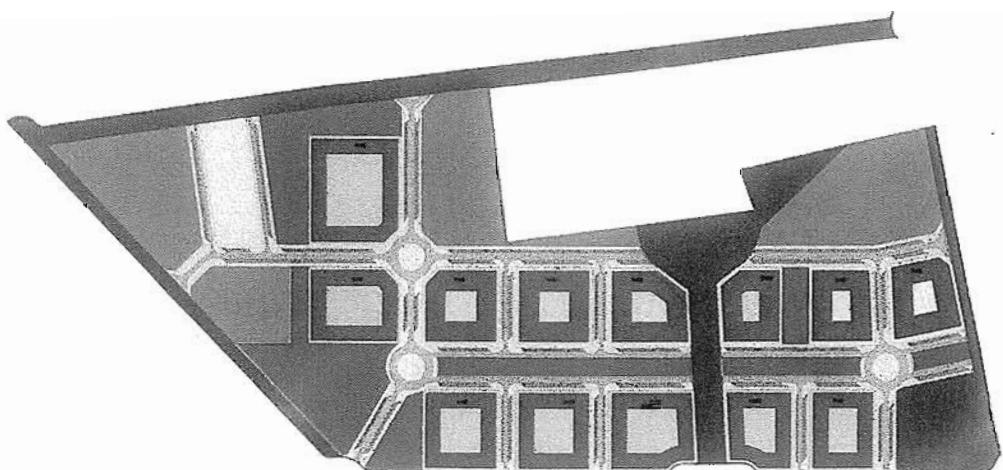


PROPUESTA DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR-R6 AZUQUECA DE HENARES

GUADALAJARA



JUNIO 2005

TEXTO REVISADO SEGUN ACUERDO
Aprobado por el Pleno
de fecha 27-NC-05

El Secretario,



GESTION INTEGRAL DEL SUELLO, S.L.
PASEO DE LA CASTELLANA 127 2-B 28048 MADRID
TFNOS.- 915557580-3279. FAX.- 915557479
E-MAIL.- gis@gis-ingeneria.com





PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO N° 0: CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial del ámbito SUR-R-6 se presenta en cumplimiento del vigente Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara), aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno el día 12 de Marzo de 1999 y definitivamente por la comisión provincial de urbanismo, el día 14 de Junio de 1999.

Se compone de los siguientes documentos:

Documento nº 0.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE PLAN PARCIAL

Documento nº 1: MEMORIA

1.- Promotores de la Actuación



2.- Conveniencia y Oportunidad del Plan Parcial en el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares.

2.1.- Necesidad de redacción de acuerdo a la Ley y al POM.

2.2.- Objetivos

2.3.- Localización y delimitación del área de planeamiento

2.4.- Ficha de Gestión urbanística

3.- Información Urbanística

3.1.- Marco Municipal

3.2.- Medio Físico

3.3.- Medio Humano

3.4.- Conexión red viaria

3.5.- Infraestructuras existentes

3.6.- Estructura de la Propiedad

3.7.- Determinaciones de la LOTAU sobre dotaciones

4.- Ordenación Propuesta



- 4.1.- Objetivos
- 4.2.- Zonificación
- 4.3.- Estructura viaria
- 4.4.- Superficie edificable
- 4.5.- Aparcamiento
- 4.6.- Definición del Área de Reparto y Aprovechamiento tipo
- 4.7.- Adecuación de Propuesta a los estándares de la LOTAU
- 4.8.- Conexión viaria propuesta
- 4.9.- Infraestructura de la Ordenación Propuesta
- 4.10.- Cuadros de características de la Propuesta. Cumplimiento de la LOTAU y del Plan de Ordenación Municipal.

Documento nº 2: ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA ACTUACIÓN

- 2.1.- Organización y gestión
- 2.2.- Periodificación y financiación



Documento nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS

3.1.- Ordenanza VM

3.2.- Ordenanza VU

Documento nº 4: PLANOS

I. Planos de Información

I.1.- Planta de situación

I.2.- Planta de ordenación general

I.3.- Plano parcelario

I.4.- Planta de estado actual

O. Planos de Ordenación

O.1.- Planta de zonificación

O.2.- Planta de espacios públicos de cesión

O.3.- Planta de estructura viaria

O.4.- Planta de replanteo y delimitación

Secciones viario

O.5.- Imagen Final

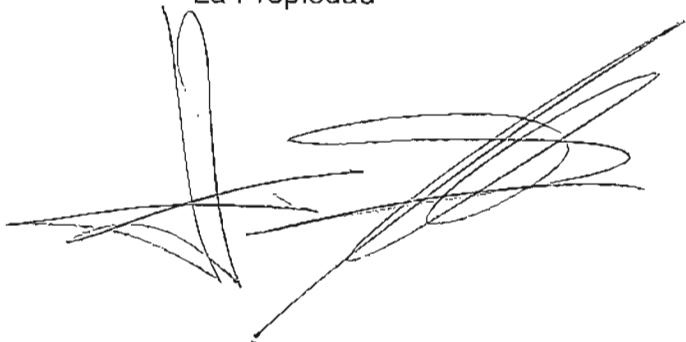
O.6.- Planta de saneamiento

O.7.- Planta de abastecimiento de agua

O.8.- Planta de energía eléctrica

O.9.- Planta de canalización de telecomunicaciones

La Propiedad



El Autor del Proyecto,

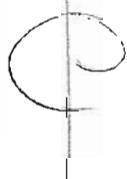


Fdo.: D. David Gistau Cosculluela

TEXTO REUNIDO SEGUN ACUERDO
Aprobado por el Pleno

de fecha 27-11-05

El Secretario,





DOCUMENTO N° 1: MEMORIA

1. Promotores de la Actuación

Esta propuesta de Plan Parcial forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora que presentan para su tramitación reglamentaria Dragados, S.A. y Hansa Urbana, S.A. con dirección a estos efectos:

C/ Antonio González Echarte, 1 (esq. Avda. de Asturias)

28029 MADRID



2. Conveniencia y oportunidad del Plan Parcial en el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares

2.1.- Necesidad de redacción de acuerdo con la Ley del Suelo y al Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares

El ámbito objeto de planeamiento viene definido en el vigente Plan de Ordenación Municipal como suelo urbanizable, siendo su uso característico el residencial y condicionándose su desarrollo, al previo desarrollo del sector R-2.

La presentación de este documento se ampara en:

- artículo 110 de la LOTAU
- cumplimiento del condicionante del art. 20.2.8 de las Normas Urbanísticas Particulares, en el sentido de que está urbanísticamente desarrollado el sector R-2



2.2.- Objetivos

Los objetivos del presente planeamiento son la completa ordenación del sector y urbanización de los sistemas generales a él adscritos, dando remate a los crecimientos previstos en el POM al noroeste del municipio y completando la trama viaria estructurante prevista en el mismo.

Asimismo, se prevé la inclusión de los suelos dotacionales de cesión de modo que mejoren las dotaciones tanto existentes (deportiva) como previstas (infraestructura de transporte).

Por último, el POM prevé la implantación de un viario no motorizado estructurante con continuidad en el sector R-5, viario que se resuelve mediante la conexión de zonas verdes que se dotarán de carril-bici.

2.3.- Localización

El polígono se ubica en el término municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara) al noroeste del mismo, muy próximo al límite del término municipal.



El ámbito es irregular, siendo asimilable a un trapecio del cual se excluye la dotación deportiva existente, y lindando al sur con el sector R-2, al este con el sector R-5, al oeste con el sector R-10 y suelo urbano consolidado y al norte con suelo rústico. La delimitación del ámbito se aporta en los Planos I.4 y O.4.

2.4.- Ficha de gestión urbanística

Se incluye a continuación la ficha de gestión urbanística del ámbito, proveniente del vigente P.O.M.



10

3. Información Urbanística

3.1.- Marco municipal

El ámbito objeto de la presente propuesta se encuentra en el noroeste del término municipal de Azuqueca de Henares, zona urbanísticamente en desarrollo con una clara vocación de ser la zona de crecimiento del continuo urbano, coexistiendo en la misma y dentro del uso residencial, la vivienda colectiva y la unifamiliar.

3.2.- Medio físico

3.2.1.- Relieve

El área objeto de estudio, tiene una ligera pendiente descendente de norte a sur, es decir desde el suelo rústico hacia el sector R-5.



3.2.2.- Agua, drenaje natural

No existe en el ámbito escorrentía superficial de envergadura, ni arroyos ni cauces.

3.2.3.- Vegetación

El ámbito de actuación no cuenta con vegetación de importancia.

3.3.- Medio Humano

3.3.1.- Desarrollo histórico

No tiene incidencia ninguna sobre el planeamiento, habiéndose tratado de zonas de cultivos de secano cuyo abandono fue forzado por la industrialización y ubicación próxima a Guadalajara y Madrid.



3.3.2.- Demografía

El carácter residencial de la actuación viene amparado por las previsiones de crecimiento recogidas en el POM, previsiones que se cumplen actualmente.

3.4.- Conexión red viaria

El polígono cuenta con una conexión viaria privilegiada, debido a:

- la secuencia lógica de desarrollo, que genera que ya esté desarrollando el sector R-2 y por tanto en construcción la trama viaria de este que es el cierre sur del ámbito (Avda. del Siglo XXI).
- la adscripción de los viarios oeste y norte al ámbito como sistemas generales, que potencian la trama viaria prevista.

3.5.- Infraestructuras existentes

No hay infraestructuras de servicios en el interior del ámbito, si bien todas ellas están lindando con el mismo:



3.6.- Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad es la que resulta de las certificaciones catastrales incorporadas por el Ayuntamiento al expediente.

3.7.- Determinaciones de la LOTAU sobre dotaciones

El ámbito objeto de planeamiento viene definido, como se ha expuesto previamente, en el vigente POM, indicando el mismo en la ficha del sector "cesiones según legislación vigente "y" todas las reservas dotaciones establecidas por la LOTAU, tendrán la consideración de cesiones gratuitas". Por tanto, remite al artículo 31.c de la LOTAU, y artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en el cual se indican como superficies dotacionales mínimas:

- Dieciocho metros cuadrados (18 m^2) de suelo por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de edificación si la edificabilidad es superior a seis mil metros cuadrados (6.000 m^2) por hectárea, como es el caso.
- Veinte metros cuadrados (20 m^2) por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de edificación con destino a la implantación de otras dotaciones.



- En las zonas de uso global residencial, deberá preverse, con carácter privado, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 m^2 y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente para viviendas de mayor superficie. Y con carácter público a localizar en espacios públicos anejos al viario en número equivalente al 50 % como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.



4. Ordenación Propuesta

4.1.- Objetivos

Se han expuesto en el anterior epígrafe 2.2. "Objetivos" de la presente memoria los objetivos del desarrollo del ámbito. Se explícita a continuación el cumplimiento de los mismos a través de la ordenación propuesta.

a) Urbanización del continuo urbano y sistemas generales.

Se prevé la urbanización del ámbito y los sistemas generales a él adscritos, vertebrando el polígono con lo existente y el futuro sector R-5.

b) Sobre las dotaciones públicas

Se prevé su ubicación de modo que complementen las existentes o proyectadas; así se definen parcelas dotacionales lindando con el polideportivo existente y con el sistema general previsto para uso de infraestructuras de transporte (estación de autobuses). Así mismo se



definen 2 parcelas en la Zona Sur del Sector, lindando con la Avda. de Meco, para implantación de nuevas dotaciones.

c) Víario no motorizado

Se prevé un completo sistema de zonas verdes tanto en la Zona Sur del ámbito como conformando un eje que lo atraviesa transversalmente, a fin de conectar en un futuro con el sector R-5, dando por tanto lugar a un completo itinerario de uso peatonal y lúdico.

4.2.- Zonificación

La propuesta de ordenación contempla los siguientes usos:

a) Uso residencial unifamiliar

Se trata de la parcela grafizada en el correspondiente plano como VU-1, regida por la Ordenanza denominada VU, cuyas características se tabulan a continuación.



Uso	Parcela	Superficie (m ²)	Edificabilidad real (m ²)	Edificabilidad neta por parcela (m ² / m ²)	Nº viviendas máximo
Vivienda unifamiliar	VU-1	6.846,73	5.477,38	0,8	36
Total	—	6.846,73	5.477,38	0,0	36

b) Uso residencial multifamiliar

Se trata de las parcelas grafiadas en el correspondiente plano como VC, regida por la Ordenanza denominada VC, que se tabulan a continuación.

De las mismas, las parcelas VC-1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 se destinan a uso residencial libre, las parcelas VC-8, 9, 10 y 11 a vivienda protegida y las parcelas VC-12 y 13 a vivienda de protección oficial.

Uso	Parcela	Superficie (m ²)	Edificabilidad real (m ²)		Nº viviendas > 75 m ²	Nº viviendas < 75 m ²	Nº máximo viviendas	Edificabilidad total (m ²)
			residencial	comercial				
Residencial libre	VC-1	12.170,22	17.341,50	-	72	116	188	17.341,50
	VC-2	8.523,38	13.621,00	-	56	92	148	13.621,00
	VC-3	7.674,95	12.856,34	900,00	54	85	139	13.756,34
	VC-4	7.549,82	12.436,50	900,00	53	81	134	13.336,50
	VC-5	8.555,56	16.171,50	900,00	66	110	176	17.071,50
	VC-6	6.578,94	13.621,00	900,00	56	92	148	14.521,00
	VC-7	6.585,39	11.506,50	900,00	49	75	124	12.406,50
Residencial protegido de algún grado de protección	VC-8	7.069,72	17.494,98	800,00	86	118	204	18.294,98
	VC-9	7.084,34	17.697,00	800,00	88	118	206	18.497,00
	VC-10	7.210,93	20.780,00	900,00	103	139	242	21.680,00
	VC-11	5.713,22	17.547,00	700,00	88	116	204	18.247,00
Vivienda de protección oficial (cesión lucrativa a favor del Ayuntamiento)	VC-12	6.081,21	14.543,44	-	66	106	172	14.543,44
	VC-13	6.407,87	14.969,30	-	68	109	177	14.969,30



c) Zona verde

Se trata de un continuo sistema de zonas verdes, que vertebran el tránsito no motorizado del ámbito, constituido por las parcelas que a continuación se enumeran, grafiadas en el correspondiente plano como ZV.

