

3

AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES

Año 200 3....

EXPEDIENTE

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS M-2 Y M-3a DEL SECTOR SUR R-1, TRAMITADO A INSTANCIA DE ESECO, S.A.





Ayuntamiento de Azuqueca de Henares



D. Angel de la Casa Escalera, Licenciado en Derecho, Secretario de este Ayuntamiento,

CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día veintiuno de octubre de dos mil tres, a la que asistieron los veintiún Concejales que de derecho lo constituyen, entre otros, adoptó el acuerdo siguiente:

Estudio de Detalle de las Manzanas M-2 y M-3 a) del Sector SUR R-1, tramitado a instancia de ESECO, S.A.-

Redactado a instancia de ESECO, S.A. el Estudio de Detalle de las Manzanas M-2 y M-3 a) del Sector SUR R-1 del Plan de Ordenación Municipal y tramitado expediente de conformidad con lo establecido en el art. 38 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de Castilla-La Mancha.

RESULTANDO:

1. Durante la información pública practicada no se han presentado alegaciones, habiéndose publicado anuncios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico Nueva Alcarria de Guadalajara.
2. Son favorables los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales y por la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo.

CONSIDERANDO:

1. El expediente ha sido tramitado de conformidad con lo dispuesto en el art. 38 de la 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
2. El Pleno del Ayuntamiento es competente para resolver este asunto, según dispone el art. 22.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por lo anteriormente expuesto la Corporación por unanimidad.

ACUERDA

- 1º Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de las Manzanas M-2 y M-3 a) del Sector SUR R-1.
- 2º Notificar este acuerdo a los interesados haciéndoles saber los recursos a que hubiere lugar y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Provincia.

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 veintitrés de octubre de dos mil tres.

Vº Bº
El Alcalde,





**ESTUDIO DE DETALLE
DEL SECTOR R-1
MANZANAS M-2 Y M-3a
AZUQUECA DE HENARES
(GUADALAJARA)**

MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1 Proyecto: Estudio de Detalle de Sector R-1 del P.O.M. de Azuqueca de Henares

1.2 Emplazamiento:

1.2.1	Sector R-1	
1.2.2	Municipio:	Azuqueca de Henares
1.2.3	Provincia:	Guadalajara

1.3 Propiedad: Se redacta el presente proyecto a instancias del encargo efectuado por la Sociedad Mercantil denominada ESTUDIOS SERVICIOS Y CONTRATAS ESECO S,A, , con domicilio social en la calle Alberto Alcocer, num. 1, 28036 de Madrid, y número de Identificación fiscal A28/750198.

2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de detalle es transferir edificabilidades y nº de viviendas de la manzana M-2 a la manzana M-3a, respetando las alturas y , superficies de ocupación, así como el nº total de viviendas que se indican en el Programa de Actuación Urbanizadora del sector SUR R-1.

El ayuntamiento de Azuqueca de Henares con fecha de 24 de octubre de 2001 concedió licencia a ESTUDIOS SERVICIOS Y CONTRATAS , S.A., ESECOSA , para la construcción de un edificio de 84 viviendas, 84 plazas de garaje y 75 trasteros, en C/ Poeta Manuel Martínez, nº 30, 32 y 34, correspondiente a la manzana M-2 del Sector SUR-R1 habiéndose consumido un aprovechamiento de 7.284,44 m² construidos de techo de uso característico multifamiliar, y 84 viviendas, que dada su superficie (menor de 60 m²) corresponden a 73,5 viviendas equivalentes.

El edificio que todavía no está concluido, estando ejecutado el 80 %, mantiene el aprovechamiento y el nº de viviendas según la licencia.

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

3.1 Situación: Sector R-1 del P.O.M. de Azuqueca de Henares. Guadalajara.

3.2 Superficie: 33.583,45 m²

3.3.Parcelación: Según Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SUR R-1, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

Manzana M-2

Superficie.....1.995,70 m2
Linderos: Norte: Vial E
 Sur: Vial C
 Este: Vial principal
 Oeste: Calle Poeta Manuel Martínez

Uso predominante : Vivienda Multifamiliar.

Nº máximo viviendas tipo: 84 uds
Edificabilidad Homogeneizada: 7.383,32 m2
Adjudicatario: COVE S.L.

