con destino a parques y jardines públicos.....	4.045,00 m ² s
Cesión local con destino específico de Zona Verde	44.434,00 m ² s
Cesión local con destino de otras dotaciones de equipamientos	55.385,00 m ² s
Cesión local de zona verde ³ no computable.....	2.539,00 m ² s
Cesión Local de Red Viaria ⁴	57.405,45 m ² s

Cesión de suelo para materializar, en su caso, el 10% de Aprovechamiento, a fijar en el Proyecto de Reparcelación.

Art. 32. Proyecto de Urbanización

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, la alternativa técnica incluye el Anteproyecto de Urbanización. Una vez adjudicado el Programa de Actuación Urbanizadora se redactará un Proyecto de Urbanización único para la totalidad del ámbito. Su contenido cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente (incluida la normativa en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de Junio), el Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (DOCM 5 de Diciembre), la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas

⁴ No se ha tenido en cuenta para el cumplimiento del estándar de cesiones del TRLOTAU 1/2004 ni del Reglamento de Planeamiento, Decreto 248/2004.

con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y en el POM de Azuqueca de Henares y en las determinaciones de urbanización incluidas en el Título VII.

Art. 33. Estudios de Detalle

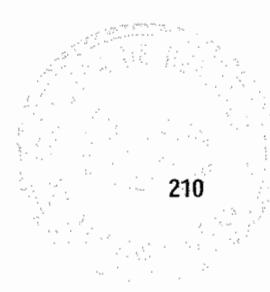
Deberán redactarse Estudios de Detalle:

Cuando, por existir distintas parcelas en una misma manzana o por prevenir una subdivisión o segregación de ésta en varias parcelas, sea necesario definir una ordenación de volúmenes que compatibilice la edificación de todas y cada una de ellas. Esta definición es necesaria por cuanto el Plan Parcial no especifica una tipología concreta de edificación sino que establece exclusivamente los requisitos para conseguir un resultado urbano unitario y el cumplimiento de los objetivos para el tejido urbano del sector. Cuando toda la manzana constituye un único proyecto aunque sea ejecutado en fase, o varios proyectos coordinados por pertenecer al mismo propietario, el Estudio de Detalles es innecesario, bastando la aplicación directa de las ordenanzas del Plan Parcial. No ocurre lo mismo en el caso de varias parcelas de edificación independiente de uno o varios propietarios. El Estudio de Detalle queda así plenamente justificado y se tendrá que definir en el primer proyecto de edificación que se realice.

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el POM.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ANO 2011

El Secretario General,



210

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de.....
sesión del dia 20 ANO 2011
El Secretario

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Punto 11 “Anteproyecto de Urbanización y Normas Complementarias” del presente documento y en los puntos siguientes:

Art. 34. Determinaciones Generales

1. Los movimientos de tierras de la urbanización deberán contar con la supervisión de un arqueólogo homologado por la Comunidad de Castilla-La Mancha.
2. La Red de Saneamiento, tanto la urbanización del viario como la red horizontal de las edificaciones será separativa para aguas pluviales y residuales. A tal efecto se dispondrán en cada edificación de acometidas de saneamiento: una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Art. 35. Aguas Residuales

1. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los usos admitidos por el Plan Parcial.
2. Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad).

Art. 36. Aguas Pluviales

1. Las aguas de lluvia se evacuarán al Arroyo del Vallejo (o de “Las Manchas”), a tal efecto se deberá de contar con el informe y autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Asimismo deberán cumplirse los preceptos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5 del Plan Integral de Mejora de la Calidad del Río Tajo.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/04/2011

El Secretario General,

211

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento de.....
sesión del día 21/04/2011
El Secretario General,

3. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubierta, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del Sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario o el colector municipal. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán conducirse a un cauce público. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Art. 37. Red de Abastecimiento

La red de distribución interior, deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada, de fundición dúctil y diámetro mínimo 100 mm. al ser su uso residencial, así como dar continuidad a los sectores colindantes.

Art. 38. Cauces Públicos

En lo referente a los cauces públicos se estará a lo dispuesto en las siguientes determinaciones:

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrolle.