Parcela	Superficie
ZV-1	10.035,82
ZV-2	13.116,34
ZV-3	3.441,30
ZV-4	5.596,71
ZV-5	3.032,11
ZV-6	1.235,71
ZV-7	2.532,23
TOTAL:	38.990,22

d) Dotacional

Se prevé la implantación de usos dotacionales complementarias con las ya existentes o proyectadas, en las parcelas que a continuación se indican y que aparecen grafiadas en el correspondiente plano como D.



Parcela	Superficie
D-1	15.047,97
D-2	15.932,85
D-3	17.243,79
D-4	7.731,33
TOTAL:	55.955,94

e) Sistemas generales

Son tres parcelas así definidas en el POM, que se grafían en el correspondiente plano como SG y cuyas características se indican a continuación.

Parcela	Superficie
SG-1	30.106,11
SG-2	9.627,08
SG-3	18.433,81
TOTAL:	58.167,00

4.3.- Estructura viaria

Cabe distinguir tres niveles viarios en el ámbito:

a) Estructurante:



Es un sistema continuo compuesto por los cuatro sistemas generales que circundan el ámbito, con anchuras de 22 metros y gran capacidad de absorción de tráfico, a los cuales se adiciona una vía principal de 24 m. que parte de la glorieta en el cruce de Avda. de Meco con Avda. del Siglo XXI y asciende en diagonal hacia el Noroeste, y dos vías, una de 24 m. paralelas a la Avda. del Siglo XXI cercana a la Zona Deportiva y otra que bordea en ambos sentidos el tránsito peatonal con anchura de 14,50 m. entre alineaciones con un único sentido de circulación. En los cruces se han dispuesto glorietas.

b) General

Se encuentran en esta categoría la mayor parte de vías del ámbito siendo su función mixta: de servicio a la zona de edificación y de conexión entre los viarios estructurantes. Su sección tipo es de 18 m., distribuidos como sigue:

- dos aceras de 3,00 m.
- una calzada de 5,00 m.



- un aparcamiento en batería de 5,00 m.
- Un aparcamiento en línea de 2,00 m.

c) Local

Se trata de un viario residual ubicado en la fachada del uso residencial unifamiliar, cuya función es la de dotar de accesos a estas parcelas. Su sección tipo es de 15,0 m. distribuidos en:

- dos aceras de 3,00 m.
- una calzada de 4,00 m.
- un aparcamiento en batería de 5,00 m².

Carril bici

Adicionalmente, se prevé la implantación de carril-bici utilizando para ello zonas calificadas como zonas verdes y/o viario, de modo que se genera un sistema continuo que dota de continuidad al ámbito con los colindantes



4.4.- Superficie edificable

La superficie edificable del ámbito (homogénezada) es de 198.739,00 m² de uso multifamiliar libre que es la que resulta de aplicar la edificabilidad tipo (0,75 m²/m²) a la superficie neta del sector (323.153,00 m²) descontados los sistemas generales (58.167,00 m²). Este techo edificable, se convierte al aplicar los coeficientes de ponderación recogidos en el POM en 213.763,44 m² edificables, tal y como se puede apreciar en la tabla siguiente:

Uso	Edif. hom. (m ²)	%	C.pond.	Edificabilidad (m ²)	%
Vivienda unifamiliar	6.846,73	3,445	1,25	5.477,38	2,562
Vivienda colectiva libre	97.554,34	49,087	1,0000	97.554,34	45,637
Vivienda protegida de algún grado de protección	62.491,14	31.444	0,8500	73.518,98	34,393
Vivienda de protección oficial (cesión lucrativa a favor del Ayuntamiento)	24.146,78	12.150	0,8181 ⁽¹⁾	29.512,74	13,806
Terciario comercial	7.700,00	3.874	1,0000	7.700,00	3,602
TOTAL:	198.738,99	100,000	-	213.763,44	100.000

¹ El coeficiente de homogeneización de 0,8181 es la media del coeficiente de 0,90 correspondiente a las VPO > 75 m² y del coeficiente del 0,75 correspondiente a las VPO < 75 m²



4.5.- Aparcamiento

Según lo establecido en el RPLOTAU se debe distinguir el aparcamiento en zona pública y en parcela privada.

Con carácter privado el P.P. establece la obligatoriedad de una dotación superior en parcela (en concreto 1,5 plazas por vivienda y/o 100 m²), se cumple lo requerido en el artículo 22º apartado 5º de la LOTAU en cuanto a las plazas de carácter privado.

Y con carácter público se localizan en espacios públicos anejos al viario en número equivalente al 50 % como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

4.6.- Definición del área de reparto y aprovechamiento tipo

Tanto el área de reparto como el aprovechamiento tipo de la misma son los fijados en el vigente POM y que son:

Área de reparto SUR R-6

Aprovechamiento tipo 0,75 m²/m²



La superficie de la misma, según medición topográfica, es de 323.153,00 m² igual a la superficie recogida en el POM. La superficie de sistema general interior del ámbito permanece también inalterada con respecto al POM (58.167,00 m²).

4.7.- Adecuación de la propuesta a los estándares de la LOTAU

Se procede en este punto a la aplicación al ámbito de los estándares de la vigente LOTAU, expuesto en el anterior epígrafe 3.7 "Determinaciones de la LOTAU sobre Dotaciones", que tiene carácter de mínimo, y que se cumple en el ámbito tal y como se puede apreciar en el cuadro adjunto.

	Módulos s/LOTAU	Mínimo (LOTAU)	Propuesta de PP
Zonas Verdes	18 m ² /100 m ² edificables reales	38.477,42	38.990,22
Dotaciones	20 m ² /100 m ² edificables reales	42.752,69	55.955,94

Asimismo, la mitad de la edificabilidad residencial prevista tiene algún régimen de protección, tal y como se puede apreciar en la tabla siguiente:



Uso	Edificabilidad real
Residencial libre (VU+VC libre)	103.031,72
Residencial protegido (VP+VPO)	103.031,72

4.8.- Conexión viaria propuesta

Se propone articular el polígono entorno a los sistemas generales circundantes del ámbito, cuya situación en:

- Sur: en construcción (sector R-2) : Avenida del Siglo XXI
- Oeste: a construir por sector R-6
- Norte: a construir por sector R-6
- Este: a construir por sectores R-6 y R-5



4.9.- Infraestructura de la ordenación propuesta

- Pavimentación: Se genera una completa red viaria, mallada con los sistemas generales circundantes del ámbito, que se apoya en la Avenida del Siglo XXI, generándose una completa red.
- Abastecimiento de Agua: El Abastecimiento de agua se toma del depósito sito en el sector R-2 estructurándose la red mediante una malla principal de FD Ø 250 y un mallado secundario.
- Red de saneamiento: El saneamiento se plantea unitario y con pendiente sensiblemente paralela al terreno, entiendo en colector municipal de nueva construcción.
- Energía Eléctrica: Se prevé red de media tensión incardinada en red existente en el sector R-2 de modo que malle los seis centros de transformación previstos en el ámbito.
- Canalización de Telecomunicaciones: Se prevé la construcción de canalización de telecomunicaciones a explotar por la empresa Telefónica de España SAU.



4.10.- Cuadros de características de la propuesta

A continuación se realiza un cuadro comparativo entre las magnitudes de la propuesta, las contempladas en la ficha de ordenación del vigente POM y la LOTAU, pudiéndose apreciar el cumplimiento de todos ello.

A) Magnitudes básicas y cuadro de zonificación general

	POM	Propuesta PP
Superficie del sector	323.153	323.153,00
Superficie de SG	58.167	58.167,00
Coeficiente de edificabilidad	0,75	0,75
Superficie edificable homogeneizada	198.739,50	198.739,00



USO	PARCELA	SUP. M2	TOTALES
S. GENERALES	SG-1	30106,11	
	SG-2	9627,08	
	SG-3	18433,81	58167,00
DOTACIONAL	D-1	15047,97	
	D-2	15932,85	
	D-3	17243,79	
	D-4	7731,33	55955,94
Z.VERDE	ZV-1	10035,82	
	ZV-2	13116,34	
	ZV-3	3441,30	
	ZV-4	5596,71	
	ZV-5	3032,11	
	ZV-6	1235,71	
	ZV-7	2532,02	36990,01
V.UNIFAMILIAR	VU-1	6846,73	6846,73
V. C. LIBRE	VC-1	12170,22	
	VC-2	8523,38	
	VC-3	7674,95	
	VC-4	7549,82	
	VC-5	8555,56	
	VC-6	6578,94	
	VC-7	6585,39	57638,26
V. C. PROTEGIDA	VC-8	7069,72	
	VC-9	7084,34	
	VC-10	7210,93	
	VC-11	5713,22	27078,21
V.P.O.	VC-12	6081,21	
V.P.O.	VC-13	6407,87	12489,08
VIARIO	VIARIO	65987,77	65987,77
TOTAL		323153,00	323153,00



B) Zonas verdes, dotaciones y sistemas generales

Uso	Parcela	Superficie en PP	Superficie mínima
Zona Verde	ZV-1	10.035,82	
	ZV-2	13.116,34	
	ZV-3	3.441,30	
	ZV-4	5.596,71	
	ZV-5	3.032,11	
	ZV-6	1.235,71	
	ZV-7	2.532,23	
	Total	38.990,22	38.477,42 (LOTAU)
Dotaciones	D-1	15.047,97	
	D-2	15.932,85	
	D-3	17.243,79	
	D-4	7.731,33	
	Total	55.955,94	42.752,69 (LOTAU)
Sistemas generales	SG-1	30.106,11	
	SG-2	9.627,08	
	SG-3	18.433,81	
	Total	58.167,00	58.167,0 (POM)
Dotación infraestructuras	DI-1	39,32	
	DI-2	38,13	
	DI-3	38,13	
	DI-4	38,13	
	DI-5	38,13	
	TOTAL	191,84	



C) Uso lucrativo multifamiliar

PARCELA	USO	ALTURAS	VIV>75 M2	VIV<75 M2	Nº VIVIENDAS MAXIMO	SUPERFICIE M2	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL REAL (M2)	OBLIGATORIA EDIFICABILIDAD COMERCIAL REAL (M2)	MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL REAL (M2)
VC-1	V. LIBRE	V+ATICO	72	116	188	12170,22	17.341,50		17.341,50
VC-2	V. LIBRE	V+ATICO	56	92	148	8523,38	13.621,00		13.621,00
VC-3	V. LIBRE	V+ATICO	54	85	139	7674,95	12.856,34	900,00	13.756,34
VC-4	V. LIBRE	V+ATICO	53	81	134	7549,82	12.436,50	900,00	13.336,50
VC-5	V. LIBRE	VI+ATICO	66	110	176	8555,56	16.171,50	900,00	17.071,50
VC-6	V. LIBRE	VI+ATICO	56	92	148	6578,94	13.621,00	900,00	14.521,00
VC-7	V. LIBRE	V+ATICO	49	75	124	6585,39	11.506,50	900,00	12.906,50
SUBTOTALES			406	651	1.057	57.638,26	97.554,34	4.500,00	102.054,34
VC-8	V. PROTEGIDA	V+ATICO	86	118	204	7069,72	17.494,98	800,00	18.294,98
VC-9	V. PROTEGIDA	V+ATICO	88	118	206	7084,34	17.697,00	800,00	18.497,00
VC-10	V. PROTEGIDA	VI+ATICO	103	139	242	7210,93	20.780,00	900,00	21.680,00
VC-11	V. PROTEGIDA	VI+ATICO	88	116	204	5713,22	17.547,00	700,00	18.247,00
SUBTOTALES			365	491	856	27.078,21	73.518,98	3.200,00	76.718,98
VC-12	V.P.O.	V+ATICO	66	106	172	6081,21	14.543,44		14.543,44
VC-13	V.P.O.	V+ATICO	68	109	177	6407,87	14.969,30		14.969,30
SUBTOTALES			134	215	349	12.489,08	29.512,74		29.512,74
TOTAL			905	1.357	2.262		200.586,06	7.700,00	208.286,06

D) Viviendas equivalentes

USO	EDIFICABILIDAD REAL (M ²)	%	MODULO VIV.	Nº VIV.	C. VIV.	Nº VIV. EQUIV.
VUL	5.477,38	2.562	152,15	36	1,75	63
VC > 75 m ²	48.777,17	22.818	120,14	406	1,00	406
VC < 75 m ²	48.777,17	22.818	74,93	651	0,75	488
VP > 75 m ²	36.759,49	17.197	100,71	365	1,00	365
VP < 75 m ²	36.759,49	17.197	74,87	491	0,75	368
VPO > 75 m ²	13.414,88	6,276	100,11	134	1,00	134
VPO < 75 m ²	16.097,86	7,530	74,87	215	0,75	161
TERCIARIO COMERCIAL	7.700,00	3.602				
TOTAL	213.763,44	100,00		2.298		1.985

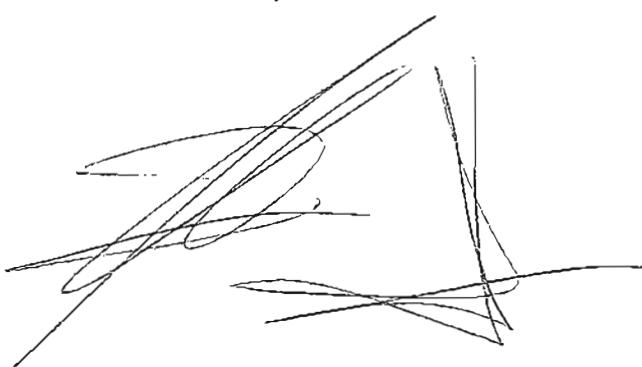
Se aprecia el cumplimiento de los condicionantes del ámbito, en afecto:

	Plan Parcial	POM
Edificabilidad homogeneizada	198.739,00	198.739,00 ⁽¹⁾
Nº viviendas equivalentes	1.987	1.987 ⁽²⁾

(1) : $0,75 \times (\text{Sup. sector} - \text{S.G.})$

(2) : $75 \text{ viv/ha} = 75 \times (\text{S. sector} - \text{S.G.})$

La Propiedad

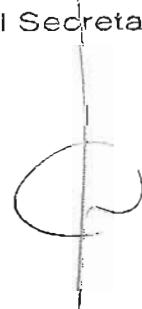


El Autor del Proyecto,

Fdo.: D. David Gistau Cosculluela

TEXTO REFUNDIDO SEGUN ACUERDO
Aprobado por el Pleno
de fecha 27-11-05

El Secretario,





DOCUMENTO N° 2: ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACION

2.1.- Organización y gestión

El sistema de gestión recogido en el POM es el de Programa de Actuación Urbanizadora, del que este documento forma parte; procede por tanto la cesión del aprovechamiento a favor del Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, ascendente a 24.146,78 m² homogenizados localizados en las parcelas VC12 y VC 13; cesión que se materializará a través del proyecto de repartelación. Los instrumentos necesarios para el desarrollo del ámbito son:

- 1.- Programa de actuación urbanizadora (del que este documento forma parte)
- 2.- Proyecto de Urbanización
- 3.- Proyecto de Reparcelación



33

El primero de estos documentos es el que se está presentando, los siguientes serán presentados, de acuerdo con la legislación vigente, con carácter posterior a la aprobación de este.

