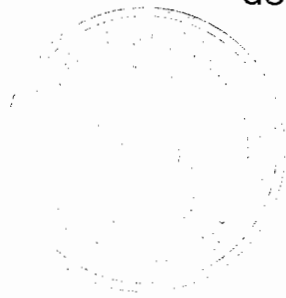


Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



**SECTOR SUR R-9**  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL  
AZUQUECA DE HENARES

## **PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA**

**1.ALTERNATIVA TÉCNICA**  
**1.3 PLAN PARCIAL DE ORDENACION**

PROMOTOR: TJ CONSTRUCCIONES S.L.

RAFAEL CASAS MAYORAL  
ARQUITECTO.  
MARZO de 2007

### **1.3.-PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.**

#### **índice**

#### **1.3.1.-MEMORIA ANTECEDENTES**

1.3.1.1.- INTRODUCCION.-

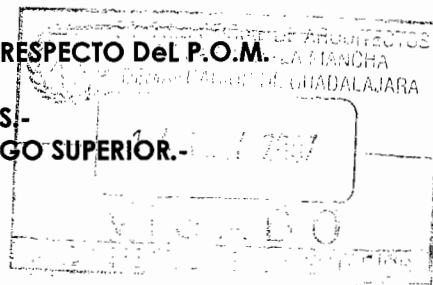
1.3.1.2.-ENTIDAD PROMOTORA.-

1.3.1.3.-DELIMITACION DEL SECTOR. DIFERENCIAS RESPECTO Del P.O.M.-

1.3.1.4.-INFORMACION URBANISTICA.-

1.3.1.5.-CATASTRAL Y RELACION DE PROPIETARIOS.-

1.3.1.6.-DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.-



#### **1.3.2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1.3.2.1.-LA ORDENACIÓN PROYECTADA

1.3.2.2.-PREVISION DE DOTACIONES

#### **1.3.3.-LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

#### **1.3.4.-SISTEMA DE ACTUACIÓN**

#### **1.3.5.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.**

#### **1.3.6.-CUADRO DE SUPERFICIES- ZONIFICACION**

#### **1.3.7.-ORDENANZAS REGULADORAS.**

1.3.7.1.-NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

1.3.7.2.-NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

1.3.7.3.-NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

1.3.7.4.-PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Aprobado por el Pleno  
de fecha .....28 JUL. 2008.....  
El Secretario,

#### **ANEXO A LA MEMORIA**

JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

**RELACION DE PLANOS  
P.A.U.**

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- PLANEAMIENTO. (DETERMINACIONES DEL P.O.M.)
- 3.- TOPOGRÁFICO Y PARCELACIÓN ACTUAL
- 4.- DELIMITACION
- 5.- CALIFICACION

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

**RELACION DE PLANOS  
PLAN PARCIAL**

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- DETERMINACIONES DEL P.O.M.
- 3.- TOPOGRAFICO Y PARCELACIÓN ACTUAL
- 4.- DELIMITACION PROPUESTA
- 5.- ORDENACIÓN DETALLADA, ALINEACIONES Y RASANTES
- 6.- ZONIFICACION Y SUPERFICIES
- 7.- SECCION VIALES
- 8.- FICHA COMPLEMENTARIA ORDENANZA ZUR-3

## 1.3.-PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SUR R-9

### 1.3.1.-MEMORIA. ANTECEDENTES

Aprobado por el Pleno  
de fecha ..... 28 JUL. 2008 .....  
El Secretario,

#### 1.3.1.1.-INTRODUCCION.-

El presente documento de Plan Parcial, se redacta con el fin de desarrollar las determinaciones contenidas en el documento de Plan de Ordenación Municipal vigente en el Ayuntamiento de AZUQUECA DE HENARES sobre el Sector SUR R-9 de Suelo Urbanizable.

Tiene por objeto la ordenación detallada del referido sector de suelo urbanizable, que optimice la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el P.O.M.

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

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

1º.- La definición detallada de la estructura urbanística del sector; desarrollando la Ordenación de Detalle, respecto de los usos y tipos de edificación; la red viaria, el sistema local de equipamientos y los espacios libres de uso y dominio públicos.

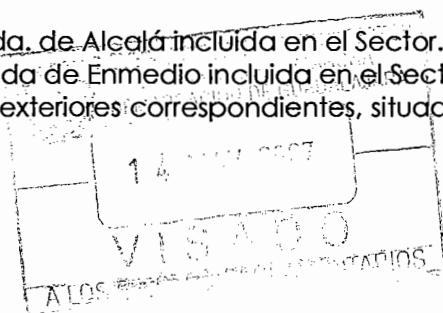
2º.- La preparación legal del suelo previa a la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en Plan de Ordenación Municipal vigente respecto del sector de suelo urbanizable SUR R-9.

3º.- Posibilitar la obtención por parte del Ayuntamiento de las cuotas de aprovechamiento que le corresponden como Administración actuante, según el POM.

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

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

- Accesos desde la Avenida de Alcalá y Senda de Enmedio y vial de enlace de ambas.
- Cesión de la parte del ensanche de la Avda. de Alcalá incluida en el Sector.
- Cesión de la parte del ensanche de la Senda de Enmedio incluida en el Sector.
- Cesión de la parte de Sistemas Generales exteriores correspondientes, situados en el entorno del Vallejo.



**1.3.1.2.- ENTIDAD PROMOTORA.-**

Se redacta el presente Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de suelo urbanizable SUR R-9, del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, por encargo de la mercantil T.J. Construcciones, S.L., con domicilio social en Quintanar del Rey (Cuenca), en la calle Monteagudo, núm. 21, a efectos de notificaciones en 19200-Azuqueca de Henares (Guadalajara) en la Plaza Ramón y Cajal, núm. 4, con N.I.F. B-16103889 que fue constituida mediante Escritura otorgada en Motilla del Palancar el día dieciséis de Septiembre de novecientos ochenta y nueve ante el Notario Don Miguel Ángel Vicente Martínez, con el número 1.922 de orden de los de su protocolo.

**1.3.1.3.-DELIMITACION DEL SECTOR. DIFERENCIAS RESPECTO DEL POM.**

Situación: El sector objeto del presente Plan Parcial se encuentra al Oeste del casco urbano de Azuqueca, limitando al Norte con la Senda de Enmedio, al Este con la Urbanización "La Paloma"(UE-CE-UP-3) y el Sector SUR-R8, al Sur con la Avenida de Alcalá y al Oeste con la finca nº 83 del catastro de rústica, clasificada como suelo rústico de reserva (SRR)

Accesos: Posee actualmente accesos rodados directos desde la Avenida de Alcalá y la Senda de Enmedio.

Superficie adoptada para la unidad urbanística: 146.737,09 M2

*La superficie ha sido definida mediante levantamiento topográfico realizado al efecto y coincide sensiblemente en su cuantía con la establecida en el POM una vez excluido el suelo correspondiente a la Galiana,*

**LIMITES**

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

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

La delimitación propuesta, que se ajusta puntualmente a la contenida en el POM, modifica tan solo los Sistemas Generales Interiores y no afecta a la estructura del mismo

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL 2008  
El Secretario,



**1.3.1.4.- INFORMACION URBANISTICA.-**

**Altimetría.-** El sector presenta un relieve plano, siendo la cota mas baja la 626,75 y la mas elevada la 627,90.

**Vegetación.-** Las fincas incluidas en la delimitación del sector carecen de vegetación autóctona, habiéndose destinado mayoritariamente a cultivos herbáceos de regadío.

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

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

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

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

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008

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

No existe edificación alguna, salvo instalaciones auxiliares y desmontables tales como carpas y alambradas.

**Infraestructuras afectadas.-** En la actualidad los terrenos correspondientes al sector SUR-R9 son cruzados entre la senda de En medio y la Avenida de Alcalá por una acequia de riego.

**Instalaciones afectadas.-**

Asimismo en su límite con la urbanización "La Paloma" discurre una línea eléctrica de alta tensión de 47 KV de la Cía. Iberdrola, que deberá soterrarse.

**Infraestructuras existentes.-**

**Red viaria.-** El sector se encuentra bordeado y con accesos, al sur por la Avda. de Alcalá; al Norte por la Senda de En medio, y al Este por las calles Jacinto Benavente y Juan Ramón Jiménez.

**Red de saneamiento.-** El Colector Sur, al que se propone conectar la red del sector, a

través del enlace ejecutado en conjunto con el Sector colindante SUR-R8 de sección 800mm de diámetro.

**Red de electrificación.-** Se cuenta con suministro eléctrico de la compañía IBERDROLA en la Senda de En medio y en las inmediaciones de la Avda. de Alcalá.

**Red de abastecimiento de agua.-**

El abastecimiento al polígono se realizará desde las nuevas tuberías trazadas por la Senda de Enmedio y Avenida de Alcalá, de 400 y 200 mm de diámetro respectivamente, ejecutado por el Sector SUR-R8, mallando y completando la red existente.

**1.3.1.5.-INFORMACION CATASTRAL Y RELACION DE PROPIETARIOS.-**

RELACION DE PARCELAS INCLUIDAS en la DELIMITACION.-

Se adjunta la relación de parcelas registrales y catastrales afectadas por la actuación urbanizadora y sus superficies.

**FINCAS INCLUIDAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

nº de orden		finca registral	ref catastral	superficie aproximada
1	S-1	1.777	6498304VK7869N0001DK	16.713,37
2	S-2	1.777	6595001VK7869N0001BK	1.151,05
3		6.868	6498303VK7869N0001RK	38.474,00
4		6.867	6498305VK7869N0001XK	38.474,00
5		7.306	6498302VK7869N0001KK	18.642,29
6		5.153	6498301VK7869N0001OK	15.882,47
7		7.699	6498302VK7869N0001KK	5.096,00
8		10.850	6498302VK7869N0001KK	2.715,86
9		10.849	6498302VK7869N0001KK	2.715,86
superficie delimitada interior				139.864,90
superficie exterior		1.871	8519702VK7981N0001UP	6.662,60
TOTAL				146.527,50

superficie de la unidad reparcelable

**146.737,09**

El conjunto de los componentes de la agrupación de interés urbanístico del sector SUR-R9 representa el 100 por ciento del total de la superficie del sector.

