

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,


## PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR-R8, "LOS HUERTOS" DEL P.O.M. DE AZUQUECA DE HENARES .

MARIANO LAGUNA SORINAS, ARQ.

MARZO-2.001  
REFUNDIDO JUNIO-2.002  
REFUNDIDO SEPTIEMBRE-2.002

## TITULO I.- MEMORIA

### 1.- INTRODUCCION

1.1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL "LOS HUERTOS"

1.2.- TUTELA DE LOS BIENES ESTABLECIDOS EN LOS ART. 45, 46 Y 47  
DE LA CONSTITUCION

1.3.- PROPIETARIOS AFECTADOS

### 2.- ORDENACION

2.1.- RESUMEN DE LA ORDENACION PROPUESTA

2.1.1.- CRITERIOS DIRECTORES DEL DISEÑO

2.1.2.- ORDENACION

- 2.1.2.1.- Sistema de espacios libres, zona verde
- 2.1.2.2.- Otras dotaciones
- 2.1.2.3.- Equipamiento comercial y terciario
- 2.1.2.4.- Plazas de aparcamiento
- 2.1.2.5.- Suelo residencial
- 2.1.2.6.- Zonificación
- 2.1.2.7.- Unidad de actuación

### 2.2.- CESION DE SUELO

### 2.3.- REDES Y SERVICIOS

- 2.3.1.- Red viaria y aparcamiento
- 2.3.2.- Agua potable
- 2.3.3.- Alcantarillado
- 2.3.4.- Energía eléctrica
- 2.3.5.- Alumbrado publico
- 2.3.6.- Telefonía
- 2.3.7.- Telecomunicaciones
- 2.3.8.- Red de gas

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2012  
en Secretaría.

### 2.4.- FICHA RESUMEN DEL SECTOR

### 3.- JUSTIFICACION Y CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

#### 3.1.- AMBITO DE ORDENACION



### 3.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES

#### 3.3.- SUPERFICIES

#### 3.4.- USO CARACTERISTICO

#### 3.5.- EDIFICABILIDAD

#### 3.6.- DENSIDAD

#### 3.7.- OBLIGACIONES

3.7.1.- Redacción y tramitación de los instrumentos subordinados de planeamiento

3.7.2.- Cesiones según legislación vigente

3.7.3.- Urbanización del ámbito del sector

3.7.4.- Contribución a la urbanización de los sistemas generales de la ciudad

3.7.5.- Carácter de las reservas dotacionales

3.7.6.- Condiciones de ordenación que el plan de ordenación municipal establece para el sector

### 4.- ANALISIS DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ORDENACION

#### 4.1.- DIFERENCIACION DE ORDENACION ESTRUCTURADA Y DETALLADA

#### 4.2.- ANALISIS DE LA ORDENACION DEL TRAFICO

4.2.1.- Sentido del viario

4.2.2.- Viario

#### 4.3.- IMPACTO AMBIENTAL

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



## TITULO II.- ORDENANZAS

1.- ORDENANZA ZU-RH3, "LOS HUERTOS"

MULTIFAMILIAR

1.1.- DEFINICION

1.2.- DETERMINACIONES ESTETICAS

1.3.- DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

1.3.1.- NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

1.3.2.- ALTURA MÁXIMA

1.3.3.- RETRANQUEOS

1.3.4.- ALINEACIÓN

1.3.5.- VUELOS

1.3.6.- APROVECHAMIENTO ASIGNADO

1.3.7.- APROVECHAMIENTO MÁXIMO

1.3.8.- OCUPACIÓN

1.3.9.- SÓTANOS

1.4.- SERVIDUMBRES

1.4.1.- CALLE PARTICULAR

1.4.2.- RAMPAS DE ACCESO A SOTANO

1.5.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION  
Y EL SUELO

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2008  
El secretario,

2.-ORDENANZA ZU-R4H, "LOS HUERTOS"

UNIFAMILIAR

2.1.- DEFINICION

2.2.- DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

- 2.2.2.- ALTURA MÁXIMA
- 2.2.3.- APROVECHAMIENTO
- 2.2.4.- CUBIERTA
- 2.2.5.- CHAFLANES EN PARCELAS UNIFAMILIARES
- 2.2.6.- FACHADA MÍNIMA
- 2.2.7.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- 2.2.8.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA
- 2.2.9.- PARCELA MÍNIMA
- 2.2.10.- PATIOS
- 2.2.11.- RAMPAS
- 2.2.12.- RASANTES
- 2.2.13.- RETRANQUEOS
- 2.2.14.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION
- 2.2.15.- CONDICIONES ESTÉTICAS
  - 2.2.15.1.- Aspecto exterior de la edificación
  - 2.2.15.2.- Cubiertas
  - 2.2.15.3.- Instalaciones y mobiliario
  - 2.2.15.4.- Medianerías
  - 2.2.15.5.- Salientes, vuelos y aleros
  - 2.2.15.6.- Vallado

### 2.3.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE PARCELACION

### 2.4.- DETERMINACIONES ESTETICAS

### 2.5.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

### 2.6.- APARCAMIENTOS

## 3.- ORDENANZA ZU-DH, "LOS HUERTOS"

**DOTACIONAL**

### 3.1.- DEFINICION

### 3.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

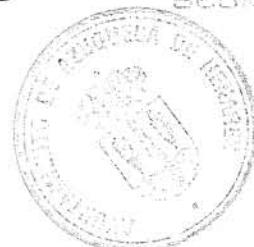
#### 3.2.1.- ALINEACIONES

#### 3.2.2.- ALTURA MAXIMA

#### 3.2.3.- EDIFICABILIDAD

#### 3.2.4.- OCUPACION

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del **21 ENE 2003**



*[Signature]*

**3.3.- DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION DEL SUELO**

**4.- ORDENANZA ZU-VH, "LOS HUERTOS" ZONAS VERDES**

**4.1.- DEFINICION**

**4.2.- CLASIFICACION**

**4.3.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE**

**4.4.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO**

**5.- ORDENANZA ZU-EFH,  
"LOS HUERTOS" ESPACIOS LIBRES/VERDES PRIVADOS**

**5.1.- DEFINICION**

**5.2.- CLASIFICACION**

**5.3.- DETERMIANCIOS DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE**

**5.4.- DETERMINACIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO**

**5.5.- CONDICIONES DE ORDENACION**

**6.- ORDENANZA ZU-RVH, "LOS HUERTOS" RESERVA DE VIARIO**

**6.1.- DEFINICION**

**6.2.- TIPOS DE VIAS**

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
septiembre de 2015 21 ENE 2016  
en la localidad de Alcalá de Henares,

**6.3.- CALLES URBANAS DE VEHICULOS**

**TITULO III.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**



**TITULO IV.- DOCUMENTACION GRAFICA**

**1.- PLANOS DE INFORMACION**



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario.



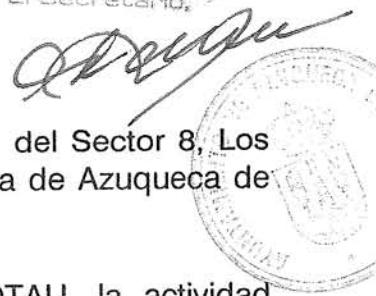
## TITULO I.- MEMORIA

## TITULO I.- MEMORIA

### 1.- INTRODUCCION

#### 1.1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL “LOS HUERTOS”

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2013  
El Secretario,



*[Signature]*

ESTADO DE MÉJICO  
MUNICIPIO DE AZUQUECA DE HENARES  
[Circular stamp]

El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación del Sector 8, Los Huertos, definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Azuqueca de Henares.

De acuerdo con el Título I, artículo 2º de la LOTAU, la actividad administrativa de ordenación, ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo es una función pública, concretada en las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares.

El desarrollo del presente suelo se realizará mediante el correspondiente P.A.U., concertado entre el Excmo. Ayuntamiento y la Agrupación de Interés Urbanístico, Los Huertos, del que este Plan Parcial forma parte.

El presente Plan Parcial es el instrumento para la ordenación detallada del sector, conteniendo las siguientes determinaciones.

- a) Trazado de la red de comunicaciones propias del sector, definiendo alineaciones (plano nº 6 del presente Plan Parcial, Cotas y Replanteo) y rasantes (planos nº 19, 20, 21 del Proyecto de Urbanización P.U.1y el plano nº 62 del P.U.3), así como su enlace con el sistema general de comunicaciones del Plan de Ordenación Municipal.
- b) División del sector en zonas de ordenación (plano nº 5 del Plan Parcial, Zonificación, Usos y Ordenanzas) señalando usos pormenorizados, y ordenanzas tipo lógicas (Título II.- Ordenanzas).
- c) Establecimiento de la unidad de actuación mínima, Cap. 2.1.7.
- d) Fijación de las reservas dotacionales públicas, capítulo 2.1.2., Ordenación, (plano nº 5, Zonificación y usos).
- e) Definición de las redes de abastecimiento, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios, así como sus enlaces con el resto del municipio. Planos:

|             |       |                                    |
|-------------|-------|------------------------------------|
| plano nº 14 | P.U.1 | Conexiones a redes existentes      |
| plano nº 24 | P.U.1 | Red de saneamiento interior        |
| plano nº 25 | P.U.1 | Red de saneamiento interior        |
| plano nº 65 | P.U.3 | Red de saneamiento exterior        |
| plano nº 26 | P.U.1 | Red de abastecimiento agua potable |
| plano nº 27 | P.U.1 | Red de riego                       |
| plano nº 28 | P.U.1 | Red de telefonía                   |
| plano nº 29 | P.U.1 | Red de gas                         |
| plano nº 30 | P.U.1 | Red de alumbrado                   |
| plano nº 31 | P.U.1 | Red eléctrica                      |

## 1.2.- TUTELA DE LOS BIENES ESTABLECIDOS EN LOS ART. 45, 46 Y 47 DE LA CONSTITUCION

De acuerdo con el espíritu y la letra de los citados artículos se plantea la ordenación y urbanización del Sector 8, Los Huertos, para la obtención de un medio ambiente urbano y adecuado para los futuros habitantes y usuarios.

Así mismo, se reseña expresamente, que la ejecución del presente Plan Parcial no supondrá merma en el patrimonio histórico, cultural o artístico de Azuqueca de Henares.

La ejecución de esta urbanización aportará suelo edificable que colabore en el cumplimiento del mandato constitucional de ofertar viviendas dignas y adecuadas.

De acuerdo con lo establecido por el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, se cederá gratuitamente a la administración, suelo capaz de albergar el 10% de la edificabilidad, para su futura utilización en la promoción de viviendas de protección oficial o similar.

Se cederá, así mismo, suelo para los distintos tipos de equipamiento en las cuantías que establezca la LOTAU y que se concretarán siguiendo las directrices del vigente Plan de Ordenación Municipal y los criterios del Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

## 1.3.- PROPIETARIOS AFECTADOS



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 FEB 2016  
El Secretario,

En la documentación gráfica que se adjunta, se detalla la relación de parcelas afectadas y sus correspondientes propietarios, así mismo se reflejan en el cuadro siguiente, conforme a los datos iniciales recogidos por el equipo redactor, sin perjuicio de las superficies definitivas que resulten de la documentación que pudieran aportar los propietarios y la subsiguiente modificación.

Dado que se han producido diversas modificaciones en los propietarios de las parcelas originales, y se siguen produciendo, se reseña al propietario mayoritario en cada una de ellas.

En la documentación del convenio se mantiene actualizado, el listado de propietarios en las distintas fincas.

Se acompaña cuadro de propietarios, número de fincas, superficies de las mismas y planta del sector.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



25/04/2002

MODIFICADO  
25/04/2002

## SECTOR SUR-R8. AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)

| Nº | PROPIETARIO                      | % FINCA | Nº FINCA | Nº EST.  | SUP. FINCA |
|----|----------------------------------|---------|----------|----------|------------|
| 7  | QUILES OROZCO, FRANCISCO         | 100%    |          |          |            |
| 7  | QUILES OROZCO, FRANCISCO         | 100%    |          | SUBTOTAL | 12.433,31  |
| 13 | CUENCA GIL, BLAS                 | 41,70%  | 10911    |          |            |
| 13 | GONZALO VIEJO, FELIX             | 8,30%   | 10911    |          |            |
| 13 | LAZARO DE LA IGLESIA, JESUS      | 50%     | 10911    | SUBTOTAL | 8.294,05   |
| 8  | LAGUNA SORINAS, MARIANO          | 100%    | 10948    |          |            |
| 13 | LAZARO DE LA IGLESIA, JESUS      | 57,14%  | 10912    | SUBTOTAL | 2.500,00   |
| 13 | SANTAMARIA ROA, ANASTASIA        | 21,43%  | 10912    |          |            |
| 13 | SANTAMARIA ROA, JULIAN           | 21,43%  | 10912    |          |            |
| 4  | CARRASCOSA GUTIERREZ, JUANA      | 20%     | 10910    | SUBTOTAL | 3.470,00   |
| 14 | GUZMAN MARTINEZ, JOSE            | 20%     | 10910    |          |            |
| 14 | MONTIEL GAMEZ, MARTIN            | 20%     | 10910    |          |            |
| 14 | MONTIEL SANCHEZ, ANTONIA         | 2,50%   | 10910    |          |            |
| 14 | MONTIEL SANCHEZ, FERNANDO        | 2,50%   | 10910    |          |            |
| 14 | MONTIEL SANCHEZ, LUIS            | 2,50%   | 10910    |          |            |
| 14 | MONTIEL SANCHEZ, Mª TERESA       | 2,50%   | 10910    |          |            |
| 14 | SANCHEZ AGUADO, FERMIN           | 20%     | 10910    |          |            |
| 14 | SANCHEZ OLMO, CARMEN             | 10%     | 10910    |          |            |
| 4  | CARRASCOSA MORENO P.I., S.L.     | 100%    | 5994     | SUBTOTAL | 15.000,00  |
| 10 | ASENJO GARCIA, JACINTO           | 50%     | 6981     | SUBTOTAL | 2.542,87   |
| 10 | BENITO LOZANO, ARGIMIRO          | 50%     | 6981     | SUBTOTAL | 2.800,00   |
| 4  | CARRASCOSA MORENO P.I., S.L.     | 100%    | 6982     | SUBTOTAL | 2.750,00   |
| 11 | VILCHEZ PIZARRO, JAIME           | 100%    | 6979     | SUBTOTAL | 2.632,33   |
| 6  | PENALVER LOPEZ, FRANCISCO        | 33,33%  | 6980     |          |            |
| 6  | PENALVER LOPEZ, LUIS             | 33,33%  | 6980     |          |            |
| 6  | PENALVER LOPEZ, RUFINA           | 33,33%  | 6980     |          |            |
| 4  | CARRASCOSA MORENO P.I., S.L.     | 50%     | 6978     | SUBTOTAL | 2.631,46   |
| 9  | CONST. FELIX LOPEZ FOUCHA EL CAS | 34%     | 6978     |          |            |
| 9  | GONZALO VIEJO, FELIX             | 16%     | 6978     | SUBTOTAL | 2.631,46   |
| 11 | LAZARO DE LA IGLESIA, JESUS      | 50%     | 5977     |          |            |
| 11 | VILCHEZ PIZARRO, JAIME           | 50%     | 6977     |          |            |
| 5  | DIAZ ALGORRA, BENJAMIN           | 50%     | 6976     | SUBTOTAL | 2.632,33   |
| 5  | CARRASCOSA MORENO P.I., S.L.     | 25%     | 6976     |          |            |
| 5  | CARRASCOSA MORENO P.I., S.L.     | 25%     | 6976     |          |            |
| 2  | ADAME SOTO, AGUSTIN              | 100%    | 6975     | SUBTOTAL | 2.535,49   |
| 12 | MARCOS GAMO, JULIO               | 100%    | 6975     | SUBTOTAL | 472,50     |
| 3  | ROSA NINO, ANTONIO DE LA         | 100%    | 5997     | SUBTOTAL | 2.257,50   |
| 1  | PINILLA PINILLA, ABELARDO        | 100%    | 5996     | SUBTOTAL | 2.661,75   |
| 4  | CARRASCOSA MORENO P.I., S.L.     | 100%    | 5995     | SUBTOTAL | 2.661,75   |
| 15 | GARCIA SERRANO, SATURNINO        | 100%    | 5991     | SUBTOTAL | 2.540,65   |
| 4  | CARRASCOSA MORENO P.I., S.L.     | 100%    | 5992     | SUBTOTAL | 2.519,30   |
| 4  | CARRASCOSA MORENO P.I., S.L.     | 100%    | 5993     | SUBTOTAL | 2.519,00   |
| 4  | CARRASCOSA MORENO P.I., S.L.     | 100%    | 5033     | SUBTOTAL | 2.540,25   |
|    |                                  |         |          | SUBTOTAL | 1.137,00   |

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003

El Secretario,

Preparado por el 2002-06

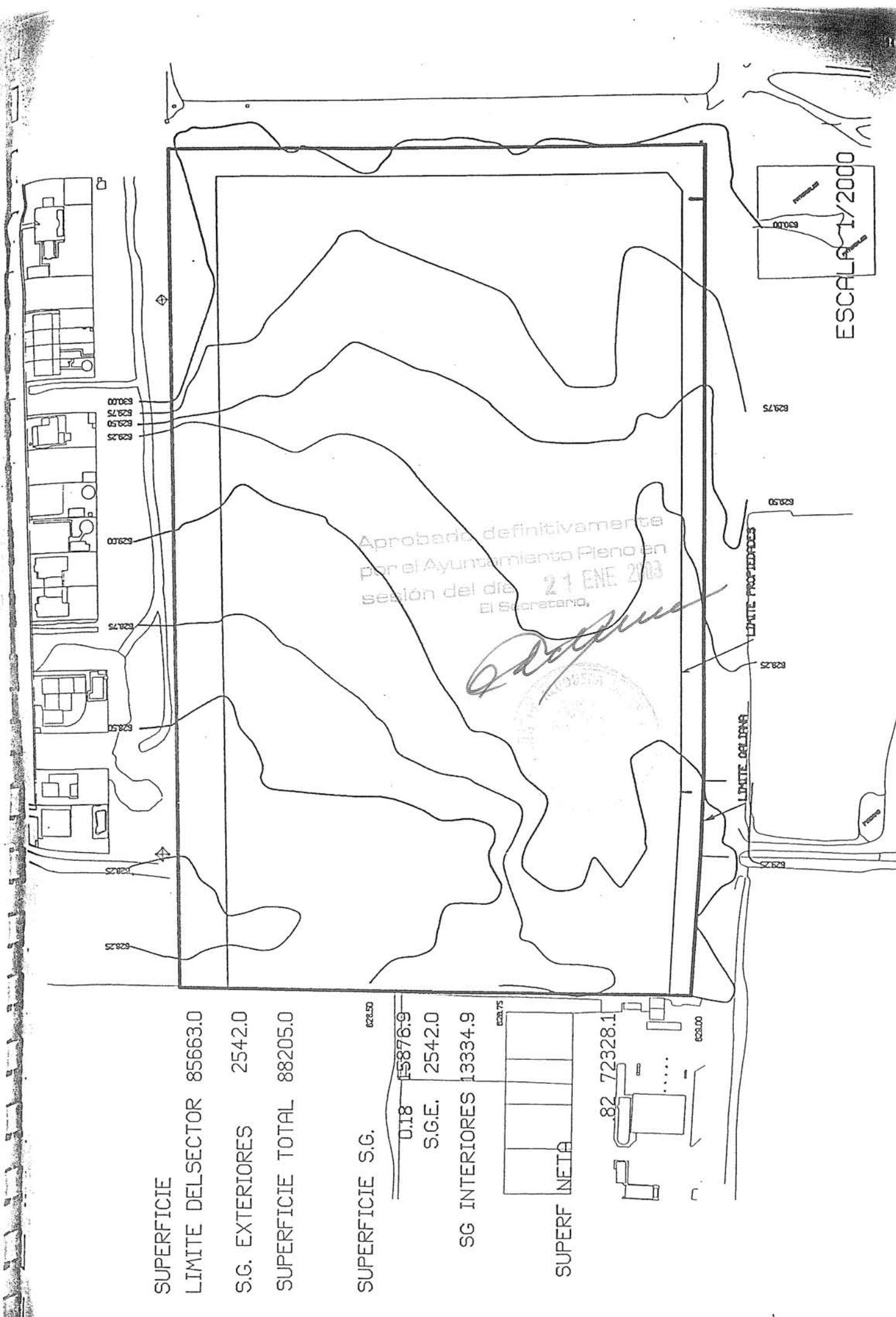
|               |           |
|---------------|-----------|
| TOTAL         | 85.663,00 |
| s.g. Exterior | 2.542,00  |
| total         | 88.205,00 |

ESCALA 1/2000

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2009  
El Secretario,



SUPERFICIE  
LÍMITE DEL SECTOR 85663.0  
S.G. EXTERIORES 2542.0  
SUPERFICIE TOTAL 88205.0



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del dia 21 ENE 2003  
El Secretario.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Gómez", placed over the official stamp.

