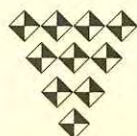


AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES

Año 200

EXPEDIENTE

**MODIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN
DE LA MANZANA nº 1 DEL SECTOR
SUR-R8**



Modificada Manzana n: 1



Ayuntamiento de Azuqueca de Henares



**D. Ignacio Rojo Fernández-Matinot, Licenciado en Derecho,
Secretario de este Ayuntamiento,**

CERTIFICO:

Que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 16 de septiembre dos mil cinco, entre otros, adoptó el acuerdo siguiente:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR SUR R 8.

Presentado por Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S. L. y teniendo en cuenta:

- 1.- Que el informe del Arquitecto Municipal es favorable.
- 2.- Que el Proyecto de Reparcelación se ha presentado conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora.
- 3.- Que durante la información pública practicada no se han presentado alegaciones.

PRIMERO.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación y protocolizado en escritura pública nº 1.217 de 22 de Junio de 2005, autorizada por Doña María Teresa Iglesias Peinado, Notario del Ilustre Colegio de Madrid

SEGUNDO.- Aceptar la cesión de los terrenos previstos para la titularidad municipal que figuran en el referido proyecto.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al interesado con indicación de los recursos que contra el mismo procedan.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, con la salvedad del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido el presente que firmo con el visto bueno del Sr. Alcalde en Azuqueca de Henares a veintidós de dos mil cinco

Vº Bº
El Alcalde,



ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA N° 1, PARCELAS 1 A 24. SUR-R8
ENTRE C/ ANA MARIA MATUTE Y C/ TERENCI MOIX
AZUQUECA DE HENARES. GUADALAJARA

PARA :



CARRASCOSA MORENO
PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.

ARQ. :

MARIANO LAGUNA SORINAS



JULIO 2004



SUR8 7-04 estudio detalle.doc

MANZANA N°1, SUR-R8.

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION:

PARCELAS 1 a 24. SECTOR SUR-R8
RESIDENCIAL "LOS HUERTOS"
ENTRE C/ ANA MARIA MATUTE Y C/ TERENCE MOIX

MUNICIPIO:

AZUQUECA DE HENARES

PROPIEDAD:

CARRASCOSA MORENO PROMOCIONES INMOB., S.L.

ARQUITECTO:

MARIANO LAGUNA SORINAS

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

La sociedad CARRASCOSA MORENO PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L., es propietaria de la totalidad de las parcelas (número 1 a 24) que integran la primera manzana de viviendas unifamiliares del sector SUR-R8 de Azuqueca de Henares.

Dicha manzana está formada por doce parcelas a cada una de las calles que limitan, C/ Ana María Matute y C/ Terenci Moix, de unas dimensiones uniformes, 10,50 m por 30,25 m, siendo de aplicación la Ordenanza ZU-R4H, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

2.- PROMOCION PROYECTADA

La propiedad ha decidido mantener la tipología de vivienda unifamiliar sin elementos comunes en los edificios, viviendas ni sótanos, pero diversificando los tipos de vivienda proyectadas.



Frente a la parcelación original con 24 parcelas iguales, unos 317 m², para 24 viviendas pareadas, idénticas, se proyecta esta nueva ordenación con:

Tipo de vivienda	Nº	Sup. aprox. Parcela
Aislada	2	580 m ²
Pareada	16	319 m ²
Adosada	6	223 m ²
Total	24	

Esta solución se ajusta mejor a las necesidades comerciales del promotor al diversificar la oferta, manteniendo, estrictamente, el número de parcelas, el número de viviendas y la edificabilidad total de la promoción.