Cargas y gravámenes: Esta finca queda afecta al pago del 24,4278 % de la cuenta provisional de gastos del Sector R-1 y en su día al pago del mismo porcentaje del saldo que resulte de la cuenta de la liquidación definitiva. Bastará para cancelar esta afección, la presentación del certificado expedido por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares acreditativa de la correcta ejecución de la urbanización

Manzana M-3-A

Superficie.....1.671,05 m2
Linderos: Norte: Avda. Ferrocarril
 Sur: Vial E
 Este: Vial principal y manzana 3b
 Oeste: Calle Poeta Manuel Martínez

Uso predominante: Vivienda Multifamiliar.
Nº máximo viviendas tipo: 48,5 uds
Edificabilidad Homogeneizada: 5866,79 m2
Adjudicatario: COVE S.L.

Cargas y gravámenes: Esta finca queda afecta al pago del 19,4103 % de la cuenta provisional de gastos del Sector R-1 y en su día al pago del mismo porcentaje del saldo que resulte de la cuenta de la liquidación definitiva. Bastará para cancelar esta afección, la presentación del certificado expedido por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares acreditativa de la correcta ejecución de la urbanización.
En esta finca se dejará un paso libre de 6 mts de ancho y 6 mts de alto, que comunique la Avda. del Ferrocarril con el vial principal.

3.3 Cuadro Resumen densidades y Edificabilidad según P.A.U. del Sector SUR-R1 aprobado

Manzanas	Superficie M2 Suelo	aprovechamiento M2 edificabilidad		Adjudicatario	uso predo- minante	Tipo	n° de Viviendas max	Ordenanza s/ P.O.M.
		Homogeneizada	Real				Real	
Manzana M-1	2042,34	1925,00	1540	Const. Vega COVE	Unifamil.	19,25	11	ZU-R-4
Manzana M-2	1995,70	7383,32	-----	Const. Vega COVE	Multifam	84,00		ZU-R3.1
Manzana M-3a	1671,05	5866,79	-----	Const. Vega COVE	Multifam	48,50		ZU-R3.1
Manzana M-3b	1119,45	3358,34	4477,78	Ayto. Azuqueca de H.	Multifam	33,58		ZU-R3.1
Manzana M-4	3344,19	3150,00	2520	Const. Vega COVE	Unifamil.	31,50	18	ZU-R-4
Manzana M-5	3319,90	3150,00	2520	Const. Vega COVE	Unifamil.	31,50	18	ZU-R-4
Manzana M-6	3376,84	3150,00	2520	Const. Vega COVE	Unifamil.	31,50	18	ZU-R-4
Manzana M-7	3220,85	2800,00	2240	Const. Vega COVE	Unifamil.	28	16	ZU-R-4
Manzana M-8	3036,78	2800,00	2240	Const. Vega COVE	Unifamil.	28	16	ZU-R-4
TOTAL		33.583,45				335,83	97	

Edificabilidad del Sector: 44.777,95 m2 X 0,75 m2/m2= 33.583,45 m2 homogeneizada
Viviendas tipo del Sector: 4.47779 Ha X 75 Viv/ha= 335,83 viviendas tipo

3.4 Nueva parcelación y aprovechamiento modificado

Con fecha Veinte de Febrero de Dos Mil Uno la Sociedad ESECOSA, S.A. se subroga en todos los derechos y obligaciones asumidos por COVE, S.L., respecto al Programa de Actuación Urbanizadora P.A.U.

El aprovechamiento y el numero maximo de viviendas equivalentes asignadas a la parcela M-2 del Sector SUR-R1 , en el Programa de Actuacion Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelacion correspondientes, es de 7.383,32 m² construidos de techo de uso caracteristico multifamiliar y 84 viviendas, resultando un diferencial no consumido en dicha parcela de 98,88 m² construidos de techo de uso característico multifamiliar de aprovechamiento y 10,5 viviendas equivalentes

El diferencial no consumido en dicha parcela de 98,88 m² construidos de techo de uso característico multifamiliar de aprovechamiento y 10,5 viviendas equivalentes se transfiere a la manzana M-3a

El aprovechamiento y el numero maximo de viviendas equivalentes asignadas a la parcela M-3a del Sector SUR-R1 , en el Programa de Actuacion Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelacion correspondientes, es de 5.866,79 m² construidos de techo de uso caracteristico multifamiliar y 48,50 viviendas.

Una vez realizada la transferencia las manzanas M-2 y M-3a del sector SUR-R1, quedan de la siguiente forma:

Manzana M-2

Superficie.....1.995,70 m²

Linderos: Norte: Vial E

Sur: Vial C

Este: Vial principal

Oeste: Calle Poeta Manuel Martínez

Uso predominante : Vivienda Multifamiliar.