2.2.- Periodificación y financiación

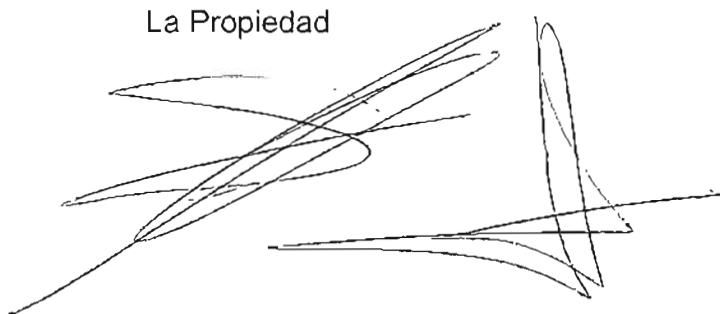
Se plantea la ejecución del polígono en una única fase, previéndose un plazo de seis (6) meses a partir de la presentación del presente documento para el comienzo de las obras, y de doce (12) meses para la ejecución de las mismas, por lo que las anualidades de inversión serían de aproximadamente:

Año 2005 25,18 %

Año 2006 74,82 %

Se prevé la financiación directa de estos costes por parte del agente urbanizador.

La Propiedad



El Autor del Proyecto,

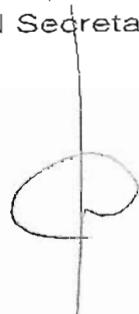


Fdo.: D. David Gistau Cosculluela

TEXTO RETIRADO SEGUIN ACUERDO
Aprobado por el Pleno

de fecha 27-11-05

El Secretario,





DOCUMENTO N° 3: ORDENANZAS REGULADORAS

En cuanto a las especificaciones terminológicas, las ordenanzas generales y el cuadro general de usos, esta propuesta de Plan Parcial se remite a lo estipulado en el POM; que asimismo las parcelas de dominio y uso público definidas en el presente plan parcial (zonas verdes, notadas como ZV, dotacionales notadas como D y DI. Sistemas generales notados como SG y viario notado como V) se remite en lo que a ordenanzas reguladoras se refiere en el vigente Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares por considerarse que es la mejor solución ya que uniforma el tratamiento en la totalidad del municipio.

Las parcelas lucrativas definidas en el sector, se enumeran a continuación con indicación de su uso, superficie, edificabilidad, edificabilidad homogénea y número de viviendas. A las mismas les son de aplicación las ordenanzas denominadas VU y VM que a continuación se aportan.

Uso	Parcela	M ² Superficie	Edificabilidad real (m ²)	Edif. homogénea (m ² homogéneos)	M ² Edif. Comercial real	Nº viviendas
Vivienda unifamiliar	VU-1	6.846,73	5.477,38	6.846,73	---	36
Vivienda multifamiliar libre	VC-1	12.170,22	17.341,50	17.341,50		188
	VC-2	8.523,38	13.621,00	13.621,00		148
	VC-3	7.674,95	12.856,34	12.856,34	900,00	139
	VC-4	7.549,82	12.436,50	12.436,50	900,00	134
	VC-5	8.555,56	16.171,50	16.171,50	900,00	176
	VC-6	6.578,94	13.621,00	13.621,00	900,00	148
	VC-7	6.585,39	11.506,50	11.506,50	900,00	124
Vivienda multifamiliar protegida de algún grado de protección	VC-8	7.069,72	17.494,98	14.870,74	800,00	204
	VC-9	7.084,34	17.697,00	15.042,43	800,00	206
	VC-10	7.210,93	20.780,00	17.663,00	900,00	242
	VC-11	5.713,22	17.547,00	14.914,95	700,00	204
Vivienda protección oficial	VC-12	6.081,21	14.543,44	11.899,18	----	172
	VC-13	6.407,87	14.969,30	12.247,60	----	177

La Propiedad

El Autor del Proyecto,

Fdo.: D. David Gistau Coscuella

TEXTO CERTIFICADO SEGUN Acuerdo
Aprobado por el Pleno

de fecha 27 - DIC - 05

El Secretario,





NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE

LAS ZONAS

3.1.- ORDENANZA VM

ARTÍCULO A. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA

ARTÍCULO A.1 DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas del Plan Parcial calificadas con el uso característico de Residencial Colectiva. Zona donde se permite la edificación residencial colectiva en base a tipologías edificadorias de viviendas que comparten accesos comunes y garajes. Serán de aplicación íntegra el artículo IV.4. "Determinaciones sobre instalaciones, dotaciones y servicios" y los artículos definidos en el título V.- "Determinaciones sobre usos y actividades" de las Normas Urbanísticas del vigente Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares.



ARTÍCULO A.2 OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles: las obras en los edificios, obras de demolición de nueva edificación, siempre que todas ellas se ajusten a lo establecido en estas normas y en el Plan de Ordenación Municipal.

ARTÍCULO A.2.1 TIPOS DE ACTUACIÓN

Proyectos de edificación, parcelaciones, estudios de detalle.

Se establece como Unidad mínima para la redacción de Estudios de Detalle y/o Proyectos Básicos de edificación, los conjuntos definidos por las Manzanas establecidas en los Planos del Plan Parcial, así como de la forma gráfica en las correspondientes fichas de Ordenación.

Se establece como Unidad mínima para la redacción de Proyectos de Ejecución la parcela mínima establecida en estas normas.

Los proyectos de Parcelación cuyo fin sea la división de las Manzanas establecidas, expresadas en el cuadro nº 1, en parcelas para su edificación, se redactarán de forma que cumplan con la parcela mínima establecida e incorporen un Estudio de Detalle que garantice la posibilidad de agotar las



edificabilidades asignadas a cada una de las parcelas resultantes de la
parcelación.



ARTÍCULO A.2.2 DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

1) Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Serán las fijadas en el Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación que delimitará la parcela por propiedad. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales. En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

2) Alineación oficial, exterior o pública.

Es la línea señalada en el plano correspondiente de Ordenación del Plan Parcial para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables.

3) Posición respecto a la alineación oficial.

Las fachadas exteriores de nuevas edificaciones guardarán un separación en proyección horizontal de al menos cuatro metros sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo en la planta de áticos



donde la separación en proyección horizontal a la alineación oficial será de un mínimo de tres metros adicionales al retranqueo mínimo.

Guardando así las edificaciones una zona de retranqueo obligatoria de cuatro metros en toda su alineación oficial, como aparece señalado en las fichas de ordenación.

Únicamente procederá la implantación de fachada en la alineación cuando esta separe la parcela de un viario de anchura mayor de 25 metros. Las fachadas exteriores de la edificación deberán ser coincidentes en al menos un 50% del perímetro de esta línea de retranqueo obligatoria en cada parcela resultante del Plan Parcial. Admitiéndose en planta baja la construcción de soportales, porches, pasos porticados y plantas semiporticadas contemplados en el artículo IV.2.4 del Plan de Ordenación Municipal.

4) Posición respecto a las parcelas colindantes.

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del linderio correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros. La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en la forma en que se establezca en un proyecto básico o Estudio de Detalle conjunto suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.



5) Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la media de sus alturas de coronación en las dos fachadas (artículo IV.3.4 del Plan de Ordenación Municipal), con mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($H:3$) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos: a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos. b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

6) Área de Movimiento.

El área de movimiento será el interior a la línea de retranqueo de 4 metros desde la alineación oficial. Dentro de esta zona de retranqueo obligatorio de propiedad privada, sólo se permitirá la construcción de vallados para la separación de jardines privados con las mismas condiciones estéticas que el vallado de cerramientos de parcela.



7) Espacios Libres de Parcela.

Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o en distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, la distancia mínima entre dos alineaciones interiores opuestas, medida en la forma indicada en las ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal debe ser igual o superior a la media de las alturas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio. Las habitaciones que tengan fachada a este patio se consideran exteriores a todos los efectos.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior. En cada manzana o unidad de ordenación referida en la correspondiente ficha, los espacios libres deberán ser mancomunados al menos en un sesenta por ciento de su superficie. Permitiéndose la creación de jardines privados asignados a



las viviendas situadas en planta baja en el resto y en las bandas de retransiego obligatorio que se señalan en la correspondiente ficha urbanística.

Estos espacios libres deberán ajardinarse al menos un sesenta por ciento de su superficie, pudiendo destinar el resto a instalaciones deportivas descubiertas.

8) Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de V+Ático en las parcelas VC 1, VC 2, VC 3, VC 4, VC 7, VC 8 y VC 9. Su altura máxima no podrá superar las 16,00 metros del canto inferior del forjado (techo planta 5^a) más los 3 metros correspondientes al ático retanqueado. En las parcelas VC 5, VC 6, VC 10 y VC 11 la altura de la edificación no podrá exceder de VI+Ático. Su altura máxima no podrá superar las 19,00 metros del canto inferior del forjado (techo planta 5^a) más los 3 metros correspondientes al ático retanqueado.

Sobre la altura máxima permitida se autorizarán los antepechos, barandillas y remates ornamentales permitidos por las normas del Plan de Ordenación Municipal.

En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la rasante de la calle a la que da el edificio originase en algún punto



una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (0,60 m.) por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio del frente de que se trate, la altura del edificio se determinará dividiendo el frente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta centímetros (0,60 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina.

Cuando la rasante del terreno originase diferencias mayores de 1,20 metros podrá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera necesario para no superar dicha diferencia; todo ello sin perjuicio del cómputo de superficie edificable.

Dada la distinta ubicación de las parcelas se aporta cuadro con altura máxima en cada una de ellas.

PARCELA	USO	ALTURAS
VC-1	V. LIBRE	V + ÁTICO
VC-2	V. LIBRE	V + ÁTICO
VC-3	V. LIBRE	V + ÁTICO
VC-4	V. LIBRE	V + ÁTICO
VC-5	V. LIBRE	VI + ÁTICO
VC-6	V. LIBRE	VI + ÁTICO
VC-7	V. LIBRE	V + ÁTICO



VC-8	V. PROTEGIDA	V + ATICO
VC-9	V. PROTEGIDA	V + ÁTICO
VC-10	V. PROTEGIDA	VI + ÁTICO
VC-11	V. PROTEGIDA	VI + ÁTICO
VC-12	V.P.O.	V + ATICO
VC-13	V.P.O.	V + ÁTICO

Las parcelas VC 5, VC 6, VC 10 y VC 11 situadas a ambos lados del eje del Sistema General Viario central, estarán sujetas a la aplicación de las Norma Estéticas establecidas para las parcelas situadas en la ZONA DEL EJE, en la Avenida Europa del contiguo sector R-2. Normas que fueron aprobadas por la Comisión de Gobierno en sesión de fecha de 9 de octubre de 2002, siendo su ficha explicativa, específica, la denominada "Sección F".

9) Altura de Pisos

La altura de pisos será igual o superior a doscientos noventa centímetros.

10)Altura Libre

La altura libre mínima de planta baja, será de 2,60 metros y la máxima de 4,20 metros.

La altura libre mínima de plantas superiores a la baja será de 2,50 metros y máxima de 3,00 metros.



La altura mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso a que se destinen con un mínimo de 2,20 metros en el punto de menor altura.

11) Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será la asignada en las fichas y en el cuadro nº 1 de parcelas.

La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas, incluidas las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos distintos del de dotación obligatoria (aparcamiento), trasteros o servicios e instalaciones del edificio.

Vuelos.- Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos computarán como superficie contando en su totalidad cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará el 50% de su superficie.

Porches.- Los porches cerrados por más de dos lados computarán al 100% y el resto al 50%.



Pasos porticados.- No computarán aprovechamiento, vienen establecidos en los estudios de detalle a que se hace referencia en el artículo A.2.1 de la presente ordenanza.

Espacios bajo cubierta.- Los espacios bajo cubierta inclinada (desvanes) computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,50 metros siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación natural.

Escaleras.- Computarán todos los tramos sobre rasante en proyección horizontal excepto el que conduce al casetón de cubierta.

Soportales.- Los soportales y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento no computarán como superficie construida.

No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura, según lo dispuesto en el artículo IV.3.4.5.f) del Plan de Ordenación Municipal.

Conductos de ventilación.- Computarán al 100% aquellos cuya superficie sea menor que 0,64 metros cuadrados.



Para cualquier otro caso se atenderá a lo dictado por el Plan de Ordenación Municipal.

12) Cubiertas.

Se permite la construcción de cubiertas planas e inclinadas sin que sobrepasen las alturas de coronación ni de cornisa en sus grados respectivos.

13) Fondo edificable.