Aprobado por el Pleno

de fecha .....28 JUL. 2008.....

El Secretario,



*[Handwritten signature]*

### 1.3.1.6.-DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.-

Determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares:

#### 1.- Ficha urbanística

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

### Art. 3. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

#### Art. 3.1. CONTENIDO

La ordenanza Particular en Suelo Urbanizable Programado incluye:

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

#### Art. 3.2. TIPOS

##### Ordenanza Residencial

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

...../.....

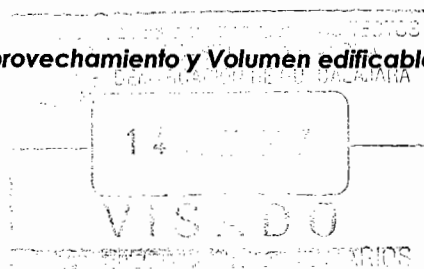
#### Art. 20. NORMA URBANÍSTICA N-SUR

##### Art. 20.1. Definición

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

##### Art. 20.2. Determinaciones de Aprovechamiento y Volumen edificable

###### 20.2.1. Altura máxima



Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

*[Handwritten signature]*



Será la siguiente para los diferentes sectores:

Sector 1.- Cuatro plantas.

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

Sector 3.- Cuatro plantas.

Sector 4.- Cuatro plantas.

Sector 5.- Cuatro plantas.

Sector 6.- Cuatro plantas.

Sector 7.- Tres plantas.

Sector 8.- Tres plantas.

Sector 9.- Tres plantas.

Sector 10.- Tres plantas.

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

#### 20.2.2. Aprovechamiento

Tipo.- El resultado de aplicar a la superficie neta del sector una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico residencial multifamiliar libre.

Privativo.- El 90% del asignado.

#### 20.2.3. Homogeneización

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

Residencial multifamiliar libre o protegida con superficie mayor de 125 m<sup>2</sup> construidos - 1.

Residencial multifamiliar protegida con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup> y menor de 125 m<sup>2</sup> construidos - 0,9.

Residencial multifamiliar Protegida con superficie construida menor de 100 m<sup>2</sup> - 0,75.

Residencial unifamiliar en edificación abierta - 1,25.

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

#### 20.2.4. Densidad

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

Vivienda unifamiliar: 1,75 viviendas equivalentes.

Vivienda multifamiliar de superficie útil superior a 60 m<sup>2</sup> - 1 vivienda equivalente.

Vivienda multifamiliar de superficie igual o inferior a 60 m<sup>2</sup> - 0,75 viviendas equivalentes.

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

#### 20.2.5. Distancia entre edificaciones

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

#### 20.2.6. Condiciones de las viviendas unifamiliares

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 175 m<sup>2</sup> para viviendas adosadas, 225 m<sup>2</sup> para pareadas y 300 m<sup>2</sup> para aisladas.

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

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

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

Aprobado por el Pleno

de fecha ..... 28. III. 2009 .....

El Secretario,

#### 20.2.7. Determinaciones de diseño

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

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

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

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

#### 20.2.8. Condicionantes para su desarrollo

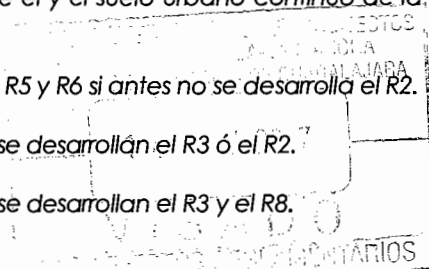
El Modelo Territorial diseñado por el Plan de Ordenación Municipal, supone una secuencia en el desarrollo de los Planes Parciales, que se expresa en las siguientes determinaciones:

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

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

No podrá desarrollarse el R4 si antes no se desarrollan el R3 ó el R2.

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



2. El Sector R4 no podrá desarrollarse hasta tanto se construya la vía de circunvalación NE hasta la Ctra. de Alovera.
3. En el Sector 5 el modelo territorial admite un desplazamiento de la vía de borde, con ampliación de su superficie, tal como se indica en la ficha.
4. Dado que todos los sectores tienen asignado el mismo porcentaje de Sistemas Generales, cuando no se encuentren incluidos en el Sector, en el Programa de Actuación Urbanizadora deberían indicarse aquellos que deberán completarlos de los calificados como tales por el Plan de Ordenación Municipal en Suelo Urbanizable.

Al margen de lo anterior, los sectores deberán contribuir a los gastos de urbanización de Sistemas Generales en la proporción que les corresponde en función de su superficie. Esta contribución, previo acuerdo con el Ayuntamiento, podrá aportarse en obra construida en sistemas generales interiores o exteriores al sector.

#### 20.2.9. Determinaciones de Uso

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

Uso predominante.-

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

Sectores R9 y R10, el 100%.

Sectores 7 y 8, el 80%.

Sectores 1, 5 y 6, el 60%.

Sectores 2, 3 y 4, el 40%.

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

El máximo destinado a residencial multifamiliar:

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

Sectores 1, 5 y 6, el 70%.

Sectores 2, 3 y 4, sin limitación.

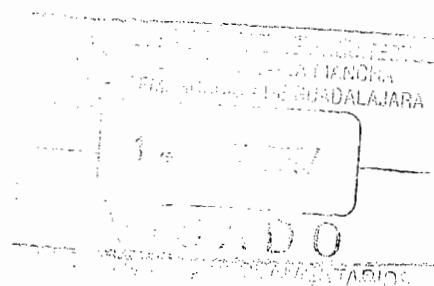
Se destinará un mínimo de un 20% de las viviendas con precio de venta igual a las Viviendas de Protección Oficial o régimen de protección equivalente.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Todos los usos dotacionales.

Almacenes en su categoría AL-1.  
Comercial en sus categorías C-1, C-2 y C-3.  
Estaciones de Servicio.  
Hotelero.

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

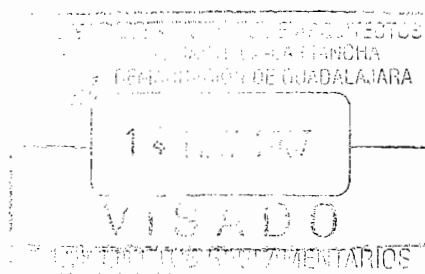


Hostelero.  
Industria tipo IA e IB en Sectores nº 7

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

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha ...2.8.JUL.2008.....  
El Secretario,



## Normas aplicables del POM

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

### SECCIÓN CUARTA. TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES Y SUS MODIFICACIONES

#### ARTÍCULO 4.1. OBJETO

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

#### ARTÍCULO 4.2. FORMULACIÓN

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

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

#### ARTÍCULO 4.3. DETERMINACIONES

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

Aprobado por el Pleno

de fecha .....28 JUL 2008.....

El Secretario,

#### ARTÍCULO 4.4. ORDENANZAS

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

#### ARTÍCULO 4.5. DOCUMENTACIÓN

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

##### A) Información.

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

##### 1. Documentos escritos:

- Determinaciones y previsiones de planeamiento superior.
- Características materiales del territorio: geológicas, geotécnicas y topográficas, etc.
- Infraestructura existente, abastecimiento de agua y energía eléctrica disponible, capacidad de las redes de evacuación generales.

- Cuando la complejidad o finalidad del Plan lo requiera, análisis y propuestas relativas a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.
- Estudio de estructura de la propiedad del suelo.
- Estudio, informe o evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

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

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

- Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

B) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

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

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

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

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

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

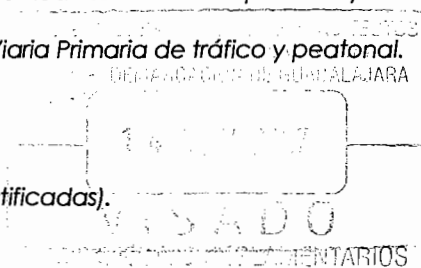
P.3.: Plano de Estado Actual.  
(Contendrá los elementos existentes y servidumbres).

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

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

P.4.2.: Secciones transversales tipo.

P.5.: Plano de movimiento de tierras.  
(Indicará las curvas primitivas y las rectificadas).



P.6.: Plano de zonificación.

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

P.7.: Plano de estructura urbana.

... (Contendrá:

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

P.8.: Plano de Ordenación de Volúmenes.

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

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

Las escalas recomendadas para los planos son las siguientes:

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

P.3: Escala 1:1.000.

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

P.9: Escala 1:2.000.

Aprobado por el Pleno  
de fecha ..... 28 JUL 2008 .....  
El Secretario,

Todos los Planos deberán llevar incorporados los siguientes elementos:

- . Delimitación del ámbito de planeamiento.
- . Orientación.
- . Escalas.
- . Representación topográfica de las curvas de nivel, de la forma siguiente:

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

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

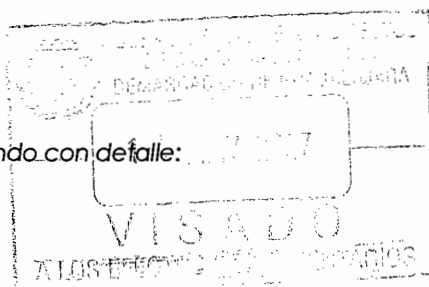
P.4 y P.5: Curvas de nivel primitivas y rectificadas.

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

#### D) Normas Urbanísticas.

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

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo con referencia :
  - . Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
  - . Estudios de Detalle.
- Parcelaciones.
- Proyectos de Urbanización.
- Normas de Edificación, determinando con detalle:



- . Las condiciones volumétricas a que deban supeditarse las edificaciones, señalando en todo caso las normas de ocupación en planta, alturas de edificación y retranqueo o linderos.
  - El tratamiento, uso y conservación de los espacios no edificables.
  - . Usos a los que pueden dedicarse las edificaciones especificándose los permitidos, los prohibidos y en su caso los obligatorios, señalando estos últimos la proporción mínima exigida.
  - Condiciones higiénicas de la edificación.
  - Condiciones estéticas de la construcción, teniendo en cuenta la adaptación, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situados.
  - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- E) Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.
- F) Los Planes Parciales que modifiquen el Plan de Ordenación Municipal deberán incluir la documentación complementaria fijada en el Artículo 39.8 de la LOTAU.
- G) La innovación que pueda establecer los Planes Parciales se regirá por el régimen definido en el Art. 39 de la LOTAU.