Nº máximo viviendas tipo: 73,5 uds

Edificabilidad Homogeneizada: 7.284,44 m²

Adjudicatario: ESECOSA, S.A..

Cargas y gravámenes: Esta finca queda afecta al pago del 24,4278 % de la cuenta provisional de gastos del Sector R-1 y en su día al pago del mismo porcentaje del saldo que resulte de la cuenta de la liquidación definitiva. Bastará para cancelar esta afección, la presentación del certificado expedido por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares acreditativa de la correcta ejecución de la urbanización

Manzana M-3-A

Superficie.....1.671,05 m2

Linderos: Norte: Avda. Ferrocarril

Sur: Vial E

Este: Vial principal y manzana 3b

Oeste: Calle Poeta Manuel Martínez

Uso predominante: Vivienda Multifamiliar.

Nº máximo viviendas tipo: 59 uds

Edificabilidad Homogeneizada: 5.965,67 m2

Adjudicatario: ESECOSA, S.A.

Cargas y gravámenes: Esta finca queda afecta al pago del 19,4103 % de la cuenta provisional de gastos del Sector R-1 y en su día al pago del mismo porcentaje del saldo que resulte de la cuenta de la liquidación definitiva. Bastará para cancelar esta afección, la presentación del certificado expedido por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares acreditativa de la correcta ejecución de la urbanización. En esta finca se dejará un paso libre de 6 mts de ancho y 6 mts de alto, que comunique la Avda. del Ferrocarril con el vial principal.

Cuadro Resumen densidades y Edificabilidad según P.A.U. del Sector SUR-R1 y Estudio de Detalle de las manzanas M-2 y M-3a.

Manzanas	Superficie M2 Suelo	aprovechamiento M2 edificabilidad		Adjudicatario	uso predo- minante	Tipo	n° de Viviendas max	Ordenanza s/ P.O.M.
		Homogeneizada	Real					
Manzana M-1	2042,34	1925,00	1540	ESECO SA	Unifamil.	19,25	11	ZU-R-4
Manzana M-2	1995,70	7284,44	-----	ESECO SA	Multifam	73,50		ZU-R3.1
Manzana M-3a	1671,05	5965,67	-----	ESECO SA	Multifam	59,00		ZU-R3.1
Manzana M-3b	1119,45	3358,34	4477,78	Ayto. Azuqueca de H.	Multifam	33,58		ZU-R3.1
Manzana M-4	3344,19	3150,00	2520	ESECO SA	Unifamil.	31,50	18	ZU-R-4
Manzana M-5	3319,90	3150,00	2520	ESECO SA	Unifamil.	31,50	18	ZU-R-4
Manzana M-6	3376,84	3150,00	2520	ESECO SA	Unifamil.	31,50	18	ZU-R-4
Manzana M-7	3220,85	2800,00	2240	ESECO SA	Unifamil.	28	16	ZU-R-4
Manzana M-8	3036,78	2800,00	2240	ESECO SA	Unifamil.	28	16	ZU-R-4
TOTAL		33.583,45				335,83	97	

Edificabilidad del Sector: 44.777,95 m2 X 0,75 m2/m2= 33.583,45 m2 homogeneizada
Viviendas tipo del Sector: 4,47779 Ha X 75 Viv/ha= 335,83 viviendas tipo

CONSIDERACION FINAL

Que de acuerdo con las Ordenanzas Reguladoras del Sector R-1, se redacta el presente Estudio de Detalle como documento de planeamiento para modificar la edificabilidad y nº de viviendas de cada parcela, asignada por el P.A.U, transfiriendo ambos parámetros de la parcela M-2 a la parcela M-3a en las condiciones anteriormente descritas, dentro del ámbito de planeamiento del sector,

