

2. F. 100 5

AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES

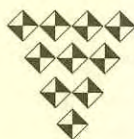
Año 2002

EXPEDIENTE

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA M-35 DEL SECTOR SUR R-2

delimitada por la Avda. de la Paz, Calle Romero y Calle Salvia





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 enero de dos mil tres, a la que asistieron catorce de los diecisiete Concejales que de derecho lo constituyen, entre otros, adoptó el acuerdo siguiente:

Estudio de DETALLE de la Manzana M-35 del Sector SUR R-2 tramitado a instancia de INMOBILIA, PROMOCIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

Habiendo formulado INMOBILIA, PROMOCIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L. el Estudio de Detalle de la manzana M-35 del Sector SUR R-2 del Plan de Ordenación Municipal, delimitada por la Avenida de la Paz, Calle Romero y Calle Salvia 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. Que 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 de Guadalajara "*Nueva Alcarria*".
2. Que son favorables los informes emitidos por el Arquitecto Municipal y por la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo.

CONSIDERANDO la oportunidad de la iniciativa formulada

Vistos los artículos 17, 28 y 38 de la Ley 2/1998 (LOTAU), el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad

ACUERDA

- 1º Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana M-35 del Sector SUR R-2 del Plan de Ordenación Municipal, delimitada por la Avenida de la Paz, Calle Romero y Calle Salvia.
- 2º Notificar este acuerdo a los propietarios de la manzana citada y publicarlo 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 veintisiete de enero de dos mil tres.

Vº Bº
El Alcalde,



**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA M-35 DEL *SECTOR R-2* DE AZUQUECA
DE HENARES (GUADALAJARA).**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACION DE VOLUMENES EN LA PARCELA M-35 DEL SECTOR R-2 DE AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA).

PROPIETARIO: INMOBILIA, PROMOCION Y GESTION INMOBILIARIA S.L.

ARQUITECTO: MARIA JESUS SEÑOR DE LA VEGA.

M E M O R I A

El presente Estudio de Detalle se desarrollará siguiendo el siguiente esquema:

I. DOCUMENTACION DE LA INFORMACION

I.1.- MEMORIA INFORMATIVA

- I.1.1 Nombre del autor del Encargo.
- I.1.2 Definición del trabajo.
- I.1.3 Finalidad del trabajo.
- I.1.4 Información urbanística.
- I.1.5 Situación de los terrenos.
- I.1.6 Solución compatible con el planeamiento.

I.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- ED01 Situación
- ED02 Topográfico, delimitación y parcelario
- ED03 Ordenación vigente y determinaciones

II. DOCUMENTACION DE LA ORDENACION

II.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- II.1.1 Justificación de la redacción.
- II.1.2 Objeto y finalidad del Estudio de Detalle.
- II.1.3 Documentación urbanística.
- II.1.4 Justificación del cumplimiento de la Normativa Urbanística.

II.2.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

II.3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- ED04 Ordenación propuesta
- ED05 Edificabilidad resultante
- ED06 Usos bajo rasante

Información

1.- MEMORIA INFORMATIVA

I.1.1 NOMBRE DEL AUTOR DEL ENCARGO

Se realiza el presente Proyecto por encargo de **ALFREDO DE SANTIAGO LOZANO**, mayor de edad, con domicilio en Cl. Las Pozas n° 21 de San Lorenzo de El Escorial, y con N.I.F. n° 50.849.375-D, que actúa en nombre y representación de la entidad mercantil **INMOBILIA, PROMOCION Y GESTION INMOBILIARIA S.L.** con domicilio social en Cl. Las Pozas n° 21 de San Lorenzo de El Escorial y con C.I.F. n° B-83/130.377.

I.1.2 DEFINICION DEL TRABAJO

Se refiere este Estudio de Detalle a la definición de parámetros constructivos para la definición de alineaciones y volúmenes propuestos en el Plan Parcial correspondiente para la parcela M-35 del Sector R-2 de Azuqueca de Henares (Guadalajara),

I.1.3 FINALIDAD DEL TRABAJO

La finalidad del trabajo es adecuar a la ordenanza RU-5 del Plan General de Ordenación Urbana la edificación de la citada manzana.

I.1.4 INFORMACION URBANÍSTICA

- **Situación.-** Se halla situado el solar en el Polígono denominado **Sector R-2** de Azuqueca de Henares, (Guadalajara), correspondiente a SUELO URBANO. La manzana tiene forma poligonal de cuatro lados.

- **Forma y Superficie.-**

La parcela tiene forma trapezoidal de lados :

- al Norte, linda con calle VIAL Q (Cl. Romero) en línea recta de 75,93 metros;
- al Este, con AVENIDA DE LA PAZ en línea recta de 43,49 m;
- al Sur con calle VIAL R (Cl. Salvia) en línea recta de 69,91 m.
- Y al Oeste con calle VIAL Q (Cl. Romero) en línea recta de 61,32 m.

Estando cada lado achaflanado con lados 2 m.

Encierra una superficie de 3.782,34 m² de suelo y tiene una **edificabilidad máxima asignada de 2.780 m²** Para vivienda unifamiliar adosada.