Aprobado por el Pleno  
de fecha ..... 28 JUL 2000 .....  
El Secretario,

#### ORDENANZAS del POM

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

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

Ordenanza ZU-R4 Regula la edificación en suelos calificados de uso predominante residencial unifamiliar y la Ordenanza alternativa ZU-R5

Ordenanza ZU-T Regula la edificación en zonas de servicio de carreteras y pequeños talleres de servicio al automóvil.

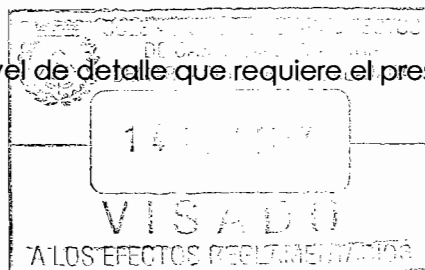
Ordenanza ZU-D Regula la edificación en parcelas calificadas de uso exclusivo dotacional.

Ordenanza ZU-RV Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio y uso público para la circulación de vehículos o peatones o, en su caso, en los márgenes de los mismos.

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

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

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





## 1.3.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA de la Ordenación y sus determinaciones.-

### 1.3.2.1.-LA ORDENACIÓN PROYECTADA

#### CARACTERÍSTICAS GENERALES

El presente plan parcial articula formalmente las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal vigente en el ámbito de la unidad urbanística denominada Sector SUR-R9

LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL QUE SE MANTIENE Y LA ORDENACIÓN DE DETALLE QUE SE DEFINE.

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

- la delimitación coincidente.
- la localización del Uso Residencial Multifamiliar en una franja paralela a la Avda de Madrid, así como la ubicación de usos terciarios en prolongación de los existentes.

Aprobado por el Pleno

MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DEL POM (art 39 LOTAU) de fecha 28 JUL 2008

El Secretario,

El presente Plan Parcial no plantea modificación estructural alguna, tan solo ajusta la delimitación con respecto al ancho real de la cañada (20,89 M), excluyendo los 1.487,96 M2 que el P.O.M. incluía por error, disminuyendo, por lo tanto, la superficie delimitada, con la corrección del área delimitada, según datos topográficos.

La medición realizada con datos aportados por el levantamiento topográfico efectuado, indica que manteniendo las alineaciones definidas en los documentos gráficos nº 7 del P.O.M. , la superficie neta del sector es 137,59 m2 mas pequeña que la recogida en la ficha correspondiente de la norma urbanística del SUR-R9, resultando así las siguientes superficies que se describen en el siguiente cuadro comparativo:

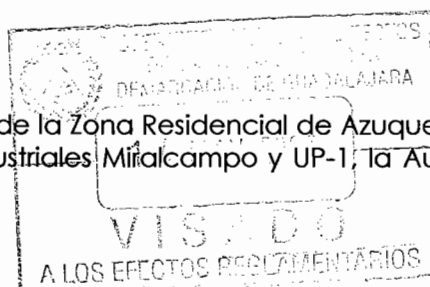
	P.O.M.	P.A.U.	diferencia
<b>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR</b>	120.462,00	120.324,41 -	137,59
<b>SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES</b>	21.038,00	19.750,06 -	1.287,94
<b>SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</b>	5.405,00	6.662,60	1.257,60
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>146.905,00</b>	<b>146.737,09 -</b>	<b>167,91</b>

#### b.- Sistema General Viario

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

##### Avenida de Alcalá.

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



Zona Industrial Centro, un nuevo acceso a la autovía, el futuro acceso a la R-2 y es el elemento principal de apoyo del viario local, no solo de este sector sino de los SUR-R 3 y SUR-R 8

Se propone continuar con la sección incluida en el P.A.U. del Sector colindante SUR-R8, corrigiendo su directriz, por la existencia del hotel y la gasolinera.

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

#### Avenida de Madrid.

Es la vía colectora en malla de los sectores residenciales y conecta la Avda. de Meco con la Avenida de los Escritores y vía de borde de la zona residencial. El tramo que afecta al SUR-R3 y SUR-R4, entre la Avda. de Meco y la de los Escritores se planteó, en sus respectivos sectores, como un vial de 20 mts de ancho al que conectarán los viales de acceso a las viviendas unifamiliares, el Bulevar del Parque Local y la vía de acceso a la zona de residencia multifamiliar y dotacional. Su perfil comprende amplio acerado arbolado, carril bici y dos carriles en cada sentido. El sector SUR-R8 da continuidad a dicha sección desde el cruce con la Avenida de los Escritores y el SUR-R9 debe mantenerla hasta su cruce con la vía de borde del sector.

Aprobado por el Pleno

28 JUL. 2008

de fecha .....

El Secretario

#### Avenida de la Senda de Enmedio.

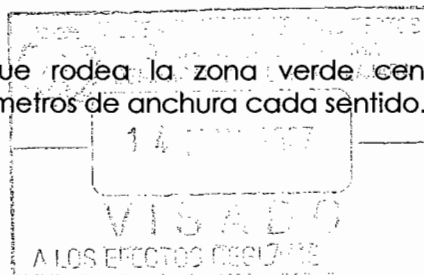
La senda de Enmedio, una de las vías colectoras en malla de los sectores residenciales, parte de la Avenida de Meco, discurre en su primer tramo hasta la Plaza de España, entre la urbanización Altamira, Asfain y el SUR-R4 y la UE-CE UP-3 La Paloma.

En su segundo tramo desde la Plaza de España hasta la rotonda en su intersección con la vía de Borde del SUR-R9 discurre entre Asfain y la UE-CE-UP3 La Paloma, siendo en su últimos 340 metros límite del Sector que nos ocupa. Se propone mantener en el lado sur la sección antes descrita correspondiente al primer tramo, adaptándola por la parte norte a su ancho variable.

#### **c.- Sistema local viario**

- Vías de reparto: Establecen los enlaces del sector entre sus distintas manzanas y con las áreas urbanas contiguas, lo constituyen el vial continuación de la C/ Juan Ramón Jiménez, vial cruzado por las calles que conectan la Senada de En medio con la Avenida Madrid, el Bulevar, que estructura la zona residencial multifamiliar, las dos vías que jalonan los equipamientos y las calles de la zona residencial unifamiliar, su ancho es de 18 mts.
- Vías secundarias de acceso a las viviendas unifamiliares, de continuidad con las del sector La Paloma UE-CE-UP3, pero trasformadas en vías de convivencia. Perfil: 10 mts.
- El Bulevar de ciudad jardín, que rodea la zona verde central del sector, organizando sus accesos, con 14 metros de anchura cada sentido.

#### **d.- Sistema Local de Espacios Libres.**



El sistema de espacios libres local, en su mayor cuantía se ubica en la zona verde lineal, paralela a la Avenida de Madrid, en continuidad a la existente en la UE-CE-UP3, de 30 metros de anchura y situada en la zona central del sector y el resto en la zona central del bulevar, complementándose con una franja que separa la zona terciaria de talleres de servicio de carretera con la zona dotacional y que conecta con la zona verde del Sector SUR-R8.

#### e.- Sistema Local de Equipamientos.

El sistema local de equipamientos, se sitúa en la zona mas céntrica del sector y accesible por tres de sus lados y de proporciones que permitan la ubicación de uno o mas equipamientos.

El equipamiento comercial privativo se localiza en la esquina de la Avda. de Alcalá con el vial de borde de la actuación.

#### f).- Zonas Residenciales.

Finalmente, las manzanas edificables privadas, incorporando las dos tipologías edificatorias previstas en el POM dentro del uso característico residencial: la multifamiliar en edificación abierta con espacios libres privativos centrales en cada manzana, relacionada con la Ordenanza ZU-R3, y que se ubica volcada al Bulevar frente a la Zona Verde central del Sector, con soportal, aparcamiento cerrado en planta sótano y acceso rodado desde las vías de reparto, y peatonal, de 5 plantas y ático retranqueado.

La zona de vivienda unifamiliar, con tipologías reguladas por las ordenanzas ZU-R4 del P.O.M., de tipología "agrupada", se sitúa en dos pequeñas manzanas en la zona contigua a la UE-CE-UP-3 La Paloma, con acceso desde vías de reparto y de convivencia.

Aprobado por el Pleno

de fecha ..... 28 JUL. 2008 .....

El Secretario,

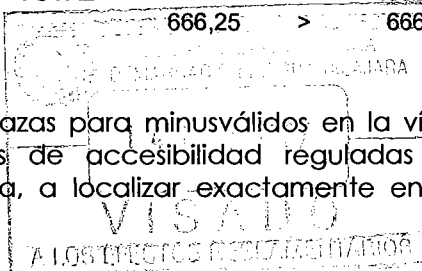
Se realiza una comparación cuantitativa de las reservas mínimas de suelo dotacional establecidas para los sectores de suelo urbanizable de uso residencial como "estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes" en el apartado c) del artículo 31 del TRLOTAU, y 22 del RP y las proyectadas en el presente Plan Parcial.

Las cifras corresponden a reservas de suelo en m2

#### DOTACIONES

	RPLOTAU m2	PAU m2
a) Zonas verdes	17.274,40	18.150,78
b) Otras dotacione y equipamientos públicos	19.193,78	24.390,66
		<b>43.294,63</b>
c) Plazas de aparcamiento		
1º con carácter privado	<120 1/100 m2	1,5/100 m2 15
	>120 1,5/100 m2	1,5/100 m2 905
	TOTAL	1.332,51 plazas
2º con carácter público	666,25	> 666,25 plazas

Se prevé la reserva de 14 plazas para minusválidos en la vía pública (el 2% reglamentario), en las condiciones de accesibilidad reguladas en Manual de Accesibilidad de Castilla la Mancha, a localizar exactamente en el proyecto de



urbanización.