## 2.- ORDENACION

## 2.- ORDENACION

En el presente capítulo se hace una breve descripción y un resumen de los datos más representativos de la ordenación del proyecto del Plan Parcial, basado en

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| SUP. EDIFICABLE HOMOGENEIZADA | 54.246,08 m <sup>2</sup> |
| DENSIDAD MAXIMA EQUIVALENTE   | 542,46                   |

A los efectos del establecimiento de reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales, se proyecta para suelo residencial, computando, a los efectos de la dotación para viviendas, una superficie de 48.662,15 m<sup>2</sup>, que queda determinada en función del cuadro desarrollado en la página 37, habiéndose aplicado a la edificabilidad en la parcela municipal el coeficiente 0.9.

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| ZU-R3 multifamiliar | 38.582,15 |
| ZU-R4 unifamiliar   | 10.080,00 |
| Total               | 48.662,15 |

### 2.1.- RESUMEN DE LA ORDENACION PROPUESTA

#### 2.1.1.- CRITERIOS DIRECTORES DEL DISEÑO

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2005  
El Secretario,

La ordenación del Sector 8, Los Huertos, se basa en:

- a) Situar los bloques de viviendas en los frentes a la Avenida de los Escritores y a la Avenida de Alcalá.
- b) Ubicar en su límite con el Sector 9, ocupado en parte por la gasolinera y las naves existentes, una franja de equipamiento, con zona verde y otras dotaciones.
- c) El resto del Sector, zona central y frente al barrio de La Paloma es destinado a viviendas unifamiliares.
- d) Situar en el frente a la Avenida de Alcalá unos jardines que separen los bloques de viviendas, intercalados entre manzanas y prolonguen los pasos peatonales de las tres calles en que se proyectan las viviendas unifamiliares.
- e) Diseñar los bloques de viviendas, con cuatro plantas y ático retranqueado, en seis grupos con una separación entre bloques, para la formación de una plaza de acceso de uso público y propiedad privada.

La separación, o retranqueo entre bloques será:

- entre fachadas 15 m. mínimo
- entre fachada y testero 10 m. mínimo
- entre testeros 6 m. mínimo



*Dolores*

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,

## 2.1.2.- ORDENACION

### 2.1.2.1.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, ZONA VERDE

Según el artículo 31º, estándares mínimos de calidad urbana, de la LOTAU, se destinarán 18 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>, esto es 8.759,16 m<sup>2</sup>, habiéndose grafiado la superficie de 8.761,71 m<sup>2</sup> en el plano nº 5 del Plan Parcial, Zonificación, Usos y Ordenanzas.

Comprende la superficie destinada a parques, jardines, juegos y recreo de niños. Dada la entidad de la dotación, se proyecta con un criterio de fácil acceso desde las viviendas, situándose en proximidad con el parque existente de La Paloma y el futuro Sector 9, creándose unos pequeños parques entre los bloques, en su frente a la Avenida de Alcalá.

### 2.1.2.2.- OTRAS DOTACIONES

Según el citado artículo 31º, la reserva de suelo para otras dotaciones es de 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificables, esto supone 9.732,40 m<sup>2</sup>. Habiéndose grafiado la superficie de 10.001,53 m<sup>2</sup> en el plano nº 5.

La reserva de suelo para equipamiento, se proyecta en la proximidad de la zona verde y vía de acceso desde el interior del sector y con fachada a la Avenida de Alcalá.

### 2.1.2.3.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TERCARIO

No se establece una parcela específica para equipamiento comercial y/o terciario, estableciéndose un mínimo medio de 600 m<sup>2</sup> en planta baja de cada una de las manzanas 1,2, 3, 4 y 7, esto es 300 m<sup>2</sup> en cada uno de los bloques, excepto en las manzanas 5 y 6 con 200 m<sup>2</sup> por bloque.

Se podrá reducir en un 50% la reserva de edificabilidad destinada a uso terciario en cualquiera de las parcelas, siempre que se compense aumentando en la misma superficie la edificabilidad destinada a este uso en otra parcela.

Dicha compensación de superficie comercial se plasmará en convenio entre las propiedades de ambas parcelas y será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, por la Comisión de Gobierno.

#### 2.1.2.4.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

En las ordenanzas correspondientes se establecen condiciones para dotar a todas las viviendas de plazas de aparcamiento privados, cerrados o abiertos, dentro de la parcela unifamiliar o en planta sótano de los bloques.

Las dimensiones de las plazas en vía pública serán:

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| longitud mínima           | 4.50 m |
| anchura mínima en línea   | 2.20 m |
| anchura mínima en batería | 2.30 m |
| anchura mínima en espina  | 2.40 m |

Se acompaña planta de viales con las plazas de aparcamiento previstas en las mismas, plano nº 9 del Plan Parcial, Aparcamientos, idéntico al plano nº 18 Señalización y Aparcamientos del P.U.1.

Se permite la supresión de las plazas de aparcamiento grafiadas en los viales, siempre que en un espacio se destine a rampa de acceso a sótano, y en el se repongan igual o mayor número de plazas de aparcamiento de las suprimidas.

Al margen de estas plazas se proyectará, al menos una, por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

El total de plazas previstas según ordenanzas es de:

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| - en parcelas unifamiliares  | 144 |
| - en vivienda multifamiliar  | 450 |
| - comercial v. multifamiliar | 36  |
| - en parcela dotacional      | 100 |

En el viario, según lo especificado en el plano nº 9, Aparcamientos de este Plan Parcial.

|             |     |
|-------------|-----|
| - en viario | 207 |
|-------------|-----|

Lo que supone un total mínimo de 937 plazas de aparcamiento en el área interior.

Se acompaña cuadro resumen cr6.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2013  
El Secretario,

Ayuntamiento de Guadalupe  
 Por el Ayuntamiento de Guadalupe  
 Sesión del día 26 de Septiembre Pleno en  
 El Serrano 2º Pleno en  
 AYUNTAMIENTO DE GUADALUPE 2003

ABRIL 2002

**PLAZAS DE APARCAMIENTO.**  
**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 8 AZUQUECA DE HENARES**  
**(GUADALAJARA)**

| C/           | LONG. A EJES    | ALCORG.<br>Nº x long. | GARAJE<br>Nº x long. | CRUCES                        | TIPO<br>APARC. | Nº APARC.<br>TEORICOS | Nº APARC.<br>REALES |
|--------------|-----------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| A            | 224.74          | 18x1.4=25.20          |                      | 12.57+17.14+ 21.08= 50.79     | BATERIA        | 148.75/2.40=61        | 61                  |
| B            | 284.54          | 22x1.4=30.80          | 4x16=64              | 18.69+ 17.25+11.85= 76.37     | BATERIA        | 113.37/2.40=47        | 47                  |
| C            | 142.61          | 11x1.40=15.40         | 2x11.65=23.3         | 12.46+8.57= 21.03             | BATERIA        | 82.88/2.40=34         | 35                  |
| D1           | 140.26x2=280.52 |                       | 24x3=72              | 11.47+10.68= 22.15 x 2= 44.3  | LINEA          | 164.22/4.50=36        | 32                  |
| D2           | 141.45x2=282.90 |                       | 24x3=72              | 11.45+10.71= 22.16 x 2= 44.32 | LINEA          | 166.58/4.50=37        | 32                  |
| <b>TOTAL</b> |                 |                       |                      |                               |                |                       | <b>207</b>          |

cr6

## 2.1.2.5.- SUELO RESIDENCIAL

La ordenación del sector se condiciona por la existencia de dos tipos de vivienda, unifamiliar y multifamiliar, capaces de albergar potencialmente las 542 viviendas correspondientes al sector.

### MULTIFAMILIAR

La vivienda multifamiliar se proyecta situada en una franja con frente a la Avenida de los Escritores y la Avenida de Alcalá, mediante la creación de 7 manzanas, configuradas, cada una de ellas con tres zonas.

Las tres zonas de cada manzana, son las áreas de movimiento de cada uno de los bloques (excepto la manzana 5, con bloque único) y el área central situada entre ellos, destinándose esta última a accesos, rampas de aparcamiento en sótano, zona de carga y descarga, y otros usos, no generadores de volumen, de la comunidad de propietarios.

Se distinguen las manzanas 1 a 6 de propiedad particular, destinada a promoción libre y/o V.P.O., de la manzana 7, destinadas a viviendas en promoción pública, V.P.O. o similar y propiedad municipal.

Las parcelas de promoción particular albergarán una edificabilidad homogeneizada de 36.221,47 m<sup>2</sup> y unas 354,96 viviendas equivalentes.

Las parcelas de promoción pública albergarán una edificabilidad homogeneizada de 5.424,60 m<sup>2</sup> y unas 61,5 viviendas equivalentes.

### UNIFAMILIAR

El área destinada a vivienda unifamiliar se proyecta para 72 viviendas pareadas, con una superficie de parcela superior a los 300 m<sup>2</sup> y una edificabilidad real, sobre rasante media, de 140m<sup>2</sup>/vivienda.

Dado que la edificabilidad total es de 10.080 m<sup>2</sup>, y habiendo hecho el reparto de la misma proporcionalmente a las superficies de las parcelas, se obtiene una parcela tipo con una edificabilidad de 138.22 m<sup>2</sup>, un mínimo de 137.73 m<sup>2</sup> y un máximo de 172 m<sup>2</sup>

Se acompaña cuadro de parcelas, cr3 y cr4, unifamiliares y multifamiliares.



Autorizado del Edificablemente  
Plaza de los Pintores 21 Bajo en  
Barrio Pintor 21 B1F 2019  
Alcalá de Henares

SECTOR SUR 8

ABRIL 2002

## PARCELAS UNIFAMILIARES ZU-R4

cr3

| Nº<br>PAR   | SUPER-<br>FICIE | Nº VIVI.<br>REALES | EDIFICAB.<br>REAL | Nº<br>PAR   | SUPER-<br>FICIE  | Nº VIVI.<br>REALES | EDIFICAB.<br>REAL |
|-------------|-----------------|--------------------|-------------------|-------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 1           | 324,73          | 1                  | 141,28            | 37          | 333,17           | 1                  | 144,95            |
| 2           | 317,68          | 1                  | 138,21            | 38          | 338,86           | 1                  | 147,43            |
| 3           | 317,68          | 1                  | 138,21            | 39          | 338,86           | 1                  | 147,43            |
| 4           | 317,68          | 1                  | 138,21            | 40          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 5           | 317,68          | 1                  | 138,21            | 41          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 6           | 317,68          | 1                  | 138,21            | 42          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 7           | 317,68          | 1                  | 138,21            | 43          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 8           | 317,68          | 1                  | 138,21            | 44          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 9           | 317,68          | 1                  | 138,21            | 45          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 10          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 46          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 11          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 47          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 12          | 316,55          | 1                  | 137,72            | 48          | 316,55           | 1                  | 137,72            |
| <b>SUP</b>  |                 |                    |                   | <b>SUP</b>  |                  |                    |                   |
|             |                 |                    |                   |             | <b>7.722,83</b>  |                    |                   |
| 13          | 339,71          | 1                  | 147,80            | 49          | 354,12           | 1                  | 154,07            |
| 14          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 50          | 338,86           | 1                  | 147,43            |
| 15          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 51          | 338,86           | 1                  | 147,43            |
| 16          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 52          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 17          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 53          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 18          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 54          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 19          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 55          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 20          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 56          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 21          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 57          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 22          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 58          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 23          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 59          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 24          | 316,55          | 1                  | 137,72            | 60          | 316,55           | 1                  | 137,72            |
| <b>SUP</b>  |                 |                    |                   | <b>SUP</b>  |                  |                    |                   |
|             | <b>7.651,14</b> |                    |                   |             | <b>7.794,62</b>  |                    |                   |
| 25          | 360,60          | 1                  | 156,89            | 61          | 347,90           | 1                  | 151,36            |
| 26          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 62          | 338,86           | 1                  | 147,43            |
| 27          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 63          | 338,86           | 1                  | 147,43            |
| 28          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 64          | 338,86           | 1                  | 147,43            |
| 29          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 65          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 30          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 66          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 31          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 67          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 32          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 68          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 33          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 69          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 34          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 70          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 35          | 317,68          | 1                  | 138,21            | 71          | 317,68           | 1                  | 138,21            |
| 36          | 316,55          | 1                  | 137,72            | 72          | 316,55           | 1                  | 137,72            |
| <b>EDIF</b> |                 |                    |                   | <b>SUP</b>  |                  |                    |                   |
|             | 5.005,54        |                    |                   |             | <b>7.794,62</b>  |                    |                   |
|             |                 |                    |                   | <b>T.S.</b> |                  |                    |                   |
|             |                 |                    |                   |             | <b>23.168,59</b> |                    |                   |
|             |                 |                    |                   | <b>EDIF</b> |                  |                    |                   |
|             |                 |                    |                   |             |                  | <b>5.074,46</b>    |                   |
|             |                 |                    |                   | <b>T.E.</b> |                  |                    |                   |
|             |                 |                    |                   |             |                  | <b>10.080,00</b>   |                   |

TOTAL EDIFICABILIDAD REAL

10.080,00

TOTAL SUP. PARCELAS ZU-R4

23.168,59

0,4350717933

=10,080/23168,59

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,

SUR8UNIFAMIL25-4-02.xls



SECTOR SUR 8

## MANZANAS MULTIFAMILIAR , SUPERFICIE , N° DE VIVIENDAS , EDIFICABILIDAD

| MAM<br>ZANA<br>Nº | SUPERFICIE<br>MANZANA | PAR EDIFICABIL<br>CELA<br>Nº | HOMOGE<br>NEIZADA | MAXIMA<br>CABIDA<br>BLOQUE | Nº VIV<br>EQUIVAL.<br>ESTIMAD |  | Nº VIVIEND.<br>MAXIMO<br>HIPOT EST | EDIFICA-<br>BILIDAD<br>REAL EST | COMERCIAL<br>MINIMO<br>REAL |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 1                 | 2.812,82              | 1                            | 3.547,51          | 3.989,40                   | 34,76                         |  | 38,09                              | 3.599,30                        | 300,00                      |
|                   |                       |                              | 3.547,51          | 3.989,40                   | 34,76                         |  | 38,09                              | 3.599,30                        | 300,00                      |
| 2                 | 2.988,60              | 3                            | 3.547,51          | 3.989,40                   | 34,76                         |  | 38,09                              | 3.599,30                        | 300,00                      |
|                   |                       |                              | 3.547,51          | 3.989,40                   | 34,76                         |  | 38,09                              | 3.599,30                        | 300,00                      |
| 3                 | 2.988,60              | 5                            | 3.547,51          | 3.989,40                   | 34,76                         |  | 38,09                              | 3.599,30                        | 300,00                      |
|                   |                       |                              | 3.547,51          | 3.989,40                   | 34,76                         |  | 38,09                              | 3.599,30                        | 300,00                      |
| 4                 | 2.968,70              | 7                            | 3.547,51          | 3.989,40                   | 34,76                         |  | 38,09                              | 3.599,30                        | 300,00                      |
|                   |                       |                              | 3.513,62          | 3.951,29                   | 34,43                         |  | 37,44                              | 3.537,90                        | 300,00                      |
| 5                 | 1.114,30              | 9                            | 2.713,05          | 3.051,00                   | 26,59                         |  | 29,25                              | 2.764,00                        | 200,00                      |
| 6                 | 2.440,53              | 10                           | 2.581,13          | 2.902,65                   | 25,29                         |  | 26,58                              | 2.512,20                        | 200,00                      |
|                   |                       |                              | 2.581,13          | 2.902,65                   | 25,29                         |  | 26,58                              | 2.512,20                        | 200,00                      |
| 7                 | 2.678,20              | 12                           | 2.712,30          | 3.760,32                   | 30,75                         |  | 30,60                              | 3.316,40                        | 300,00                      |
|                   |                       |                              | 2.712,30          | 3.794,13                   | 30,75                         |  | 30,60                              | 3.316,40                        | 300,00                      |
| TOTA              |                       |                              | 17.991,75         | 41.646,07                  | 416,46                        |  | 447,67                             | 43.154,20                       | 3.600,00                    |

MAXIMA CABIDA BLOQUES A.I.U. 40.733,39  
COEF C E 0,88923289  
COEF V E 0,008714226

MAXIMA CABIDA BLOQUES AYTO. 7.554,45

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,

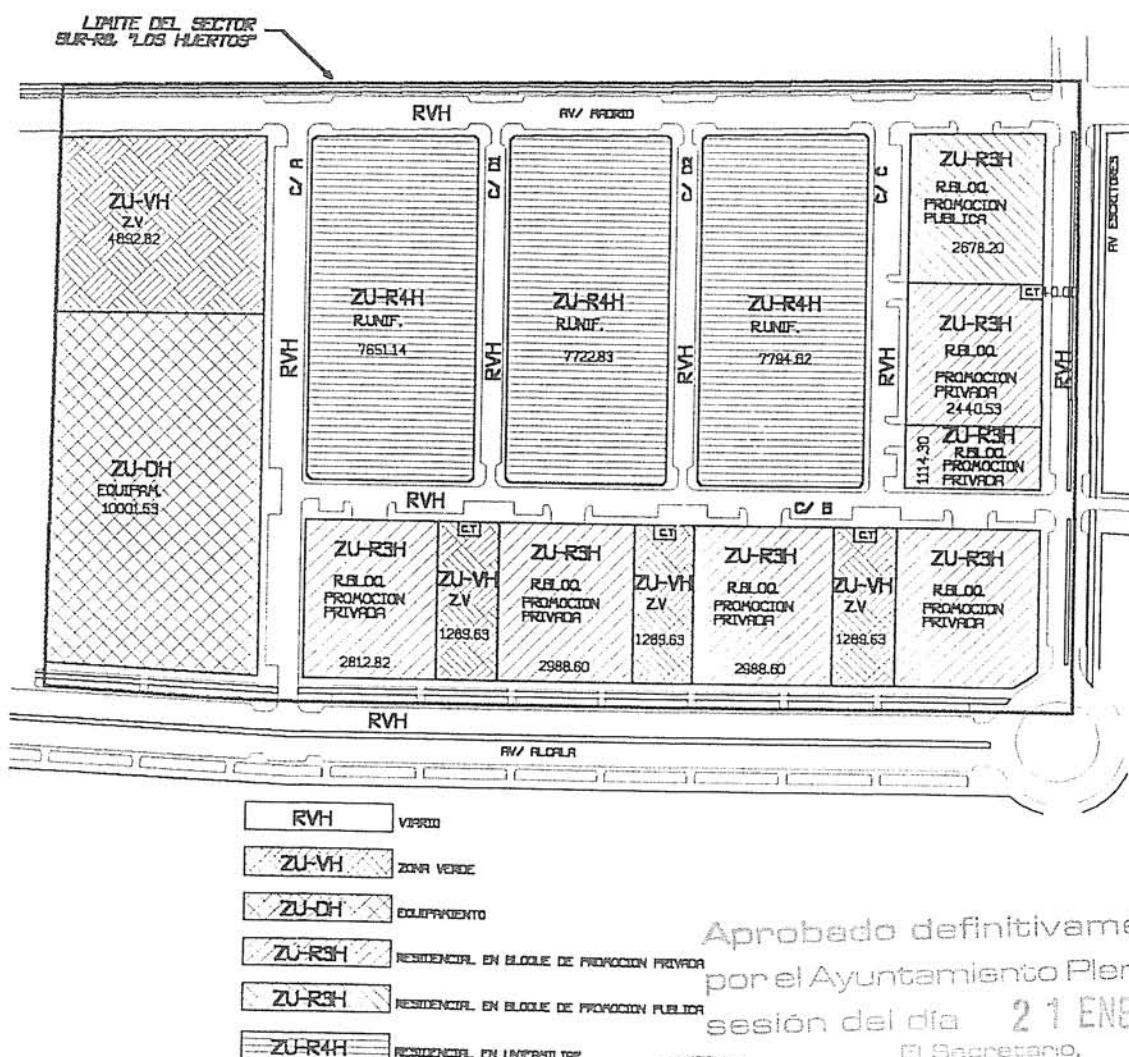


#### 2.1.2.6.- ZONIFICACION

En el croquis adjunto se grafian las distintas parcelas, con sus usos y superficies.