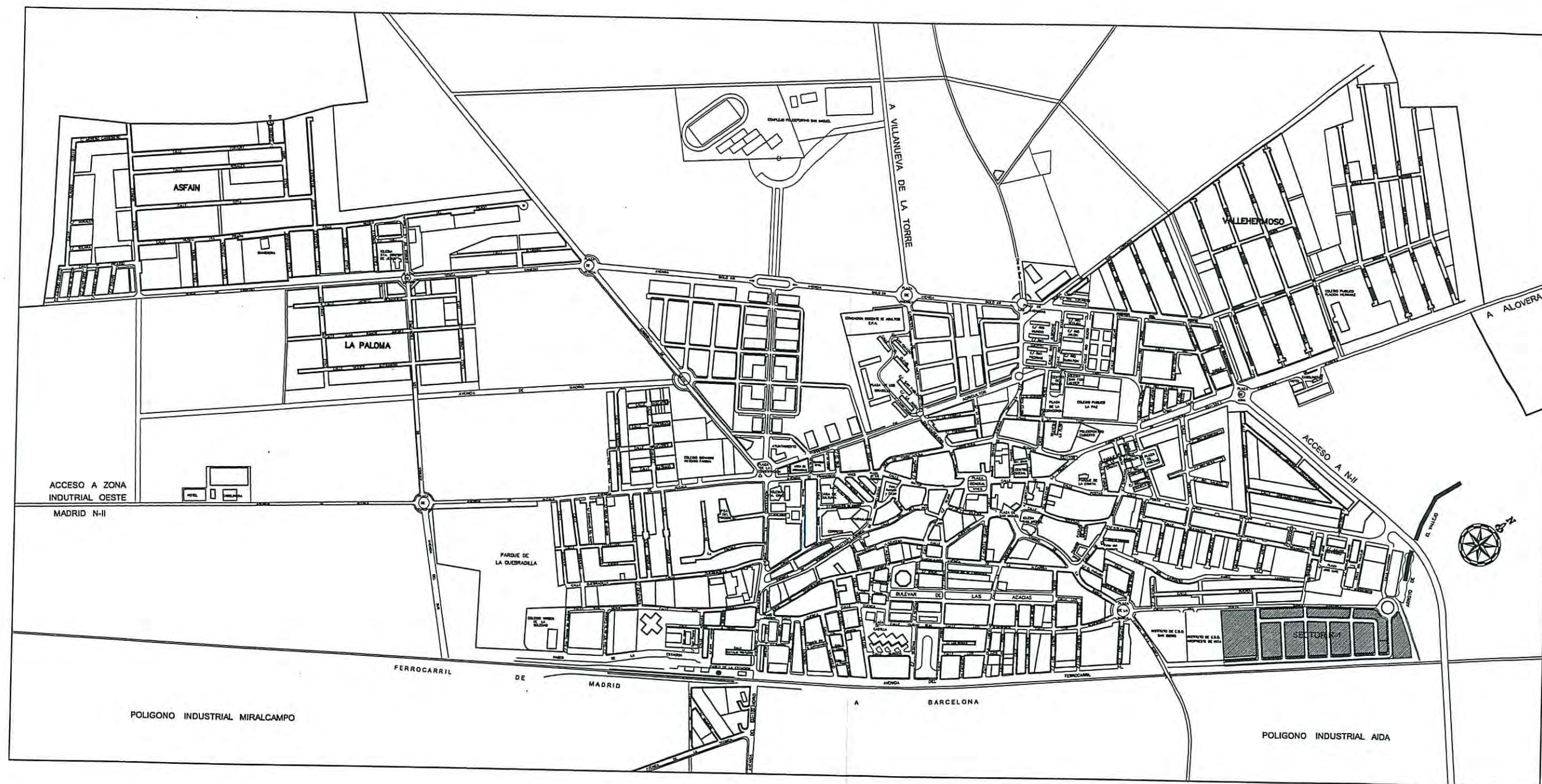
En Azuqueca de Henares, Junio de 2.003



AUTOR DEL PROYECTO



TARQUIN S.A.
D. Leopoldo Gómez Lafón



ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION MANZANAS M-2 y M-3A
AZUQUECA DE HENARES.

SECTOR R-1
(GUADALAJARA)

PROPIEDAD **ESECOSA**
c/. Alberto Alcocer, 1 - 5º C
ESECOSA 28035 MADRID
Tel. 81 350 39 66