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

En cumplimiento del Anexo IV del RPTRLTAU, se adscribirán para uso educativo 11.927,02 m<sup>2</sup> localizados en la parcela DE-1.

### LOS TIPOS EDIFICATORIOS

Las unidades edificatorias multifamiliares se componen de 4 manzanas con edificios con acceso rodado desde vías de reparto y desde el Bulevar de ciudad jardín, de tres o cuatro crujías, con espacio libre privativo en el centro de las manzanas, planta baja mas cuatro y ático retranqueado 3 m a todas las alineaciones y posibilidad de bajo cubierta.

En principio, el régimen de promoción de las parcelas privativas será el de vivienda libre, y protegida según se relaciona en cuadro adjunto.

Aprobado por el Pleno

de fecha ..... 28 JUL. 2008 .....

El Secretario,



### 1.3.3.-LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

La superficie edificable del ámbito (homogéneizada) es de 90.243,31 m<sup>2</sup> de uso multifamiliar libre que es la que resulta de aplicar la edificabilidad tipo (0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) a la superficie neta del sector (120.324,41m<sup>2</sup>) descontados los sistemas generales (26.412,68 m<sup>2</sup>). Este techo edificable, se convierte al aplicar los coeficientes de ponderación recogidos en el POM en 95.977,00 m<sup>2</sup> edificables, tal y como se puede apreciar en la tabla de la página siguiente:

#### CUADRO DE EDIFICABILIDADES

ZONA	Calificación	Edificabilidad homogeneizada M2 de Uso característico Mult. libre
ZU-R3	Residencial Multifamiliar	83.429,56
ZU-R4	Residencial Unifamiliar	1.813,75
ZU-C	Terciario Comercial	5.000,00
ZU-T	Terciario servicio de carreteras.	0
TOTAL		

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

Se cumple con lo establecido en el art 19.8. b). RPLOTAU. "la superficie de suelo destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio es el 50 % de la total edificabilidad residencial materializable prevista en el Plan Parcial".

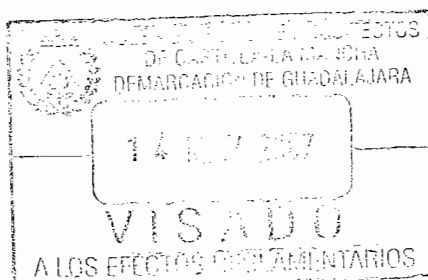
El uso comercial es compatible compartido con el de vivienda en plantas baja en varias de las parcelas de uso multifamiliar .

El desglose de edificabilidades de los usos lucrativos por manzanas propuesto es el que se expone en la página siguiente:

Aprobado por el Pleno

de fecha .....28 JUL 2008.....

El Secretario,



# PARCELAS RESULTANTES

## USOS LUCRATIVOS

parcelas calif plantas	superficie	edif homog	edif máx residencial	edif oblig comercial	edif máx TOTAL	n° viviendas reales <75	n°viv equiv >75
------------------------	------------	------------	----------------------	----------------------	----------------	-------------------------	-----------------

### unifamiliares

M1 RU	806,42	604,58	483,67		483,67	3	5,25
M.1.1	306,23	201,53	161,22		161,22	1	1,75
M.1.2	214,21	201,53	161,22		161,22	1	1,75
M.1.3	285,98	201,53	161,22		161,22	1	1,75
M2 RU	1.619,42	1.209,17	967,33		967,33	6	10,5
M.2.1	307,80	201,53	161,22		161,22	1	1,75
M.2.2	284,90	201,53	161,22		161,22	1	1,75
M.2.3	266,64	201,53	161,22		161,22	1	1,75
M.2.4	256,90	201,53	161,22		161,22	1	1,75
M.2.5	254,80	201,53	161,22		161,22	1	1,75
M.2.6	248,38	201,53	161,22		161,22	1	1,75

subtotal 2.425,84

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

subtotal 14.448,24

TOTAL 60.015,08

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

edif  
comercial

4.000,00

5.000,00

14.448,24

subtotal

TOTAL

subtotal

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

14.448,24

subtotal

TOTAL

subtotal

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

14.448,24

subtotal

TOTAL

subtotal

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

14.448,24

subtotal

TOTAL

subtotal

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

14.448,24

subtotal

TOTAL

subtotal

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

14.448,24

subtotal

TOTAL

subtotal

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

14.448,24

subtotal

TOTAL

subtotal

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

14.448,24

subtotal

TOTAL

subtotal

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

14.448,24

subtotal

TOTAL

subtotal

### multifamiliares

P-1 RPL V+átic	11.655,84	22.309,99	21.403,03	906,96	22.309,99	143,00	89,00	196,25
P-2 RPP V+átic	9.458,39	17.992,03	20.161,96	854,37	21.016,33	135,00	101,00	202,25
P-3 RPL V+átic	11.745,12	22.480,88	21.566,97	913,91	22.480,88	143,47	90,04	197,64
P-4a RPP V+átic	5.089,87	9.682,10	10.849,81	459,76	11.309,57	71,75	53,29	107,10
P-4b RPO V+átic	5.191,78	10.964,56	13.409,23		13.409,23	97,46	60,91	134,01

subtotal 43.141,00

### terciario

TS	5.762,23							
TC.e	8.686,01	5.000,00			4.000,00			

14.448,24

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

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

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

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

No obstante, en las parcelas P-2, P-4a y P-4b, la edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar, a la edificabilidad máxima homogeneizada, los correspondientes coeficientes de homogeneización según la tipología de vivienda que se proyecte en cada caso, pudiendo por lo tanto presentar pequeñas variaciones, que se ha comprobado pueden ser absorbidas por la ordenación. En definitiva, los conceptos de "edificabilidad máxima residencial" y "edificabilidad máxima total" del cuadro de la parcelas resultantes tienen carácter meramente indicativo y no vinculante.

Por el mismo motivo, las tipologías RPP y RPO en dichas parcelas tienen así mismo mero carácter indicativo y no vinculante, pudiendo cobijar cualquier tipología de vivienda sometida a un régimen de protección pública

**Aprobado por el Pleno**

de fecha 28 JUL. 2008

**El Secretario,**

#### **1.3.4.- SISTEMA DE ACTUACION**

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

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

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

La urbanización se ejecutará según las fases definidas en la Propuesta Jurídico Económica y la Propuesta de Convenio del Programa de Actuación Urbanizadora y podrá simultanearse con las actuaciones edificatorias, según lo que en él se determine.

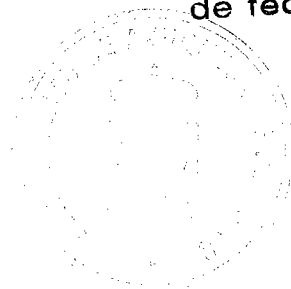
La gestión, por lo dicho anteriormente, será de carácter indirecto. Se persigue con ello que la gestión y ejecución de la urbanización sea realizada con la participación y/o

aquiescencia de propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

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

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha ..... 28 JUL. 2008 .....  
El Secretario,





**1.3.5.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE**

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

- Sistemas Generales Interiores Viario SG.i =	19.750,08 m2.
- Sistemas Generales Exteriores SG.e=	6.662,60 m2.
- Dotacional de Sistema Local DE =	24.390,66 m2
- Red viaria Local DC =	17.767,89 m2.
- Espacios libres y zonas verdes de Sistema Local DV=	18.150,78 m2.

Que con respecto a lo determinado en el artículo 67.b).2).localiza en la parcela P-4b (5.191,78 M2) la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo , capaz para materializar el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente al Ayuntamiento. (10.964,56 m2t de uso multifamiliar libre hogeneizado)

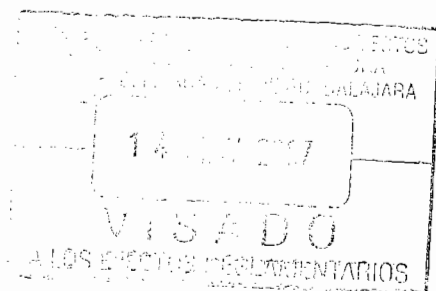
Aprobado por el Pleno

de fecha 28 JUL. 2008

El Secretario,



*[Handwritten signature]*



### 1.3.7.-ORDENANZAS REGULADORAS

#### PRELIMINARES

##### Art. 1.- NATURALEZA.

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

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

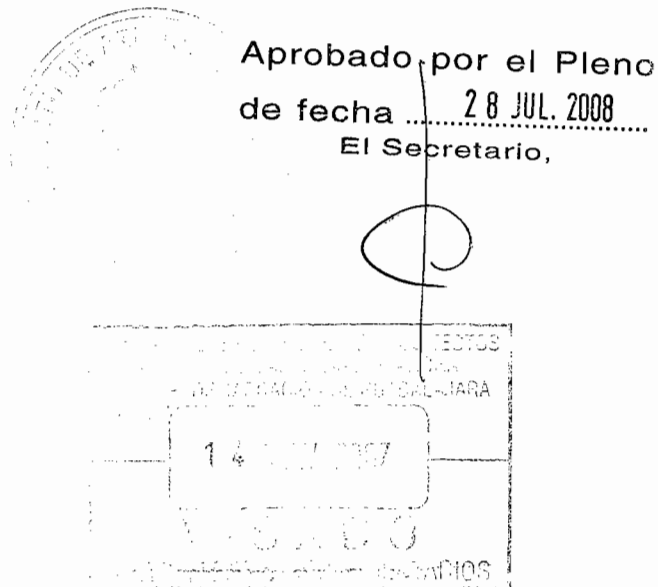
El objeto de estas Ordenanzas es regular el uso y condiciones de utilización de los terrenos, de la edificación y de los servicios complementarios del polígono.