Los usos son:

|        |  |
|--------|--|
| RVH    | Vario                                      |
| ZU-VH  | Zona verde                                 |
| ZU-DH  | Equipamiento                               |
| ZU-R3H | Residencial en bloque de promoción privada |
| ZU-R3H | Residencial en bloque de promoción pública |
| ZU-R4H | Residencial en unifamiliar                 |
| C.T.   | Centro de transformación                   |



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003



### **o) Secretario.**

## 2.1.7.- UNIDADES DE ACTUACION

El apartado C del artículo 26 de la LOTAU, establece que la división del sector en unidades de actuación es una de las determinaciones propias del Plan Parcial.

Dada la extensión del sector, con tan solo nueve hectáreas y la unidad de gestión por parte de la Agrupación de Interés Urbanístico, no se establecen diversas unidades de actuación, optándose por la unidad única.

### ETAPAS

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,

La ejecución de la urbanización se prevé en dos etapas.

La primera, supondrá la ejecución de la manzana formada entre la c/ La Isla y la Avenida de Alcalá, con la consiguiente ejecución de las grandes infraestructuras situadas en ellas,

- saneamiento
- abastecimiento
- red eléctrica
- telefonía

La segunda etapa completará la urbanización.



Se prevé, justificándola adecuadamente, un ajuste de estas previsiones temporales y espaciales siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

La edificación podrá ser coincidente con la urbanización de acuerdo con el artículo nº 41 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, sin que sea obligatorio ejecutar la totalidad de las viviendas.

## EDIFICACION SIMULTANEA CON LA URBANIZACION

Podrá realizarse de acuerdo con el artículo 68, punto 2, apartado c, de la L.O.T.A.U. :

“ podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.”

Para solicitar y obtener licencia de obras de edificación en el ámbito del sector, antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, han de cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Aprobación definitiva del PAU.
- b) Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar
- d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales. Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
- e) Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2009  
El Secretario,



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Almudena", written over the official stamp.

## 2.2.- CESIÓN DE SUELO

Se cederá al Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, unas parcelas de suelo, dotado de accesos y servicios, a pie de ella, capaz, una vez ordenada con las características del resto de la urbanización, capaz de albergar el 10% de la edificabilidad homogeneizada, esto es 5.424,61 m<sup>2</sup>, en la que se podrán construir el 10% del número total de viviendas equivalentes.

Tanto la superficie edificable como el número de viviendas se computarán con los criterios correctores establecidos por el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares.

Se cede, así mismo el suelo de viales públicos, zonas verdes y dotacional.

Se acompaña cuadros resumen del sector, cr0 y cr1, con edificabilidades, superficies, número de viviendas y cesiones.

Estas cesiones son:

### 2.2.1.- DOTACIONES (punto 3.7.2.)

|                  | Standard<br>mínimo      | Cedido<br>real           |
|------------------|-------------------------|--------------------------|
| Zona verde       | 8.759,16 m <sup>2</sup> | 8.761,71 m <sup>2</sup>  |
| Otras dotaciones | 9.732,40 m <sup>2</sup> | 10.001,53 m <sup>2</sup> |

### 2.2.2.- VIARIO (punto 2.4.)

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Sistemas generales | 13.334,90 m <sup>2</sup> |
| Viario interior    | 12.244,52 m <sup>2</sup> |

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2009  
El Alcalde,



*D. Díez Juar*

### 2.2.3.- 10% EDIFICABILIDAD

La manzana nº 7, tiene una superficie de 2.678,20 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad homogeneizada de 5.424,61 m<sup>2</sup>.

# RESUMEN SUR-R8 LOS HUERTOS VI / 02

**DATOS DEL SECTOR**

 cr 0  
 sep-02

|                      | superficie m <sup>2</sup> | coef edificabilid<br>homogen | densidad<br>equivalent |               |
|----------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|---------------|
| SUPERFICIE NETA      | 72.328,10                 | 0,75                         | <b>54.246,08</b>       | <b>542,46</b> |
| S. GENER. INTERIORES | 13.334,90                 |                              |                        |               |
| S. GENER. EXTERIORES | 2.542,00                  |                              |                        |               |
| SUP. DELIMITACION    | <b>88.205,00</b>          |                              |                        |               |

**CESIONES DE SUELO**

|                | superficie m <sup>2</sup><br>suelo |  |  |                  |
|----------------|------------------------------------|--|--|------------------|
| ZU-V           | 8.761,71                           |  |  |                  |
| ZU-D           | 10.001,53                          |  |  |                  |
| ZU-RV          | 12.244,52                          |  |  |                  |
| otras          | 0,00                               |  |  |                  |
| SGI            | 13.334,90                          |  |  |                  |
| SGE            | 2.542,00                           |  |  |                  |
| TOTAL CESIONES | <b>46.884,66</b>                   |  |  | <b>46.884,66</b> |

**PARCELAS LUCRATIVAS**

|                                  | superficie m <sup>2</sup><br>suelo | Aprob. homogeneiz | Edific. calc.    | Apr. Dotacion | Edif. Hom        | densidad n° vivi. Equival |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|------------------|---------------------------|
| ZU-R1                            | 0,00                               |                   |                  |               |                  |                           |
| ZU-R2                            | 0,00                               |                   |                  |               |                  |                           |
| ZU-R3 mul                        | <b>17.991,75</b>                   |                   | <b>41.646,08</b> |               | <b>38.582,15</b> | <b>416,46</b>             |
| ZU-R4 uni                        | 23.168,59                          |                   | 12.600,00        |               | 10.080,00        | 126,00                    |
| ZU-C                             | 0,00                               |                   |                  |               |                  |                           |
| ZU-T                             | 0,00                               |                   |                  |               |                  |                           |
| OTRAS                            | 160,00                             |                   | 0,00             |               |                  |                           |
| TOTAL PARCELAS                   | <b>41.320,34</b>                   |                   | <b>54.246,08</b> |               | <b>48.662,15</b> | <b>542,46</b>             |
| <b>TOTAL SUPERF SECTOR SUR 8</b> |                                    |                   |                  |               |                  | <b>41.320,34</b>          |

88.205,00

**10%APROVECHAM. ADMON**

|            | superficie m <sup>2</sup> | edificabilid<br>homogen | valoracion |
|------------|---------------------------|-------------------------|------------|
| cedido     |                           |                         |            |
| adquirido  |                           |                         |            |
| compensado | <b>2.678,20</b>           | <b>5.424,60</b>         |            |

Aprobado definitivamente  
 por el Ayuntamiento Pleno en  
 sesión del día **21 ENE 2006**  
 El Secretario,

## 2.3.- REDES Y SERVICIOS

La organización de redes y servicios para el área ordenada, tiene por objeto atender las necesidades que para la misma se susciten, considerando también, las previsiones iniciales establecidas por el Plan de Ordenación Municipal para las grandes infraestructuras básicas. Esta malla elemental, objeto de estudio y desarrollo en el proyecto de urbanización deberá no obstante, tener un grado de detalle suficiente para garantizar la viabilidad del asentamiento propuesto, por criterios de servicios y para obtener una evaluación económica de la implantación.

Con esta doble finalidad se resumen a continuación los aspectos más significativos de las distintas redes.

Con independencia de una posterior ampliación en el proyecto de urbanización, los servicios objeto de previsión corresponden a:

### 2.3.1.- RED VIARIA

En el área desarrollada por el sector se ejecutarán viales pertenecientes a la red del sistema general del municipio, siendo estos:

- Avenida de Madrid
- Avenida de los Escritores
- Avenida de Alcalá

El diseño, y dimensionado de las mismas se fijaron por el Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

Los viales interiores se dimensionan según el tipo de circulación y edificación al que sirven:

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| a) Vías de acceso a unifamiliares | 12 m |
| b) Vías de acceso a bloques       | 15 m |
| c) Vía de doble sentido           | 16 m |

Se acompañan planos nº 22 y 23 Secciones de Viales en el Proyecto de Urbanización P.U.1, y los planos nº 63 y 64 del Proyecto de Urbanización P.U.3, con los tipos de vías y sección de las mismas.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
En Secretaría

### 2.3.2.- AGUA POTABLE

Se prevé la prolongación de la red municipal a lo largo de las Avenidas de Madrid y de Alcalá.

De esta red se tomará la dotación de agua para el sector y se diseñarán con sección adecuada para garantizar el suministro al sector contiguo, Sector 9.

De acuerdo con las conversaciones mantenidas con los servicios técnicos municipales, se redactará el oportuno proyecto de acometida de agua potable para los nuevos sectores, que garantice el caudal y la presión del abastecimiento municipal.

Dicha infraestructura tendrá el carácter de sistema general y se ejecutará con cargo a la contribución establecida por el Plan de Ordenación Municipal para los mismos.

### 2.3.3.- ALCANTARILLADO

El alcantarillado se predimensiona para una superficie bruta 88.580 m<sup>2</sup> de:

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Viales perimetrales               | 13.334,90                 |
| Viales interiores                 | 12.244,52                 |
| Cubiertas, rampas unifamiliares   | 7.200,00                  |
| Cubiertas, rampas multifamiliares | 15.000,00                 |
| Total                             | 47.779,42, m <sup>2</sup> |

Considerando que el resto del sector está formado por zonas verdes, públicas y privadas, el predimensionado para sistema unitario, un número máximo de viviendas de 520,1 y una pendiente entorno al 5 por mil es el que se refleja en los planos nº 24 y 25 del Proyecto de Urbanización Interior, y el plano nº 65 del Proyecto de Urbanización Sistemas Generales.

Se ha adoptado la solución con el colector común para los sectores 8 y 9 por el talud de la Quebradilla, al que desagua el sector 8 por terreno público destinado a feria.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2006  
El Secretario,



### 2.3.4.- SUMINISTRO ENERGIA ELECTRICA

Se reserva, en principio, suelo para la instalación de centros de transformación en el perímetro de la urbanización, previendo su instalación enterrados en parcelas independientes junto a las zonas verdes.

Se estudiará con Iberdrola la distribución más adecuada de centros y líneas de reparto.

En los planos nº 31 y 32 del Proyecto de Urbanización Interior P.U.1 se hace constar el diseño de la red.

### 2.3.5.- ALUMBRADO PUBLICO

El proyecto de urbanización se ajustará a los estándares determinados en el Plan de Ordenación Municipal.

Se grafía la situación orientativa de las luminarias de las distintas vías en los planos de alumbrado.

### 2.3.6.- TELEFONIA

Las canalizaciones de telefonía se establecen desde la red existente en el casco urbano, en la Avenida de Alcalá.

Se prolonga esta red a lo largo de dicha avenida hasta el límite del sector para permitir la acometida del Sector 9.

### 2.3.7.- TELECOMUNICACIONES

El proyecto de urbanización se ajustará a lo establecido en el reglamento de las infraestructuras de telecomunicaciones, publicado mediante Real Decreto 279/1.999 de 22 de febrero y Legislación Complementaria.

Se introduce en proyecto canalizaciones y arquetas paralelas a las de Telefónica para su uso por futuros operadores.

### 2.3.8.- RED DE GAS

Se incluye la instalación de gas natural definida por el proyecto de Gas Castilla la Mancha, aportada en el Anexo 04 del P.U.1.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,

**SUPERFICIE**  
**APARCAMIENTO**  
**Nº DE VIVIENDAS**

|                | SUPERFICIE       | PLAZAS AP | NºVIV.PREVISTAS | SUP TOTAL        |
|----------------|------------------|-----------|-----------------|------------------|
| AREA INTERNA   | 85.663,00        |           |                 | 85.663,00        |
| AREA EXTERNA 1 | 2.542,00         |           |                 | 2.542,00         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>88.205,00</b> |           |                 | <b>88.205,00</b> |

**ZONA**

|                       |               |          |  |                  |
|-----------------------|---------------|----------|--|------------------|
| <b>SIS. GENERALES</b> | AV MADRID     | 7.427,64 |  |                  |
|                       | AV ESCRITORES | 2.530,86 |  |                  |
| GALIA 2975,3          | AV ALCALA     | 3.353,20 |  |                  |
|                       | ROTONDA       | 23,20    |  |                  |
|                       | <b>TOTAL</b>  |          |  | <b>13.334,90</b> |

|                        |              |          |     |                  |
|------------------------|--------------|----------|-----|------------------|
| <b>VIARIO INTERIOR</b> | A            | 3.185,74 | 61  |                  |
|                        | B            | 4.042,67 | 47  |                  |
|                        | C            | 1.944,73 | 32  |                  |
|                        | D1           | 1.528,58 | 32  |                  |
|                        | D2           | 1.542,80 | 35  |                  |
|                        | <b>TOTAL</b> |          | 207 | <b>12.244,52</b> |

|                   |              |          |  |                 |
|-------------------|--------------|----------|--|-----------------|
| <b>ZONA VERDE</b> | PARQUE       | 4.892,82 |  |                 |
|                   | MANZANAS 1/2 | 1.289,63 |  |                 |
|                   | MANZANAS 2/3 | 1.289,63 |  |                 |
|                   | MANZANAS 3/4 | 1.289,63 |  |                 |
|                   | <b>TOTAL</b> |          |  | <b>8.761,71</b> |

|                      |            |           |     |           |
|----------------------|------------|-----------|-----|-----------|
| <b>OTRA DOTACION</b> | DOTACIONAL | 10.001,53 | 100 | 10.001,53 |
|----------------------|------------|-----------|-----|-----------|

|  |              |        |  |        |
|--|--------------|--------|--|--------|
|  | TRANSFORMAD. | 160,00 |  | 160,00 |
|--|--------------|--------|--|--------|

|                    |               |           |     |       |           |
|--------------------|---------------|-----------|-----|-------|-----------|
| <b>RESIDENCIAL</b> | UNIFAMILIARES | 23.168,59 | 144 | 72,00 | 23.168,59 |
|                    | MANZANA 1     | 2.812,82  | 82  | 76,30 |           |
|                    | MANZANA 2     | 2.988,60  | 82  | 76,30 |           |
|                    | MANZANA 3     | 2.988,60  | 82  | 76,30 |           |
|                    | MANZANA 4     | 2.968,70  | 81  | 75,53 |           |
|                    | MANZANA 5     | 1.114,30  | 31  | 29,25 |           |
|                    | MANZANA 6     | 2.440,53  | 57  | 53,16 | 15.313,55 |
|                    | MANZANA VPO 7 | 2.678,20  | 71  | 61,20 | 2.678,20  |

|                        |     |               |
|------------------------|-----|---------------|
| <b>Nº PLAZAS AP</b>    | 937 |               |
| <b>TO TA VIVIENDAS</b> |     | <b>520,04</b> |

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>TOTAL SUELO INTERIOR</b>      | 85.663,00 |
| <b>TOTAL SUELO S.G. EXTERIOR</b> | 2.542,00  |

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>TOTAL SECTOR</b> | <b>88.205,00</b> |
|---------------------|------------------|

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del dia 21 ENE 2003  
El Secretario.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alcalde" or "Alcalde Henares".

### **3.- JUSTIFICACION Y CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL Y LA LOTAU**

### **3.- JUSTIFICACION Y CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL Y LA LOTAU**

### 3.1.- AMBITO DE ORDENACION

El ámbito de ordenación comprende el determinado por el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca, bajo la denominación de SUR R.8.

Sus límites son:

- Noreste Avenida de los Escritores
- Sureste Avenida de Alcalá
- Suroeste Cerramiento de la gasolinera y anexos
- Noroeste Parque de la Paloma

Según la ficha del sector, incluida en el P.O.M. y dentro de estos límites, se establecen las siguientes superficies:

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Superficie del sector         | 88.580 m <sup>2</sup> |
| Sistemas generales exteriores | 2.542 m <sup>2</sup>  |
| Superficie Total              | 91.122 m <sup>2</sup> |

Dado que la medición de las fincas aportadas, cuyo límite es la galiana, es ligeramente inferior, tendremos:

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Superficie del sector         | 85.663,00 m <sup>2</sup> |
| Sistemas generales exteriores | 2.542,00 m <sup>2</sup>  |
| Superficie Total              | 88.205,00 m <sup>2</sup> |

Dado que la superficie neta es el 82% de lo aportado, esto es 72.328,10 tendrímos:

|  |  |
|--|--|
| Superficie neta del sector   | 72.328,10 m <sup>2</sup>                             |
| Sistemas generales interiores<br>Aprobado definitivamente<br>por el Ayuntamiento Pleno en<br>sesión del día 21 EN 2003<br>El Secretario, | 13.334,90 m <sup>2</sup><br>85.663,00 m <sup>2</sup> |

El secretario,

### 3.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES

Las determinaciones para el sector se plasman en la ficha R.8., quedando, de acuerdo a la medición real en:

#### SUPERFICIES

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Neta                          | 72.328,10 m <sup>2</sup> |
| Sistemas generales interiores | 13.334,90 m <sup>2</sup> |
| Sistemas generales exteriores | 2.542,00 m <sup>2</sup>  |
| Total                         | 88.205,00 m <sup>2</sup> |

#### USO CARACTERISTICO

Residencial multifamiliar libre.

#### EDIFICABILIDAD

0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie neta de 72.328,10 m<sup>2</sup>

Supone un total de **54.246,08 m<sup>2</sup>** edificables homogeneizados.

#### DENSIDAD

Máximo 75 viv/Ha, lo que supone **542,46 viviendas**.

Porcentaje máximo de vivienda unifamiliar 80%.

#### OBLIGACIONES

- Redacción de los instrumentos subordinados de planeamiento:

Plan Parcial  
Proyecto de Urbanización

- Cesiones según legislación vigente

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día **21 ENE 2003**  
El Secretario,



- Urbanización del ámbito del sector
- Contribución a la urbanización de los sistemas generales con 15,45 euros edificable homogeneizado, actualizado.

Uso característico vivienda multifamiliar libre.

- Todas las reservas dotacionales serán cesiones gratuitas.
- Condiciones de ordenación según el gráfico adjunto.

### 3.3.- SUPERFICIES

Son las establecidas en el punto anterior 2.2.1.- Ambito de ordenación.

La medición real del sector es de

$$85.663,00 \text{ m}^2 + 2.542,00 \text{ m}^2 = 88.205,00 \text{ m}^2.$$

### 3.4.- USO CARACTERISTICO

Se cumple con la ordenación de la vivienda residencial multifamiliar libre como uso característico.