2. Como criterio general deberán mantenerse los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal. Deberá preverse la incidencia de avenidas extraordinarias.

3. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo.

4. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, *en este caso exclusivamente el punto de vertido de pluviales*, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo correspondiente. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

5. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo correspondiente según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo.

6. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

7. La conducción y sus elementos de protección y lastrado en los cruces subterráneos y paralelismos no disminuirán la capacidad de evacuación del cauce correspondiente.

8. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

9. En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

10. Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo correspondiente regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismo tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

11. La autorización de vertido a la red de saneamiento será efectuada por el Ayuntamiento.

12. El cumplimiento de todas estas determinaciones será condición preceptiva para la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Art. 39. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

1. En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el Sistema Integral de Saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

2. Para resolver las conexiones con el entorno deberá realizar todas las conexiones de y con las infraestructuras del Suelo Urbano.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
.....
El Secretario General,

3. El Sector deberá contribuir a la ejecución de los Sistemas Generales de la ciudad al servicio del Sector: 15,45 € + IVA/m² (2.571 Ptas. + IVA/m²), uso característico vivienda multifamiliar libre con las actualizaciones y revisiones de precios que procedan.

Art. 40. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable

En todas las zonas verdes queda prohibida la utilización de céspedes tapizantes de alto rendimiento hídrico.

En todas las zonas verdes públicas se utilizará sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas e instalación de detectores de humedad en el suelo.

Se adaptarán relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores, para que puedan operar durante la noche (cuando la evaporación de agua es mínima) y pararse automáticamente.

Se prohibirá regar en horarios de alta incidencia solar (entre las 12 y 17 horas del día).

Revisión periódica de las instalaciones hidráulicas para el control de fugas.

Art. 41. Determinaciones sobre accesibilidad

Será de aplicación la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de Junio), Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Para facilitar la gestión del presente documento se indican a continuación, con carácter informativo, algunas de las determinaciones de mayor incidencia en el Plan Parcial de Mejora Urbana que se incluyen en la legislación anteriormente mencionada. Si esta legislación fuese variada o sustituida, estas determinaciones quedarían derogadas en lo que no se adaptase a la nueva legislación.

Los espacios públicos urbanizados nuevos serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminará a las personas con movilidad reducida.

Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características:

- No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- La pavimentación reunirá las características de diseño e instalaciones definidas en la legislación vigente.

Viario peatonal accesible

- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m., que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- No presentará escalones aislados ni resaltes.
- Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en la legislación vigente.
- Su pavimentación reunirá las características definidas en la legislación vigente.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
- Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en la legislación vigente.
- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular.

Parques, jardines y áreas de estancia

- Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques, jardines y áreas de estancia deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/11/2011
El Secretario

- En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.
- El mobiliario urbano, ya sea fijo o móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en la legislación vigente.
- Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en la legislación vigente.
- Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.
- El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.

Sectores de juegos

- Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.
- Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.
- Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.
- Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:
 - a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m., como mínimo.
 - b) Estarán a una altura de 0,85 m. como máximo.
 - c) Tendrán un espacio libre inferior de $70 \times 80 \times 50$ cm. (altura \times anchura \times fondo), como mínimo.
- Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 DE DICIEMBRE 2011.....
El Secretario General,

Elementos de urbanización

Condiciones generales.

- El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.
- Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Pavimentos.

- El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resalte.
- Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia.
- El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:
 - a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.
 - b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha MARZO 2011
El Secretario General,

Aprobado 1º de Junio 2011
por el Ayuntamiento de
sesión del día 27/06/2011
El Secretario General,

- Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.
- Asimismo el pavimento táctil indicador se utilizará en la proximidad a elementos de cambio de nivel:
 - a) En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.
 - b) En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.
- Los puntos de cruce entre en el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalizarán de la siguiente forma:
 - a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m. entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.
 - b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.
- Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalizarán mediante una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80 m. de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones
- Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,40 m. de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 m. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 23 ABR 2011

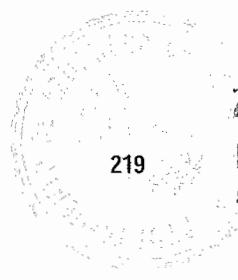
El Secretario General,

- Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 m. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y éstos dispondrán de la señalización táctil descrita anteriormente.
- En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m. de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.
- Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizará el siguiente pavimento:
 - a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.
 - b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90º.

Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

- Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.
- Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:
 - a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm. de diámetro como máximo.
 - b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm. de diámetro como máximo.
 - c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
 - d) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto anteriormente. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.
 - e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m. de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 18 ABR 2011
El Secretario General,



219

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia 27 Enero 2011
El Secretario,



Vados vehiculares.

- Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atravesen.
- Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

Rampas.

- En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm. y que cumplan con las siguientes características:
 - a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m. y una longitud máxima de 10 m.
 - b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m. de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m. de longitud.
 - c) La pendiente transversal máxima será del 2%.
 - d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m. cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 m. cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.
 - e) El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en la legislación vigente.
- Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm. más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán barandillas de protección o zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en la legislación vigente.
- Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m. libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.
- Se señalizarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28/08/2011

El Secretario General,

220

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17/08/2011
El Secretario

Escaleras.

- Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible, deberán ubicarse colindantes o próximas a ésta.
- Los tramos de las escaleras cumplirán las siguientes especificaciones:
 - a) Tendrán 3 escalones como mínimo y 12 como máximo.
 - b) La anchura mínima libre de paso será de 1,20 m.
 - c) Su directriz será preferiblemente recta.
- Los escalones tendrán las siguientes características:
 - a) Una huella mínima de 30 cm. y una contrahuella máxima de 16 cm. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación siguiente: $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$.
 - b) No se admitirán sin pieza de contrahuella o con discontinuidades en la huella.
 - c) En una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos ellos serán iguales.
 - d) El ángulo formado por la huella y la contrahuella será mayor o igual a 75° y menor o igual a 90° .
 - e) No se admitirá bocel.
 - f) Cada escalón se señalizará en toda su longitud con una banda de 5 cm. de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm. del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.
- Los rellanos situados entre tramos de una escalera tendrán el mismo ancho que ésta, y una profundidad mínima de 1,20 m.
- El pavimento reunirá las características de diseño e instalación establecidas en la legislación vigente.
- Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de escalera. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocarán barandillas de protección. Los pasamanos y barandillas cumplirán con los parámetros de diseño y colocación definidos en la legislación vigente.
- Se señalizarán los extremos de la escalera mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Síeno en
sesión del día
El Secretario,

Puntos de cruce en el itinerario peatonal

Condiciones generales.

- Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.
- Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.
- Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.

Vados peatonales.

- El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.
- La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.
- El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.
- Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.
- El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en la legislación vigente a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.
- Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m. y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.
- Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABR 2011
El Secretario General,

222

Aprobado inicialemente
por el Ayuntamiento de.....
sesión del dia 20 ABR 2011
El Secretario General,

- En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.
- Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

Pasos de peatones.

- Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.
- Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.
- Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.
- Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

Semáforos.

- Los semáforos peatonales de los puntos de cruce deberán ubicarse lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.
- Los semáforos que puedan ser activados por pulsadores dispondrán siempre de una señal acústica de cruce, debiendo ser éstos fácilmente localizables y utilizables por todas las personas, y cumpliendo las siguientes características:
 - a) El pulsador se ubicará a una distancia no superior a 1,50 m. del límite externo del paso de peatones, evitando cualquier obstáculo que dificulte la aproximación o limite su accesibilidad. Se situará a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m., tendrá un diámetro mínimo de 4 cm. y emitirá un tono o mensaje de voz de confirmación al ser utilizado. Se acompañará de icono e información textual para facilitar su reconocimiento y uso.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día
El Secretario

- b) Junto al pulsador o grabado en éste, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm. de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.
- Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:
 - a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.
 - b) Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.
 - c) Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

Mobiliario urbano

Condiciones generales de ubicación y diseño.

- Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:
 - a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m. del límite entre el bordillo y la calzada.
 - b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m. medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm. y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.
- Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

El Secretario General,

Bancos.