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

##### Art. 3.- AMBITO DE APLICACION.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas es la totalidad del territorio definido por el presente Plan Parcial, y definido en el POM como Sector SUR-9

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



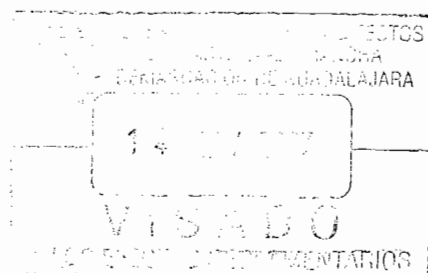
### 1.37.1.-NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DE EDIFICACION.

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

### PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



**1.3.7.2.-NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES.****ORDENANZA ZU-R3(SUR-R9)****Art.1. Definición**

Regula la edificación en suelos calificados con uso característico residencial en bloque abierto, RPL,RPP,RPO.

Grado 2º.- Edificaciones de bloque abierto que tienen asignado un espacio privado en su entorno.

**Art.2. Determinaciones estéticas**

Los edificaciones cumplirán las condiciones estéticas indicadas en las Ordenanzas Generales.

En las parcelas situadas a ambos lados del eje Bulevar central, serán de aplicación las Normas Estéticas establecidas para las parcelas situadas en la ZONA DEL EJE, en la Avenida Europa del Sector R-2. Normas que fueron aprobadas por la Comisión de Gobierno en sesión de fecha de 9 de octubre de 2002, siendo su ficha explicativa, específica, la denominada "Sección F".

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

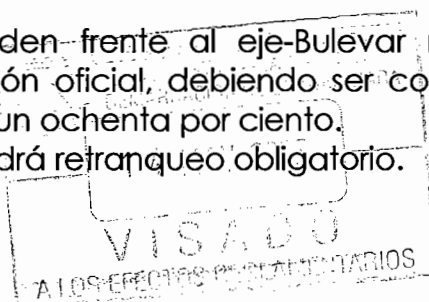
Vallado.

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

**Art.3. Determinaciones sobre aprovechamiento y volumen edificable****Retranqueos.-**

Las fachadas exteriores se situarán a 4m respecto de la alineación oficial en toda su altura, a excepción de la planta de ático que se retranqueará un mínimo de tres metros respecto de la línea de fachada antes indicada.

En las fachadas que den frente al eje-Bulevar no se retranquearán respecto de la alineación oficial, debiendo ser coincidentes con dicha alineación al menos en un ochenta por ciento. La planta sótano no tendrá retranqueo obligatorio.



Se establece a lo largo del eje-Bulevar la obligatoriedad de soportal en planta baja con anchura de 3,5 m

Las edificaciones se retranquearan entre si una distancia igual o superior a  $H/2$  siendo H la altura de la mas alta, con un mínimo de 5 metros., respecto del lindero correspondiente. Las edificaciones se podrán adosar a los linderos en la forma que se establezca en un estudio de detalle conjunto suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produzca el adosamiento.

#### Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

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

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

Aprobado por el Pleno

de fecha ..... 28 JUL. 2008 .....

El Secretario,

#### Área de Movimiento.

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

#### Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de V+Ático en todas las parcelas . Su altura máxima no podrá superar las 16,00 metros del canto inferior del forjado (techo planta 5ª) más los 3 metros correspondientes al ático retanqueado.

#### Edificabilidad.

La edificabilidad máxima homogeneizada de cada parcela será la asignada en el cuadro PARCELAS RESULTANTES, siendo la edificabilidad máxima la que resulte de aplicar a la edificabilidad máxima homogeneizada, los correspondientes coeficientes de homogeneización según la tipología de vivienda que se proyecte en su caso. De igual forma se asigna una edificabilidad comercial obligatoria como uso compatible compartido en planta baja.

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

### **Espacios bajo cubierta.-**

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

#### Cubiertas.

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

Aprobado por el Pleno

#### Fondo edificable.

de fecha .... 28 JUL. 2008 .....

El Secretario,

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

#### Ocupación.

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

En plantas sobre rasante: El sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela.

#### Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo a vía pública de 20 metros.

Los Proyectos de Parcelación cuyo fin sea la división de las manzanas o parcelas resultantes del PP, se redactarán de manera que aparte de cumplir con la parcela mínima establecida, incorporen un estudio de detalle cuyo fin sea la ordenación de volúmenes de la manzana o parcela en relación con la totalidad de la edificabilidad que les asigna el referido plan

#### Espacios libres de parcela.

En los espacios libres de parcela, incluidos dentro de las líneas de movimiento de la edificación interior, denominados espacio libre privado se permitirá en el 40% de su superficie la creación de jardines privados asignados a las viviendas situadas en planta baja. Estos espacios libres

deberán ajardinarse al menos un 40%, pudiendo destinarse, el resto a instalaciones deportivas descubiertas. En los espacios privativos situados entre la línea de fachada planta baja y la alineación exterior se permite la creación de jardines privados, sin posibilidad de comunicación o acceso desde la vía pública".

#### **Art.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo**

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

Uso Característico.- Residencial Multifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL 2008  
El Secretario,

Usos complementarios.-

Los autorizados como compatibles compartidos situados en planta baja.

Usos Compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

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

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

#### **Art.5. Aparcamientos**

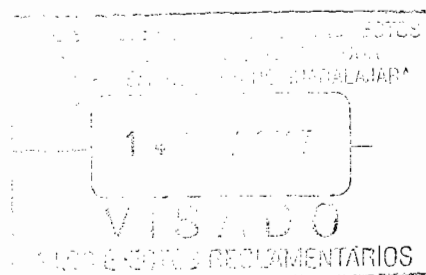
Deberá reservarse una plaza y media por cada 1 vivienda y/o cada 100 m<sup>2</sup> construidos además de los correspondientes a otros usos de acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global libre	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior a la baja	Espacio parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial		A-1	A-1 Cd. 1º	
	Deportivo	D-D1 Cd. 1º	D-D1		D-D1
	Docente		DO-2,DO-3	Cd. 3º	
	Religioso		R-2		
	Sanitario		S-4, S-5	S-4	
	Serv. Admtvos.		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,AP-5 Cd. 4º		AP-1 Cd. 12º
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda				
TERCIARIO	Comercial		C-1,C-2,C-3 Cd. 2º		
	Espectáculos		E-1		
	Hotelero		H-1,H-2	Cd. 1º	
	Hostelero		HO-1.1 (A, B y C)		
	Oficinas		O-1, O-2	O-1, O-2	

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

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





## **ORDENANZA ZU-R4(SUR-R9)**

### **Art.1. Definición**

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

### **Art.2. Clasificación**

Se establece un grado único

### **Art.3. Determinaciones sobre aprovechamiento y volumen**

#### **3.1. Alineaciones**

Serán las indicadas en los planos correspondientes.

#### **3.2. Altura máxima**

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

Se permite la planta bajo cubierta, computando su superficie construida a partir del 1,50 de altura, en las condiciones que se especifican en las Normas Urbanísticas del P.O.M.

#### **3.3. Aprovechamiento**

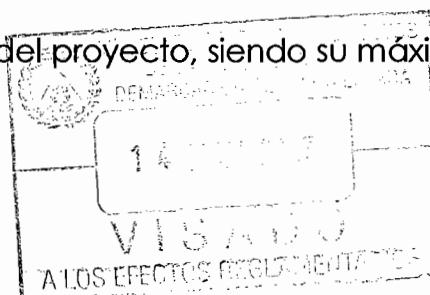
Urbanístico.- Es igual al tipo.

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

#### **3.4. Cubierta**

Quedará a juicio del autor del proyecto, siendo su máxima inclinación del 60 %

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



### 3.5. Chaflanes

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

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

### 3.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de 6,00 metros para viviendas adosadas, nueve metros para viviendas pareadas y doce para viviendas aisladas.

### 3.7. Fondo máximo edificable

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

### 3.8. Ocupación de parcela

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

### 3.9. Parcela mínima

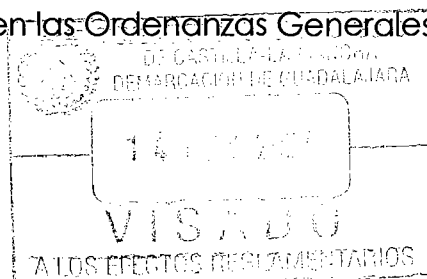
. Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 175 m<sup>2</sup> en viviendas adosadas, 225 m<sup>2</sup> en viviendas pareadas y 300 m<sup>2</sup> en viviendas aisladas.

### 3.10. Patios

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

### 3.11. Rampas

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



### 3.12. Rasantes

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

### 3.13. Retranqueos

Los retranqueos serán los siguientes:

Cinco metros al lindero frontal y posterior y de tres metros al resto de linderos.

### 3.14. Tipología de la edificación

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

## **Art. 4. Condiciones estéticas y constructivas**

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL 2008  
El Secretario,

### 4.1. Aspecto exterior de la edificación

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

### 4.2. Cubiertas

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

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

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

### 4.3. Instalaciones y mobiliario

Dentro del espacio libre de parcela se permitirán las instalaciones que se indican en la ordenanza de espacios libres privados. No podrán construirse

barbacoas o similares a menos de una distancia de seis metros de los huecos de las viviendas colindantes salvo acuerdo notarial de los propietarios afectados. Las casetas de aperos deberán concentrarse en las esquinas de los linderos posteriores en forma que pueda adosarse las de las parcelas colindantes.

#### 4.4. Medianerías

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

#### 4.5. Salientes, vuelos y aleros

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

#### 4.6. Vallado

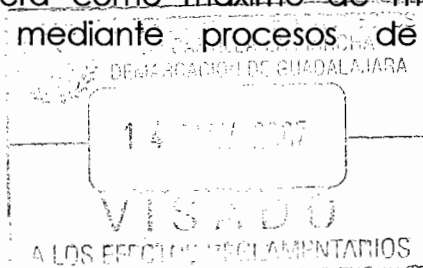
El vallado será uniforme para todas las parcelas con frente a una misma vía dentro de una misma manzana. La altura de la franja opaca no será superior a los 0,80 m. en fachada y de 2 m. en el resto de los linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas, o alambradas hasta una altura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

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

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

### **Art. 5. Disposiciones específicas sobre parcelación**

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



No se permitirá la apertura de nuevas vías.