La superficie de suelo y edificabilidad según usos es la siguiente

| Uso  | M <sup>2</sup> suelo   | M <sup>2</sup> edificable homogen. |
|--|--|------------------------------------|
| Residencial multifamiliar A.I.U.             | 15.313,55  | 36.221,47                          |
| Residencial unifamiliar                      | 23.168,59  | 12.600,00                          |
| Residencial multifamiliar Excmo. Ayto        | 2.678,20   | 5.424,60                           |
| Comercial/dotacional en bajos(Estim.3600,00) |  |                                    |
| Dotacional                                   | Aprobado definitivamente 10.001,53<br>por el Ayuntamiento Pleno en | Según Ordenanza                    |
| Zona verde                                   | sesión del dia 21 ENE 2003 8.761,71<br>E. Secretaría               | Según Ordenanza                    |
| Red viaria interior                          | 12.244,52  | 0                                  |
| Red viaria sistemas generales                | 13.334,90  | 0                                  |



### 3.5.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima establecida para el sector en suelo lucrativo es de 54.246,08 m<sup>2</sup>, en razón de 0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie neta del sector 72.328,10 m<sup>2</sup>.

El punto 20.2.3. Homogeneización, establece:

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

|  |      |
|--|------|
| Residencial multifamiliar libre o protegida con superficie mayor de 125 m <sup>2</sup> construidos                       | 1.00 |
| Residencial multifamiliar protegida con superficie mayor de 100 m <sup>2</sup> y menor de 125 m <sup>2</sup> construidos | 0.90 |
| Residencial multifamiliar protegida con superficie menor de 100 m <sup>2</sup> construidos                               | 0.75 |
| Residencial unifamiliar en edificación abierta   | 1.25 |
| Residencial unifamiliar en edificación cerrada con alineación a fachada y garaje común                                   | 1.00 |

Esto aplicado al sector supone:

| Tipo de edificio | Edificabilidad estimado hipótesis | Edificabilidad computable previsto |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Unifamiliar      | 10.080,00                         | 12.600,00                          |
| Vivi. multifam.  | 43.254,28                         | 41.646,08                          |
| Total            | 53.334,28                         | 54.246,08                          |

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



## EDIFICABILIDAD EN SUELO CALIFICADO CON USO LUCRATIVO

|                       | Nº viviendas<br>real estimado | m <sup>2</sup> edificab.<br>estimada | m <sup>2</sup> edifacab.<br>homogen. |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Parcela unifamiliar   | 72                            | 10.080,0                             | 12.600,00                            |
| Parcela multifamiliar |                               |                                      |                                      |
| B 1                   | 38,09                         | 3.599,3                              |                                      |
| B 2                   | 38,09                         | 3.599,3                              |                                      |
| B 3                   | 38,09                         | 3.599,3                              |                                      |
| B 4                   | 38,09                         | 3.599,3                              |                                      |
| B 5                   | 38,09                         | 3.599,3                              |                                      |
| B6                    | 38,09                         | 3.599,3                              | 36.221,48                            |
| B 7                   | 38,09                         | 3.599,3                              |                                      |
| B 8                   | 37,44                         | 3.537,9                              |                                      |
| B 9                   | 29,25                         | 2.764,0                              |                                      |
| B 10                  | 26,58                         | 2.512,0                              |                                      |
| B11                   | 26,58                         | 2.512,0                              |                                      |
| Manz.cesión municipio | B12 y13                       | 61,20                                | 6.632,8                              |
|                       |                               |                                      | 5.424,60                             |

## EDIFICABILIDAD EN SUELO CALIFICADO CON USO DOTACIONAL

| Edificabilidad        |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Zona verde            | Según Ordenanza P.O.M. |
| Zona otras dotaciones | Según Ordenanza P.O.M. |

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2014  
El Secretario,



### 3.6.- DENSIDAD

La solución adoptada cumple con la determinación del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, relativa a la densidad máxima de viviendas establecidas para el sector.

El número máximo es de 542,46 viviendas equivalentes y el número previsto en nuestra hipótesis es de 520,04 viviendas.

La contabilidad del número de viviendas está ponderada según el tipo de estas por el Plan de Ordenación Municipal en el punto 20.2.4.

El punto 20.2.4. Densidad establece lo siguiente:

La densidad máxima será de 75 viv. 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 viv. equiv. |
|----------------------|------------------|

|  |               |
|--|---------------|
| Vivienda multifamiliar de superficie útil superior a 60 m <sup>2</sup> | 1 viv. equiv. |
|--|---------------|

|  |                  |
|--|------------------|
| Vivienda multifamiliar de superficie útil igual o inferior a 60 m <sup>2</sup> | 0.75 viv. equiv. |
|--|------------------|

Las reservas exigidas por la LOTAU se referirán a superficie de viviendas reales, apareciendo en el cuadro resumen pág 24, esto es 48.662,15 m<sup>2</sup>.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
en su oficina,

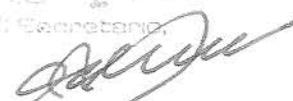


Esto aplicado al sector supone:

| Tipo de edificio     | Nº viv. según hipótesis | Coef. ponderación | Nº viv. equival. estimado |
|----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|
| Unifamiliar          | 72.00                   | 1.75              | 126.00                    |
| Comercial            | 0.00                    | 0.00              | 0.00                      |
| Multifamiliar libre  |                         |                   |                           |
| 74 m <sup>2</sup>    | 126.80                  | 0.75              | 97.00                     |
| 94 m <sup>2</sup>    | 253.60                  | 1.00              | 257.50                    |
| Multifamiliar v.p.o. |                         |                   |                           |
| 98 m <sup>2</sup>    | 30.60                   | 1.00              | 30.75                     |
| 108 m <sup>2</sup>   | 30.60                   | 1.00              | 30.75                     |
| TOTAL                | 520.00                  |                   | 542.00                    |

El número máximo de viviendas unifamiliares, 72 und., supone el 13.4% del total, por debajo del 80 % máximo.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003

Al Secretario,  


### 3.7.- OBLIGACIONES

El presente Plan Parcial, así como el proyecto de urbanización que le acompaña, cumple con las obligaciones establecidas en la ficha del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares.

#### 3.7.1.- REDACCION INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Redacción y tramitación de los instrumentos subordinados de planeamiento, tal como son el presente Plan Parcial, y el proyecto de urbanización que le acompaña.

Ambos aportan la documentación técnica precisa para el desarrollo del PAU "Los Huertos".

### 3.7.2.- CESIONES SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Las cesiones al municipio son las que establece la LOTAU.

- a) Suelo con destino específico de zona verde, en la proporción de 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a vivienda.

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Unifamiliar             | 10.080,00 |
| Vivienda multif. libre  | 33.221,47 |
| Vivienda multif. v.p.o. | 5.360,68  |
| Total                   | 48.662,15 |

Esto supone un mínimo de

$$18 \times 486,62 = 8.759,16 \text{ m}^2 \text{ cediéndose } 8.761,71 \text{ m}^2$$

- b) Suelo con destino a otras dotaciones, en la proporción de 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificables de vivienda.

$$20 \times 486,62 = 9.732,40 \text{ m}^2 \text{ cediéndose } 10.001,53 \text{ m}^2 \text{ de suelo}$$

- c) Suelo capaz para la edificación de viviendas que suponga el 10% del total de la edificabilidad permitida en el sector.

Esto supone una parcela destinada a la edificación de dos bloques exentos con una capacidad de 5.424,61 m<sup>2</sup> de edificabilidad homogeneizada.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del 21 ENE 2003  
11720 Alcalá de Henares.

En caso de que el Excmo. Ayuntamiento precisara otro tipo de suelo se corregirían las cifras anteriores en la proporción correspondiente y según los coeficientes del Plan de Ordenación Municipal.

- d) La cesión del suelo de viales existentes en el sector, ya sean viales interiores.

|       | Superficie               |
|-------|--------------------------|
| C/ A  | 3.185,74                 |
| C/ B  | 4.042,67                 |
| C/ C  | 1.944,73                 |
| C/ D1 | 1.528,58                 |
| C/ D2 | 1.542,80                 |
| Total | 12.244,52 m <sup>2</sup> |

como los correspondientes a sistemas generales:

|                           | Superficie               |
|---------------------------|--------------------------|
| Avenida de Madrid         | 7.427,64                 |
| Avenida de los Escritores | 2.530,86                 |
| Avenida de Alcalá         | 3.353,20                 |
| Rotonda                   | 23,20                    |
| Total                     | 13.334,90 m <sup>2</sup> |

La cesión se hará conforme a lo establecido en la LOTAU.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENF 2003  
El Secretario,

- e) Se cederá, así mismo, el suelo calificado como sistemas generales exteriores, habiéndose adscrito a este sector la superficie de 2.542 m<sup>2</sup>.

### 3.7.3.- URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR

El presente Plan Parcial se acompaña del Proyecto de Urbanización del Sector 8, Los Huertos, documentación técnica del PAU, Los Huertos, que promueve la Agrupación de Interés Urbanístico del mismo nombre, cuyo único fin es el desarrollo del sector mediante la urbanización de la totalidad de su ámbito.

### 3.7.4.- CONTRIBUCIÓN A LA URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE LA CIUDAD.

El PAU, Los Huertos, recoge los compromisos de la Agrupación Urbanística encaminados a cumplir con esta contribución en la cuantía y forma que se ha establecido con el Ayuntamiento.

Esto supone el compromiso de ejecutar las obras de urbanización de sistemas generales con cargo a las 15,45 euros/m<sup>2</sup>(actualizado), de uso característico vivienda, hasta donde alcance dicha cantidad.

Estas son:

- a) Red exterior de saneamiento, por la Quebradilla, en la zona común con el sector 9.
- b) Urbanizar la Avenida de Madrid y la Avenida de Alcalá, completando la Avenida de los Escritores con las reformas que sean precisas.
- c) Otros

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



A handwritten signature in black ink, which appears to be the signature of the Mayor of Madrid.

### 3.7.5.- CARÁCTER DE LAS RESERVAS DOTACIONALES

Todas las reservas dotacionales establecidas en la LOTAU, tendrán la consideración de cesiones gratuitas.

Las zonas verdes interiores del sector se cederán ejecutadas, con movimientos de tierras, plantación, red de riego e iluminación.

La parcela de otras dotaciones se cederá en bruto, disponiendo a pie de las mismas de todos los servicios.

### 3.7.6.- CONDICIONES DE ORDENACION QUE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

El gráfico adjunto a la ficha del sector señala:

- a) Situación de los sistemas generales interiores, que coinciden con los desarrollados por el presente Plan Parcial.
- b) Continuidad del viario procedente del sector de La Paloma, con origen en el encuentro de la zona verde contigua a la Avenida de Madrid y la c/ José Echegaray.

Esta vía coincide con la c/ El Capricho de este sector, comunicándose peatonalmente con la Avenida de Alcalá por uno de los jardines que dan frente a dicha avenida.

- c) La localización de usos, que tiene el carácter de orientativa o preferente, establece como adecuada para el residencial multifamiliar el frente a la Avenida de Alcalá y un tramo perpendicular a este situado en posición central.

Las conversaciones mantenidas con el área de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento nos llevado a situar la zona central, contigua al barrio de La Paloma, las viviendas unifamiliares.

Las viviendas multifamiliares se proyectan envolviendo a aquellas con una franja que las separa de la Avenida de los Escritores y de la Avenida de Alcalá.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2002  
El Secretario,

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



#### **4.- ANALISIS DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ORDENACION**

## 4.- ANALISIS DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ORDENACION

La ordenación del territorio que se origina con el desarrollo del presente P.A.U., supone modificaciones demográficas, sociológicas y ambientales.

Tanto una como otras fueron estudiadas por el planeamiento de ámbito superior, el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, del que el presente Plan Parcial no es sino un desarrollo parcial.

No se han introducido modificaciones que puedan perturbar las estimaciones y/o previsiones demográficas, sociológicas o ambientales establecidas en su día por el Plan de Ordenación Municipal.

### 4.1.- DIFERENCIACION DE ORDENACION ESTRUCTURAL Y DETALLADA

Dado el carácter del Plan Parcial se limita a concretar, mediante ordenación detallada, la ordenación estructural establecida por el Plan de Ordenación Municipal para este sector.

El estricto cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal para el sector, concretadas en la ficha del mismo, supone la no modificación de determinaciones estructurales.

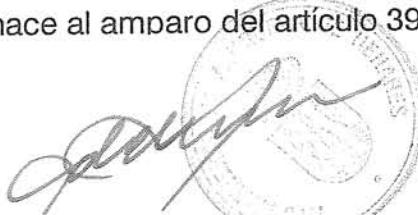
Respecto del aprovechamiento y volumen edificable , se asumen estrictamente las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, habiéndose introducido una modificación, no estructural, consistente en permitir una cuarta planta en los edificios de viviendas multifamiliares, con el fin de liberar suelo y sin aumentar la edificabilidad en ningún caso, como permitir la reducción al 10% el número de viviendas de protección oficial frente al 20% establecido en el P.O.M.

Por otra parte se permite la edificación de un ático, siempre que el retranqueo de la fachada del ático sea un mínimo de 3 m respecto de las fachadas del edificio, permitiéndose que la vivienda construida en este ático sea independiente de la planta cuarta, no estando, por tanto, vinculado obligatoriamente el ático a la planta inmediatamente inferior, disponiendo de acceso desde los elementos comunes del edificio.

Estas modificaciones se hacen con el fin de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano.

Tal como establecen las normas urbanísticas, el volumen edificado, en caso de buhardilla o ático, computa en la edificabilidad del sector.

Esta innovación de la ordenación establecida por el Plan de Ordenación Municipal se hace al amparo del artículo 39 de la LOTAU.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del dia 21 ENE. 2003  
El Secretario,

Artículo 39: El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que puedan operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

Artículo 17: Los Planes de ordenación territorial y urbanística.

Los Planes de ordenación territorial y urbanística pueden ser:

B) Municipales:

- b) Los Planes Parciales, que desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.

#### 4.2.- ANALISIS DE LA ORDENACION DEL TRAFICO

El tráfico en el sector viene determinado por la existencia de una red de viales, considerados sistemas generales, que le envuelven y permiten el acceso al mismo.

Al quedar este sector limitado por la Avenida de Alcalá y la Avenida de los Escritores, dos de las principales vías del sudoeste de Azuqueca, el acceso al mismo está garantizado.

Si a esto unimos la futura construcción de la Avenida de Madrid, diseñada por el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, como sistema general en el límite del sector, podemos considerar que toda la circulación de paso es perimetral al mismo.

En consecuencia los viarios interiores no soportarán más tráfico que el propio de los habitantes del mismo.

Tan solo la calle A, se plantea con una calzada con doble carril, para permitir el doble sentido, dado su carácter de último viario que une la Avenida de Madrid y la Avenida de Alcalá, al menos en tanto no se desarrolle el Sector 9, que cierra la trama de las grandes vías del sector uniendo las Avenidas de Alcalá, Madrid y la Senda de Enmedio.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2008  
El Secretario,

#### 4.2.1.- SENTIDO DEL VIARIO

Como queda dicho la calle A es la única que tiene doble sentido, siendo el resto de dirección única.



#### 4.2.2.- VIARIO

En el plano nº 9 Señalización y Aparcamientos de este Plan Parcial, se definen las alineaciones, carriles, aparcamientos y sentido de tráfico.

En los planos nº 22 y 23 del P.U.1 (Proyecto de Urbanización Interior) y nº 63 y 64 del P.U.3 (Proyecto de Urbanización Sistemas Generales), Secciones de viales, se definen las distintas secciones de los viales.

#### 4.3.- IMPACTO AMBIENTAL

La exigencia del estudio-informe o la evaluación ambiental al que se refiere el punto 4º del artículo 30 de la LOTAU, corresponde al planeamiento de orden superior, esto es el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares.

El desarrollo del Sector 8, dentro de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, no supone modificación alguna en el impacto ambiental previsto en el citado planeamiento.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
en Monterrey,



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento de Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2008  
a 3 de Febrero.



## TITULO II.- ORDENANZAS REGULADORAS

## TITULO II.- ORDENANZAS

### NORMAS URBANISTICAS GENERALES Y PARTICULARES

#### 1.- ORDENANZA ZU-RH3, "LOS HUERTOS"

**MULTIFAMILIAR**

##### 1.1.- DEFINICION

##### 1.2.- DETERMINACIONES ESTETICAS

##### 1.3.- DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

###### 1.3.1.- NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

###### 1.3.2.- ALTURA MÁXIMA

###### 1.3.3.- RETRANQUEOS

###### 1.3.4.- ALINEACIÓN

###### 1.3.5.- VUELOS

###### 1.3.6.- APROVECHAMIENTO ASIGNADO

###### 1.3.7.- APROVECHAMIENTO MÁXIMO

###### 1.3.8.- OCUPACIÓN

###### 1.3.9.- SÓTANOS

Aprubado definitivamente  
por el Ayuntamiento de Plencia  
en sesión del día 21 ENE 2003  
en la localidad.

#### 1.4.- SERVIDUMBRES

##### 1.4.1.- CALLE PARTICULAR

##### 1.4.2.- RAMPAS DE ACCESO A SOTANO

#### 1.5.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO



## 2.-ORDENANZA ZU-R4H, "LOS HUERTOS"

**UNIFAMILIAR**

## 2.1.- DEFINICION

## 2.2.- DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

- 2.2.1.- ALINEACIONES
- 2.2.2.- ALTURA MÁXIMA
- 2.2.3.- APROVECHAMIENTO
- 2.2.4.- CUBIERTA
- 2.2.5.- CHAFLANES EN PARCELAS UNIFAMILIARES
- 2.2.6.- FACHADA MÍNIMA
- 2.2.7.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- 2.2.8.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA
- 2.2.9.- PARCELA MÍNIMA
- 2.2.10.- PATIOS
- 2.2.11.- RAMPAS
- 2.2.12.- RASANTES
- 2.2.13.- RETRANQUEOS
- 2.2.14.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION
- 2.2.15.- CONDICIONES ESTÉTICAS
  - 2.2.15.1.- Aspecto exterior de la edificación
  - 2.2.15.2.- Cubiertas
  - 2.2.15.3.- Instalaciones y mobiliario
  - 2.2.15.4.- Medianerías
  - 2.2.15.5.- Salientes, vuelos y aleros
  - 2.2.15.6.- Vallado

## 2.3.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE PARCELACION

## 2.4.- DETERMINACIONES ESTETICAS

## 2.5.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

## 2.6.- APARCAMIENTOS

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2015  
El Secretario,

## 3.- ORDENANZA ZU-DH, "LOS HUERTOS"

## 3.1.- DEFINICION

## 3.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

## 3.2.1.- ALINEACIONES

**DOTACIONAL**

3.2.2.- ALTURA MAXIMA

3.2.3.- EDIFICABILIDAD

3.2.4.- OCUPACION

3.2.5.- RETRANQUEOS

3.3.- DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION DEL SUELO

4.- ORDENANZA ZU-VH, "LOS HUERTOS"

**ZONAS VERDES**

4.1.- DEFINICION

4.2.- CLASIFICACION

4.3.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

4.4.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO

5.- ORDENANZA ZU-EFH,  
"LOS HUERTOS"

**ESPACIOS LIBRES/VERDES PRIVADOS**

5.1.- DEFINICION

5.2.- CLASIFICACION

5.3.- DETERMIANCIOS DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

5.4.- DETERMINACIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO

5.5.- CONDICIONES DE ORDENACION

6.- ORDENANZA ZU-RVH, "LOS HUERTOS"

**RESERVA DE VIARIO**

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
En la firma,

6.1.- DEFINICION

6.2.- TIPOS DE VIAS

6.3.- CALLES URBANAS DE VEHICULOS



## TITULO II.- ORDENANZAS REGULADORAS

### NORMAS URBANISTICAS GENERALES Y PARTICULARES

La ordenación del SUR-R8 "Los Huertos", se proyecta desde el espíritu y la letra del P.O.M. de Azuqueca de Henares, al que desarrolla en una pequeña parte del territorio.