El fondo edificable es libre, siempre que se garantice el cumplimiento de todas las condiciones edificadorias e higiénicas de las presentes normas.

14) Ocupación. En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

- a) En plantas sobre rasante: El sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.
- b) En plantas bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela edificable, excepto la zona de retranqueo obligatorio de cuatro (4) metros desde la alineación oficial.



15)Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.500 m² con un frente mínimo a vía pública de 20 metros.

ARTÍCULO A.3. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Todas las edificaciones tendrán que cumplir con las condiciones higiénicas que aparecen en el artículo V.9. "Uso residencial multifamiliar" de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal y con el resto de normas de edificación de obligado cumplimiento.

ARTÍCULO A.4 DETERMINACIONES ESTÉTICAS

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

1) Fachadas.

Tratamiento de medianeras.

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.



Vallado.

El vallado de parcelas, será uniforme para todas las parcelas con frente a una misma vía dentro de una misma manzana. El vallado de cierre de parcelas o de jardines privados no podrá ser superior a 1,00 metro en su parte opaca, por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas o alambradas hasta una altura máxima de 2,20 metros.



ARTÍCULO A.5 DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO

- 1) Uso predominante
- 2) Uso compatible
- 3) Uso complementario
- 4) Uso compatible compartido

Usos compatibles compartidos con el uso predominante Ordenanza ZU-R3 de las Normas Urbanísticas Particulares del POM.

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.Admtvos. Sociocultural	D-D1 Cd. 1 ^a	A-1 D-D1 DO-2, DO-3 Cd.3 ^a R-2 S-4, S-5 A-1 SC	A-1 Cd.1 ^a D-D1 DO-2, DO-3 Cd.3 ^a S-4 A-1 Cd.1 ^a SC Cd.1 ^a	
PRODUCTIVO	Almacenes Industrial Terciario Ind.		AL - 1 I-A Cd.11 ^a		
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes Est. Autobuses Est. de Servicio	AP-2	AP-2, AP-4, AP-5	AP-1 Cd. 12 ^a	

**RESIDENCIAL**

Vivienda

TERCIARIO

Comercial

C-1, C-2,C-3
Cd.2º

Espectáculos

E-1

Hotelero

H-1, H-2 Cd.1º

Hostelero

HO-1.1 (A,B y C)

Oficinas

O-1,O-2º O-1,O-2

ARTÍCULO A.6 APARCAMIENTO

Se establece un mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m² de edificabilidad debiendo elegirse a la mayor de las cifras resultantes que deberá situarse en el interior de la parcela en plantas bajo rasante, no computando a efectos de edificabilidad.

ARTÍCULO A.7 OTRAS CONDICIONES

1) Accesibilidad para minusválidos.

Cualquier edificación cumplirá lo establecido en el Decreto 158/1.997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha para el desarrollo de la Ley 1/1.994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha, para garantizar a las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación la accesibilidad y la utilización



de los bienes y servicios de la sociedad, y también promover la utilización de ayudas técnicas adecuadas que permitan mejorar la calidad de vida de esas personas, mediante el establecimiento de las medidas de fomento y control en el cumplimiento de la normativa dirigida a suprimir y evitar cualquier tipo de barreras u obstáculo físico o sensorial.

3.2.- ORDENANZA VU

ART. B. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

ART. B.1. DEFINICIÓN

Ordenanza que regula la edificación en el suelo calificado con uso predominante residencial unifamiliar. (VU). Serán de aplicación íntegra el artículo IV.4 "Determinación sobre instalaciones, dotaciones y servicios" y los artículos definidos en el Título V "Determinaciones sobre usos y actividades" de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.



ART. B.2. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

B.2.1. Alineaciones

Serán las indicadas en los planos correspondientes.

B.2.2. Altura máxima

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

B.2.3. Aprovechamiento

El aprovechamiento, igual a la edificabilidad neta por parcela de este uso, se cifra en $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



B.2.4. Cubierta

Quedará a juicio del autor del proyecto. El bajo cubierta computará edificabilidad a partir de una altura mínima libre de 1,50 m.

B.2.5. Chaflanes

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

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

B.2.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de 7 metros.



B.2.7. Fondo máximo edificable

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

B.2.8. Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 50% de la parcela neta, asimilándose los semisótanos a planta, a efectos de ocupación.

B.2.9. Parcela mínima

Se fija la superficie de parcela mínima en 175 m².

B.2.10. Patios

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



B.2.11. Rampas

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

B.2.12. Rasantes

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

B.2.13. Retranqueos

La edificación se retranqueará:

- 4 m. a fachada frontal.
- 3 m. a lindero posterior. y fachada lateral
- 2 m. a lindero lateral, si no se produce adosamiento.

B.2.14. Típología de la edificación

La edificación residencial será del tipo unifamiliar adosada (en hilera), con una longitud máxima del conjunto de edificaciones adosadas no superior a 120 m.



ART. B.3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

B.3.1. Aspecto exterior de la edificación

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

B.3.2. Cubiertas

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

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

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



B.3.3. Instalaciones y mobiliario

Dentro del espacio libre de parcela se permitirán las instalaciones que se indican en la ordenanza de espacios libres privados. No podrán construirse barbacoas o similares a menos de una distancia de seis metros de los huecos de las viviendas colindantes salvo acuerdo notarial de los propietarios afectados. Las casetas de aperos deberán concentrarse en las esquinas de los linderos posteriores en forma que pueda adosarse las de las parcelas colindantes. Tendrá una superficie máxima de 6,00 m².

B.3.4. Medianerías

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

B.3.5. Salientes, vuelos y aleros

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



B.3.6. Vallado

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

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

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

ART. B.4. DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

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

Uso predominante.- Residencial unifamiliar.



Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Asistencial en viviendas aisladas.

Docente en su categoría D-3 en viviendas aisladas.

Sociocultural en viviendas aisladas.

Sanitario en viviendas aisladas.

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

Usos compatibles compartidos.-

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

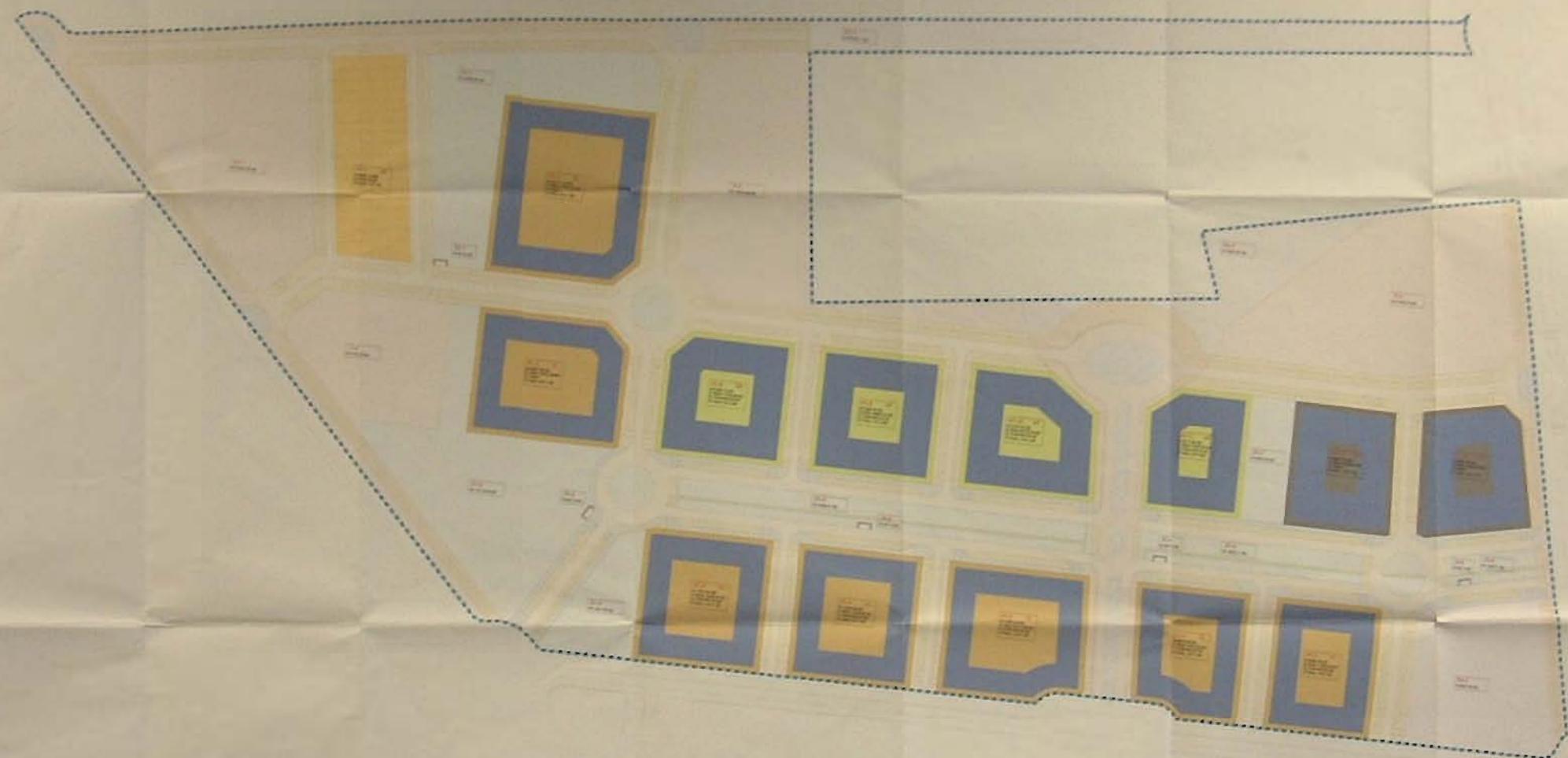
La suma de la superficie construida de los usos compatibles, compartidos y en edificio exclusivo no podrán superar el 30% de la total construible de cada manzana.

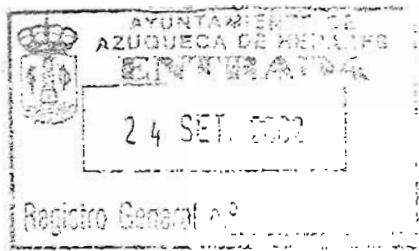
ART. B.5. APARCAMIENTOS

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento y media por cada vivienda y/o cada 100 m² construidos. Se admiten como computables los aparcamientos en superficie y al aire libre, dentro de la parcela.









**NORMAS ESTETICAS HOMOGENIZADORAS DE LA
ORDENANZA ZU-R3.PM DEL SECTOR R-2
AZUQUECA DE HENARES**

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha 10.9.OCT.2002
El Secretario.



ANEXO al articulo 2 de la Ordenanza ZU-R3.PM

INDICE

Art. 2.1 OBJETO DE LA NORMA	Pag. -3-
Art. 2.2 INTERPRETACION DE LA NORMA	Pag. -4-
Art. 2.3 CRITERIOS COMPOSITIVOS	Pag. -5-
Art. 2.4 HOMOGENIZACION DE LOS MATERIALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Pag. -6-
Art. 2.5 ZONAS DE APLICACIÓN	Pag. -7-
Art. 2.6 COMPOSICION DE FACHADAS EN LA ZONA PM (Plaza Mayor)	Pag. -8-
Art. 2.7 COMPOSICION DE FACHADAS EN LA ZONA EJE	Pag. -9-

PLANOS

CROQUIS NE-1	PLANO DE AMBITO
CROQUIS NE-2	ALZADOS Y PLANTAS GENERALES
CROQUIS NE-3	DETALLE DE PILASTRA DE SOPORTAL DE LOS EDIFICIOS DE LA PLAZA MAYOR. (MANZANAS M-16-17-20-21)
CROQUIS NE-4	DETALLE DE PILASTRA DE SOPORTAL DE LOS EDIFICIOS DEL EJE NORTE-SUR (MANZANAS M-3-4-9-10-22-23)
CROQUIS NE-5	JUNTA DE DILATACION DE LOS EDIFICIOS DE LA PLAZA MAYOR. (MANZANAS M-16-17-20-21)
CROQUIS NE-6	ALZADO Y SECCION PLAZA MAYOR. (MANZANAS M-16-17-20-21)
CROQUIS NE-7	DIMENSIONES DE HUECO DE VENTANA PARA LOS EDIFICIOS DE LA PLAZA MAYOR Y SU EJE NORTE-SUR. (MANZANAS M-3-4-9-10-16-17-20-21-22-23)
CROQUIS NE-8	SOLUCION DE ESQUINA DEL SOPORTAL DE LOS EDIFICIOS DE LA PLAZA MAYOR. (MANZANAS M-16-17-20-21)
CROQUIS NE-9	SOLUCION DE ESQUINA DEL SOPORTAL DE LOS EDIFICIOS DE LA PLAZA MAYOR. (MANZANAS M-16-17-20-21)
CROQUIS NE-10	ALZADO Y SECCION EJE NORTE-SUR (MANZANAS M-3-4-9-10-22-23)



*probado por la Comisión de
ESTETICA del GOBIERNO en sesión de
23 de Septiembre de 2002*
OCT 2002
[Signature]

ANEXO al articulo 2 de la Ordenanza ZU-R3.PM

Art. 2.1 OBJETO DE LA NORMA

La norma presente se redacta para dar cumplimiento a la Ordenanza ZU-R3.PM del PAU que desarrolla el Sector R-2 del POM de Azuqueca de Henares, que en su Art. 2 "Determinaciones estéticas" que dice: "Los edificios abiertos diseñados en las actuaciones sistemáticas cumplirán las condiciones estéticas que se determinen posteriormente, a la adjudicación del presente PAU del Sector R-2 por medio de unas normas estéticas homogenizadoras de acabados, colores y texturas que permitan el desarrollo del proceso edificatorio de forma conjuntada y armónica. Dichas normas estéticas deberán ser aprobadas por la Comisión de Gobierno de la primera actuación edificatoria afectada por esta ordenanza. Las normas estéticas homogenizadoras podrán modificar justificadamente las determinaciones de ordenación de volumen establecidas en el artículo 4 de la presente ordenanza.