#### **Art. 6. Determinaciones estéticas**

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

#### **Art. 7. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación**

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

Uso predominante.- Residencial unifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Asistencial en viviendas aisladas.

Docente en su categoría D-3 en viviendas aisladas.

Sociocultural en viviendas aisladas.

Sanitario en viviendas aisladas.

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

Usos compatibles compartidos.-

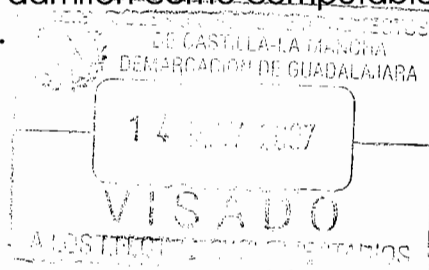
Ver cuadro adjunto.

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

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

#### **Art.8. Aparcamientos**

Deberá reservarse un aparcamiento y medio por cada vivienda y/o cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Se admiten como computables los aparcamientos en superficie y al aire libre.



Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

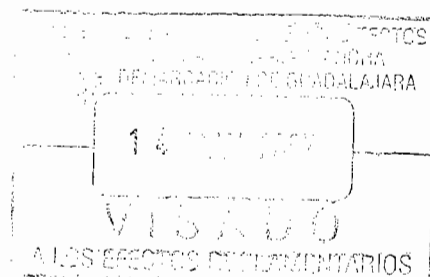
Usos compatibles compartidos con el uso predominante

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



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



## **ORDENANZA ZU-C(SUR-R9).**

### **Art.1. Definición**

Regula la edificación en suelos calificados con uso característico Terciario Comercial **TC.e**.

### **Art.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable**

#### **2.1. Alineaciones**

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

Aprobado por el Pleno  
de fecha .....28 JUL 2008.....  
El Secretario,

#### **2.2. Altura de la edificación**

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

#### **2.3. Aprovechamiento**

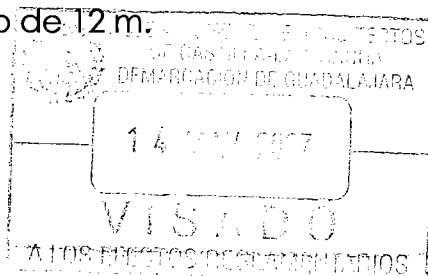
Máximo.- Igual al asignado en el documento de reparcelación.

Patrimonializable.- Igual al asignado.

#### **2.4. Chaflanes**

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

#### **2.5. Fachada mínima**



Será de 20 m.

## 2.6. Fondo edificable

No se establece.

## 2.7. Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 65%.

## 2.8. Parcela mínima

La parcela mínima será de dos mil metros cuadrados.

## 2.9. Patios

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

## 2.10. Rampas

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

## 2.11. Retranqueos



Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



El retranqueo mínimo a linderos que no constituyan fachada será de cuatro metros. En linderos a vías públicas con acceso peatonal a la instalación no se exigirán retranqueos salvo que expresamente se señalen en el plano de alineaciones. En edificaciones existentes se recogen los retranqueos actuales.

### **Art. 3. Condiciones estéticas y compositivas**

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

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

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

Aprobado por el Pleno  
28 JUL. 2008  
de fecha .....  
El Secretario,

### **Art. 4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo**

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

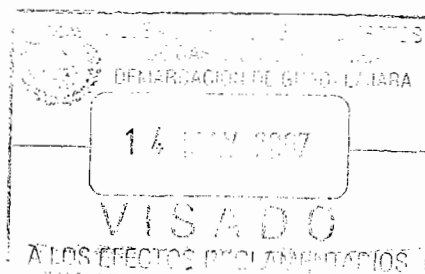
Uso predominante.-

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

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

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Hostelero.



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

Usos compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

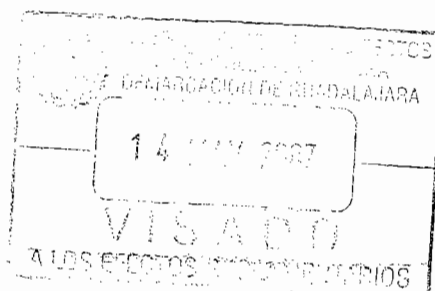
Los usos compatibles en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% del volumen de la parcela ni ocupar más de un 30% de la superficie de la misma.

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

#### **Art. 5. Aparcamientos**

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

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



## ORDENANZA ZU-T (SUR-R9)

### Art. 1. Definición

Regula la edificación en zonas de servicio de carreteras y pequeños talleres de servicio al automóvil. TS

### Art.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

#### 2.1. Alineaciones

Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano correspondiente del Plan General y las deducidas de la N-PV.

#### 2.2. Altura de la edificación

La altura de la edificación será de dos plantas, 10 m.

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

#### 2.3. Aprovechamiento

Tipo.- Será el resultado de aplicar la edificabilidad definida para las parcelas así calificadas en el correspondiente Plan Parcial.

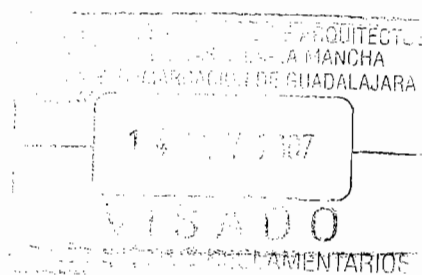
Privativo.- Igual al asignado.

#### 2.4. Fachada mínima

La fachada mínima será de 80 m.

#### 2.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima será del 40%.



## 2.6. Parcela mínima

La parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>.

## 2.7. Retranqueos

El retranqueo mínimo a linderos laterales y posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 m.

## 2.8. Tipología de la edificación

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

Será definida en Estudio de Detalle. La distancia entre edificaciones no podrá ser inferior a la altura.

## **Art.3. Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo**

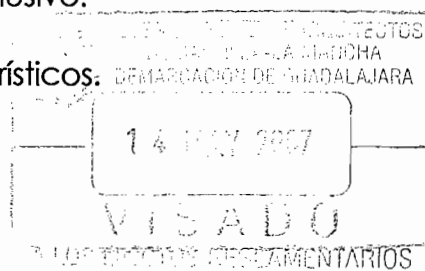
Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.

Uso predominante.-

Terciario ligado a servicios de carretera que incluye Estaciones de Servicio.  
Talleres y Almacenes al servicio del automóvil.  
Hotelero.  
Hostelero HO.  
Comercial C-8.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Ninguno además de los característicos.



Usos complementarios.- Los necesarios para el funcionamiento del uso principal.

Usos compatibles compartidos.-

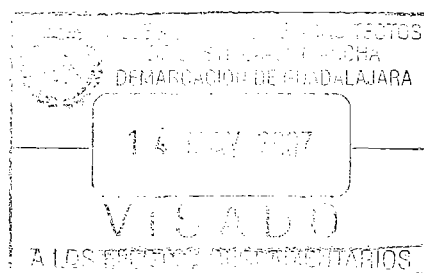
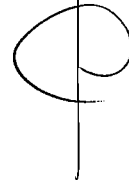
Ver cuadro adjunto.

Los usos compatibles no podrán superar el 10% del aprovechamiento total.

#### **Art. 4. Aparcamientos**

Deberán reservarse el doble de las plazas de aparcamiento exigidas por las condiciones generales para cada uso concreto.

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global libre	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior a la baja	Espacio parcela
---------------------	-------------------	---------------	-------------	------------------------------	--------------------

DOTACIONAL Y  
SERVICIOS

Asistencial

Deportivo

Docente

Religioso

Sanitario

S-3, S-5

Serv. Admtvos.

Sociocultural

## PRODUCTIVO

Almacenes

AL

Industrial

I-A

Terciario Ind.

T

RED VIARIA Y  
COMUNICACIONES

Garajes

AP-2

AP-2

Est. Autobuses

Est. de Servicio

AP-1

## RESIDENCIAL

Vivienda

C-8

## TERCIARIO

Comercial

C-1, C-2, C-3 Cd. 8ª  
C-8

Espectáculos

Hotelero

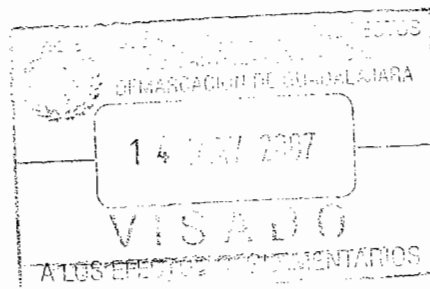
Hostelero

Oficinas

O-2 Cd. 13ª

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de las Normas Urbanísticas Particulares del POM.



El resto de las Ordenanzas se corresponden fielmente a las definidas en el P.O.M.

## **Art. 14. ORDENANZA ZU-D**

### **Art. 14.1. Definición**

Regula la edificación en parcelas de uso exclusivo Dotacional DE-1, DE-2.

### **Art. 14.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable**

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

#### **14.2.B.1. Alineaciones.**

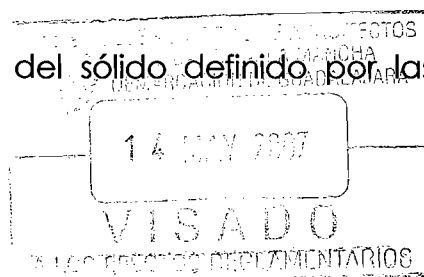
Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General.

#### **14.2.B.2. Altura máxima.**

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

#### **14.2.B.3. Aprovechamiento.**

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





Tipo.- Será el resultado de aplicar a su superficie una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico dotacional.