Por consiguiente se mantienen las Normas Urbanísticas Generales del P.O.M. de Azuqueca y dado que el objeto de este Plan Parcial, es la ordenación detallada del sector SUR-R8, "Los Huertos", y que uno de los instrumentos son las ordenanzas tipológicas, se redactan las siguientes:

|           |         |                          |
|-----------|---------|--------------------------|
| ORDENANZA | ZU-R3H, | MULTIFAMILIAR            |
| ORDENANZA | ZU-R4H, | UNIFAMILIAR              |
| ORDENANZA | ZU-DH,  | DOTACIONAL               |
| ORDENANZA | ZU-VH,  | ZONAS VERDES PUBLICAS    |
| ORDENANZA | ZU-EPH, | ESPACIOS LIBRES PRIVADOS |
| ORDENANZA | RVH,    | VIARIO                   |

Las citadas ordenanzas son idénticas, en lo esencial, a las correspondientes ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, que se han copiado con ligeras modificaciones, encaminadas a adecuarlas al Sector 8.

Para cualquier determinación que no conste en las ordenanzas del sector, serán de aplicación las del Plan de Ordenación Municipal vigente.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



*J. Díez Gómez*

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
En Zamora,



**1.- MULTIFAMILIAR  
ZU-R3H**



**1.- ORDENANZA ZU-R3 H  
"LOS HUERTOS"**

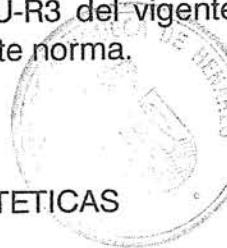
**MULTIFAMILIAR**

**1.1.- DEFINICION**

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

Regirá la ordenanza ZU-R3 del vigente Plan de Ordenación Municipal como subsidiaria de la presente norma.

**1.2.- DETERMINACIONES ESTETICAS**



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2013  
El Secretario,

No se establecen, manteniéndose la unidad de los bloques.

Los edificios que por tener acceso a vías interiores permitan la segregación de fincas y promoción parcial independiente de parte del edificio, mantendrán una imagen unitaria.

Cuando parte del bloque se haya construido u obtenido licencia de obras, las sucesivas promociones tendrán en cuenta el carácter del mismo, y dado que el margen de movimiento en cuanto a alineaciones, alturas y volumen general del edificio es mínimo, se cuidará en los proyectos sucesivos los siguientes puntos:

- a) Elementos salientes de fachada como cornisas, terrazas, aleros y cubierta.
- b) Materiales de acabado, como fábrica y carpintería, y barandillas o antepechos.
- c) Colores y texturas de dichos materiales en fachada.
- d) Proporción y ritmo de los huecos.

Se deja a criterio del arquitecto proyectista la solución definitiva, sin que esta suponga la copia o mimesis exacta del edificio original, pero manteniendo la unidad en cualquier caso.

**1.3.-DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE**

El presente Plan Parcial asigna a cada parcela una dimensión exterior en que se grafía

- planta máxima ocupable ✓
- alineación obligatoria en línea de fachada ✓
- edificabilidad máxima sobre rasante ✓ *homogeneizada*
- el aprovechamiento patrimonializable es el 100% del asignado
- nº máximo de viviendas *equivo*

Se acompaña sección con cotas máximas y mínimas.

### 1.3.1.- NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Cuatro plantas (baja + 3), y un ático retranqueado tres metros, estableciéndose la no vinculación del ático a la última planta.  
*necesidad*.

### 1.3.2.- ALTURA MAXIMA (4,20+3,10+3,10+3,10) 13,50 m

Trece metros y medio desde el nivel de acera en acceso al edificio, a cara inferior del forjado techo planta tercera.

En el caso en que el edificio de a dos o más calles, se tomará como cota de referencia la de la acera situada a más altura.

El techo en la planta baja se situará a 3.50 m mínimo de la acera.

El forjado techo de ático, se encontrará a una altura máxima de 16,50 m.

Los vuelos en planta primera y siguientes se situarán a una altura mínima de 3.50 m sobre la acera.

### 1.3.3.- RETRANQUEOS

En la ficha de cada una de las manzanas se fija la ubicación de la edificación.

Esta se grafía como área de movimiento, no estableciéndose retranqueos.

*Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento de Pleno  
sesión del dia 21 ENE 2003  
El Secretario,*



### 1.3.4.- ALINEACION

En la ficha de las diversas manzanas destinadas a viviendas multifamiliares se fijan las alineaciones máximas, que limitan el área de movimiento, y las alineaciones obligatorias, que configuran los espacios públicos.

Las alineaciones grafiadas como obligatorias se construirán, al menos, en el 50% de su longitud.

### 1.3.5.- VUELOS

Se permitirán vuelos en todas las fachadas siempre que no vuelen sobre finca colindante, con las siguientes condiciones:

- la altura mínima entre acera y cara inferior del vuelo, que sobrepase el área de movimiento, será de 3.50 m.
- el vuelo máximo, medido a partir de la línea de fachada máxima y/o obligatoria, será de 75 cm, no permitiéndose entre edificios separados menos de 8.00 m.
- la longitud total de dichos vuelos no sobrepasarán los 2/3 de cada fachada.
- los cuerpos cerrados computarán al 100 % en la edificabilidad.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



### 1.3.6.- APROVECHAMIENTO ASIGNADO

Es el adjudicado por el Plan Parcial a cada uno de las parcelas.

Dado que la cabida del sólido capaz para cada bloque es mayor que el aprovechamiento adjudicado, se permitirá traspasar edificabilidad de un bloque a otro cuando lo requiera la lógica de la parcelación a los propietarios del suelo original, tal como establezca el proyecto de reparcelación.

#### Bloque multifamiliar

|        |   | Edific. Homog. | Edific. Real Estim. |
|--------|---|----------------|---------------------|
| B 1    | 1 | 3.547,51       | 3.599,30            |
| B 2    | 1 | 3.547,51       | 3.599,30            |
| B 3    | 1 | 3.547,51       | 3.599,30            |
| B 4    | 1 | 3.547,51       | 3.599,30            |
| B 5    | 1 | 3.547,51       | 3.599,30            |
| B 6    | 1 | 3.547,51       | 3.599,30            |
| B 7    | 1 | 3.547,51       | 3.599,30            |
| B 8    | 1 | 3.513,62       | 3.537,90            |
| B 9    | 1 | 2.713,05       | 2.764,00            |
| B 10   | 1 | 2.581,13       | 2.512,00            |
| B11    | 1 | 2.581,13       | 2.512,00            |
| B12y13 | 2 | 5.424,60       | 6.632,80            |

### 1.3.7.- APROVECHAMIENTO MAXIMO

Es la suma de edificabilidades homogeneizadas, esto es 41.646, 07 m<sup>2</sup>.

En la hipótesis planteada se ha estimado en :

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Multifamiliar libre  | 36.521,40 |
| Multifamiliar v.p.o. | 6.632,80  |
| TOTAL                | 43.154,20 |

### 1.3.8.- OCUPACION

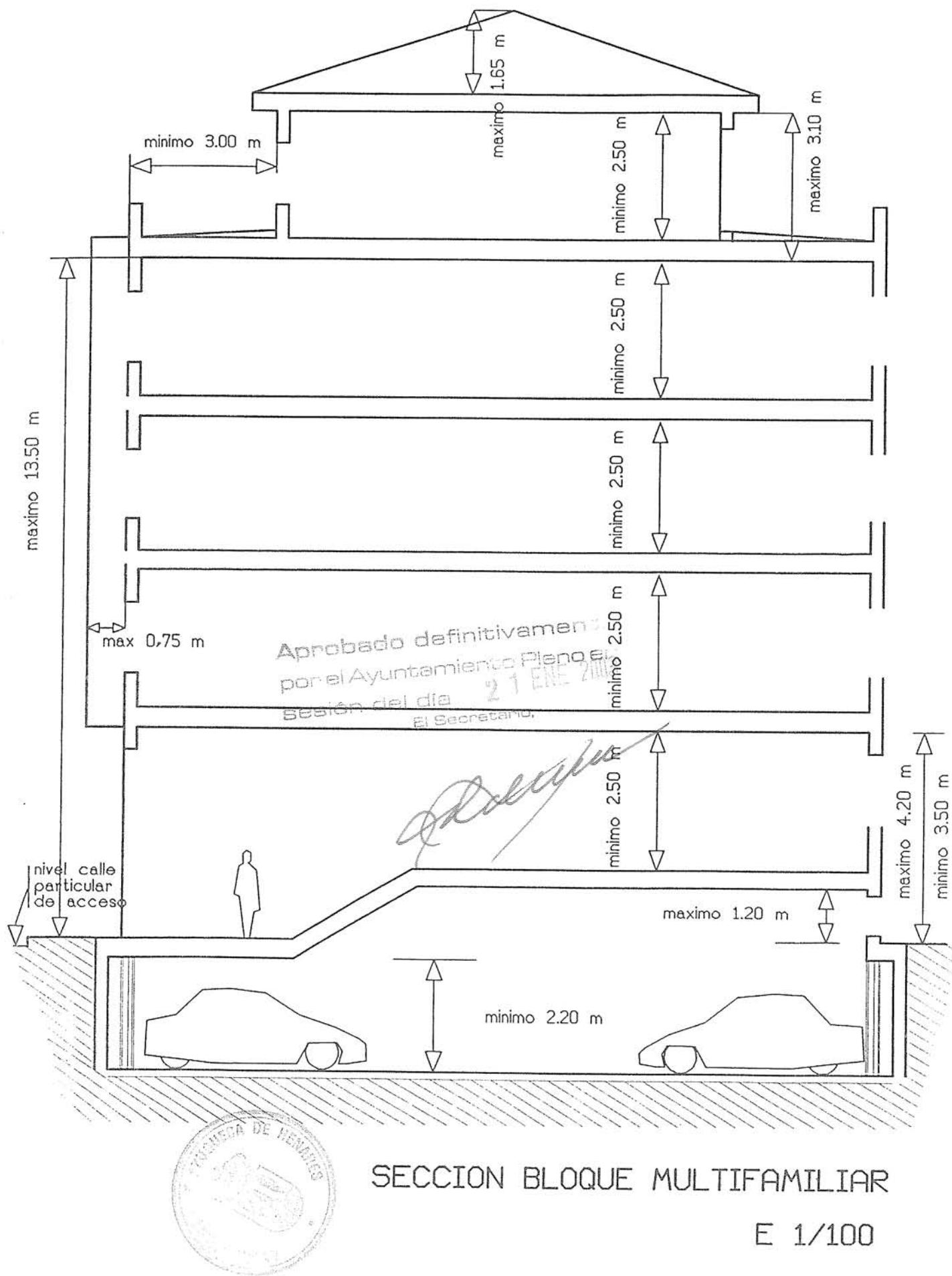
El 100% del área de movimiento.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,

### 1.3.9.- SOTANOS

Se permite la ocupación del 100% de la parcela o manzana privada en sótano, para usos no vivideros, como garaje, trasteros, cuarto de contadores, etc.



## 1.4.- ESPACIO INTERIOR

La solución urbanística definida en el presente Plan Parcial se basa en la ordenación de la manzana tipo con dos edificios y un espacio interior (también denominado calle particular en este documento) de uso común sobre rasante.

Esta solución podrá modificarse mediante estudio de detalle promovido por el 100% de los propietarios de la manzana.

El espacio situado entre los bloques está destinado al acceso a los portales de ambos. El diseño concreto se ajustará única y exclusivamente en cuanto a las rampas de acceso a sótano y zona de maniobra sobre rasante a lo reflejado en el plano 10 de este documento y a lo previsto en el punto 1.4.5 siguiente. El uso del espacio interior comprendido entre los dos bloques será común para ambos y mantendrá condiciones de accesibilidad ajustadas a la normativa. Los cerramientos del espacio interior, en su caso, serán móviles para permitir el acceso a los servicios públicos de emergencia. Las comunidades de propietarios con espacio interior compartido, establecerán el tipo de mancomunidad que consideren oportuno, si fuera necesario.

La promoción propuesta es la de un bloque completo, no autorizándose su fraccionamiento en caso alguno sin que se acrede mediante documento público acuerdo unánime de los propietarios que garantice la ejecución de los elementos comunes de la mitad de la manzana sobre la que se pretende actuar. Para el caso de que exista tal acuerdo, se establece como promoción mínima el 30% de un bloque definido mediante medianería perpendicular a la máxima dimensión de volumen de movimiento, distribuyéndose la edificabilidad adjudicada a la finca en el cuadro y fichas adjuntas de forma proporcional a la parcelación efectuada.

Se autoriza el acceso a sótano con rampa propia desde el viario interior del sector, pero obligatoriamente se ejecutará el previsto desde los espacios interiores, estando en las fichas adjuntas grafiados los espacios en que deberán obligatoriamente ubicarse las rampas de acceso. El proyecto de reparcelación del sector constituirá las servidumbres recíprocas que requiera la ordenación contemplada en este punto. *Aprobado definitivamente*

### 1.4.1.- DISEÑO

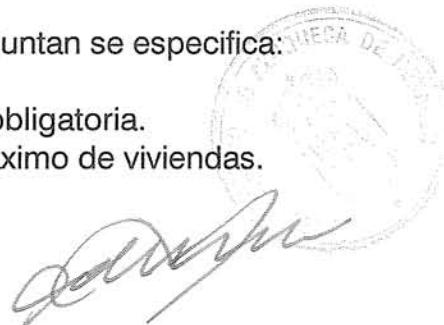
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,

La ordenación de la zona destinada a viviendas multifamiliares se estructura en 7 manzanas.

Cada manzana incluye dos parcelas (excepto la manzana 5, con parcela única), para un bloque de viviendas en cada parcela, así como una calle particular entre bloques.

En las fichas de cada manzana que se adjuntan se especifica:

- El área de movimiento de cada bloque.
- Las alineaciones de fachada, máxima y obligatoria.
- La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas.



Así como:

- Situación y diseño de los elementos comunes, según fichas y plano nº 10 Rampas sótano. Sección. Calle particular.:
  - Rampa para vehículos al sótano
  - Accesos a calle
  - Zona de maniobra en superficie
  - Zona peatonal y ajardinada

Este diseño se podrá modificar según lo especificado en el punto 1.4.4.3

#### 1.4.2.- EJECUCION DE LAS ZONAS COMUNES

El diseño propuesto supone la ejecución conjunta de la calle particular con sus elementos comunes.

Dicho diseño no impide la ejecución de una de las parcelas con el 50% de la calle común por parte de cualquiera de las dos promociones, susceptible de ser utilizado independientemente de la realización de la promoción contigua.

El diseño de las manzanas con dos parcelas, define la divisoria entre ambas de forma que permita construir una semirampa, una semicalle y su zona libre particular.

#### 1.4.3.- SERVIDUMBRES

En el momento en que se ejecute la semicalle contigua se respetarán las mutuas servidumbres de acceso en superficie, zona de maniobra, jardines y paseos peatonales.

Así mismo las dos semirampas de 3m, constituirán, una única rampa de 6m de anchura para entrada y salida.

Dichos espacios tendrán el carácter unitario de calle particular para permitir la circulación de vehículos en los servicios de acceso a los bloques de personas, carga y descarga, urgencias, bomberos, etc., manteniendo en cualquier caso el carácter peatonal.

#### 1.4.4.- EDIFICABILIDAD

##### 1.4.4.1.- EDIFICACION SOBRE RASANTE

No se permite en las calles particulares.

##### 1.4.4.2.- EDIFICACION BAJO RASANTE

- a) Permitida la construcción de rampas de acceso al sótano y comunicación de esta con los sótanos bajo la edificación y la ubicación de instalaciones

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2009

El Secretario



- b) Las plazas de garaje se situarán exclusivamente bajo los bloques, pudiendo superar el área de movimiento de los mismos en una banda de dos metros (2.0 m) por todo su perímetro, siempre que dicha superficie forme parte de la propiedad.

#### 1.4.4.3.- RAMPA COMUN

La situación, diseño y dimensiones de las rampas de acceso serán las grafiadas en las fichas de esta ordenanza, pudiendo modificarse dicho diseño previo acuerdo entre las propiedades. Cualquier otra solución acorde con las Normas Urbanísticas Generales, aplicables con carácter subsidiario, será admisible, existiendo acuerdo entre los propietarios, o forzosa a través del proyecto de parcelación, y cumpliendo en cualquier caso:

- pendiente máxima en meseta 5%
- respetar las servidumbres con la semirampa contigua

El resto de las determinaciones según el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares.

#### 1.4.5.- DISEÑO SUPERFICIAL DEL ESPACIO INTERIOR O CALLE PARTICULAR

- Vías de acceso y salidas independientes, plano 10.
- Zona de maniobra en que pueda inscribirse un círculo de 14,5 m (en las parcelas 1, 2, 3, 4 y 7), plano 10.
- Paso desde la Avenida de los Escritores a la C/ C con un ancho de 3.0 m en la parcela número 5
- El resto de la parcela tendrá tratamiento jardinería y paso peatonal

#### MINIMOS DE URBANIZACION

Las zonas en que puedan circular vehículos recibirán el mismo tratamiento de materiales y acabados que las vías públicas.

Las aceras se limitarán con bordillos y se acabarán con el mismo tratamiento que las proyectadas en la vía pública.

Las zonas libres se plantarán y mantendrán al menos con la calidad mínima de las zonas ajardinadas públicas.

Las calles particulares dispondrán de iluminación, red de agua, saneamiento de pluviales y demás servicios exigibles al espacio público.



Aprobado definitivamente,  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 Enero 2012  
El Secretario,

## 1.5.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO

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

Uso característico.-

Residencial Multifamiliar

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

- Oficinas
- Hotelero
- Administrativo en su categoría A1
- Dotacional

Usos complementarios.-

Los autorizados como compatibles compartidos situados en planta baja.

Usos compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

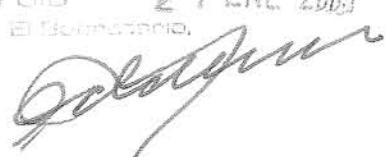
Los usos compatibles en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20 % del volumen de la parcela ni ocupar más de un 30% de la superficie de la misma.