- A efectos de facilitar la utilización de bancos a todas las personas y evitar la discriminación, se dispondrá de un número mínimo de unidades diseñadas y ubicadas de acuerdo con los siguientes criterios de accesibilidad:
 - a) Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m. y una altura comprendida entre 0,40 m. y 0,45 m.
 - b) Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m. y reposabrazos en ambos extremos.
 - c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m. de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m. que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.
- La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

Fuentes de agua potable.

- El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable responderán a los siguientes criterios:
 - a) Disponer de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 0,80 m. y 0,90 m. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil manejo.
 - b) Contar con un área de utilización en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro libre de obstáculos.
 - c) Impedir la acumulación de agua.

Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos.

- Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:
 - a) En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m. y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABR 2011
El Secretario General,

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno 30
sesión del dia 27 de febrero
El Secretario General

- b) En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.
- c) En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.
- Los contenedores para depósito y recogida de residuos, ya sean de uso público o privado, deberán disponer de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Dicha ubicación permitirá el acceso a estos contenedores desde el itinerario peatonal accesible que en ningún caso quedará invadido por el área destinada a su manipulación.

Bolardos.

- Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m., un ancho o diámetro mínimo de 10 cm. y un diseño redondeado y sin aristas. Serán de un color que contraste con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

Elementos de protección al peatón.

- Se consideran elementos de protección al peatón las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos.
- Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m., con las siguientes características:
 - a) Tendrán una altura mínima de 0,90 m., cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m., y de 1,10 m. en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
 - b) No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m. y 0,70 m. de altura.
 - c) Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.
 - d) Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABRIL 2011
El Secretario General,

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de.....
sesión del dia 27 de.....
El secretario general,

- Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:
 - a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm. y 5 cm. de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.
 - b) Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm., el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.
 - c) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m., y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
 - d) Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m., dispondrá de un pasamano doble central.
- Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m. y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación, disponiendo de una baliza luminosa que permita identificarlas en las horas nocturnas.

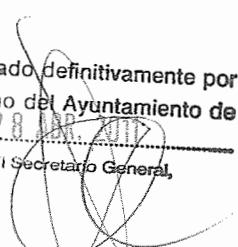
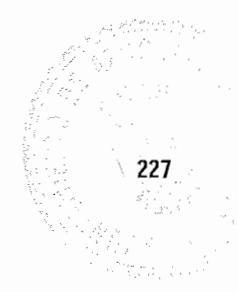
Elementos de señalización e iluminación.

- Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.
- Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Otros elementos.

- Las máquinas expendedoras, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 MAR 2010
El Secretario General,

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid
sesión de 20 ENERO 2011



- El diseño del elemento deberá permitir la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,70 m. y 1,20 m.
- La ubicación de estos elementos permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.
- Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables responderán a los criterios dispuestos en la legislación vigente.
- En los teléfonos públicos deberá señalizarse de manera táctil la tecla número 5. Todas las teclas deberán incorporar un sistema audible y subtulado de confirmación de la pulsación.

Elementos vinculados a actividades comerciales.

- Los elementos vinculados a actividades comerciales disponibles en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas. En ningún caso invadirán o alterarán el itinerario peatonal accesible.
- La superficie ocupada por las terrazas de bares e instalaciones similares disponibles en las áreas de uso peatonal deberá ser detectable, evitando cualquier elemento o situación que pueda generar un peligro a las personas con discapacidad visual. El diseño y ubicación de los elementos de estas instalaciones permitirán su uso por parte de todas las personas. Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m. y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en la legislación vigente.
- Los kioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal que ofrezcan mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 0,80 m. de ancho que contará con una altura entre 0,70 m. y 0,75 m., y un espacio libre inferior al plano de trabajo que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas.

Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida

- Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011
El Secretario General,

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del dia
El Secretario,

- Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en la legislación vigente, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.
- Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m. de longitud × 2,20 m. de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.
- Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m. de longitud × 2,20 m. de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.
- Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

Paradas y marquesinas de espera del transporte público

- Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Entradas y salidas de vehículos

- Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.