3.- ADECUACION A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES

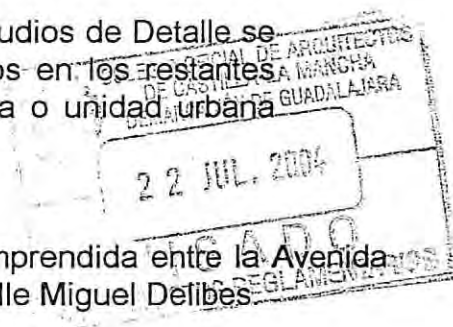
La modificación propuesta se ajusta a lo establecido en el párrafo 2º del punto 9.3.5., página 41 de las Normas Urbanísticas Particulares del POM de Azuqueca, que establece:

"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."

Por otra parte el presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con el artículo 5.1., Función del Estudio de Detalle, de la sección 5º. (Página 18, Normas de Tramitación, POM de Azuqueca.)

"Según lo dispuesto en el Artículo 28 (LOTAU), los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, la manzana o unidad urbana equivalente completa."

En este caso nos referimos a la manzana completa, comprendida entre la Avenida de Madrid, Calle Terenci Moix, Calle Ana María Matute y la Calle Miguel Delibes.



Las nuevas tipologías de viviendas y la implantación de la zona común nos llevan a plantear una nueva ordenación de la edificación, reflejada en el plano nº 2, en el que se reflejan la condición de adosamiento o no de testeros.

Las viviendas se agrupan en un máximo de tres viviendas.

5.- ADECUACION DE LA ORDENACION

Dado que se propone modificar la ordenación de una manzana completa con propietario único afectando a la superficie de las parcelas y a la edificabilidad de las mismas se ha optado para su tramitación mediante estudio de detalle ya que se destina a reordenar la edificación dentro de la manzana, manteniendo la vivienda unifamiliar, su número y edificabilidad total.

5.1.- Esta nueva ordenación cumple con las siguientes determinaciones:

5.1.1.-No reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

5.1.2.-No se origina aumento de volumen, edificabilidad o número de viviendas.

5.1.3.-No supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetan en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5.1.4.-No ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5.1.5.-No contiene determinaciones propias del Plan General Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.



5.2.-Todo ello queda reflejado en el cuadro resumen adjunto que refleja:

5.2.1.- SUPERFICIES DEL SUELO IDÉNTICAS	7.651,14 m ²
5.2.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE SE MANTIENE	3.328,80 m ² /m ²
5.2.3.- OCUPACIÓN MENOR DE	0,50 m ² /m ²
5.2.4.- ALTURA MÁXIMA Y VOLUMEN NO SE MODIFICAN	
5.2.5.- DENSIDAD IDÉNTICA	24 VIVIENDAS
5.2.6.- SE MANTIENE EL USO RESIDENCIAL	

Azuqueca de Henares, a 7 de julio de 2004



Fdo. Mariano Laguna Sorinas





SUR6 7.04 parcelacion15-06-05.doc



MANZANA Nº1, SUR-R8.

PROYECTO
**MODIFICACION PUNTUAL DE
REPARCELACION**

MANZANA Nº 1, PARCELAS 1 A 24. SUR-R8
ENTRE C/ ANA MARIA MATUTE Y C/ TERENCE MOIX
AZUQUECA DE HENARES. GUADALAJARA

PARA :



CARRASCOSA MORENO
PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.

ARQ. :

MARIANO LAGUNA SORINAS

JULIO 2004

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL DE REPARCELACION

SITUACION: PARCELAS 1 a 24. SECTOR SUR-R8
RESIDENCIAL "LOS HUERTOS"
ENTRE C/ ANA MARIA MATUTE Y C/ TERENCEI MOIX

MUNICIPIO: AZUQUECA DE HENARES

PROPIEDAD: CARRASCOSA MORENO PROMOCIONES INMOB., S.L.

ARQUITECTO: MARIANO LAGUNA SORINAS

MEMORIA

1.-ANTECEDENTES

La sociedad CARRASCOSA MORENO PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L., representando a la propiedad de la totalidad de las parcelas, como propietaria de las parcelas 3 a 24, y en representación de D. Juan Antonio Carrascosa, (en régimen de gananciales) propietario de las parcelas 1 y 2, que integran la primera manzana de viviendas unifamiliares del sector SUR-R8 de Azuqueca de Henares.