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

## APARCAMIENTOS

Deberá reservarse una plaza por cada vivienda y/o cada 100 m<sup>2</sup> construidos además de los correspondientes a otros usos de acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003




## USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE

| Uso global                  | Uso pormen.    | Planta sótano | Planta baja               | Planta superior | Espacio libre parc. |
|-----------------------------|----------------|---------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| Dotacional y Servicios      |                |               |                           |                 |                     |
|                             | Asistencial    |               | A-1                       | A-1 Cd.1º       |                     |
|                             | Deportivo      | D-D1 Cd.1º    | D-D1                      |                 | D-D1                |
|                             | Docente        |               | DO-2, DO-3<br>Cd.3º       |                 |                     |
|                             | Religioso      |               | R-2                       |                 |                     |
|                             | Sanitario      |               | S-4, S-5                  | S-4             |                     |
|                             | Serv. Admin.   |               | A-1                       | A-1 Cd.1º       |                     |
|                             | Sociocultural  |               | SC                        | SC Cd.1º        |                     |
| Productivo                  |                |               |                           |                 |                     |
|                             | Almacenes      |               | AL-1                      |                 |                     |
|                             | Industrial     |               | I-A Cd.11º                |                 |                     |
|                             | Terciario ind. |               |                           |                 |                     |
| Red viaria y comunicaciones |                |               |                           |                 |                     |
|                             | Garajes        | AP-2          | AP-2, AP-4<br>AP-5, Cd.4º |                 | Ap-1 Cd.12º         |
|                             | Est. autobús   |               |                           |                 |                     |
|                             | Est. servicio  |               |                           |                 |                     |
| Residencial                 | Vivienda       |               |                           |                 |                     |
|                             | Comercial      |               | C-1, C-2,<br>C-3, Cd.2º   |                 |                     |
|                             | Espectáculos   |               | E-1                       |                 |                     |
|                             | Hotelero       |               | H-1, H-2 Cd.1º            |                 |                     |
|                             | Hostelero      |               | HO-1.1(A, B, C)           |                 |                     |
|                             | Oficinas       |               | O-1, O-2                  | O-1, O-2        |                     |

*• Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2013  
en la mañana,*

*Edgardo*

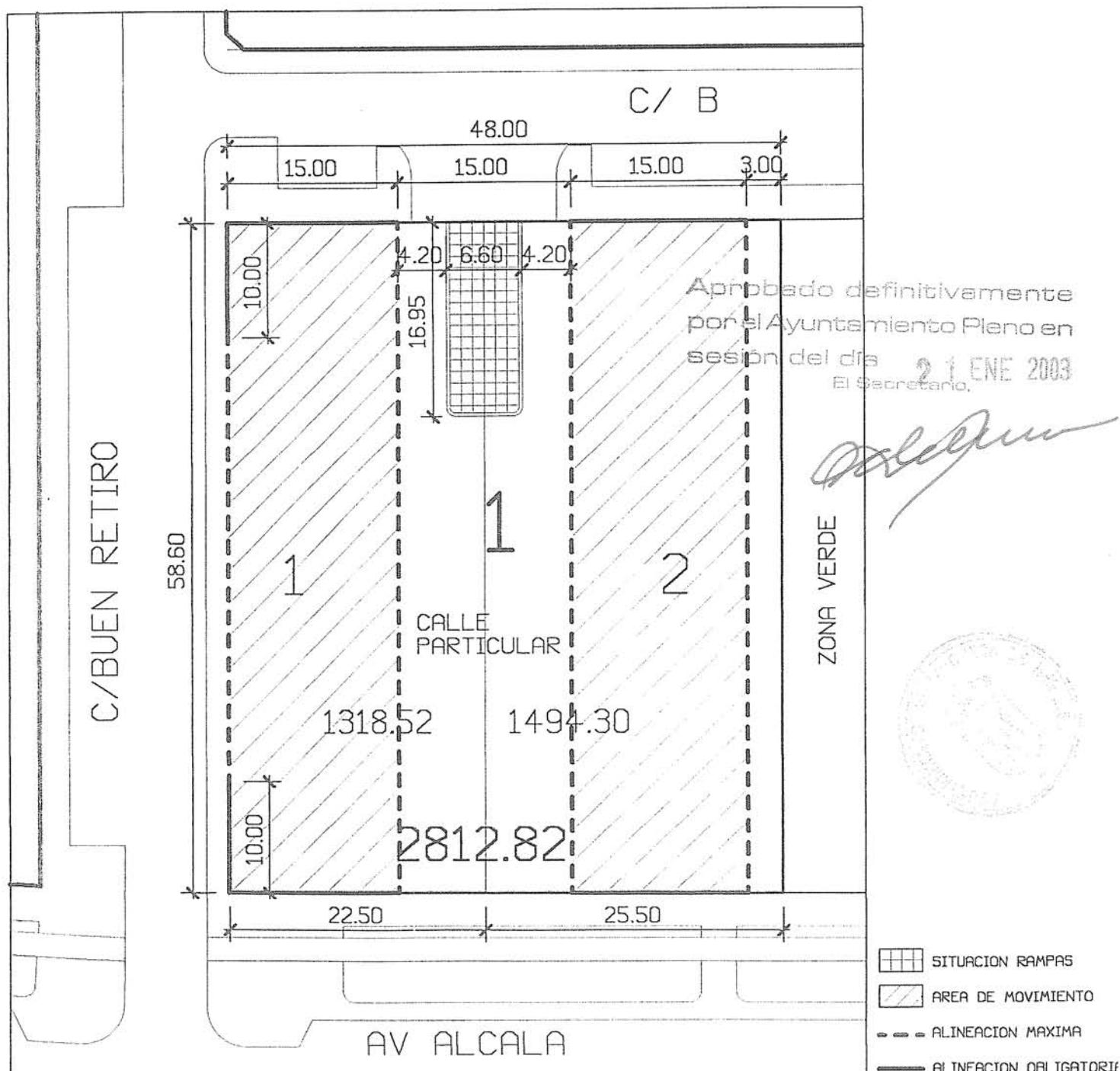


Para condiciones de compatibilidad, ver pág. 11 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan de Ordenación Municipal.

JUNIO 2002

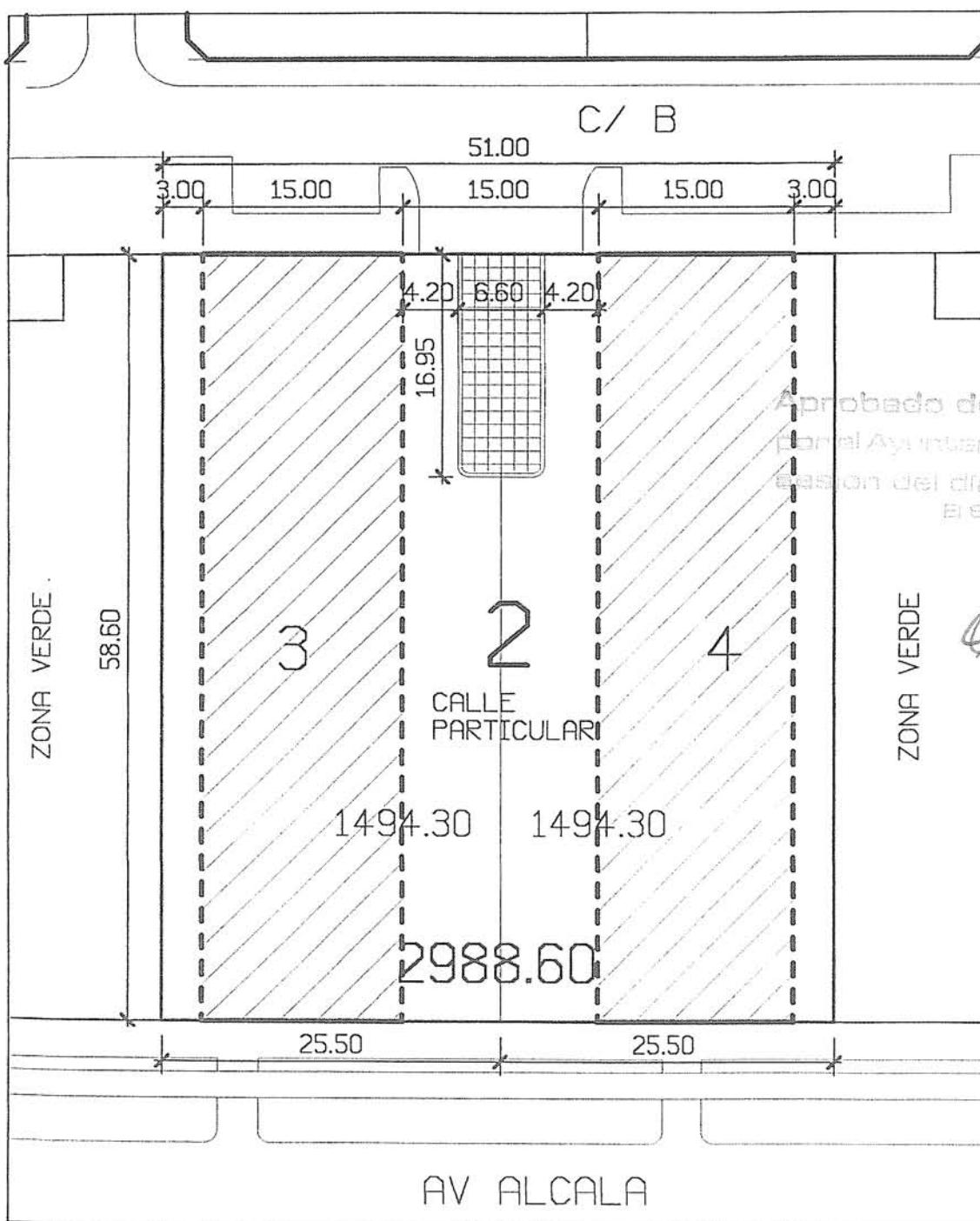
MANZANA 1 62

|  |   |
|--|---|
| ORDENANZA<br>PROMOCION                     | ZU-R3H RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO<br>PRIVADA   |
| SUPERFICIE PARCELA                         | Parcela 1      1318,52 m <sup>2</sup><br>Parcela 2      1494,30 m <sup>2</sup> TOTAL 2812,82 m <sup>2</sup> |
| EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA               | BLOQUE 1      3547,51 m <sup>2</sup><br>BLOQUE 2      3547,51 m <sup>2</sup>                                |
| NUMERO DE VIVIENDAS EQUIVALENTES ESTIMADAS | BLOQUE 1      34,76 viv. equiv. esti.<br>BLOQUE 2      34,76 viv. equiv. esti.                              |
| NUMERO DE PLANTAS                          | 4 + ATICO   |
| ALTURA MAXIMA                              | 13,50m + ATICO  |



JUNIO 2002

MANZANA 2 63

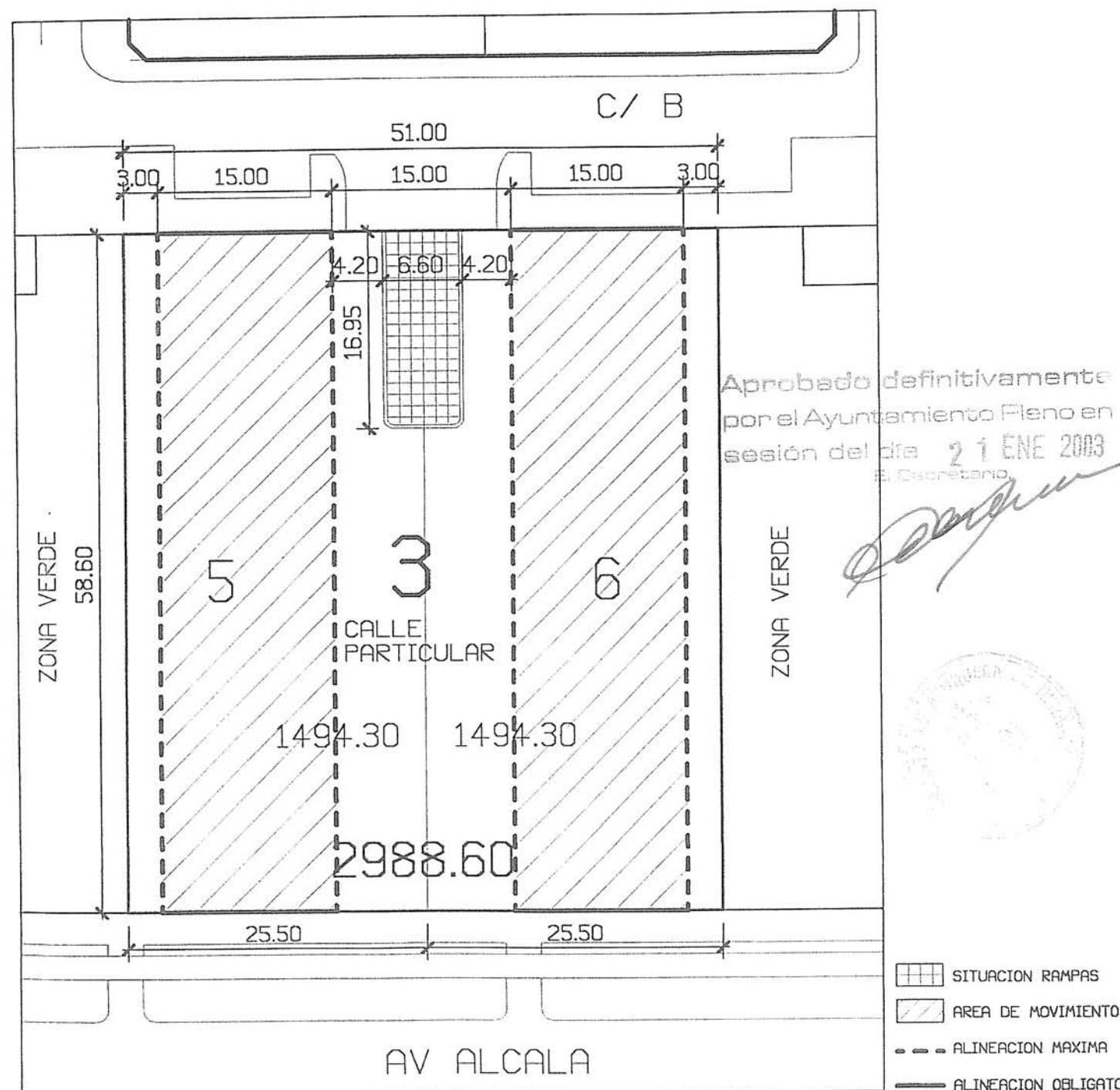
ORDENANZA  
PROMOCIONZU-R3H RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO  
PRIVADASUPERFICIE PARCELA      Parcela 3      1494,30 m<sup>2</sup>  
                                Parcela 4      1494,30 m<sup>2</sup>      TOTAL 2988,60 m<sup>2</sup>EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA      BLOQUE 3      3547,51 m<sup>2</sup>  
  BLOQUE 4      3547,51 m<sup>2</sup>NUMERO DE VIVIENDAS EQUIVALENTES ESTIMADAS      BLOQUE 3      34,76 viv. equiv. esti.  
  BLOQUE 4      34,76 viv. equiv. esti.NUMERO DE PLANTAS      4 + ATICO  
ALTURA MAXIMA      13,50m + ATICO

- SITUACION RAMPAS
- AREA DE MOVIMIENTO
- ALINEACION MAXIMA
- ALINEACION OBLIGATORIA

JUNIO 2002

MANZANA 3 64

|  |   |
|--|---|
| ORDENANZA<br>PROMOCION                     | ZU-R3H RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO<br>PRIVADA   |
| SUPERFICIE PARCELA                         | Parcela 5 1494,30 m <sup>2</sup><br>Parcela 6 1494,30 m <sup>2</sup> TOTAL 2988,60 m <sup>2</sup> |
| EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA               | BLOQUE 5 3547,51 m <sup>2</sup><br>BLOQUE 6 3547,51 m <sup>2</sup>                                |
| NUMERO DE VIVIENDAS EQUIVALENTES ESTIMADAS | BLOQUE 5 34,76 viv. equiv. esti.<br>BLOQUE 6 34,76 viv. equiv. esti.                              |
| NUMERO DE PLANTAS ALTURA MAXIMA            | 4 + ATICO<br>13,50m + ATICO   |