Carriles reservados al tránsito de bicicletas

- Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y diferenciado del itinerario peatonal.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27/10/2011
El Secretario

- Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario vehicular.
- Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurran sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 ABR 2011

El Secretario General,

230

Aprobado informalmente
por el Ayuntamiento de.....
sesión del día 21 ENE 2011
El Secretario,

ANEXO 1

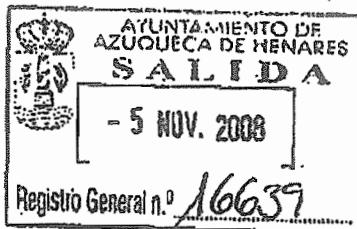
**Acuerdo de Aprobación de la consulta de viabilidad de la
actuación urbanizadora consistente en ampliación del
Sector SUR-R5, presentada por la
Agrupación de Interés Urbanístico “AIU-R-5 Senda de San Lorenzo”**

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 29 MAR. 2011.....
El Secretario General,

231

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de
sesión del día 27 MAR. 2011
S. G.

2/7



Ayuntamiento de Azuqueca de Henares

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el treinta de octubre de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

11º. -APROBACIÓN DEL ESTUDIO Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE LA CONSULTA DE VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA CONSISTENTE EN AMPLIACIÓN DEL SECTOR SUR-RS, PRESENTADA POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "AIU R-5 SENDA DE SAN LORENZO".

Vista la consulta previa sobre viabilidad de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva (arts. 54.2 y 64.7 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto legislativo 1/2004, de 28 de diciembre; arts. 13.2, 36.1 Reglamento del Suelo Rústico, Decreto 242/2004, de 27 de julio) presentada por D. Natalio Sotres de la Sca en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico denominada "AIU R-5 Senda de San Lorenzo", el 7 de mayo de 2008, bajo el nº 6.768 del Registro General de este Ayuntamiento.

La consulta se formula debido a la propuesta de ampliación del ámbito de la actuación urbanizadora del SUR R-5 del POM de Azuqueca de Henares, implicando, por tanto, actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva (a que se refiere el art. 54.2 TRLOTAU) que, como tal, debe someterse a consulta previa que confirme su viabilidad (arts. 54.2 y 64.7 TRLOTAU; arts. 13.2, 36.1 RSR).

Examinada la documentación aportada por el solicitante.

Remitido oficio de 2 de julio de 2008 (registro de salida del día 7) a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, solicitándole que emitiera informe a los efectos de lo establecido en el art. 36.3 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio de la Actividad Urbanística. El Decreto de 15 de julio de 2008, suspendió el procedimiento por tal motivo durante el plazo máximo de tres meses, sin que, hasta la fecha, se haya recibido el referido informe.

Visto el informe jurídico de la Letrada de Urbanismo, de 20 de octubre de 2008, el técnico del Arquitecto municipal, de 22 de octubre de 2008, ambos favorables a la consulta y el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, en la sesión celebrada el día 27 de octubre de 2008, sometido el tema a votación, el Pleno del Ayuntamiento adoptó, por once votos a favor (nueve del Grupo Socialista y dos de Izquierda Unida) y diez abstenciones del Partido Popular el siguiente ACUERDO

PRIMERO.- Estimar la consulta de viabilidad de actuación urbanizadora sobre suelo rústico de reserva, consistente en ampliación el SUR R-5, presentada por D. Natalio Sotres de la Sen en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico "AIU R-5 Senda de San Lorenzo", el 7 de mayo de 2008, bajo el nº 6.768 del Registro General de este Ayuntamiento declarando viable la actuación urbanizadora que se preteado llevar a cabo dado que se dan los requisitos legalmente exigidos, con los condicionantes establecidos en los distintos apartados de este acuerdo, aceptando integralmente los informes del Arquitecto municipal y de la letrada de Urbanismo que sirven de

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

232

Aprobado
por el Ayunta-
miento
sesión del ...
27/10/2008

fundamento al presente acuerdo, el cual se resume en los siguientes motivos:

1) La propuesta sometida a consulta resulta pertinente en atención a los parámetros propuestos y a las circunstancias urbanísticas concurrentes, dado que se consideran adecuados el coeficiente de aprovechamiento (0,65 m².c./m²s.) y la densidad máxima (60 viv./Ha.) propuestos.