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha 09 OCT 2002
El secretario,



Art. 2.2 INTERPRETACION DE LA NORMA

Dado el carácter de homogeneidad estética que se pretende regular con la presente norma y que las leyes de la composición arquitectónica son adoptadas necesariamente con criterios subjetivos, la presente norma establece unos parámetros básicos de homogenización y por otra parte unos criterios de composición de los alzados, no obstante y con el fin de no coartar la creatividad estética que debe concederse al proyectista, este podrá adoptar variaciones que justificadamente, ante los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, los mismos consideren que mantienen los criterios estéticos que la presente norma pretende conseguir.

Por otra parte, si con la aplicación literal de la presente Norma estética, en algunas situaciones se entrara en conflicto con el objetivo estético que se pretende conseguir, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, podrán adoptar medidas complementarias, no especificadas en las presentes normas, que ayuden a conseguir el fin propuesto.

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha 09 OCT 2002
El Secretario,



Art. 2.3 CRITERIOS COMPOSITIVOS

Dentro de los criterios compositivos se distinguen tres zonas de aplicación básicas:

Soportales, que comprende el criterio básico de la composición y que se regula con precisión la distribución de los pilares, su tamaño, su altura y su detalle constructivo. Así como los demás elementos que configuran todo el fondo establecido del soportal.

Fachada, comprende la zona del edificio situada entre el límite superior del soportal, hasta el forjado techo de la última planta construida en la alineación obligatoria. En la fachada se establece una trama fija de paños macizos y un catálogo de huecos que se deben componer para la necesaria funcionalidad del edificio.

Franja de coronación, comprende la zona situada desde el forjado techo de la última planta construida en la alineación obligatoria y los cuerpos superiores que la ordenanza permite. En esta franja se pretende que sea el contrapunto a la uniformidad compositiva de los anteriores elementos, permitiéndose en esta zona un más amplio criterio de libertad compositiva.

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha
09 OCT 2002
F. Fernández



Art. 2.4 HOMOGENIZACION DE LOS MATERIALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Con el fin de obtener una homogenización que no se convierta en una uniformidad no deseable, los materiales a emplear en las fachadas se regirán dentro de las gamas siguientes:

Zócalo de pilares de soportales: Chapado de granito gris (villa) grano medio, con un grueso mínimo de 30 mm, enrasado con la fábrica y unión a tope con canto achaflanado, en terminación de mate ó apomazada. Se excluyen específicamente terminaciones abrillantadas.

Línea de cornisa de separación entre soportales y fachadas principales: serán de granito gris (villa) grano medio, de altura dos hiladas, enrasada con la fábrica y con el desarrollo dibujado en el alzado de la ficha nº NE-2.

Fachadas de los cuerpos edificados junto a la alineación oficial. En ladrillo cara vista de 5 cms con aparejo a soga y llaga enrasada, con textura lisa ó ligeramente raspado y acabado mate, con una gama de colores entre el rojo y marrones. Se prohíbe el color marrón oscuro. En los dinteles de huecos exteriores no se utilizaran sardineles.

Se prohíbe expresamente las balaustradas de piedra artificial.

Se prohíbe expresamente en las fachadas de la alineación oficial la colocación de canalones y bajantes exteriores.

Carpintería exterior de huecos: en madera en su color o en aluminio lacado en colores burdeos, marrón oscuro, imitación madera clara ó oscura, gama de colores oxirón.

Cerrajería vista: de hierro pintado con oxiron en cualquiera de los colores de la gama.

El vuelo de los balcones, si los hubiere, serán de vuelo fino de 10 cms de canto máximo. El vuelo máximo será de 45 cms. Y se prohíben los cuerpos volados cerrados y miradores.

Fachadas de los cuerpos retranqueados de la alineación oficial ó de fachadas inferiores, como áticos, bajo cubierta y casetones, se ejecutarán con revestimientos lisos tipo enfoscados, monocapas, estucos, etc. El color será libre siendo su composición diseñada para cada manzana. En estos cuerpos retranqueados se permite la colocación de canalones y bajantes exteriores.

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha 09 OCT 2002
El Secretario



Art.2.5 ZONAS DE APLICACIÓN

Se distinguen dos zonas de aplicación de la norma, según las manzanas afectadas:

Zona PM Afecta a las cuatro manzanas que configuran a la plaza mayor, es decir las manzanas denominadas M-16, M-17, M-20 y M-21

Zona EJE Afecta al resto de las manzanas que configuran el eje, es decir las manzanas denominadas M-2, M-3, M-9, M-10, M-22 y M-23

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
19 OCT 2002



[Signature]
El Presidente,

Art. 2.6 COMPOSICION DE FACHADAS EN LA ZONA PM (Plaza Mayor)

Pilastras de soportales: tendrán al distribución establecida en el croquis NE-2, haciéndose constar que las cotas entre ejes y distancia de intercolumnio tiene carácter indicativo, asumiendo las lógicas variaciones debidas a replanteos y puesta en obra.

La altura y tamaño que se especifica en el detalle de la pilastra de soportal que se refleja en el croquis NE-3.

Las juntas de dilatación: de las edificaciones que configuran la plaza mayor se resolverán en las esquinas interiores según la disposición que se refleja en el croquis NE-5

Composición de fachada: la disposición de bandas de fábricas se distribuirán conforme al esquema que se especifica en el croquis NE-6 que se acompaña y los huecos que se permite utilizar quedan determinados en el catálogo de huecos que se refleja en el croquis NE-7.

Composición de fachadas interiores del soportal: El ritmo y composición de la fachada interior del soportal repetirá la disposición de los pilares del soportal, con el objeto de que no aparezcan pilastras de los locales desalineadas de los pilares de soportal exterior, no obstante se podrán eliminar pilastras en las situaciones de esquinas interiores, en las que se podrán adoptar soluciones que se expresan en el croquis NE-8 y NE-9.

La iluminación de los soportales: se localizara en la cara interior de la columna del soportal y serán del tipo que determine el Ayuntamiento. El mantenimiento e iluminación será a cargo y responsabilidad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares dado el carácter de alumbrado público que aporta el mismo.

El pavimento del soportal: será tratado como continuación de la acera, pero se permitirán motivos centrales del mismo.

Materiales y Elementos constructivos: el color del ladrillo, cerrajería y carpintería será el mismo para toda la plaza.

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
Fecha 10 de Octubre 2012
Al Secretario



Art. 2.7 COMPOSICION DE FACHADAS EN LA ZONA EJE

Pilastras de soportales: tendrán al distribución establecida en el croquis NE-2, haciéndose constar que las cotas entre ejes y distancia de intercolumnio tiene carácter indicativo aconsejable, permitiéndose variaciones que no afecten al ritmo, y que oscilarán entre los 2,00 m. +/-½ pie.

La altura y tamaño es la que se especifica en el detalle de la pilastra de soportal que se refleja en el croquis NE-4.

Las juntas de dilatación: de las edificaciones que configuran la manzanas afectadas por la zona EJE, solo se prevé, inicialmente que precisan juntas de dilatación en las manzanas 9 y 10, en ellas se permite el establecimiento de pilastras de mayor tamaño en situaciones simétricas en la composición de la fachada y entre manzanas.

Composición de fachada: la disposición de bandas de fábricas se distribuirán conforme al esquema que se especifica en el croquis NE-10 que se acompaña y los huecos que se permite utilizar quedan determinados en el catálogo de huecos que se refleja en el croquis NE-7.

Composición de fachadas interiores del soportal: El ritmo y composición de la fachada interior del soportal repetirá la disposición de los pilares del soportal, con el objeto de que no aparezcan pilastras de los locales desalineadas de los pilares de soportal exterior, no obstante dado que esta dimensión puede ser escasa para algún uso comercial, se permite que la disposición sea de una pilastra interior cada dos pilas exteriores. En cualquier caso, cada local quedará limitado lateralmente por dos pilastras.

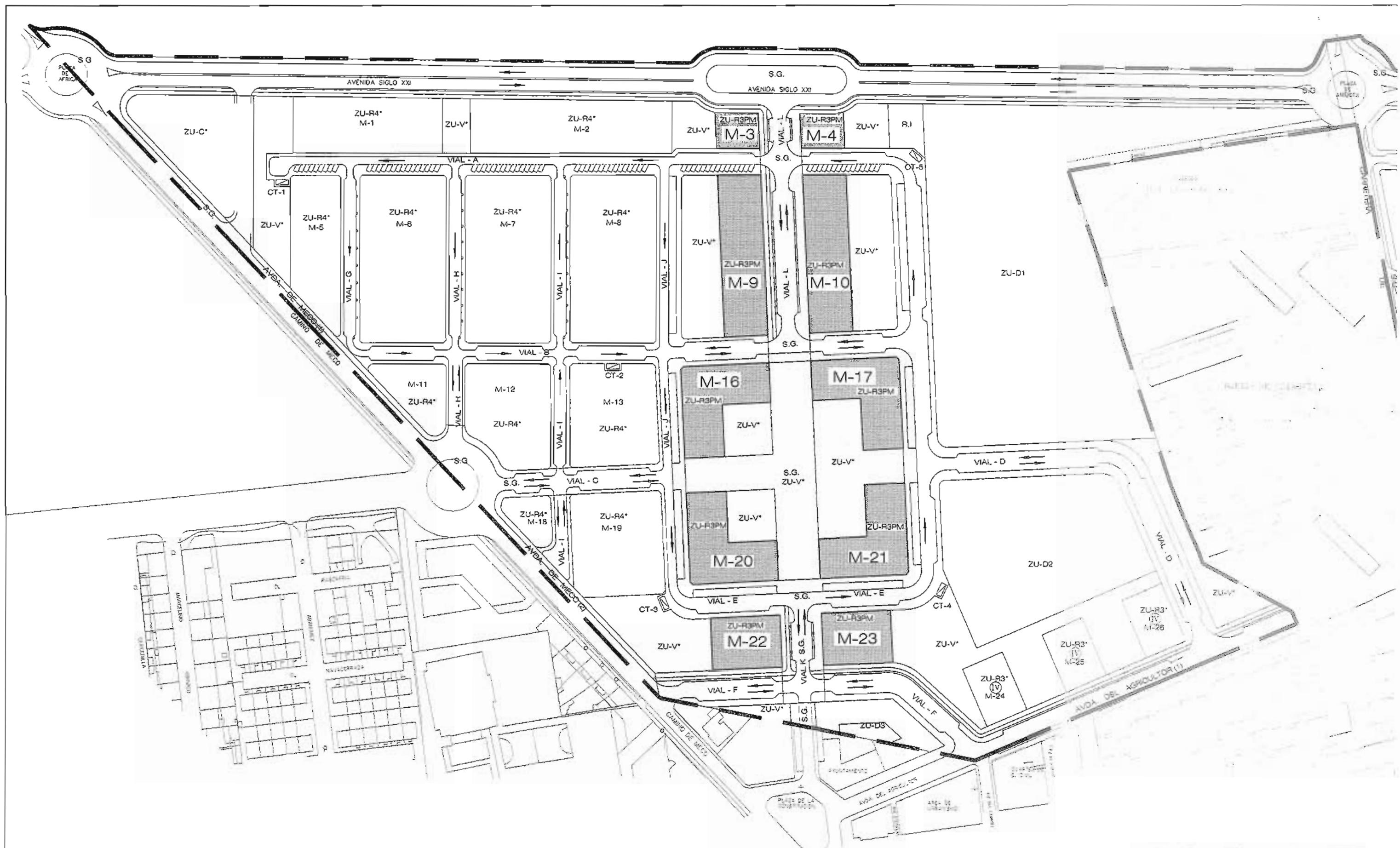
La iluminación de los soportales: se localizará en la cara interior de la columna del soportal y serán del tipo homogéneo que determine el Ayuntamiento. El mantenimiento e iluminación será a cargo y responsabilidad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares dado el carácter de alumbrado público que aporta el mismo.