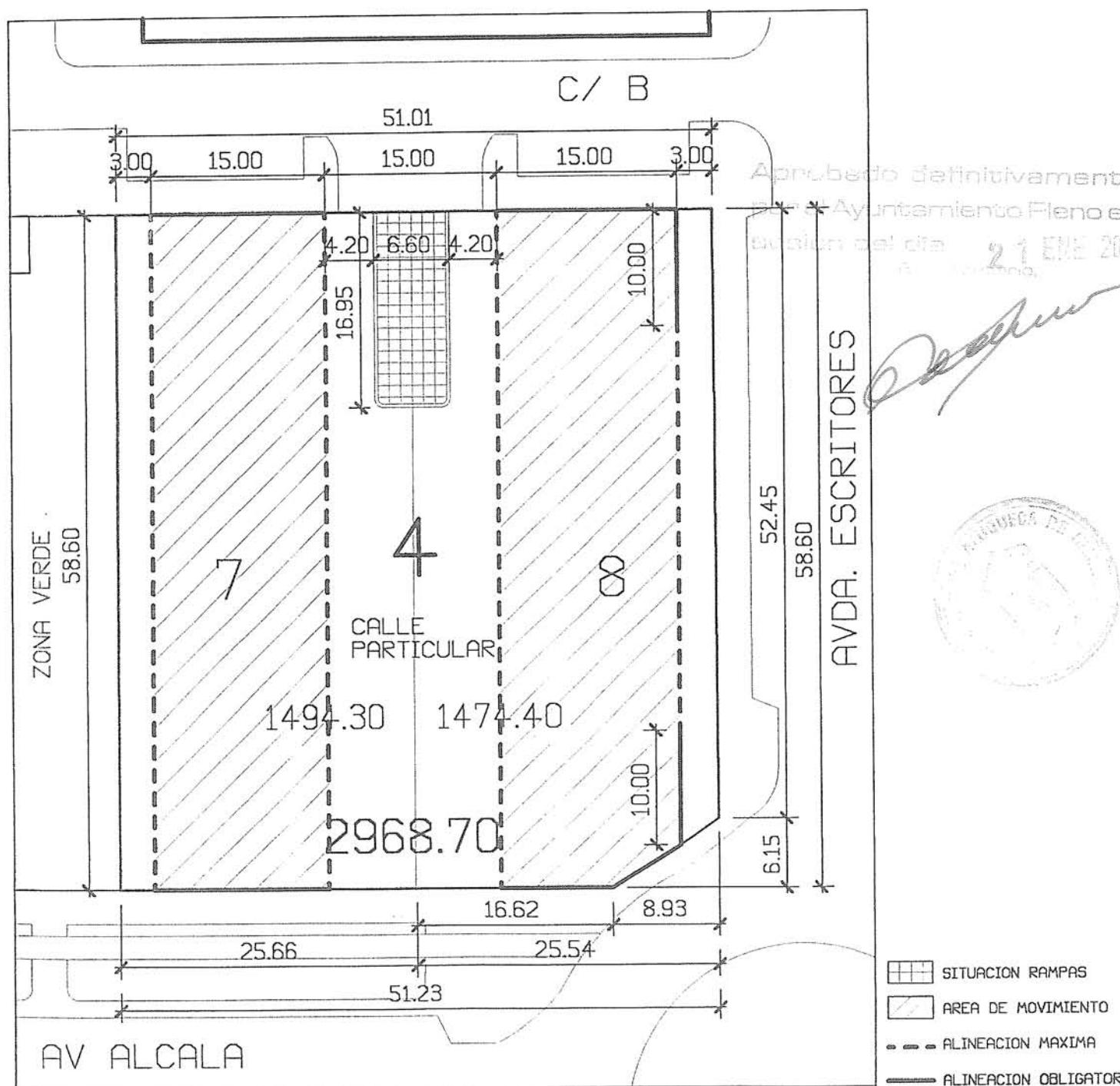


JUNIO 2002

MANZANA 4

61

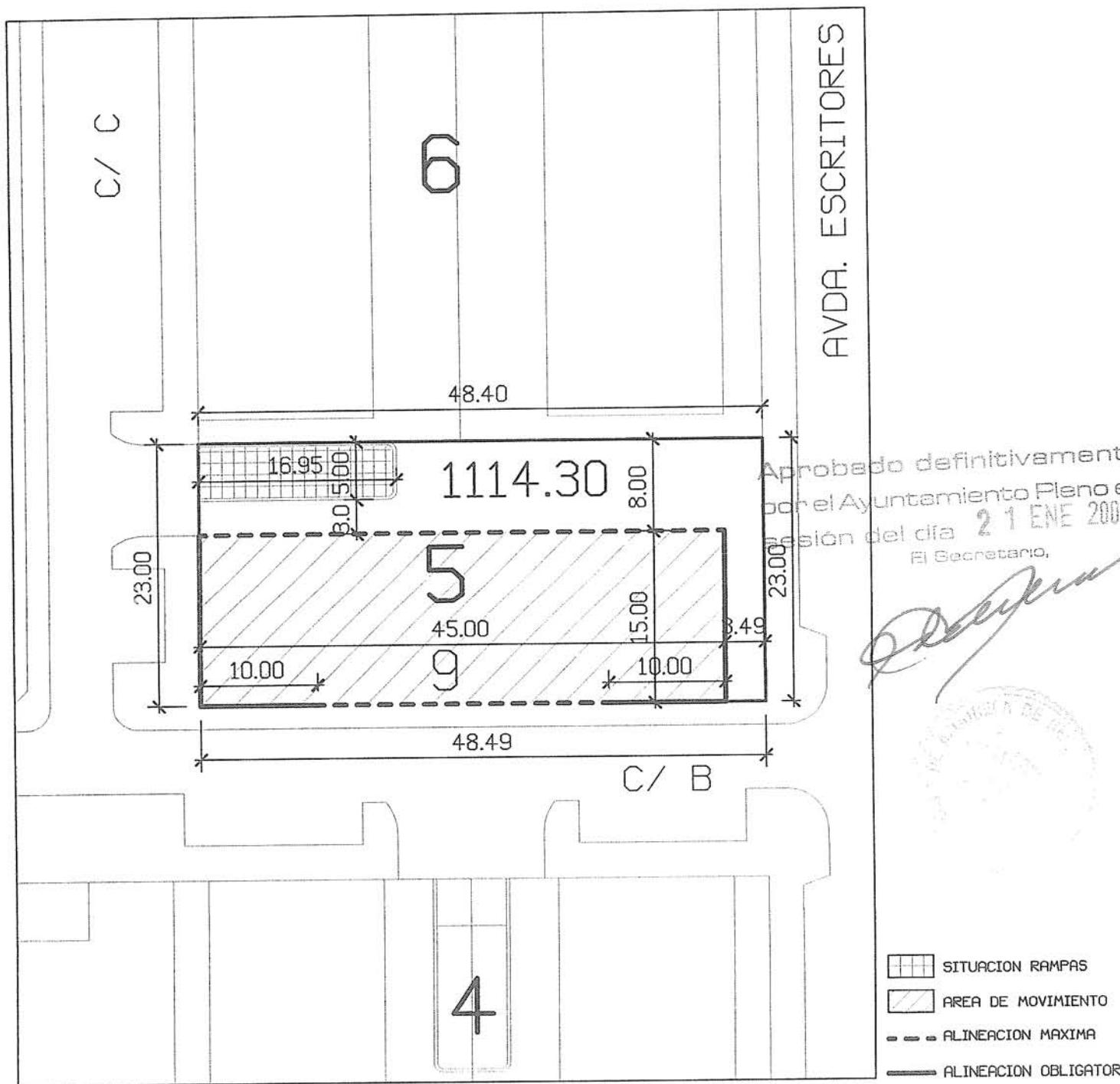
|   |   |
|---|---|
| ORDENANZA<br>PROMOCION                        | ZU-R3H RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO<br>PRIVADA   |
| SUPERFICIE PARCELA                            | Parcela 7      1494,30 m <sup>2</sup><br>Parcela 8      1474,40 m <sup>2</sup> TOTAL 2968,70 m <sup>2</sup> |
| EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA                  | BLOQUE 7      3547,51 m <sup>2</sup><br>BLOQUE 8      3513,62 m <sup>2</sup>                                |
| NUMERO DE VIVIENDAS<br>EQUIVALENTES ESTIMADAS | BLOQUE 7      34,76 viv. equiv. esti.<br>BLOQUE 8      34,43 viv. equiv. esti.                              |
| NUMERO DE PLANTAS<br>ALTURA MAXIMA            | 4 + ATICO<br>13,50m + ATICO   |



SEPTIEMBRE 2002

MANZANA 5

|  |   |
|--|---|
| ORDENANZA<br>PROMOCION                     | ZU-R3H RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO<br>PRIVADA |
| SUPERFICIE PARCELA                         | Parcela 9 1114.30 m2 TOTAL 1114.30 m2           |
| EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA               | BLOQUE 9 2713,05 m2                             |
| NUMERO DE VIVIENDAS EQUIVALENTES ESTIMADAS | BLOQUE 9 26,59 viv. equiv. estl.                |
| NUMERO DE PLANTAS                          | 4 + ATICO                                       |
| ALTURA MAXIMA                              | 13,50m + ATICO                                  |



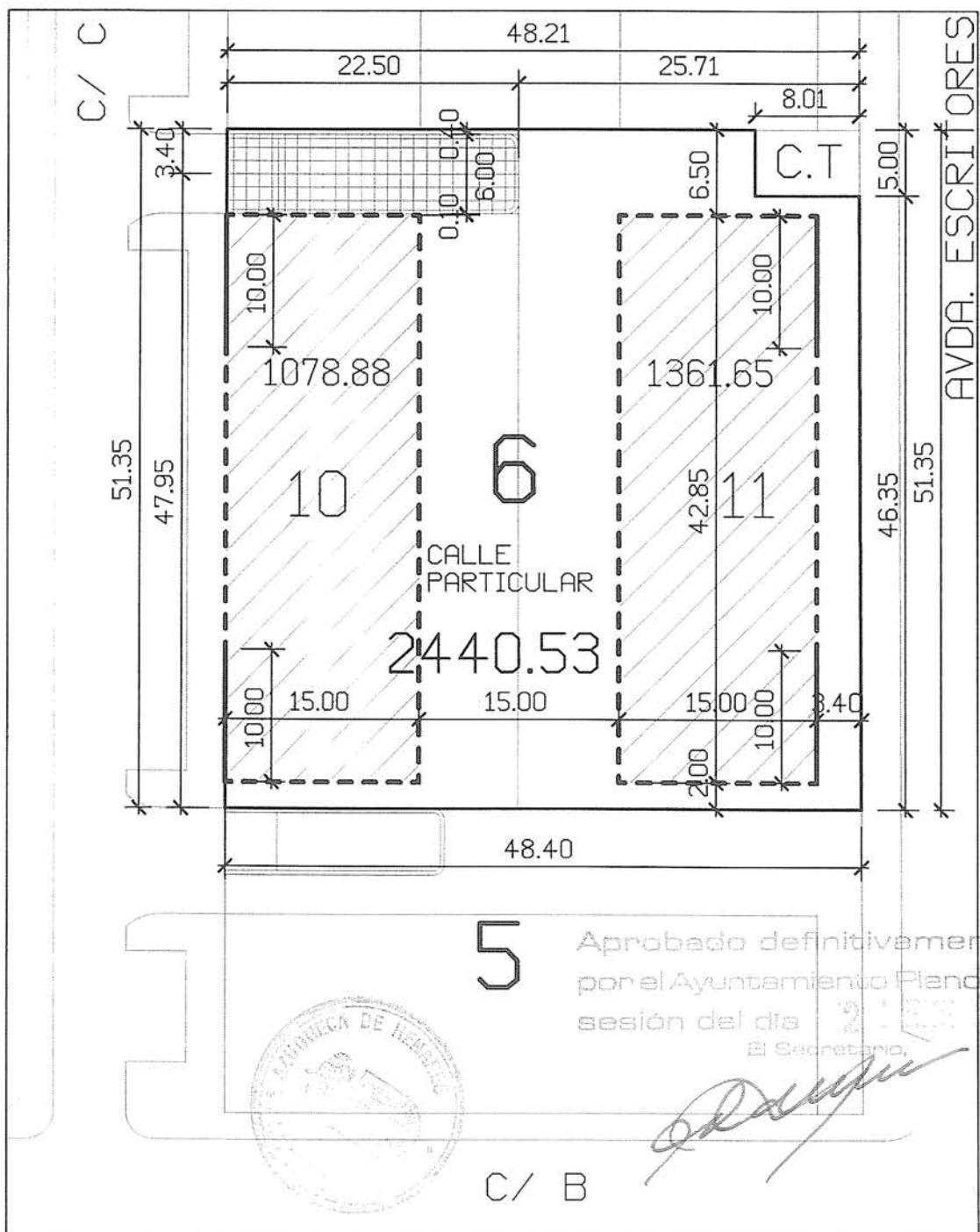
ORDENANZA  
PROMOCIONZU-R3H RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO  
PRIVADA

SUPERFICIE PARCELA      Parcela 10      1155.38 m<sup>2</sup>  
                                 Parcela 11      1285.14 m<sup>2</sup>      TOTAL 2440.53 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA      BLOQUE 10      2581.13 m<sup>2</sup>  
                                 BLOQUE 11      2581.13 m<sup>2</sup>

NUMERO DE VIVIENDAS  
EQUIVALENTES ESTIMADAS      BLOQUE 10      25,29 viv. equiv. esti.  
                                 BLOQUE 11

NUMERO DE PLANTAS  
ALTURA MAXIMA      4 + ATICO  
                                 13.50m + ATICO



JUNIO 2002

MANZANA 7 68

ORDENANZA  
PROMOCION

ZU-R3H RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO  
PUBLICA

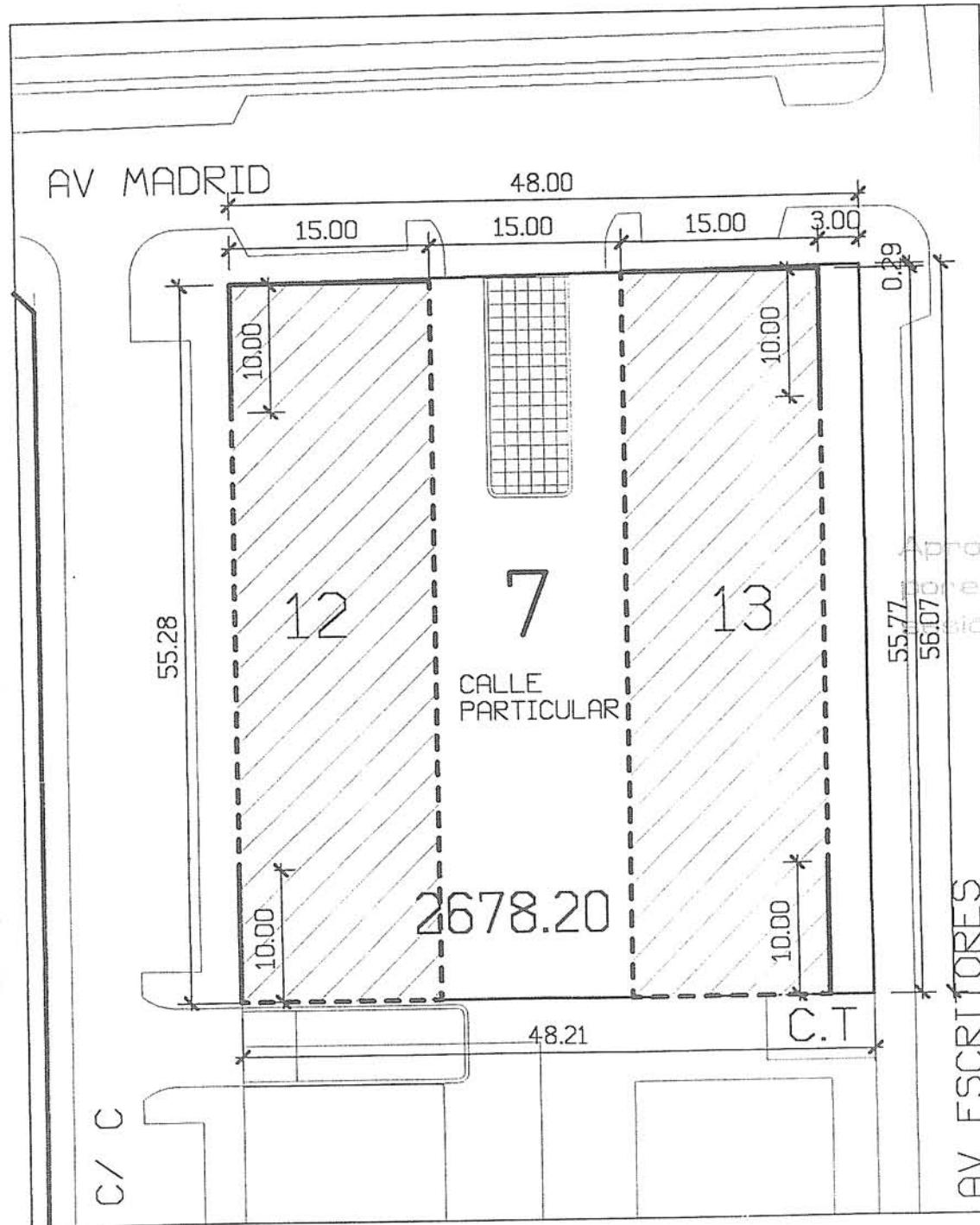
SUPERFICIE PARCELA

Parcela 7 2678.20 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA BLOQUE 12 2712.30 m<sup>2</sup>  
BLOQUE 13 2712.30 m<sup>2</sup>

NUMERO DE VIVIENDAS BLOQUE 12 30.75 viv. equiv. esti.  
EQUIVALENTES ESTIMADAS BLOQUE 13 30.75 viv. equiv. esti.

NUMERO DE PLANTAS 4 + ATICO  
ALTURA MAXIMA 13,50m + ATICO



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,


**2.- UNIFAMILIAR  
ZU-R4H**

**2.- ORDENANZA ZU-R4 H  
“LOS HUERTOS” UNIFAMILIAR**

**2.1.- DEFINCION**

Suelo calificado como uso dominante residencial unifamiliar

**2.2.- DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN**

**2.2.1.- ALINEACIONES**

Serán las indicadas en los planos correspondientes

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2009  
a Secretaría.

**2.2.2.- ALTURA MAXIMA**

La altura máxima será de 7.25 m, pudiéndose elevar la edificación sobre el terreno bien para ventilación, bien para facilitar la entrada al garaje subterráneo, 1.25 m, medidos hasta la parte superior del forjado de la planta baja, sin superar la altura máxima.

**2.2.3.- APROVECHAMIENTO**

Establece una edificabilidad máxima de 0,435 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para cada parcela.

En el cuadro R-3, del punto 2.1.2.5. de la memoria, se concreta la edificabilidad para cada parcela.

**2.2.4.- CUBIERTA**

Quedará a juicio del autor del proyecto.

En caso de disponer de cámara accesible computará la superficie con altura superior a 1.50 m.

## 2.2.5.- CHAFLANES EN PARCELAS UNIFAMILIARES

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 de uno de 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.

## 2.2.6.- FACHADA MINIMA

La fachada mínima de parcela será de 6.00 para viviendas adosadas, de 9.00 m para viviendas pareadas y de 12.00 m para viviendas aisladas

## 2.2.7.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE

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

## 2.2.8.- OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

*Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
En Sucreano,*

La ocupación máxima será del 50%.

## 2.2.9.- PARCELA MINIMA

Las parcelas son las grafiadas en el plano nº8 Parcelación, de este P.P.

En caso de agregarse y reparcelarse, en aplicación del punto 2.2.5. (previo Estudio de Detalle), la parcela mínima será:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Para viviendas adosadas | 180 m <sup>2</sup> |
| Para viviendas pareadas | 270 m <sup>2</sup> |
| Para viviendas aisladas | 363 m <sup>2</sup> |

## 2.2.10.- PATIOS

Según las normas del Plan de Ordenación Municipal.

## 2.2.11.- RAMPAS

Se estará a lo dispuesto de las Ordenanzas Generales.

Las rampas rectas tendrán las siguientes pendientes máximas:

|                   |      |
|-------------------|------|
| - primeros 1.50 m | 10 % |
| - zona central    | 25 % |
| - últimos 1.50 m  | 15 % |

Se deberán realizar los acuerdos pertinentes para evitar roces en los bajos (la flecha mínima del acuerdo será de 10 cm)

En rampas curvas el radio de curvatura será de 4 m cuando el ángulo sea mayor o igual de 90º y de 6 m en ángulos mayores, la pendiente máxima será del 16 %.

## 2.2.12.- RASANTES

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

## 2.2.13.- RETRANQUEOS

A fachada de acceso, grafiada en planos  
Lateral, a fachada u otra parcela  
Fondo,

6 m.  
3 m.  
6 m.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión ordinaria, 21 ENE 2003  
La Gobernación,




## 2.2.14.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Las tipologías son: aislada, pareada y adosada.

Pese a permitirse: aislada, pareada y adosada, se proyectan todas pareadas, según se grafió en los planos de parcelación, salvo acuerdo de las propiedades colindantes.

Por acuerdo con la parcela colindante, plasmado en escritura pública, se permitirá la separación de dos pareadas en dos aisladas, siempre que cumplan con el resto de la normativa.

Así mismo, se permitirá suprimir el retranqueo lateral de dos pareadas que pasarán a ser adosadas, mediante acuerdo plasmado en escritura pública y cumpliendo el resto de la normativa.

En ningún caso superarán la unión de 6 viviendas (el 50% de la calle), en la formación de un grupo de adosadas.

## 2.2.15.- CONDICIONES ESTETICAS

### 2.2.15.1.- ASPECTO EXTERIOR DE LA EDIFICACION

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

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2009  
El Secretario,



### 2.2.15.2.- CUBIERTAS

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

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.

### 2.2.15.3.- 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 6 m de los huecos de las viviendas colindantes salvo acuerdo notarial de los propietarios afectados.

Se prohíbe la instalación de casetas de apeos, leñas o similares.

#### 2.2.15.4.- MEDIANERIAS

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

#### 2.2.15.5.- 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 solo los aleros podrán sobresalir de la línea de retranqueo.

#### 2.2.15.6.- VALLADO

El vallado será uniforme para todas las parcelas con frente a una misma vía dentro de una misma manzana. La altura de una franja opaca no será superior a los 0.80 m en fachada y de 2 m en el resto de los linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas, o alambradas hasta una altura máxima de 2.20 m.

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

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

El adosamiento de garajes requerirá autorización notarial del colindante.

### 2.3.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS SOBRE PARCELACION

El número de parcelas existentes o previstas en el proyecto de compensación o reparcelación que desarrolle el Plan Parcial o Estudio de Detalle –en zonas de ejecución- se entenderá como máximo de manera que queda prohibido su aumento mediante procesos de agregaciones y segregaciones.

No se permitirá la apertura de nuevas vías.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2008  
en su ordenanza.

## 2.4.- DETERMINACIONES ESTETICAS

No se establecen.

## 2.5.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

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

Uso predominante. Residencial unifamiliar.

Usos compatibles compartidos. En ningún caso suprimirán más de 70 m<sup>2</sup> de vivienda. Ver cuadro.

## 2.6.- APARCAMIENTOS

Deberá reservarse un aparcamiento al menos por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda o fracción.

Se admiten como computables los aparcamientos en superficie y al aire libre situados en el interior de la parcela.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



## USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE

| Uso global                  | Uso pormen.   | Planta sótano | Planta baja | Planta superior | Espacio libre parc. |
|-----------------------------|---|---------------|-------------|-----------------|---------------------|
| Dotacional y Servicios      | Asistencial<br>Deportivo<br>Docente<br>Religioso<br>Sanitario<br>Serv. Administrativos<br>Sociocultural |               |             | S-5 Cd. 13º     |                     |
| Productivo                  | Almacenes<br>Industrial<br>Terciario industrial   |               |             |                 |                     |
| Red viaria y comunicaciones | Garajes AP-2<br>Est. autobuses<br>Est. servicio   |               | AP-2        |                 | AP-1                |
| Residencial                 | Vivienda  |               |             |                 |                     |
| Terciario                   | Comercial<br>Espectáculos<br>Hotelero<br>Hostelero<br>Oficinas  |               | O-1         | O-1             |                     |

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del dñ 21 ENE 2003  
En calidad de



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2015  
El Secretario,



**3.- DOTACIONAL  
ZU-DH**

**3.- ORDENANZA ZU-DH  
“LOS HUERTOS” DOTACIONAL**

**3.1.- DEFINICION**

Regula la edificación en parcelas de uso exclusivo dotacional.

**3.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE**

**3.2.1.- ALINEACIONES**

Serán las indicadas en el plano de alineaciones.

**3.2.2.- ALTURA MAXIMA**

Será de dos plantas (7.5 m). Se exceptúan los elementos singulares como campanarios, etc.