2) Es acorde a la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación, y la organización temporal de la ejecución del POM permite la viabilidad de la actuación urbanizadora objeto de consulta, fundamentalmente debido a que la delimitación propuesta constituye una ampliación que el propio POM posibilita de un sector previamente delimitado por el mismo.

SEGUNDO.- Los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas, son las siguientes:

A) El PAU deberá delimitar un nuevo área de reparto y fijar su correspondiente aprovechamiento tipo, así como una densidad media única. Dicho área estará comprendida por un único sector, el SUR-R5, así como por sus sistemas generales adscritos, cuyo coeficiente de aprovechamiento unitario y densidad será la media de los establecidos en la presente consulta para la ampliación y de los que fija el POM para el ámbito originario.

B) Con carácter previo a la presentación de la propuesta de PAU, será necesario que todos y cada uno de los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanizadora, incluidos los de los sistemas generales, suscriban un convenio y lo formalicen en escritura pública, que será parte de la propuesta de la Alternativa técnica del PAU. Dicho convenio será el instrumento que determine, de común acuerdo entre todos los afectados, al menos:

Las líneas generales de la ordenación que el futuro PAU establecerá:

- La delimitación de un nuevo área de reparto y la fijación de un nuevo aprovechamiento tipo de la misma.
- Cuantificación y localización de los sistemas generales del nuevo área y adscritos al nuevo sector (interiores y exteriores al mismo).
- La delimitación de un solo sector con ordenación homogénea -único coeficiente unitario de aprovechamiento, densidad...-.
- La obtención de ambos coeficientes (el del aprovechamiento tipo del nuevo área de reparto y el coeficiente de aprovechamiento y densidad del sector) como resultado de la media de los coeficientes de aprovechamiento de las dos zonas resultantes de la presente aprobación de viabilidad de la actuación urbanizadora por ampliación del SUR-R5 (el del ámbito originario y el de la ampliación).
- La obtención de ambos coeficientes (el del aprovechamiento tipo del nuevo área de reparto y el coeficiente de aprovechamiento y densidad del sector), y la densidad de todo el sector, como resultado de la media de dichos parámetros en las dos zonas resultantes, los que la resolución de la presente consulta fija para la ampliación y los que el POM fija para el ámbito originario.

Y las bases de actuación en la reparcelación:

- El modo de fijación de cuotas.
- El modo de cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación.
- La amplitud para la localización de adjudicaciones.
- La configuración de la operación y la renuncia a cualquier adjudicación o indemnización que no sea coherente o difiera del sistema de ejecución y estatuto de los derechos así diseñado. Los propietarios entenderán satisfechos y agotados su total derecho a la transformación y/o al

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 20 ABRIL 2011

El Secretario General,

Aprobado 17/04/2011
por el Ayuntamiento
sesión del 11 de Abril 2011
En la que se aprueba el

aprovechamiento tal y como la ley y el planeamiento lo otorga y, en consecuencia, renunciarán a cualquier adjudicación o indemnización que no sea coherente o difiera del sistema de ejecución y estatuto de los derechos así diseñado.

En la futura adjudicación del PAU, deberá prestarse especial atención a la acreditación de la solvencia económica de los aspirantes a urbanizador.

C) Criterios exigidos por el informe técnico.

C-1.- AMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito del Sector debe completarse con los suelos que contengan los sistemas generales viarios SGV.32 Y SGV.33 en su trazado alternativo, motivo de la propuesta, como Sistemas Generales Interiores así como ser completada la superficie total del sector con los Sistemas Generales Exteriores correspondientes.

C.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico del ámbito de actuación serán los siguientes:

C.2-A.-Coeficientes de aprovechamiento y densidad.

En el ámbito originario del sector se aplicarán un coeficiente de aprovechamiento y una densidad sobre superficie neta del sector de $0,75 \text{ m}^2/\text{ct}/\text{m}^2$ y 75 viv./Ha respectivamente y a la superficie de suelo ampliada los parámetros respectivos de $0,65 \text{ m}^2/\text{ct}/\text{m}^2$ y 60 viv./Ha.

El desplazamiento de los sistemas generales interiores a una nueva ubicación (la que determina el trazado alternativo) los deja situados en la zona ampliada, extrayéndolos del ámbito originario.