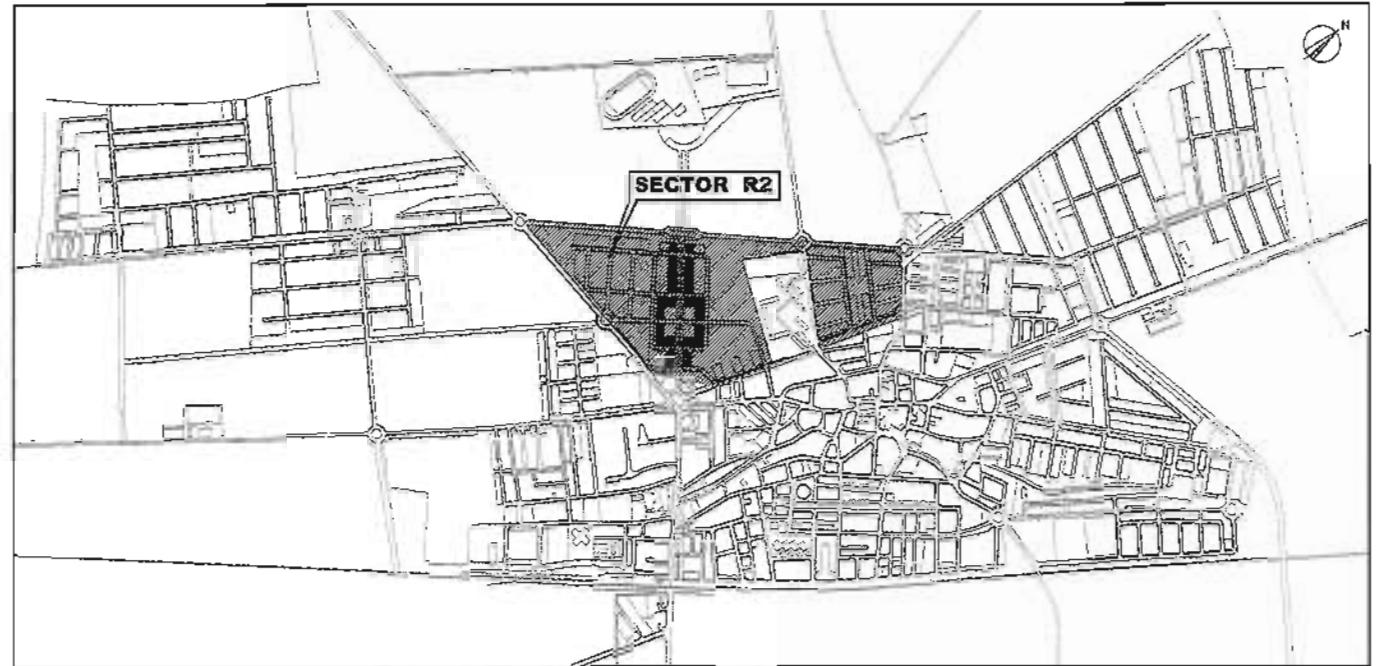
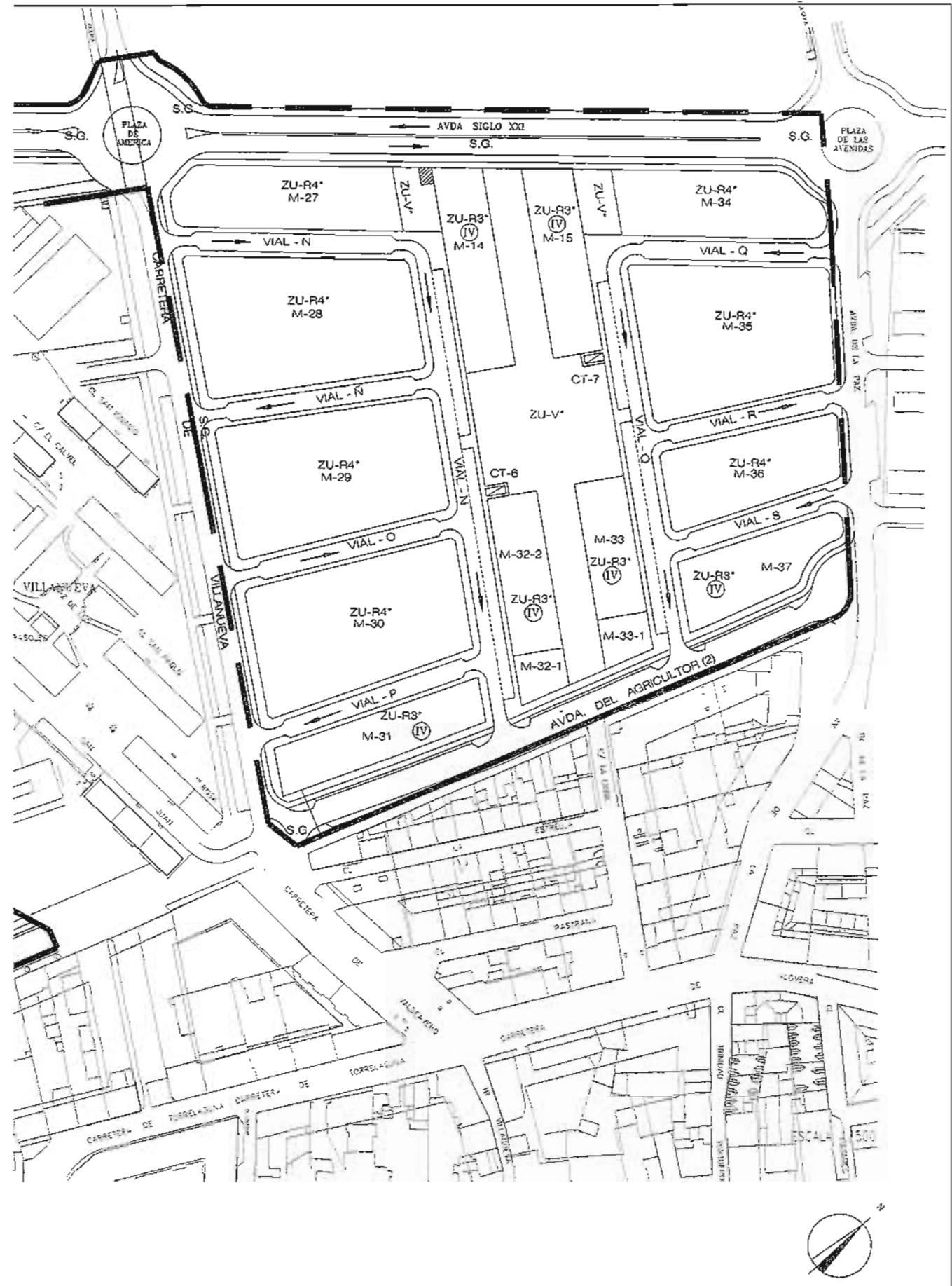
El pavimento del soportal: será tratado como continuación de la acera, pero se permitirán motivos centrales del mismo.

Aprobado por la Comisión
GOBIERNO LOCAL
fecha 09 OCT 2002

E. Secretaria



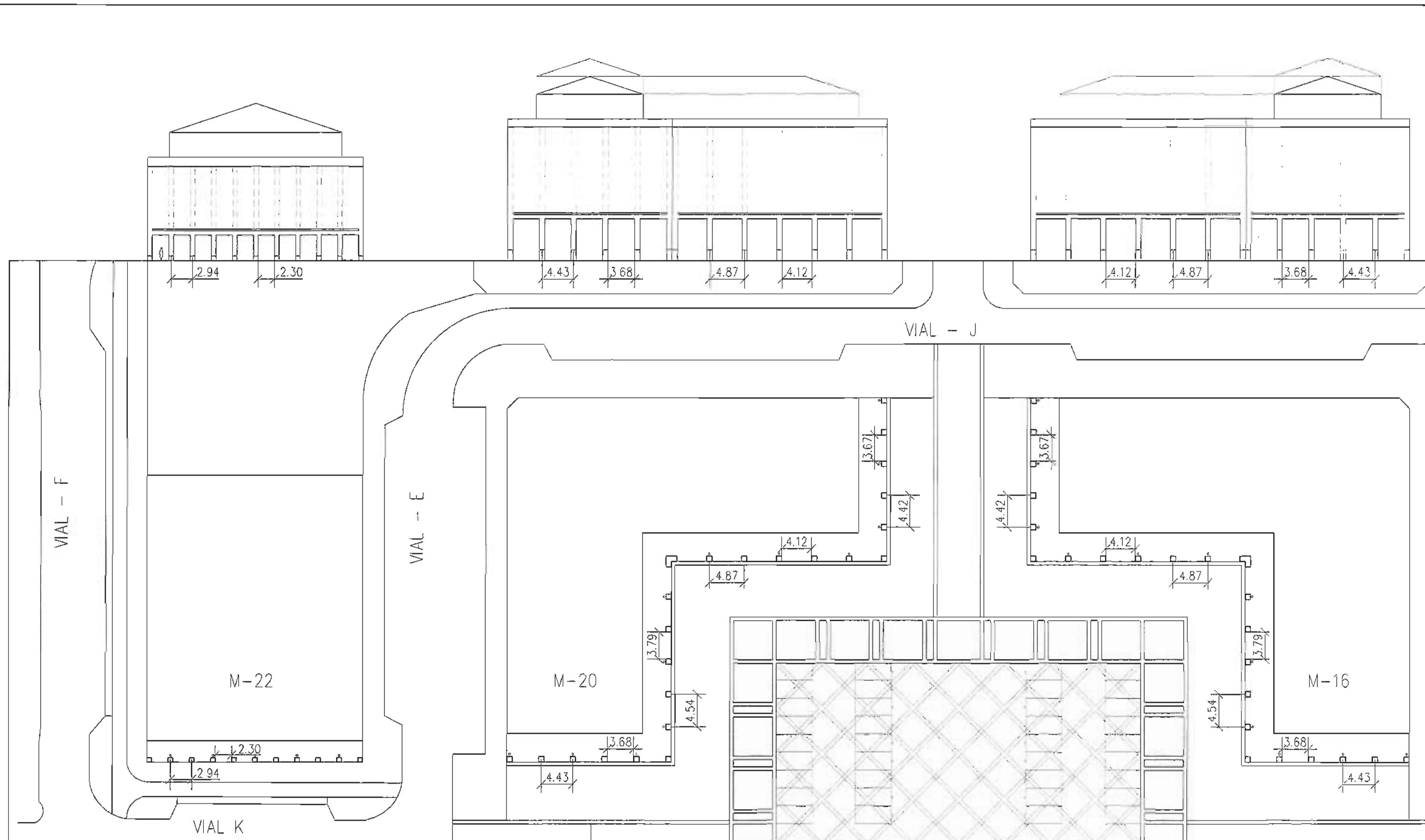


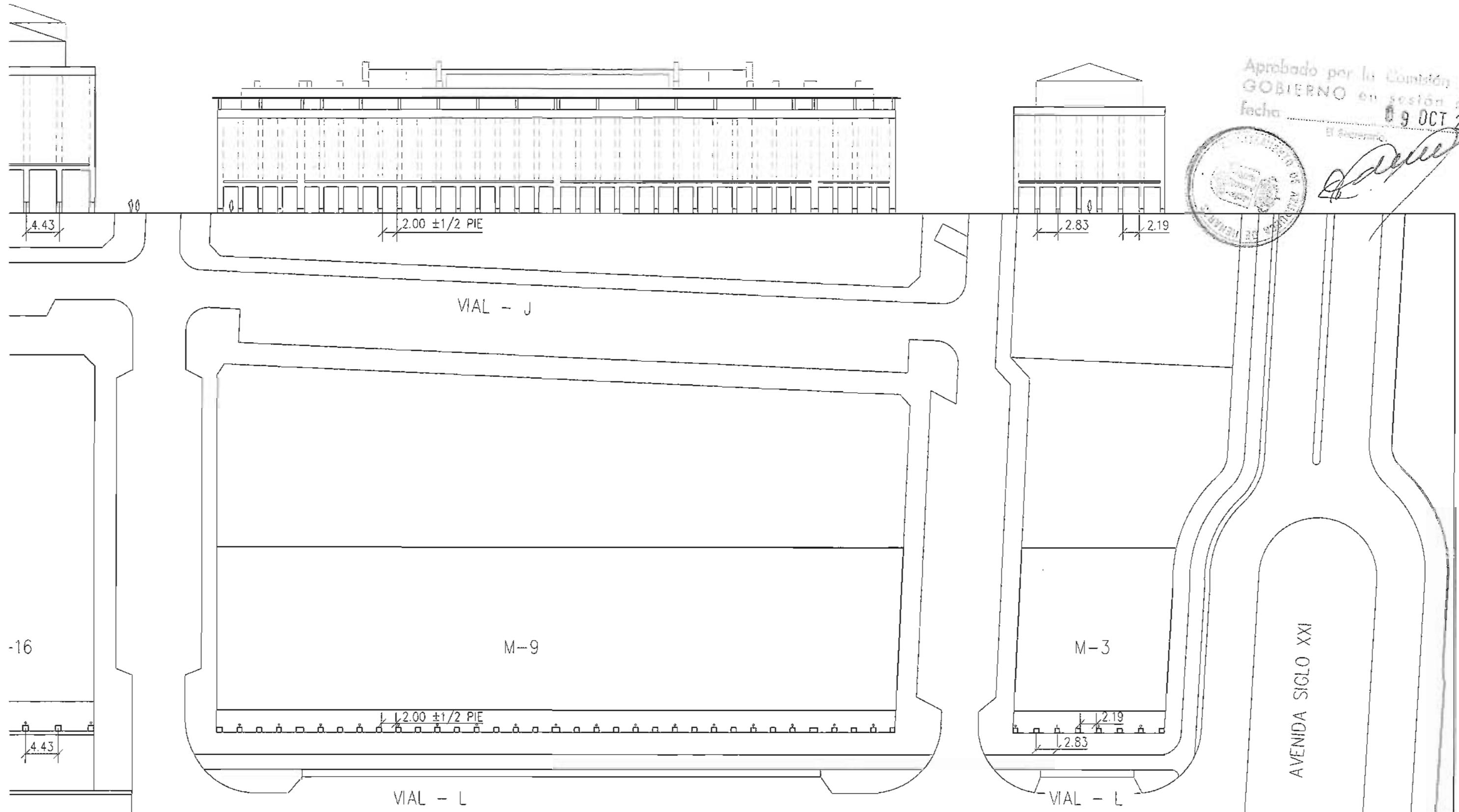


Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha 11/11/2002
El Secretario.