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

#### 14.2.B.4. Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación será del 50%

#### 14.2.B.5. Retranqueos.

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

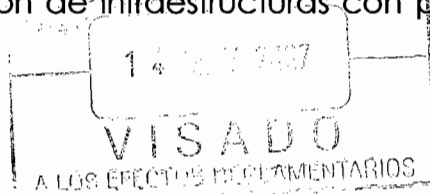
Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

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

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

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

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



**Art. 16. ORDENANZA ZU-V****Art. 16.1. Definición**

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

**Art. 16.2. Clasificación**

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

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

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

3. Parques de ciudad.- Son parques de tamaño superior a las cinco Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son 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 parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

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

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



**Art. 16.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable**

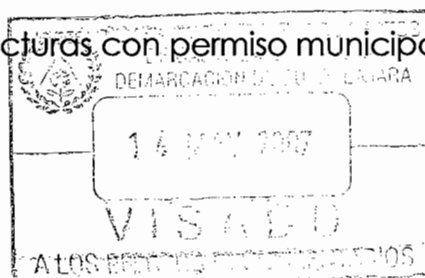
La superficie máxima edificable para los usos previstos en esta ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las del tipo 3 y 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las del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

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL 2008.....  
El Secretario,

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.



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

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio y uso público para la circulación de vehículos o peatones o, en su caso, en los márgenes de los mismos.

**Art. 18.2. Tipos de vías**

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

Se distinguen los siguientes tipos:

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

**Art. 18.3. Calles urbanas en el casco tradicional**

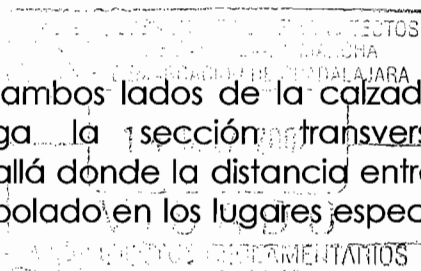
Se distinguen los siguientes tipos, en función de su papel estructurante o local y uso de tráfico rodado o peatonal:

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

**A. Viario estructurante de tráfico rodado.**

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

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



planos de red viaria o en los Proyectos de Urbanización que los desarrollen.

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

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

### **B. Viario de coexistencia.**

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

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

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

Aprobado por el Pleno  
28 JUL. 2008  
de fecha .....  
El Secretario,

### **C. Viario peatonal.**

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

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

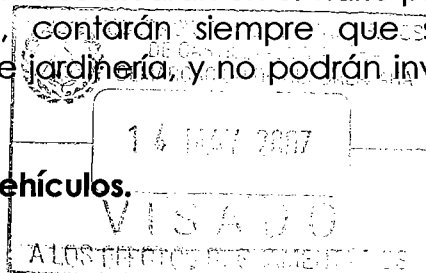
Se establece este tipo de viario para las sendas en espacios libres y aquel viario que por sus dimensiones no aconsejen el acceso habitual de vehículos.

### **D. Aparcamientos públicos.**

Corresponde a espacios destinados a aparcamientos públicos.

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

### **Art. 18.4. Calles urbanas de vehículos.**



El Plan General señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal indicativa que deberá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

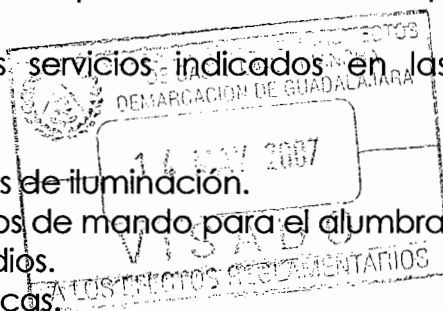
Además de los servicios indicados en las aceras se permite la instalación de:

Farolas y báculos de iluminación.

Pequeños centros de mando para el alumbrado.

Bocas de incendios.

Cabinas telefónicas.



Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

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

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

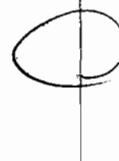
La instalación de estaciones de servicio o monopostes se autorizará teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

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

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

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



### 1.3.7.3.-NORMAS DE URBANIZACION

#### Art. 1.- PROYECTO DE URBANIZACION.

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

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

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

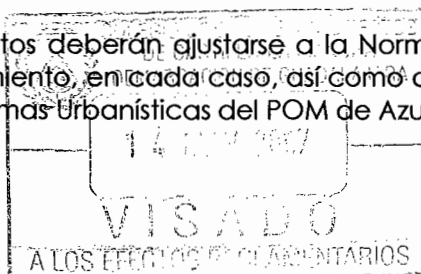
#### Art. 2.- DOCUMENTACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION.

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

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

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





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

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

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



#### Art. 3.- NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION.

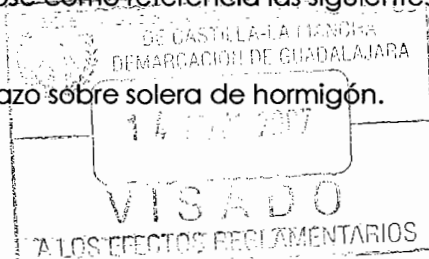
Se estará a las disposiciones expresadas en el presente Plan Parcial, así como a las prescripciones de las distintas compañías suministradoras y de los servicios técnicos del propio Ayuntamiento de Azuqueca.

#### NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO

Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las normas técnicas generales que marca el POM.

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

Aceras: Baldosa de terrazo sobre solera de hormigón.



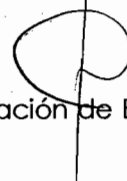
Calzada en calles del viario principal e interior: Capa de rodadura en aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón en masa. Bandas de aparcamiento laterales en solera de hormigón en masa con acabado endurecido. Separación de tráfico con bordillos prefabricados estándar de hormigón.

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

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

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



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

#### NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

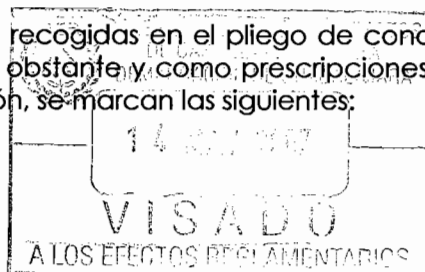
1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/ habitante/ día.
2. Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

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

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

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

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



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

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

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

#### NORMAS DE URBANIZACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACION

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

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

de fecha ... 28 JUL. 2008 .....

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

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

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

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

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

Diámetro mínimo de alcantarilla pública de 0'30 m.



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

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

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

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

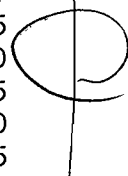
La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Nº de acometidas  
conectadas

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL 2008  
El Secretario,  
Coeficiente de simu-  
taneidad.

1  
0'95  
0'90  
0'85  
0'80  
0'75  
0'70

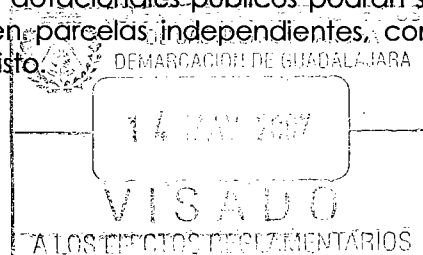


Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán subterráneas.

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

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

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



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

#### ALUMBRADO PUBLICO.

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

Nivel técnico; valores mínimos de servicio

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

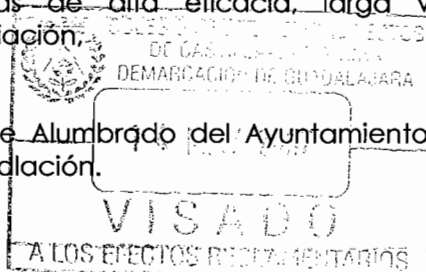
	TRAFICO RODADO		TRAFICO PEATONES	
	PARAMETROS	EXIGENCIAS	EXIGENCIAS	ZONAS SEGURIDAD
Illuminancia				
Recomendable:	30 lux			20 lux
Admisible:	12 lux		8 lux	5 lux
Uniformidad:				
min/med.	1/3	1/3	1/4	1/6
Deslumbra-				
miento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperatu-				
ras de color				
correlacionada	4000 K	4000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

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

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

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

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



En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años. Igualmente se consultará al servicio de alumbrado municipal

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

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

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

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

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

Aprobado por el Pleno

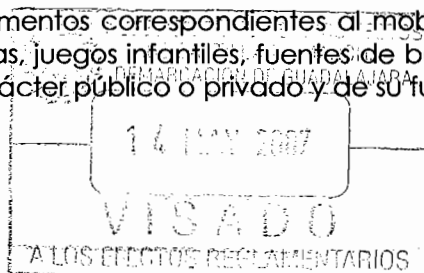
PLANTACIONES.

de fecha 28 JUL 2008.....  
El Secretario,

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

MOBILIARIO URBANO.

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

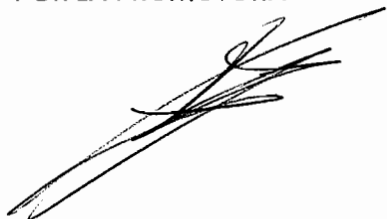


### 1.3.7.4.-PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

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

GUADALAJARA Marzo de 2007

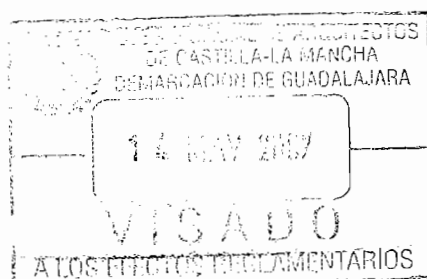
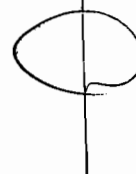
POR LA PROMOTORA