Por ello se hace necesario establecer el cálculo de lo que debe considerarse como superficie neta de cada una de las dos zonas para procurar que el sistema general interior siga repercutiendo sobre ambas de manera igualmente proporcional. Para ello se establecerán porcentajes según la aportación de suelo de cada una de ellas, con respecto de la superficie total del sector.

Dichos porcentajes serán con los que cada uno de los ámbitos, originario y ampliación participarán de la superficie neta del ámbito definitivo a la hora del cálculo de sus aprovechamientos y nº de viviendas respectivamente, dado que el cálculo del aprovechamiento y del número de viviendas máximo de los sectores de suelo residencial en el POM se establece en función de la aplicación de los parámetros de intensidad y densidad a la superficie neta de cada uno de ellos.

Una vez así calculados y con el fin de obtener una ordenación homogénea del sector que garantice la continuidad de sus parámetros urbanísticos, el PAU delimitará un nuevo área de reparto integrada por la superficie total del sector resultante de la ampliación, incluyendo sus sistemas generales adscritos, fijando su correspondiente aprovechamiento tipo y su densidad media única. Dicho área estará comprendida por un único sector, el SUR R-5, así como sus sistemas generales adscritos con su correspondiente coeficiente de aprovechamiento y densidad del sector.

La ordenación dará continuidad a los tejidos urbanos existentes, SUR R-6, SUR R-2 y San Lorenzo, tal y como plantea el POM.

C2-B. Sistemas generales.

En cumplimiento de lo determinado en El POM, en el apartado 5 Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable del Tomo IV Gestión y Ejecución, al nuevo área de reparto se le asignarán sistemas generales en la cuantía indicada, el 18 % de la superficie bruta del sector, unos serán interiores, los que conforman al menos la ampliación de la Avda. de Villanueva, la Senda de San Lorenzo y los correspondientes a la vía de borde (SGV.32 y SGV.33),en su nueva posición, como límite del sector ampliado, y otros exteriores hasta completar, al menos, la cuantía indicada y que se aportarán de los suelos clasificados como sistema general en suelo urbanizable situados en el ámbito del Vallejo.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 28 MARZO 2011
El Secretario General,

APROBACIÓN DEFINITIVA
por el Ayuntamiento de.....
sesión del día 27/03/2011

Se definirán, a parte de lo antes indicado, con destino a parques y jardines públicos, respecto del ámbito ampliado, una superficie en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles futuras y que nunca será inferior a 1.000 m² por cada 200 habitantes que supongan la ampliación del ámbito citada(art 19.5 a) RPLTAU).

Por otra parte el sector ampliado deberá aportar en concepto de "contribución a la urbanización de los sistemas generales de la ciudad al servicio del sector" 2.571.- Ptas +IVA/m² de uso característico vivienda multifamiliar libre.

C2-C. Estándares dotacionales mínimos.

Por lo que respecta a las dotaciones "*los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia para los planes*" deberán ser:

-La superficie de cesión con destino a zonas verdes será como mínimo de 20 m² por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa.

-La superficie de cesión con destino a la implantación de equipamientos públicos será como mínimo de 26 m² por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa.

Se calificará con destino específico a uso comercial al menos la edificabilidad de 4m² por cada vivienda.

Las edificaciones con destino a vivienda se dotarán con al menos 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y/o 100 m² construidos

C2-D. Usos.

EL USO GLOBAL será el RESIDENCIAL y el predominante el residencial multifamiliar libre y protegido, admitiéndose parcialmente el uso terciario.

C-3.-INFRAESTRUCTURAS

C-3-A.- Conexiones con la estructura viaria.

El Urbanizador asumirá la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a los Sistemas Locales, incluyendo el tramo de Avenida de Vallehermoso entre la Avda. del Norte y la Senda de San Lorenzo no incluido en el ámbito pero necesario para su conexión con la ciudad.

La ejecución por el urbanizador y recepción por el Ayuntamiento de todas las obras de urbanización tanto de sistemas locales como de sistemas generales al completo será previa a la concesión de licencias de edificación, salvo que se den las condiciones para la ejecución simultánea del art 102.3 TRLOTAU y el Ayuntamiento lo autorice en los términos del artículo 118.3 b) TRLOTAU.