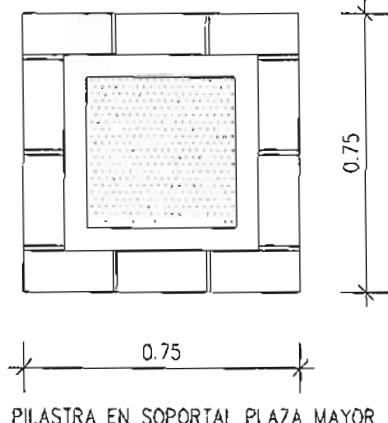
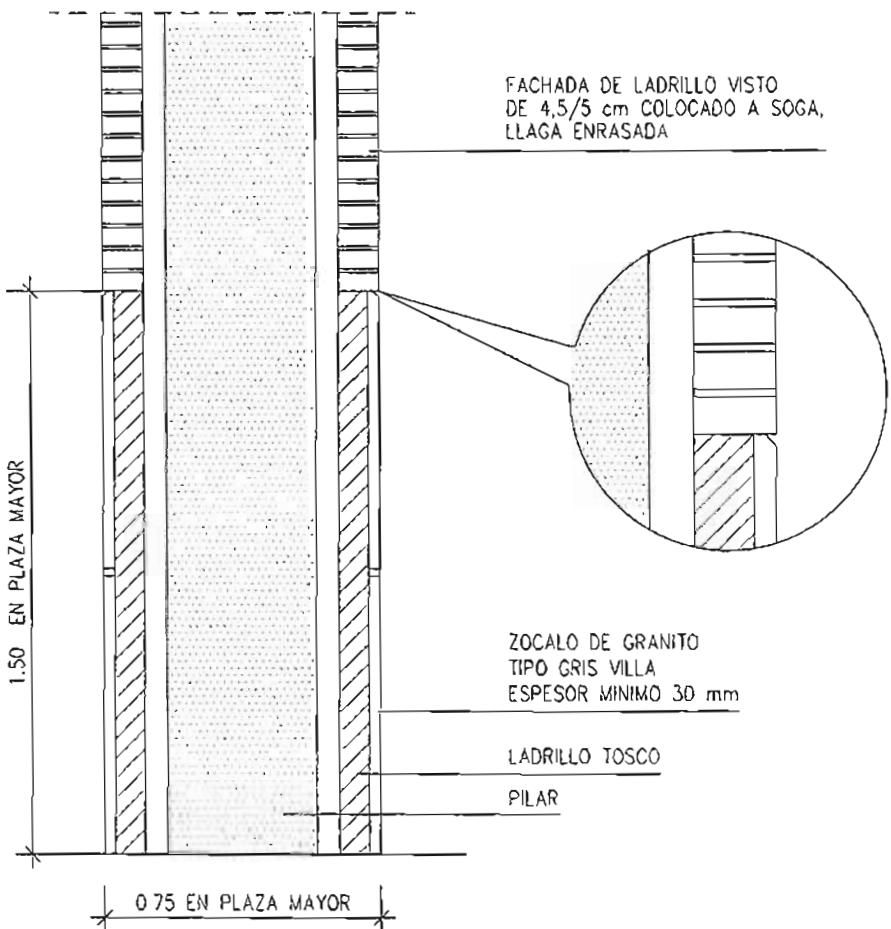


CROQUIS NE-1
PLANO DE AMBITO





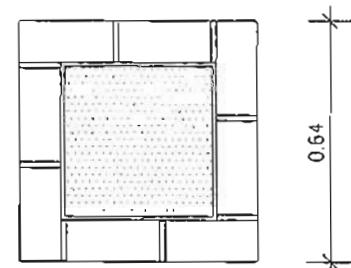
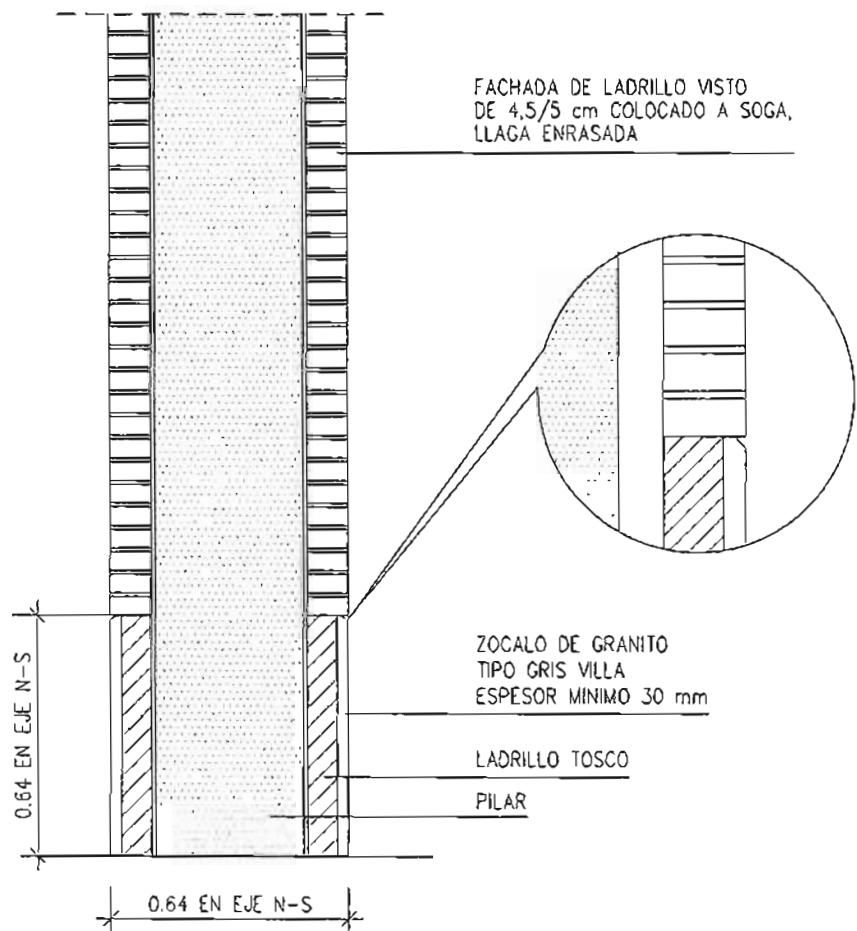
CROQUIS NE-2
ALZADOS Y PLANTAS GENERALES.



Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha 19 OCT 2007
El Secretario,



CROQUIS NE-3.
DETALLE DE PILAESTRA DE SOPORTAL DE LOS EDIFICIOS
DE LA PLAZA MAYOR. (MANZANAS M-16-17-20-21)



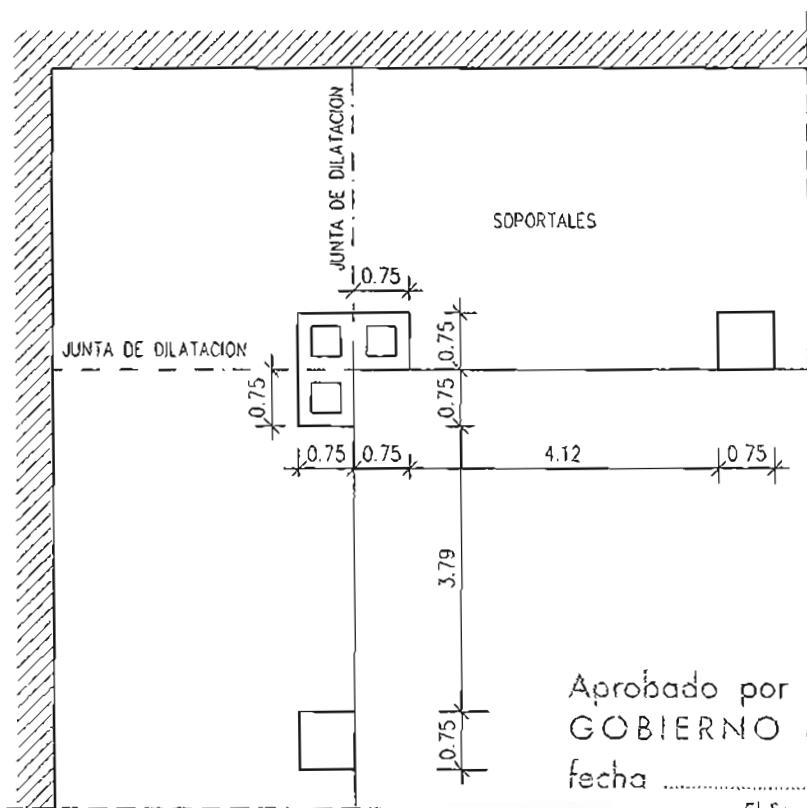
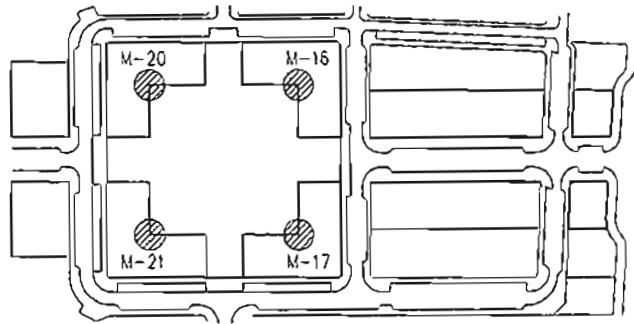
PILAstra EN SOPORTAL EJE N-S

Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha 10 OCT 2002
el Secretario,



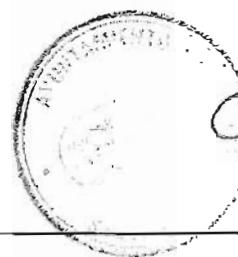
CROQUIS NE-4.

DETALLE DE PILASTRA DE SOPORTAL DE LOS EDIFICIOS
DEL EJE NORTE-SUR (MANZANAS M-3-4-9-10-22-23)



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

19 OCT 2002



CROQUIS NE-5.
JUNTA DE DILATACION DE LOS EDIFICIOS
DE LA PLAZA MAYOR. (MANZANAS M-16-17-20-21)

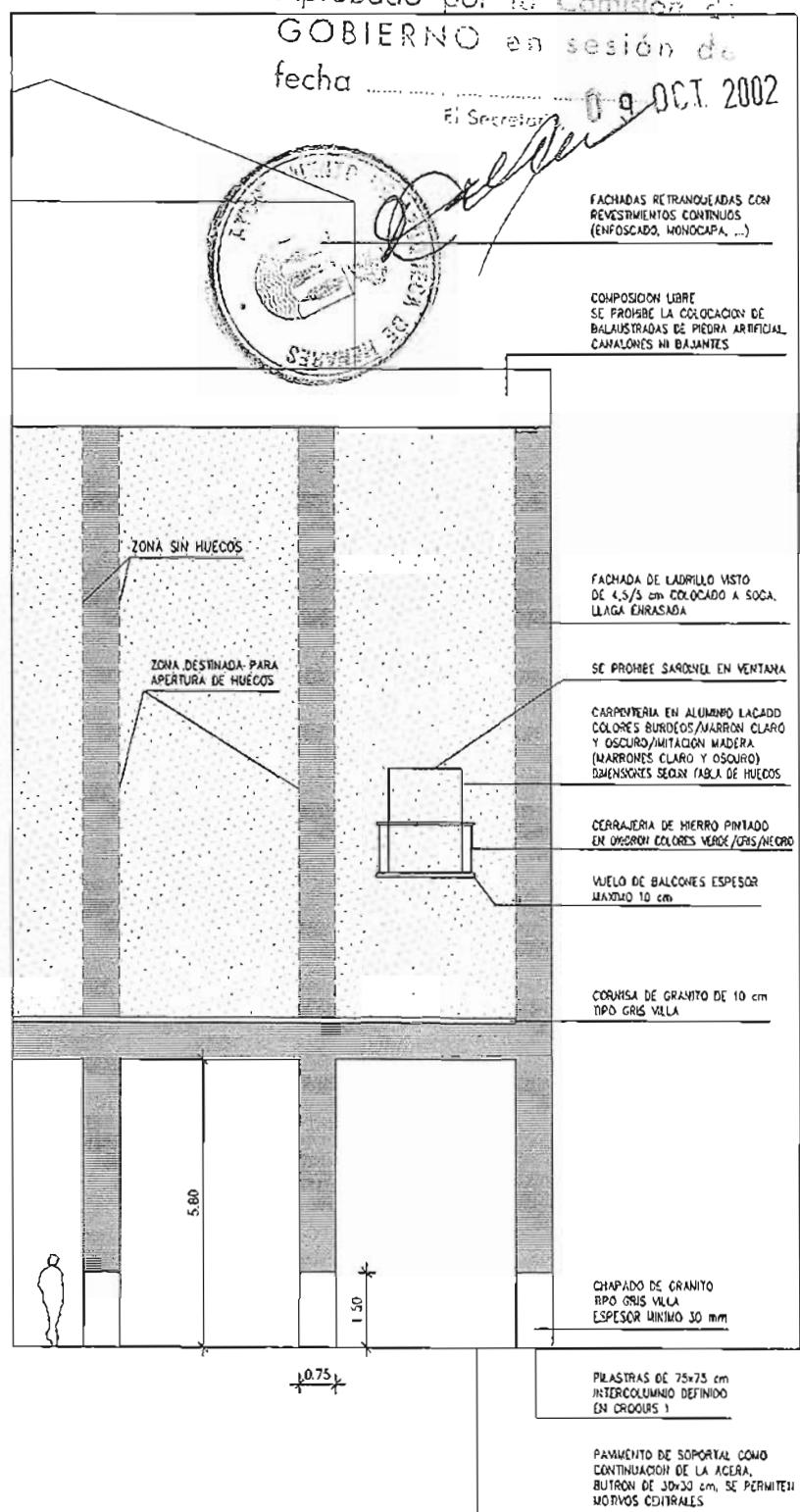
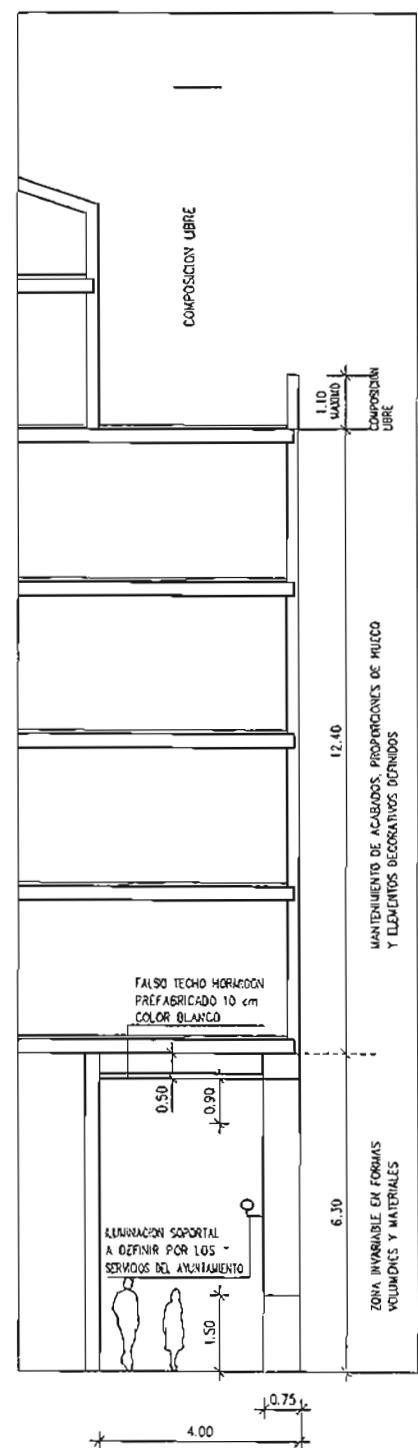
Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha

El Secretario,

09 OCT. 2002

FACHADAS RETRANQUEADAS CON
REVESTIMIENTOS CONTINUOS
(ENFOSCADO, MONOCAPA, ...)