Dicha manzana está formada por doce parcelas a cada una de las calles que limitan, C/ Ana María Matute y C/ Terenci Moix, de unas dimensiones uniformes, 10,50 m por 30,25 m, siendo de aplicación la Ordenanza ZU-R4H, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Se ha redactado el correspondiente Estudio de Detalle, que recoge la nueva ordenación de volúmenes, tipo de vivienda unifamiliar, que son aisladas, adosadas por una medianería y adosadas por las dos medianerías.



2.- PROMOCION PROYECTADA

La propiedad ha decidido mantener la tipología de vivienda unifamiliar sin elementos comunes en los edificios, viviendas ni sótanos, pero diversificando los tipos de vivienda proyectadas.

Frente a la parcelación original con 24 parcelas iguales, unos 317 m², para 24 viviendas pareadas, idénticas, se proyecta esta nueva parcelación con:

Tipo de vivienda	Nº	Sup. aprox. Parcela
Aislada	2	580 m ²
Pareada	16	319 m ²
Adosada	6	223 m ²
Total	24	

Esta solución se ajusta mejor a las necesidades comerciales del promotor al diversificar la oferta, manteniendo, estrictamente, el número de parcelas, el número de viviendas y la edificabilidad total de la promoción.

3.- REPARCELACION

La parcelación propuesta se refleja en el cuadro adjunto y plano de parcelas nº2, en que se refleja:

- Nº de parcela
- Nº de viviendas por parcela, una en todos los casos
- Superficie de parcela
- Edificabilidad por parcela en superficie y porcentaje
- Ocupación máxima de parcela, 0,5m²/m² en todas las parcelas

PROYECTO DE REPARCELACION**MANZANA Nº 1, PARCELAS 1 A 24, SUR-R8****ENTRE C/ ANA MARIA MATUTE Y C/ TERENCI MOIX
AZUQUECA DE HENARES**

RA :  **CARRASCOSA MORENO
PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.**

RQ.: **MARIANO LAGUNA SORINAS****JULIO 2004
MARZO 2005****ESTADO ORIGINAL
PLAN PARCIAL****ESTADO FINAL
PROYECTO DE PARCELACION**

Nº PAR	Nº VIVI.	SUP. PARC,	EDIFIC. PARTIC.	CUOTA %	Nº PAR	Nº VIV.	SUP. PARC,	EDIFICABILIDAD m²	%	CUOTA PARTIC. %	OCUPACION MÁX.	m² estimado	%
1	1	324,73	141,28	0,3608	1	1	581,92	215,68	0,37	0,5505	0,50	180,00	0,31
2	1	317,68	138,21	0,3530	2	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
3	1	317,68	138,21	0,3530	3	1	223,89	130,04	0,58	0,3321	0,50	76,51	0,34
4	1	317,68	138,21	0,3530	4	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
5	1	317,68	138,21	0,3530	5	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
6	1	317,68	138,21	0,3530	6	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
7	1	317,68	138,21	0,3530	7	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
8	1	317,68	138,21	0,3530	8	1	223,89	130,04	0,58	0,3321	0,50	76,51	0,34
9	1	317,68	138,21	0,3530	9	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
10	1	317,68	138,21	0,3530	10	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
11	1	317,68	138,21	0,3530	11	1	223,89	130,04	0,58	0,3321	0,50	76,51	0,34
12	1	316,55	137,72	0,3517	12	1	319,58	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
13	1	339,71	147,80	0,3775	13	1	596,92	215,68	0,36	0,5506	0,50	180,00	0,30
14	1	317,68	138,21	0,3530	14	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
15	1	317,68	138,21	0,3530	15	1	223,89	130,04	0,58	0,3321	0,50	76,51	0,34
16	1	317,68	138,21	0,3530	16	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
17	1	317,68	138,21	0,3530	17	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
18	1	317,68	138,21	0,3530	18	1	223,89	130,04	0,58	0,3321	0,50	76,51	0,34
19	1	317,68	138,21	0,3530	19	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
20	1	317,68	138,21	0,3530	20	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
21	1	317,68	138,21	0,3530	21	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
22	1	317,68	138,21	0,3530	22	1	320,70	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24
23	1	317,68	138,21	0,3530	23	1	223,89	130,04	0,58	0,3321	0,50	76,51	0,34
24	1	316,55	137,72	0,3517	24	1	319,58	132,32	0,41	0,3380	0,50	77,81	0,24