C-3-B.- Saneamiento y depuración.

Se ejecutará red separativa de saneamiento para recogida de "aguas pluviales" y "aguas fecales" y, en su defecto, documentación técnica justificativa de la imposibilidad o no conveniencia de la ejecución de dicha red separativa.

En principio, la recogida de aguas pluviales pudiera hacerse a través de un colector, a proyectar, que conecte el Sector con el Arroyo del Vallejo (o de "Las Machas") y que puede discurrir por la Avda. de Vallehermoso y por la antigua N-320 a y que debe estar dimensionado para el total de las aguas pluviales del Sector y de los viajes por los que discurre.

El colector de aguas fecales puede conectarse al colector existente en la Carretera de Villanueva, en su intersección con la Avda. del Siglo XXI.

C-3-C.- Abastecimiento.

Se mantendrá la tubería de PD de diámetro 400 mm. existente en la Carretera de Villanueva.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha
El Secretario General,

Aprobado "....."
por el Ayuntamiento de.....
sesión del día 27/2/2011

Se suprimirá la tubería de FC de diámetro 100 mm. que tiene un trazado paralelo al anterior, realizando las conexiones necesarias para dejar en servicio las acometidas conectadas a la misma.

Se sustituirá la tubería de FC de diámetro 400 mm. que atraviesa el Sector, colocando en su lugar una nueva tubería de PD también de 400 mm., aprovechando el trazado de los nuevos viales que conformarán el Sector.

Será necesaria la colocación de una nueva tubería de malla, probablemente también de diámetro 400 mm., en el vial de borde y en la Avda. de Valléhermoso.

El proyecto de urbanización recogerá los cálculos necesarios para el dimensionado de las tuberías principales y secundarias para el abastecimiento del Sector.

C-3-D.-Otros servicios urbanísticos.

Red de riego.

Se proyectarán, desde la red de riego de agua no potable municipal, tuberías que lleguen a las zonas verdes del Sector, dotando a las mismas de aljibes y grupos de presión que permitan el riego de las mismas en condiciones adecuadas de caudal y presión. Esos aljibes tendrán conexiones totalmente independientes desde la red de riego de agua no potable citada como desde la red de abastecimiento de agua potable.

La red de riego de agua no potable tiene sus tramos más cercanos al Sector SUR R-5 en el denominado Camino de las Piscinas, al otro lado de la Carretera de Villanueva, en la Avda. del Siglo XXI y en la Senda de San Lorenzo.

En el interior del Sector existen antiguas acequias de riego, de las que habrá que asegurarse que estén fuera de servicio, en cuyo caso se anularán, de acuerdo con la Comunidad de Regantes del Canal del Henares, procediendo a la conexión, en la zona cercana al vial de borde, con la red de saneamiento del Sector, a fin de evitar rebosos del agua sobrante de esa acequia. Si alguna acequia estuviera en servicio, se procederá a su canalización, igualmente con la conformidad de la citada Comunidad de Regantes.

Red telefónica.

Se soterrarán las líneas aéreas telefónicas existentes.

Se proyectarán las instalaciones necesarias para los nuevos suministros que requiera el Sector de conformidad con las Disposiciones de Telefónica y de ONO, y con los puntos de suministro que estas Compañías faciliten.

Red de gas natural.

Se proyectarán según las especificaciones de la Compañía Gas Natural Castilla-La Mancha, y con las conexiones necesarias a la red de gas natural que existe en el municipio de Azuqueca de Henares.

Sobre los aspectos no recogidos en estos criterios mínimos se entiende que se estará a las determinaciones del POM, y a la legislación y normativas de toda índole aplicables.

TERCERO.- Será necesario presentar un programa de actuación urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el art. 38.3 y demás disposiciones concordantes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

El plan parcial de dicho programa deberá, en el momento procedimental oportuno, contar con informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística dado que comporta modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal al reclasificar suelo rústico de reserva.

Por el mismo motivo, el programa de actuación urbanizadora deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha/...../2011
El Secretario General,