EL AUTOR DEL PROYECTO
TARQUIN S.A.
D. LEOPOLDO GOMEZ LAFON

PROYECTO N°
2337

DENOMINACION

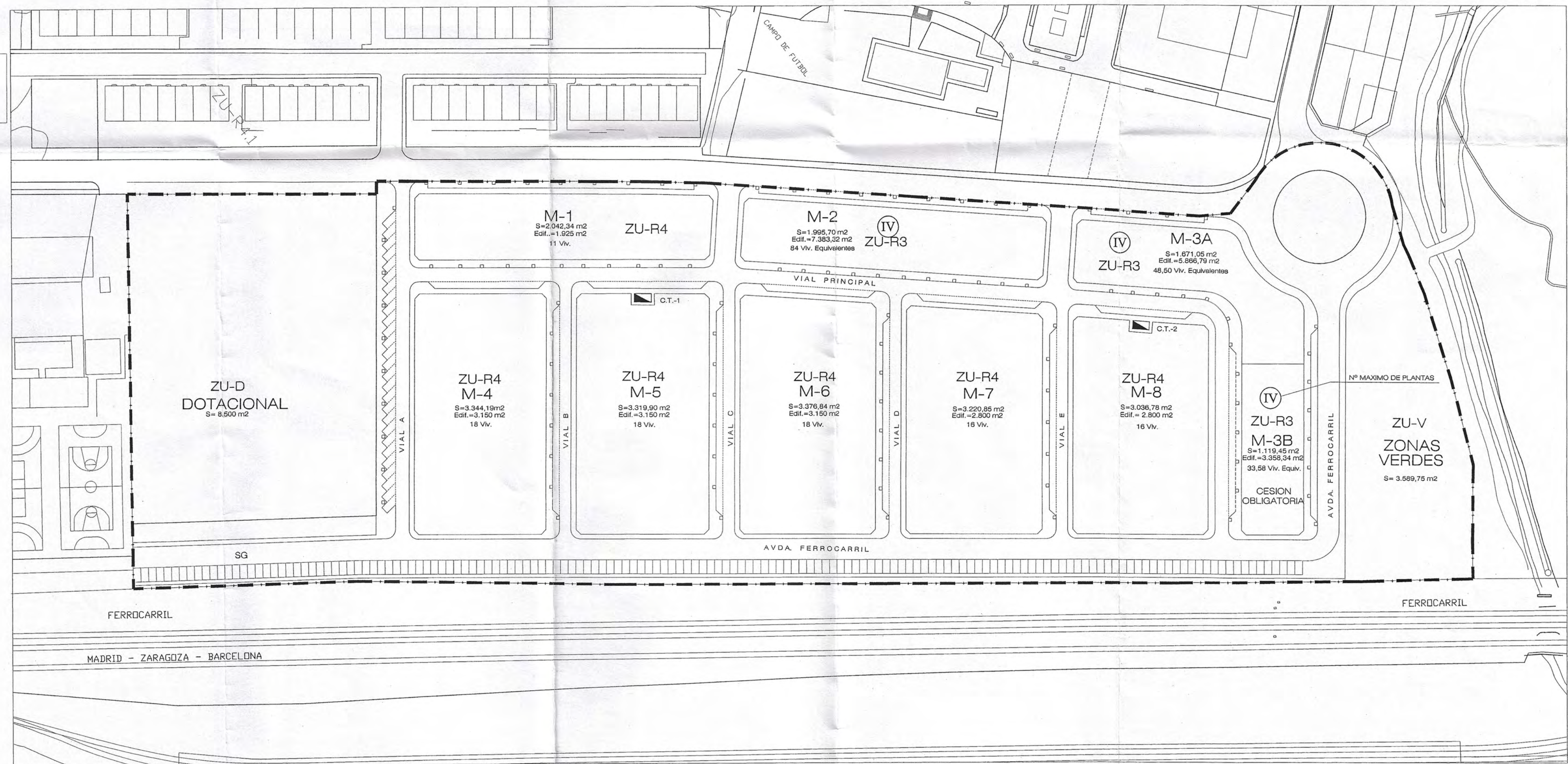
SITUACION

FICHERO:
SITUACION

FECHA:

ESCALA
1/ 10000

PLANO N°
1



ESTUDIO DE DETALLE			
SITUACION	MANZANAS M-2 y M-3A AZUQUECA DE HENARES	SECTOR R-1 (GUADALAJARA)	
PROPIEDAD	ESECOSA c/. Alberto Alcocer, 1 - 5º C 28036 MADRID Tel. 91 350 39 66	EL AUTOR DEL PROYECTO TARQUIN S.A. D. LEOPOLDO POMEZ LAFON	PROYECTO N° 2337
DENOMINACION PARCELACION Y APROVECHAMIENTO SEGUN P.A.U.			ESCALA 1/ 1000 PLANO N° 2
FICHERO: PARCELACION			FECHA: JUNIO-2.003



ESTUDIO DE DETALLE			
SITUACION MANZANAS M-2 y M-3A SECTOR R-1 (GUADALAJARA)			
PROPIEDAD c/ Alberto Arce, 1 - 5º C 35 28038 MADRID			PROYECTO N° 2337
ESECOSA S.A. Tel. 91 350 39 66			
DENOMINACION NUEVA PARCELACION Y APROVECHAMIENTO			ESCALA 1/ 1000
FICHERO: PARCELACION			
FECHA: JUNIO-2.003			PLANO N° 3