CUOTA %
TOTAL **24 7651,14 3328,72** 8,5017
unid m² m²

24 7651,14 3328,72
unid m² m²

CUOTA %
8,5017



4.- ADECUACION DE LA REPARCELACION

La parcelación se proyecta de acuerdo con el Estudio de Detalle adjunto.

4.1.- Esta nueva parcelación cumple con las siguientes determinaciones:

4.1.1.-No reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

4.1.2.-No se origina aumento de volumen, edificabilidad o número de viviendas.

4.1.3.-No supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetan en todo caso las demás determinaciones del Plan.

4.1.4.-No ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4.1.5.-No contiene determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

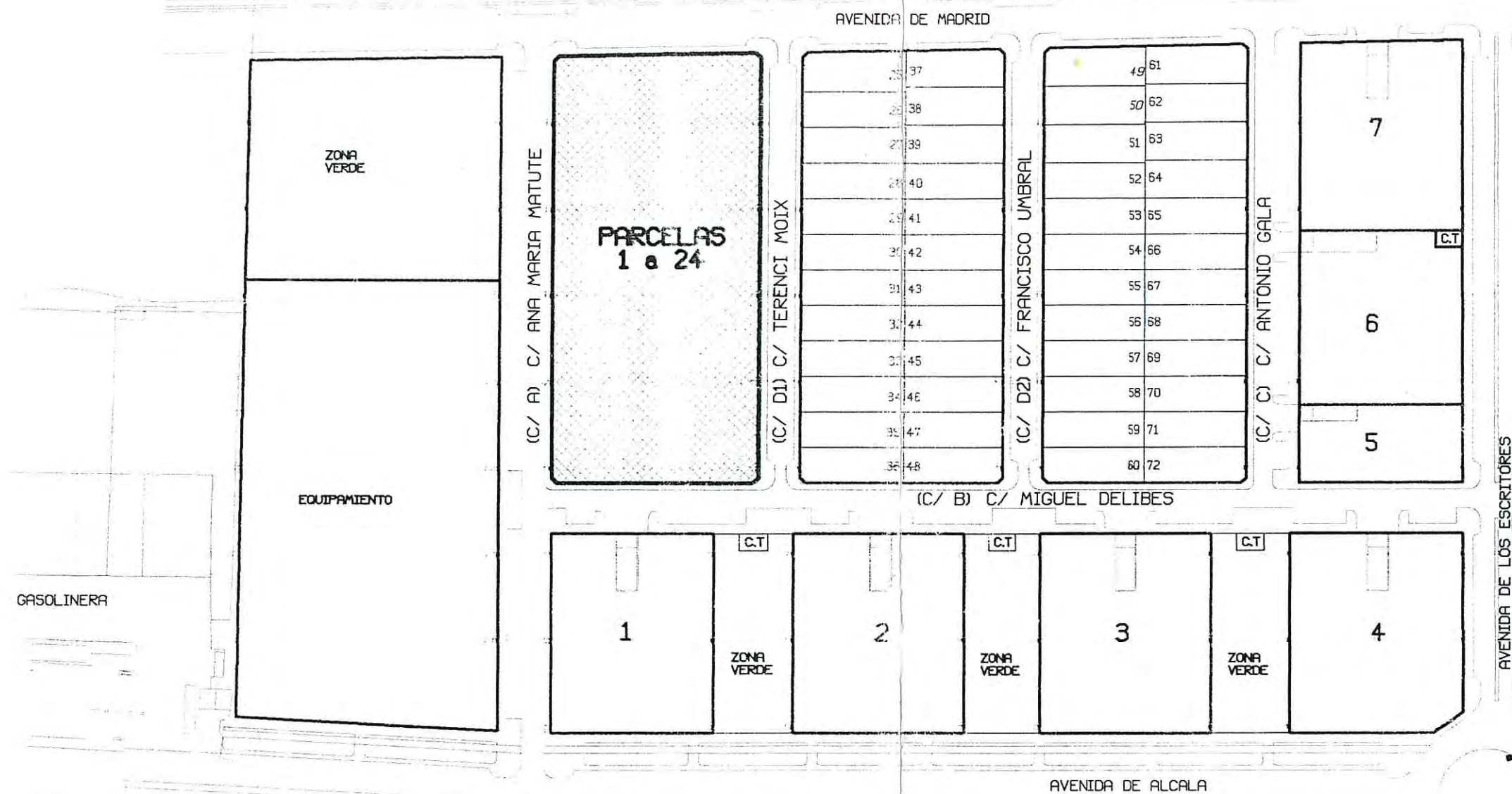
4.2.-Todo ello queda reflejado en el cuadro resumen adjunto que refleja:

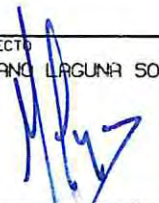
5.2.1.- SUPERFICIES DEL SUELO IDÉNTICAS	7.651,14 m ²
5.2.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE SE MANTIENE	3.328,80 m ² /m ²
5.2.3.- OCUPACIÓN MENOR DE	0,50 m ² /m ²
5.2.4.- ALTURA MÁXIMA Y VOLUMEN NO SE MODIFICAN	
5.2.5.- DENSIDAD IDÉNTICA	24 VIVIENDAS
5.2.6.- SE MANTIENE EL USO RESIDENCIAL	

Azuqueca de Henares, a 7 de julio de 2004



Fdo. Mariano Laguna Sorinas



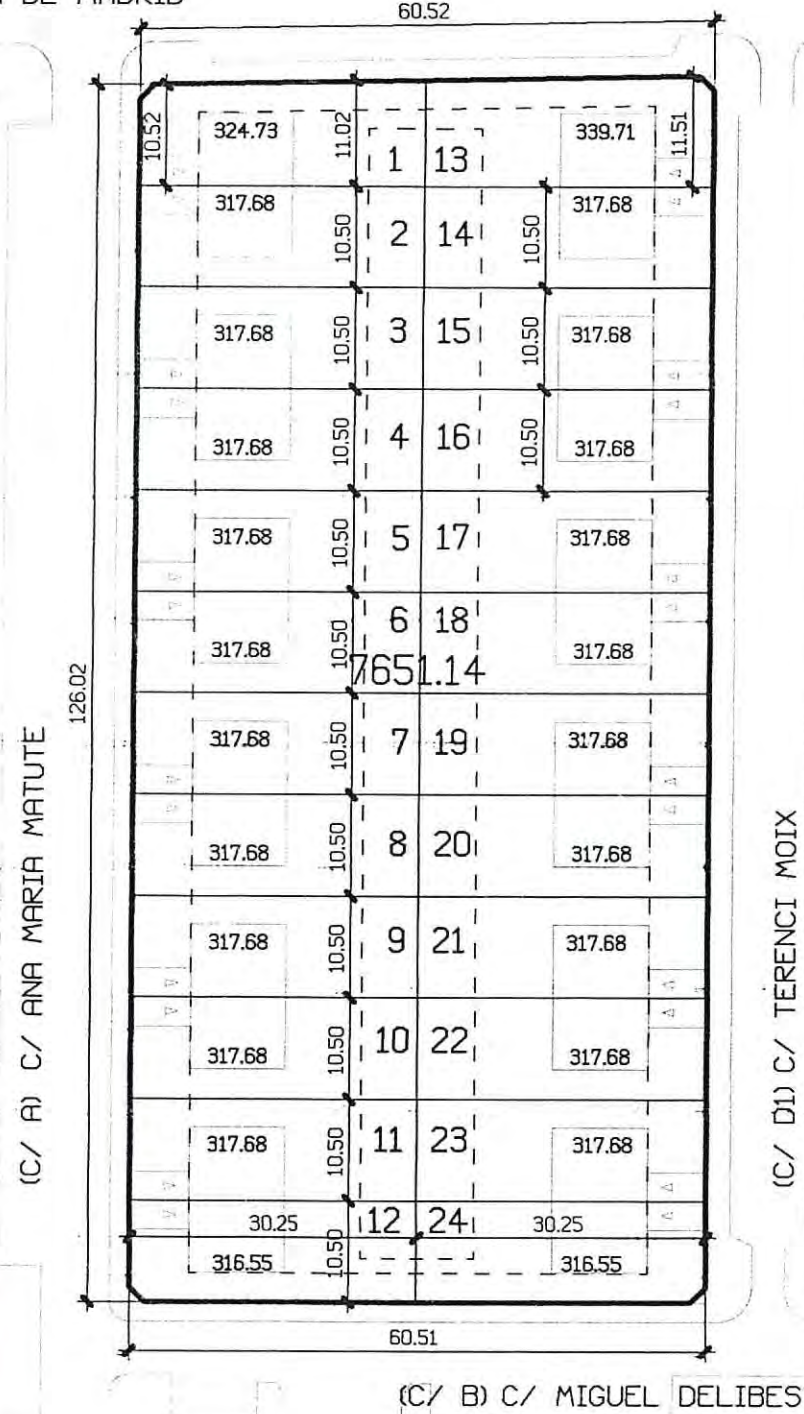
PROYECTO	
REPARCELACION	
PARCELAS 1 A 24 SUR-R8 ENTRE C/TERENCI MOIX C/ ANA M MATUTE AZUQUECA DE HENARES	
PLANO	
PLANO DE SITUACION	
PARCELAS 1 A 24	
FECHA PROYECTO	7/2004
PROPIETARIO  CARRASCOSA MORENO I.B.I. 1.24.002-11.146	
ARQUITECTO MARIANO LAGUNA SORINAS 	
357	IN PLANO
ESCALA 1/1000	1

Yo, M^a TERESA IGLESIAS PEINADO, Notario de
Azuqueca de Henares y del Ilustre Colegio Notarial de
Madrid, DOY FE Y AUTENTICO la presente fotocopia
por coincidir fielmente con su original, que tengo a la
vista y cotejo.