COMPOSICIÓN LIBRE
SE PROHIBE LA COLOCACIÓN DE
BALAUSTRADAS DE PIEDRA ARTIFICIAL,
CANALONES NI BAJANTES



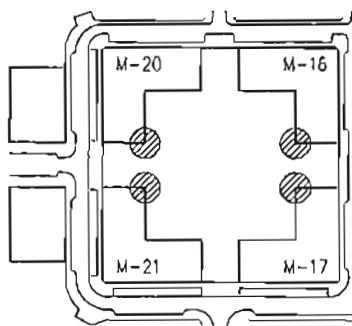
CROQUIS NE-6.
ALZADO Y SECCION PLAZA MAYOR.
(MANZANAS M-16-17-20-21)

DIMENSIONES DE HUECOS				
	0,50	0,90	1,20	1,50
0,60				
1,20				
1,50				
2,10				

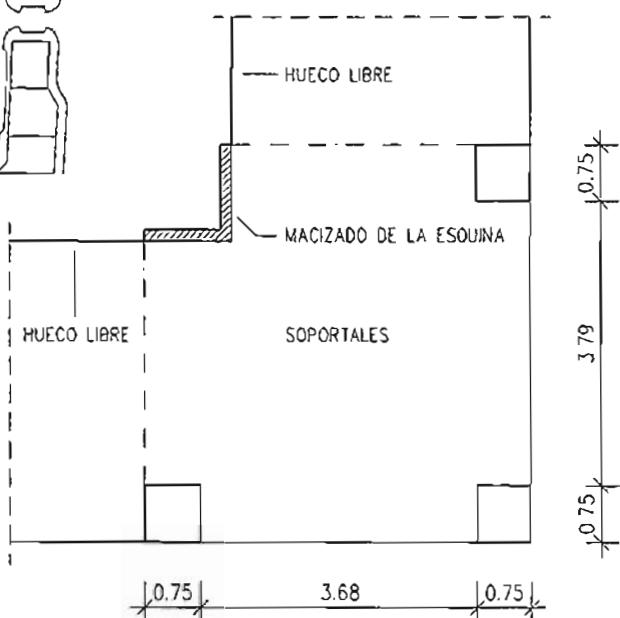
Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha 19 OCT 2002
El Secretario.



CROQUIS NE-7.
DIMENSIONES DE HUECOS DE VENTANA PARA LOS
EDIFICIOS DE LA PLAZA MAYOR Y SU EJE NORTE-SUR
(MANZANAS M-3-4-9-10-16-17-20-21-22-23)

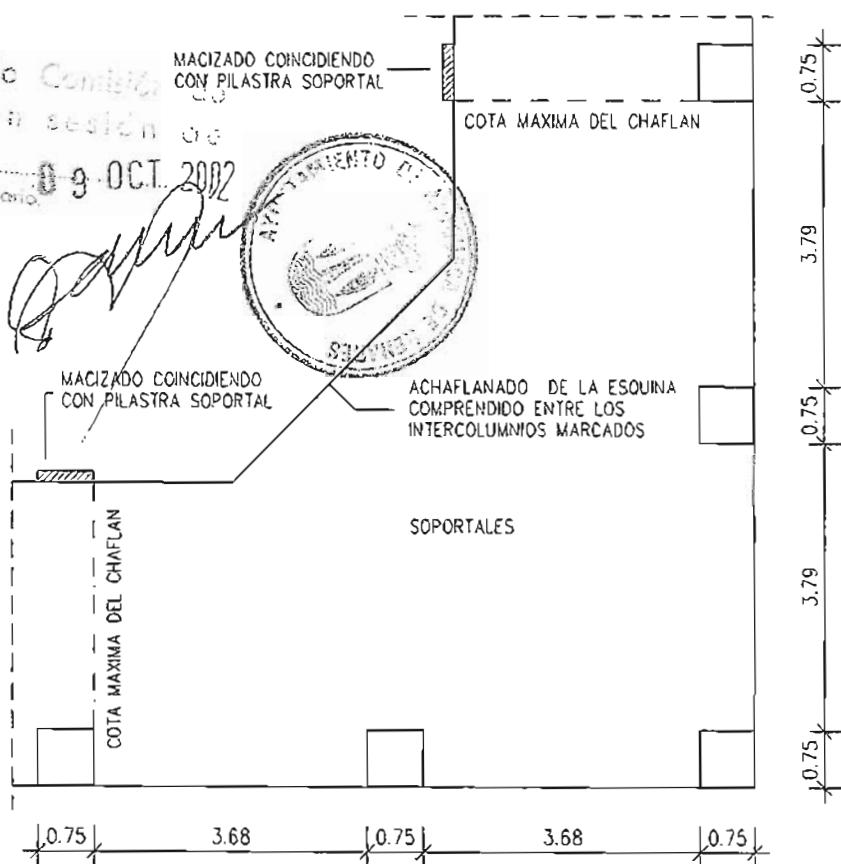


SOLUCION A.
ESQUINA RECTA MACIZA

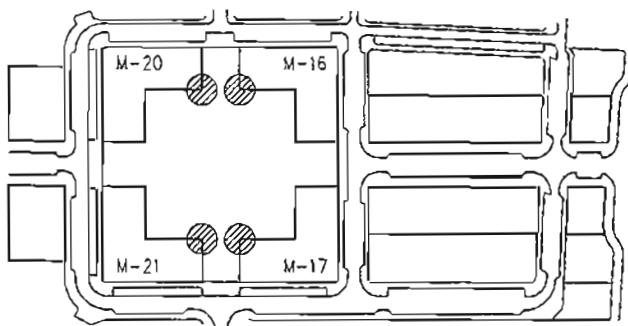


Aprobado por la Comisión
GOBIERNO en sesión de
fecha 09 OCT. 2002
El Secretario.

SOLUCION B.
ESQUINA ACHAFLANADA



CROQUIS NE-8.
SOLUCION DE ESQUINA DEL SOPORTAL DE LOS EDIFICIOS
DE LA PLAZA MAYOR. (MANZANAS M-16-17-20-21)

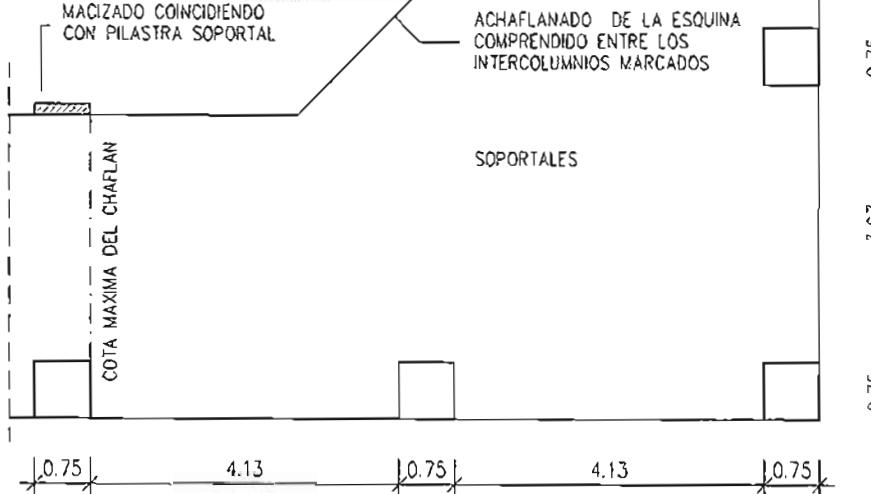


SOLUCION A.
ESQUINA RECTA MACIZA

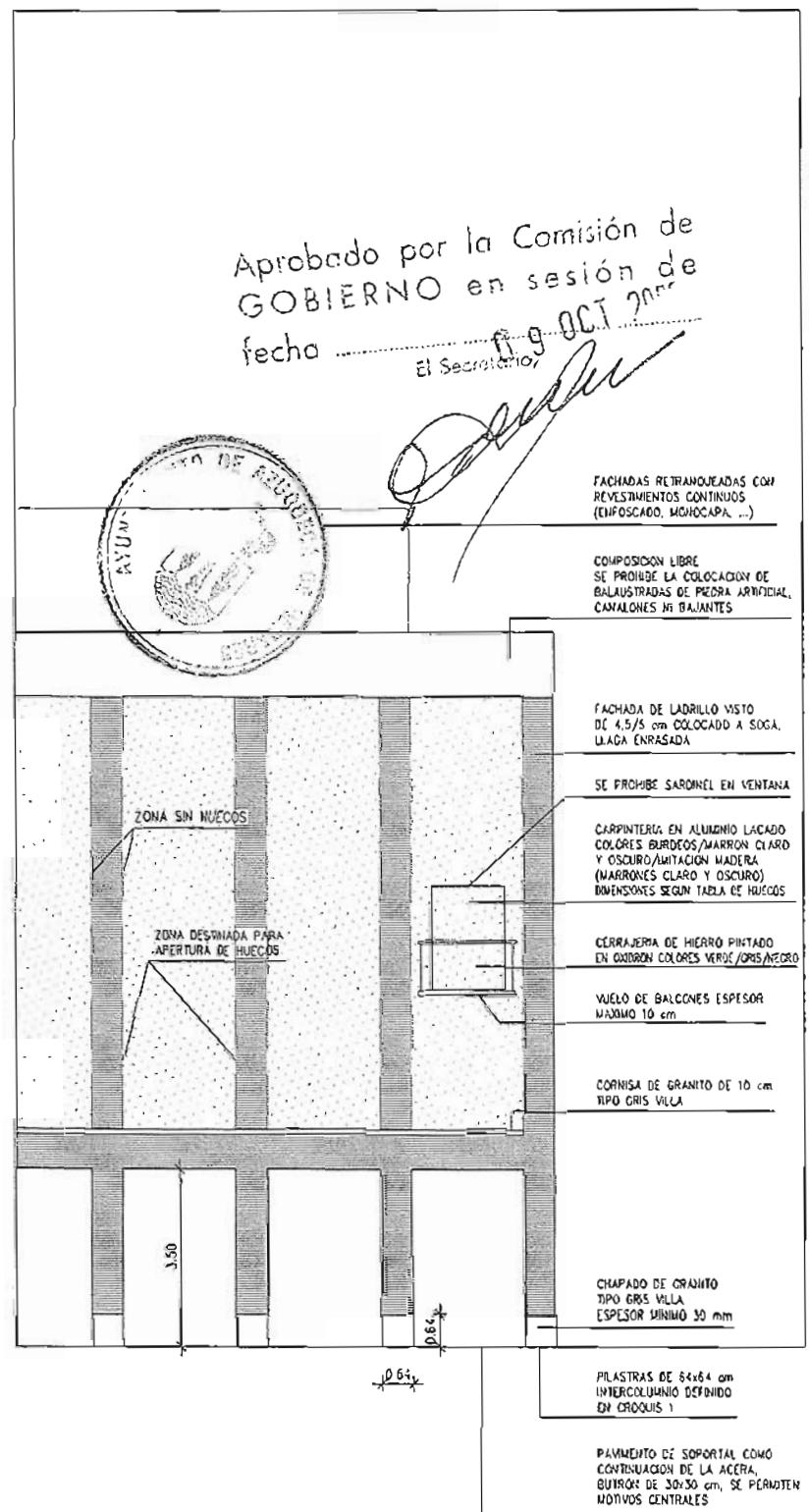
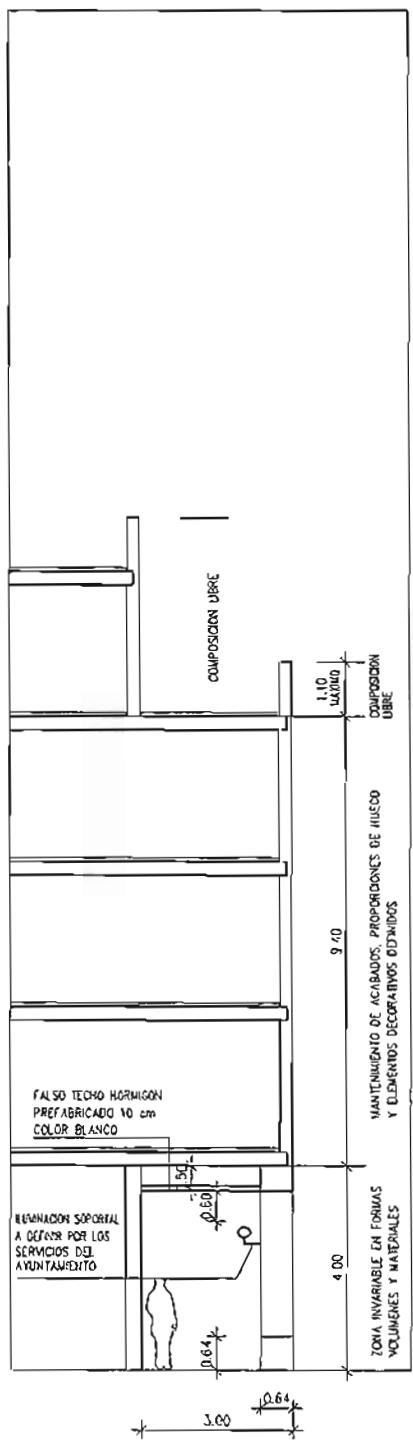
Aprobado por la Comisión de
GOBIERNO en sesión de
fecha 9 OCT 2002
El Secretario,



SOLUCION B.
ESQUINA ACHAFLANADA



CROQUIS NE-9.
SOLUCION DE ESQUINA DEL SOPORTAL DE LOS EDIFICIOS
DE LA PLAZA MAYOR. (MANZANAS M-16-17-20-21)



CROQUIS NE-10.
 ALZADO Y SECCION EJE NORTE-SUR
 (MANZANAS M-3-4-9-10-22-23)