**3.2.3.- EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad máxima será de 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del dia 21 ENE 2003  
El Secretario,

**3.2.4.- OCUPACION**

La ocupación máxima de la edificación será del 50 %.

**3.2.5.- RETRANQUEOS**

Los retranqueos mínimos a todos los linderos serán igual a la mitad de la altura de la edificación y como mínimo de 3 m.

En caso de que se reparece la parcela destinada a otras dotaciones, los retranqueos mínimos a ambos lados de la nueva linde serán de 3 m.

Podrán suprimirse dichos retranqueos cuando se proyecten edificios contiguos con unidad en el diseño.

### 3.3.- DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION DEL SUELO

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

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.

Se permiten todos los usos pormenorizados incluidos en el uso dotacional y servicios, con la excepción de:

Cementerios y servicios funerarios (2), en sus categorías

C.M.-1 Zonas de enterramiento  
C.M.-2 Tanatorio

Servicios administrativos (7), en sus categorías

A-5 Servicio de abastecimiento y mataderos

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2013  
El Secretario,



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
En su Oficina, 



**4.- ZONAS VERDES  
ZU-VH**

**4.- ORDENANZA ZU-VH  
"LOS HUERTOS"**

**ZONAS VERDES**

**4.1.- DEFINICION**

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

**4.2.- CLASIFICACION**

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

1.- Espacios libres.- Areas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y espacios interbloques de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.

2.- Zonas verdes de barrio.- Areas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento de intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan mas a las zonas verdes de ciudad.

3.- Parques de ciudad. Son parques de tamaño superior a las 5 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 parque urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

4.- Parque de protección.- Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parques las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

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

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

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



#### 4.3.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

La superficie máxima edificable para los usos previstos en esta ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0.07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0.03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las del tipo 3 y 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las del tipo 4.

#### 4.4.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO

Se permiten:

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

No se permiten:

- no se permiten bares o restaurantes.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 FEB 2003  
E. Gutiérrez



Así como las autorizaciones  
para el funcionamiento en Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
en Cuernavaca.



## 5.- ESPACIOS LIBRES/VERDES PRIVADOS ZU-EPH

**5.- ORDENANZA ZU-EPH  
"LOS HUERTOS"**

**ESPACIOS LIBRES/ VERDES PRIVADOS**

**5.1.- DEFINICION**

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,

**5.2.- CLASIFICACION**

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.
2. Los espacios interbloque en zonas de bloque abierto.
3. Los espacios libres en viviendas unifamiliares

**5.3.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE**

Categoría 1.- No se proyectan.

Categoría 2.- Son espacios inedificables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m y una ocupación no superior al 30% de la superficie de espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 3.- Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen.

No se permitirán pequeñas casetas para apeos de jardinería desmontables.

## 5.4.- DETERMINACIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Usos permitidos:

Categoría 1:

- Deportivo comunitario D-1
- Garaje aparcamiento subterráneo (AP-2.1)
- Zona verde

*Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del dia 21 ENE 2003  
El Barco de Ávila*

*D. Felipe*



Categoría 2:

- Deportivo comunitario D-1
- Sociocultural comunitario
- Garaje aparcamiento para residentes
- Aparcamiento en superficie (AP-1) ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre
- Zona verde

Categoría 3:

- Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares)
- Zona verde
- Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación y retranqueos de la ordenanza correspondiente (AP-2.1)

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

## 5.5.- CONDICIONES DE ORDENACION

Categorías 1 y 2.- Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc.

Categoría 3.- Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
21 ENE 2003



**6.- RESERVA DE VIARIO  
ZU-RVH**

6.- ORDENANZA ZU-RVH  
"LOS HUERTOS"

RESERVA DE VIARIO

6.1.- DEFINICION

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados o 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 las márgenes de los mismos.

6.2.- TIPOS DE VIAS

Se distinguen los siguientes tipos:

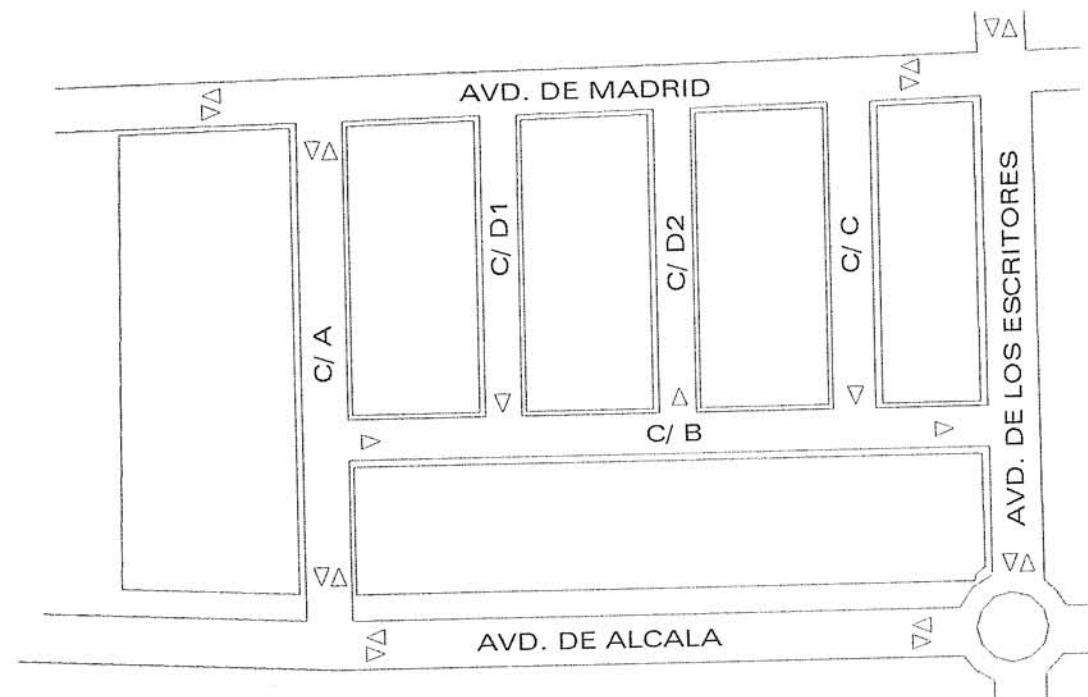
- 1.- Calles urbanas de vehículos
- 2.- Calles urbanas peatonales o de tráfico no motorizado

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión ordinaria  
21 ENE 2003



### 6.3.- CALLES URBANAS DE VEHICULOS

6.3.A.- Se establece este tipo de viario en las calles definidas en el esquema adjunto.



Siguiendo lo establecido  
en el acuerdo de 21 ENE 2003  
Eduardo



## CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS

El Plan General 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 Plan General son las siguientes:

- 1<sup>a</sup>. Ligado a la planta baja y sin acceso independiente desde el exterior.
- 2<sup>a</sup>. Prohibido el acceso a aparcamientos desde vías estructurales.
- 3<sup>a</sup>. Siempre que cuente con los espacios libres necesarios incluidos en la parcela o anexos a la misma.
- 4<sup>a</sup>. En crujías interiores, prohibiéndose expresamente los aparcamientos en soportales enfrente de fachada.
- 5<sup>a</sup>. Al servicio de la comunidad de propietarios o del uso característico.
- 6<sup>a</sup>. Exclusivamente en el polígono industrial, sin perjuicio de las autorizaciones del organismo de quien dependa la carretera en los márgenes de las mismas.
- 7<sup>a</sup>. Productos al servicio de la industria.
- 8<sup>a</sup>. Para vigilancia y guarda de la instalación en parcelas con superficie superior a 15.000 m<sup>2</sup>.
- 9<sup>a</sup>. Productos al servicio del automóvil.
- 10<sup>a</sup>. Pequeños comercios alimentarios en superficie no superior a 150 m<sup>2</sup> ligados a la estación de Servicio.
- 11<sup>a</sup>. En superficie menor de 500 m<sup>2</sup>.
- 12<sup>a</sup>. En espacios interiores no visibles desde el exterior.
- 13<sup>a</sup>. Con frente a calles consolidadas de la ciudad tradicional o calles comerciales en urbanizaciones.

*Aprobado definitivamente  
Por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,*



*[Handwritten signature]*

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del dia 21 ENE 2005  
El Secretario,



A handwritten signature in black ink, appearing to read "García", written over the circular stamp.

### **TITULO III.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

### TITULO III.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Tal como establece el artículo 30, punto 5º, de la LOTAU, el presente Plan, al prever inversiones públicas y privadas para su ejecución, incluye una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras.

Se estudiarán los gastos en función de los agentes inversores y la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

#### 1.- INVERSIONES

Las inversiones que conlleva el desarrollo del sector, las ordenamos en razón de su condición de sistemas generales (inversión pública) o urbanización interior (inversión de la agrupación).

El sector, financiará la ejecución de los sistemas generales mediante el pago de 15,4520212 euros/m<sup>2</sup>(actualizado), del uso característico vivienda multifamiliar libre.

Esta contribución se actualizará en su caso.

#### LOS SISTEMAS GENERALES SON:

- Viario definido por el Plan de Ordenación Municipal como sistemas generales
- Elementos generales de suministro de agua
- Elementos generales de la red de saneamiento
- Desvío y enterramiento de la red de media tensión (45kw) en suelo municipal, si procede
- Ejecución del parque urbano exterior
- Otros



APLICACIÓN DE INVESTIGACIONES  
ALCALÁ DE HENARES  
CONCEJALÍA DE DESARROLLO LOCAL  
RESOLUCIÓN DE LA  
SESIÓN DEL 21 ENE 2003  
En Alcalá de Henares,

## LA URBANIZACIÓN INTERIOR COMPRENDE:

- Viario
- La totalidad de la urbanización interior
- Suministro de agua y riego
- Saneamiento
- Instalación eléctrica e iluminación
- Instalación de telefonía y telecomunicación
- Instalación de gas
- Ejecución de las zonas verdes
- Desvío y enterramiento de la red media tensión, en la proporción de afección al sector
- Canalización de la acequia
- Desvío y enterramiento de la red de media tensión en la Avda. de Alcalá.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



## 1.1.- SISTEMAS GENERALES

### 1.1.1.- VIARIO

Ejecución de la Avenida de Madrid con un ancho de 20.00 m y sección según plano nº 63 del P.U.3 (Proyecto de Urbanización Sistemas Generales), en el ámbito del sector.

Ejecución de reforma en la Avenida de los Escritores, sección según plano nº 63, incluidas las calzadas, aparcamiento, acera y franja verde del sentido Alcalá-Azuqueca.

Desdoblamiento de la Avenida de Alcalá, con sección según plano nº 64 del P.U.3

Los perfiles de las distintas vías son los que constan en el plano nº 62 del P.U.3.

### 1.1.2.- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

La dotación de agua al sector supone el sobredimensionado de la red correspondiente a los sectores contiguos, por el mismo motivo la red propia del sector se sobredimensionará, para garantizar el suministro al Sector 9.

### 1.1.3.- SANEAMIENTO

El diseño del saneamiento supone la creación de un nuevo colector en el desnivel de la Quebradilla.

El colector recogerá las aguas del sector 9 y el sector 8.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



#### 1.1.4.- RED ELECTRICA

Se considera sistema general, ajeno al sector, las modificaciones a efectuar en la línea existente de media tensión (45kw) que suministra energía eléctrica al polígono industrial, en aquellas zonas del actual trazado que se encuentren en suelo público, esto es fuera de los sectores 8 y 3.

Dicha línea ha de desviarse y enterrarse, desapareciendo del paisaje urbano.

#### 1.1.5.- PARQUE URBANO

Los 2.542 m<sup>2</sup> de parque correspondientes a los sistemas generales exteriores asignados al sector, se desarrollarán, mediante el oportuno proyecto de urbanización con cargo a la contribución a los sistemas generales establecidos en el Plan de Ordenación Municipal.

#### 1.1.6.- OTROS

Cualquier otra inversión que se requiera en el conjunto del desarrollo del suelo urbanizable establecido por el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares y que no sea imputable al sector o sectores concretos.

Se acompaña a este Plan Parcial proyecto de los viales calificados como sistemas generales (P.U.3).

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



#### 1.2.- URBANIZACION INTERIOR

Supone la ejecución de la totalidad de la urbanización no considerada como sistemas generales.

Se acompañará a este Plan Parcial los proyectos necesarios para la concreción de las obras a realizar.

PROYECTO DE URBANIZACION INTERIOR

(P.U.1)

PROYECTO DE PARQUE Y ZONAS VERDES

(P.U.2)



PROYECTO DE RED ELECTRICA E ILUMINACION PUBLICA

Se aportarán los proyectos específicos de compañías suministradoras con equipos técnicos propios, correspondientes a:

RED DE GAS

RED DE TELECOMUNICACIONES

MODIFICACIONES EN LA RED DE ALTA TENSION

En todos los casos se coordinará la instalación de las diversas redes.

## 2.- INVERSIONES Y PLAZOS

El desarrollo del Sector SUR-R8, supone la ejecución simultánea de los viales perimetrales y las infraestructuras que incluyen, sistemas generales y la urbanización interior.

Por este motivo se estudiará con el Excmo. Ayuntamiento, la ejecución de estos sistemas generales con cargo a la contribución establecida al sector, estudiándose los plazos e inversiones más adecuados para el desarrollo del sector.

El importe concreto de las inversiones, a realizar, tanto en la urbanización interior como en los sistemas generales se especifican en la propuesta del P.A.U. de la que forma parte este Plan Parcial.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del día 21 ENE 2003  
El Secretario,



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del dia 21 ENE 2016  
El Secretario,



## TITULO IV.- DOCUMENTACION GRAFICA

## TITULO IV.- DOCUMENTACION GRAFICA

FEB 02 JUN 02 SEP 02

- 1.- SITUACION
- 2.- TOPOGRAFICO Y LIMITE SECTOR
- 3.- CATASTRAL
- 4.- INSTALACIONES EXISTENTES

### PLANOS DE ORDENACION

- 5.- ZONIFICACION, USOS, ORDENANZAS
- 6.- COTAS Y REPLANTEO (=p15 PU1)
- 7.- SUPERFICIES (comp.p5 PP)
- 8.- PARCELACION (=p16 PU1)
- 9.- APARCAMIENTO (=p18 PU1)
- 10.-RAMPA SOTANO. SECCION  
Y CALLE PARTICULAR

### Nº PLANO P.U.1 SISTEMAS LOCALES

|   |    |
|---|----|
| *CONEXIONES A REDES EXISTENTES          | 14 |
| *COTAS. REPLANTEO                       | 15 |
| *MANZANAS                               | 16 |
| * RED VIARIA                            | 17 |
| *SEÑALIZACION Y APARCAMIENTOS           | 18 |
| * PERFILES c/ A y c/ C                  | 19 |
| * PERFILES c/ D1 y c/ D2                | 20 |
| * PERFIL c/ B                           | 21 |
| * SECCIONES y DETALLES c/ A y c/ D      | 22 |
| * SECCIONES y DETALLES c/ D1, D2 y c/ C | 23 |
| * SANEARIENTO INTERIOR                  | 24 |
| * SANEARIENTO HASTA ACOMETIDA           | 25 |
| * ABASTECIMIENTO                        | 26 |
| * RIEGO                                 | 27 |
| * TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES        | 28 |
| * UBICACIÓN RED DE GAS                  | 29 |
| * UBICACIÓN RED DE ALUMBRADO            | 30 |
| * UBICACIÓN RED ELECTRICA               | 31 |

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno  
sesión del dia 21 ENE 2003  
El Registrario,

- Documentación gráfica que se incluye en el proyecto de urbanización adjunto P.U.1. (Urbanización Sistemas Locales)



## CONCLUSION

El presente Plan Parcial contiene las determinaciones propias para un adecuado desarrollo del PAU, "Los Huertos", a concertar entre el Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares y la Agrupación de Interés Urbanístico Los Huertos.

En Azuqueca de Henares, a 26 de septiembre de 2.002



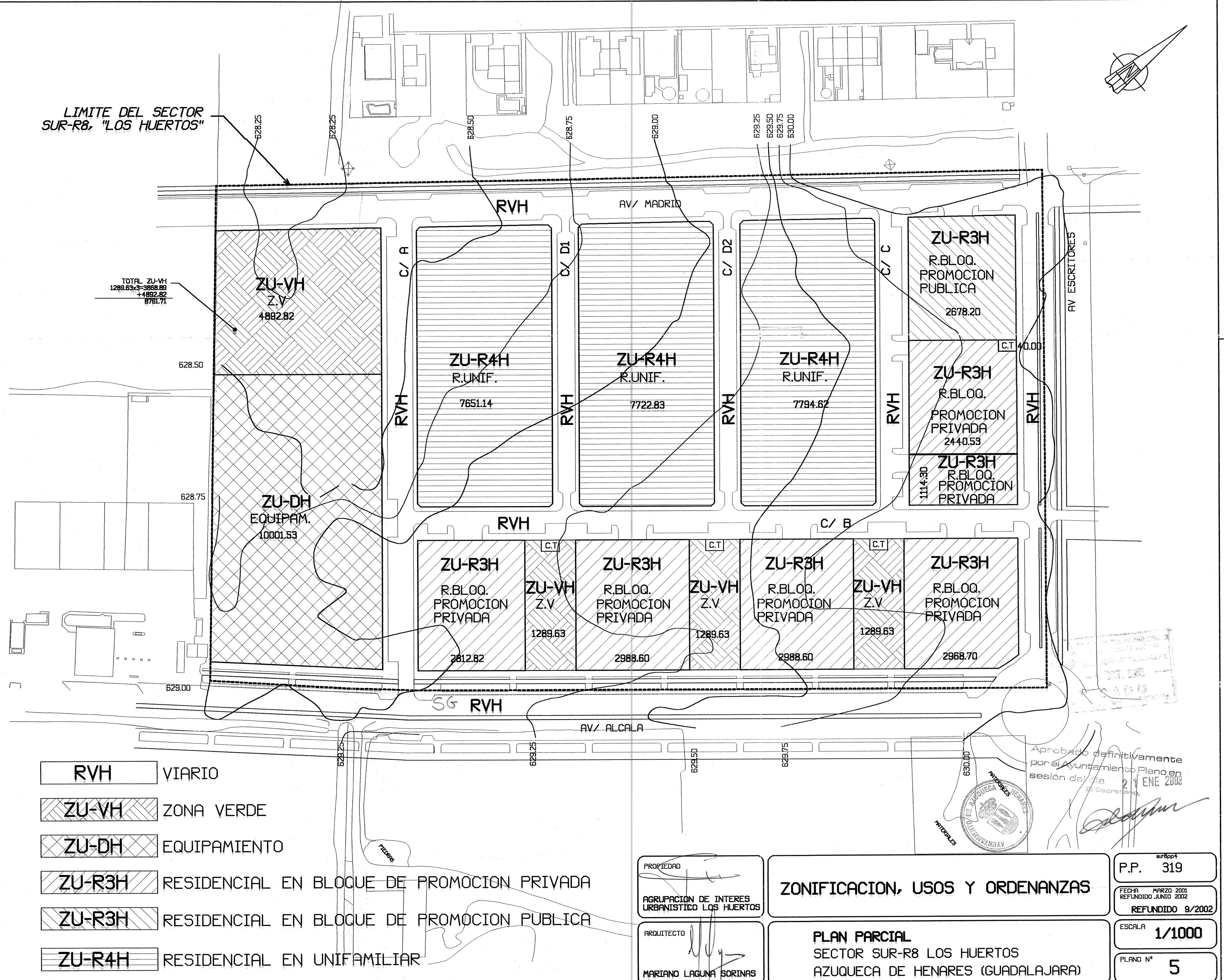
Fdo. Matías Carrascosa  
Presidente A.I.U Los Huertos



Fdo. Mariano Laguna Sorinas  
Arquitecto Redactor

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en  
sesión del dia 21 ENE 2002  
El Secretario,





## LIMITE DEL SECTOR SUR-R8, "LOS HUERTOS"