Azuqueca de Henares, a 22 JUN. 2005



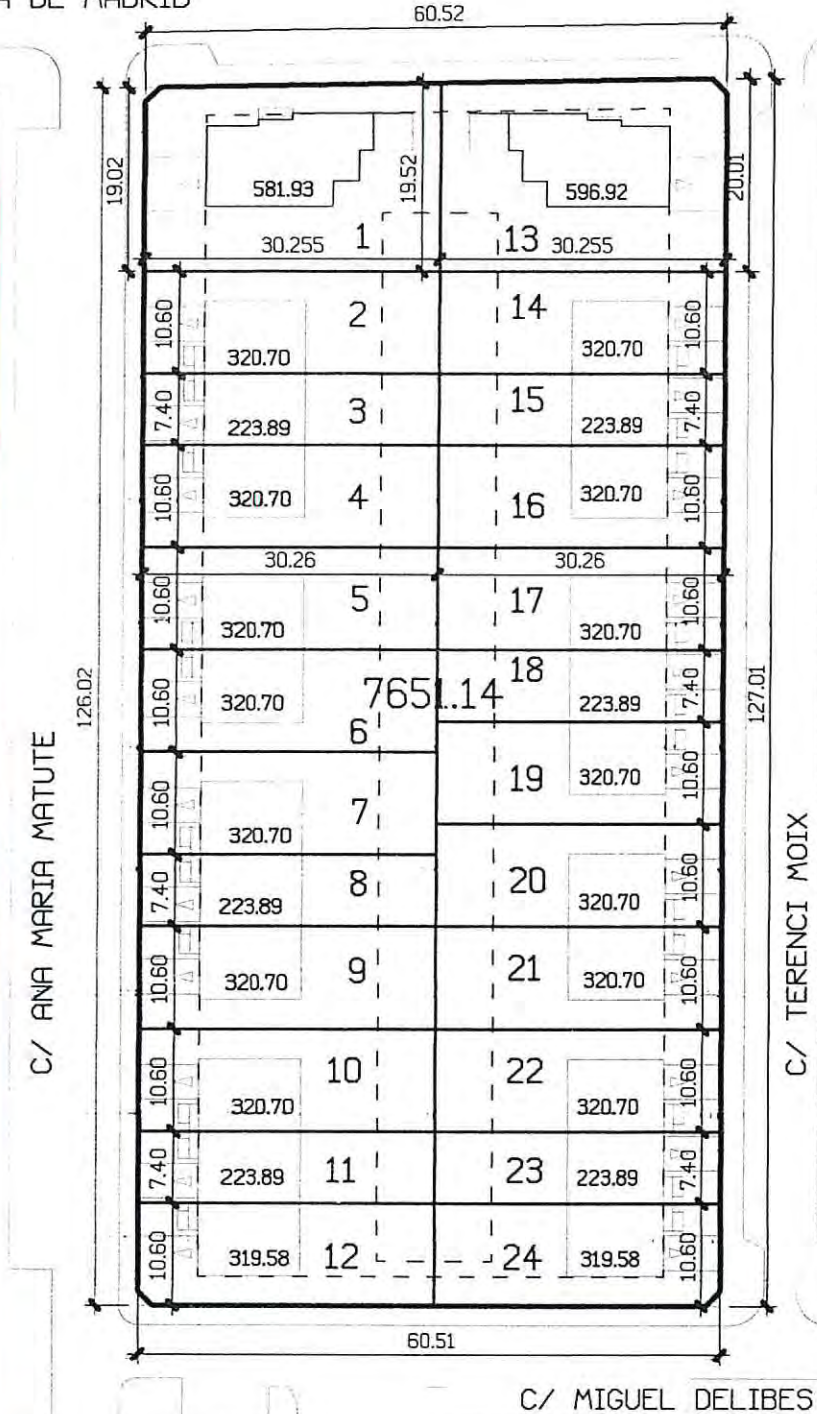
AVENIDA DE MADRID



PARCELAS 1 a 24
ESTADO ORIGEN, PLAN PARCIAL

--- LINEA DE RETRANQUEOS
SITUACION ORIENTATIVA DE LA EDIFICACION
RAMPA DE VEHICULOS

AVENIDA DE MADRID



PARCELAS 1 a 24
ESTADO FINAL, PARCELACION

--- LINEA DE RETRANQUEOS
SITUACION ORIENTATIVA DE LA EDIFICACION
RAMPA DE VEHICULOS

PROYECTO	
REPARCELACION	
PARCELAS 1 A 24 SUR-R8 ENTRE C/TERENCI MOIX C/ ANA M MATUTE AZUQUECA DE HENARES	
PLANO	
ESTADO FINAL PARCELACION	
ESTADO ORIGEN PLAN PARCIAL PARCELAS 1 A 24	
FECHA PROYECTO	7/2004
PROPIETARIO CARRASCOA MORENO	
ARQUITECTO MARIANO LAGUNA SORINAS	
357	IN PLANO
ESCALA 1/500	2

Yo, M^a TERESA IGLESIAS PEINADO, Notario de
Azuqueca de Henares y del Ilustre Colegio Notarial de
Madrid, DOY FE Y AUTENTICO la presente fotocopia
por coincidir fielmente con su original, que tengo a la
vista y cotejo.
Azuqueca de Henares, a 22 JUN. 2005