EL ARQUITECTO



Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,

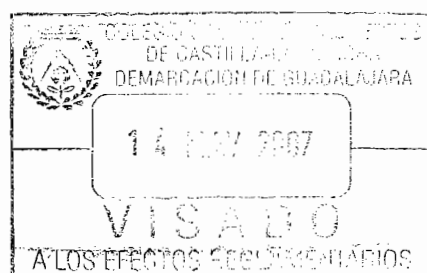


## ANEXO A LA MEMORIA

### JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

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

Aprobado por el Pleno  
de fecha 28 JUL. 2008  
El Secretario,



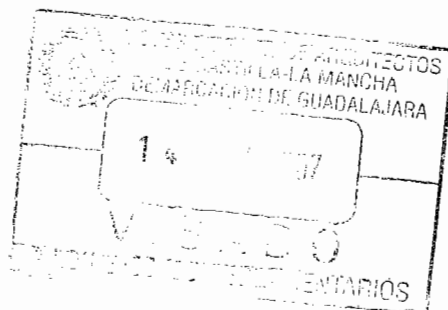


**DETERMINACIONES EXIGIDAS POR EL ARTICULO 110 4.2 y 4.3 TRLOTAU.**

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

3 Proposición Jurídico - Económica:

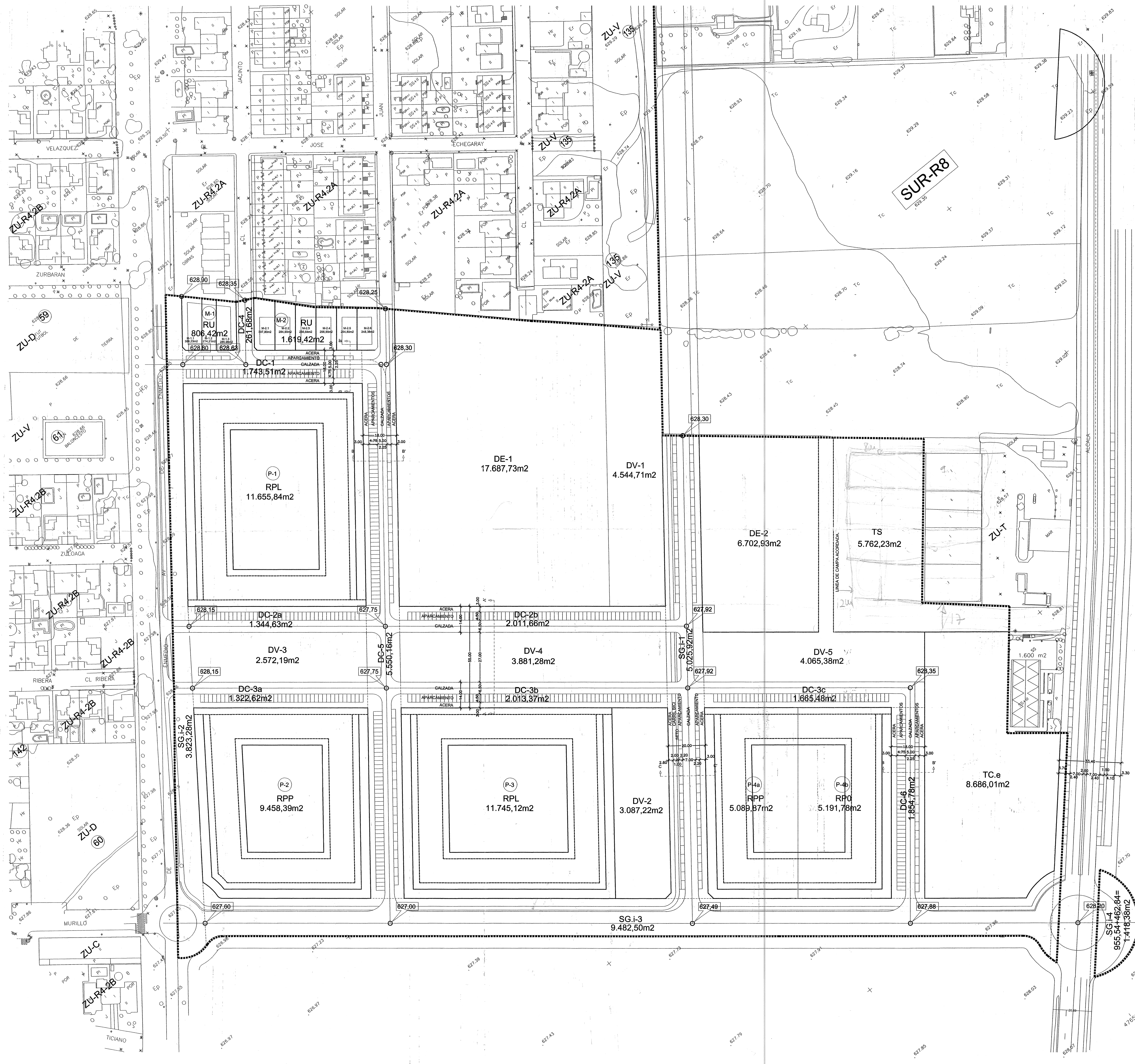
La definición y propuesta de todos estos extremos se incorporarán en la plica cerrada de la Proposición Jurídico-Económica y Convenio del PAU (Artº 120 LOTAU)



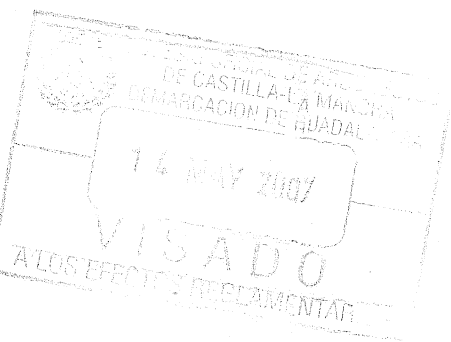
Aprobado por el Pleno  
de fecha ..... 28 JUL. 2008 .....  
El Secretario,

A handwritten signature, appearing to be a stylized 'C' or 'Q', written over a vertical line.





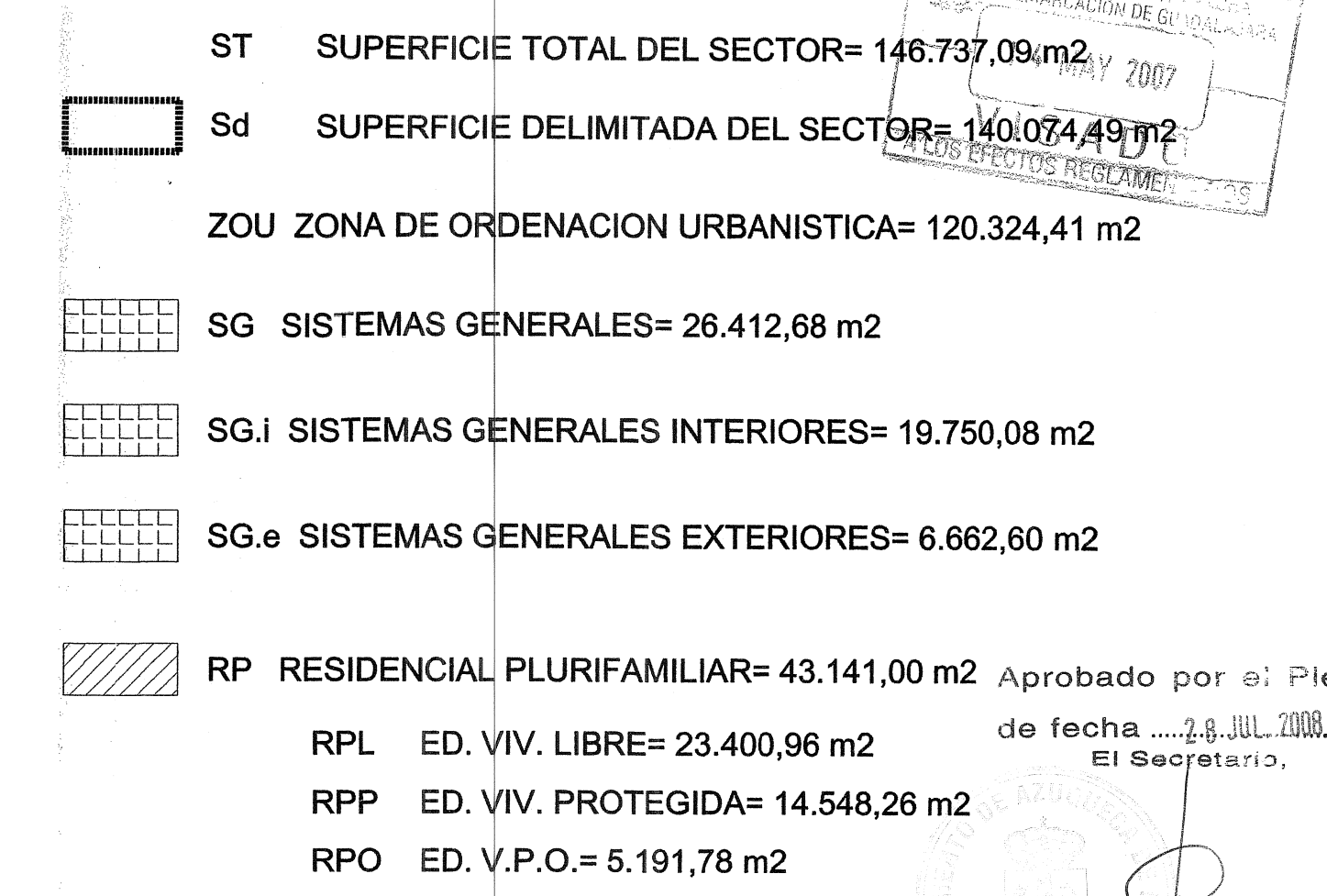
- SG SISTEMAS GENERALES
- SG.i SISTEMAS GENERALES INTERIORES
- SG.e SISTEMAS GENERALES EXTERIORES
- RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
  - RPL ED. VIV. LIBRE
  - RPP ED. VIV. PROTEGIDA
  - RPO ED. V.P.O.
- RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- DE DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS
- DV DOTACIONAL ZONAS VERDES
- TC.e TERCARIO COMERCIAL EXENTO
- TS TERCARIO SERVICIOS DE CARRETERA
- DC DOTACIONAL COMUNICACIONES



Aprobado por el Pleno  
de fecha ..... 28 JUL 2008 .....  
El Secretario,

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR R-9</b>		FECHA
AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)		MARZO-2007
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	ESCALA 1/1000
TJ CONSTRUCCIONES S.L.	RAFAEL CASAS MAYOR	REF.-
PLANO DE	ALINEACIONES Y RASANTES ORDENACION DETALLADA	SUR R-9.DWG
		PLANO Nº
		5





EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	ESCALA 1/1000
TJ CONSTRUCCIONES S.L.	RAFAEL CASAS MAYORA	REF.º
PLANO DE		SUR R-9.DWG
		PLANO Nº

6