- **Altimetría.-** La manzana M-35 es prácticamente llana, siguiendo una pendiente del 0,5 % en sentido descendente E-W y S-N.

- **Ocupación máxima:** 50%

- **Retranqueos:** 3 metros a todos los linderos.

- **Plantas máximas:** Baja + 1 en la edificación residencial (7,25 m metros)

I.1.5 SITUACION Y CALIFICACION DEL SOLAR

Como se ha especificado en el apartado anteriormente expuesto, la parcela M-35, objeto del presente Estudio de Detalle, queda definida en el correspondiente Plan Parcial como parcela con uso característico para residencial unifamiliar. La Ordenanza de aplicación es la ZU-R4, pudiendo mediante la redacción de este estudio de detalle optar por la aplicación de la ordenanza ZU-R5.

I.1.6 SOLUCION COMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO

Por aplicación de las Ordenanzas anteriores:

- Se situarán las viviendas respetando en todo momento el espacio de retranqueo de tres metros.
- La zona central de la manzana se destina a zona comunitaria con piscina de adultos y piscina de niños, y zona verde de uso privado, estableciendo una comunicación con la Avda. de la Paz, resolviendo el acceso mediante taludes ajardinados.
- El aparcamiento se realizará en planta sótano mancomunado, contando dicho sótano con 2 plazas por vivienda en boxes y accesos a cada vivienda,

Parámetros de aplicación:

Edificabilidades computables

- Parcela: 3.782,34 m²
- Edificabilidad residencial: 2.780,00 m²
- Ocupación: 1.891,17 m²
- Plantas: B+1 en viviendas
- Altura máxima: 7,25 m
- Retranqueos: Alineación 3 m.

I.2.- PLANOS DE INFORMACION

- E01SITUACION
- E02 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS
- E03 ORDENACION VIGENTE

II. Ordenación

II.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1.1 JUSTIFICACION DE LA REDACCION.

Tras lo anteriormente expuesto queda suficientemente justificado el motivo de la redacción del presente Estudio de Detalle.

II.1.2 OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle para ordenar volúmenes al objeto de poder optar por la aplicación de la Ordenanza RU5 según queda expuesto en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de Azuqueca de Henares, según el cual se deben cumplir las dos premisas siguientes:

- Garaje mancomunado
- Cumplimiento de parcela mínima sumando la parcela de uso privativo más la parte correspondiente a zona común.

II.1.3 CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- **Edificabilidad residencial:** 2.684,98 < 2.780,00 m².
- **Ocupación máxima:** < 50%
- **Retranqueos:** 3 metros.
- **Plantas máximas:** Baja + 1
- **Previsión de plazas de aparcamiento:** 2 plazas por vivienda en boxes.
- **Frente de parcela:** 7,90 m > 6,50 m.
- **Altura máxima:** 6,59 metros < 7,25.

II.1.4 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA.

Por aplicación de la Ordenación propuesta:

- Se dispone la edificación en cuatro bloques cumpliendo estrictamente las distancias de retranqueos y con un frente de parcela diferente según correspondan a viviendas tipo, viviendas de esquina o viviendas de junta de dilatación.
- La zona intersticial de la parcela se destina a zona comunitaria con piscina de adultos y piscina de niños y zona verde de uso común.
- El aparcamiento de la zona residencial se realiza en planta sótano, contando dicho sótano con plazas suficientes para todas las viviendas.

II.2.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

Tal como se ha expuesto anteriormente, los parámetros urbanísticos no varían respecto de la ordenación existente, si bien, a continuación se enumera el cumplimiento de parcela mínima:

VIVIENDA	SUPERFICIE	P.P.	TOTALES
	PRIVATIVA	COMUNES	
35.1	243,62 m ²	34,94 m ²	278,56 m ²
35.2	153,21 m ²	34,94 m ²	188,15 m ²
35.3	150,05 m ²	34,94 m ²	184,99 m ²
35.4	196,27 m ²	34,94 m ²	231,21 m ²
35.5	197,20 m ²	34,94 m ²	232,14 m ²
35.6	157,31 m ²	34,94 m ²	192,25 m ²
35.7	153,73 m ²	34,94 m ²	188,67 m ²
35.8	193,21 m ²	34,94 m ²	228,15 m ²
35.9	203,58 m ²	34,94 m ²	238,52 m ²
35.10	154,69 m ²	34,94 m ²	189,63 m ²
35.11	156,88 m ²	34,94 m ²	191,82 m ²
35.12	157,57 m ²	34,94 m ²	192,51 m ²
35.13	156,59 m ²	34,94 m ²	191,53 m ²
35.14	158,01 m ²	34,94 m ²	192,95 m ²
35.15	144,58 m ²	34,94 m ²	179,52 m ²
35.16	230,29 m ²	34,94 m ²	265,23 m ²
35.17	170,38 m ²	34,94 m ²	205,32 m ²
35.18	176,24 m ²	34,94 m ²	211,18 m ²
TOTALES	3153,41 m ²	628,93 m ²	3782,34 m ²

II.3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- E04 ORDENACION PROPUESTA
- E05 EDIFICABILIDAD RESULTANTE
- E06USOS BAJO RASANTE

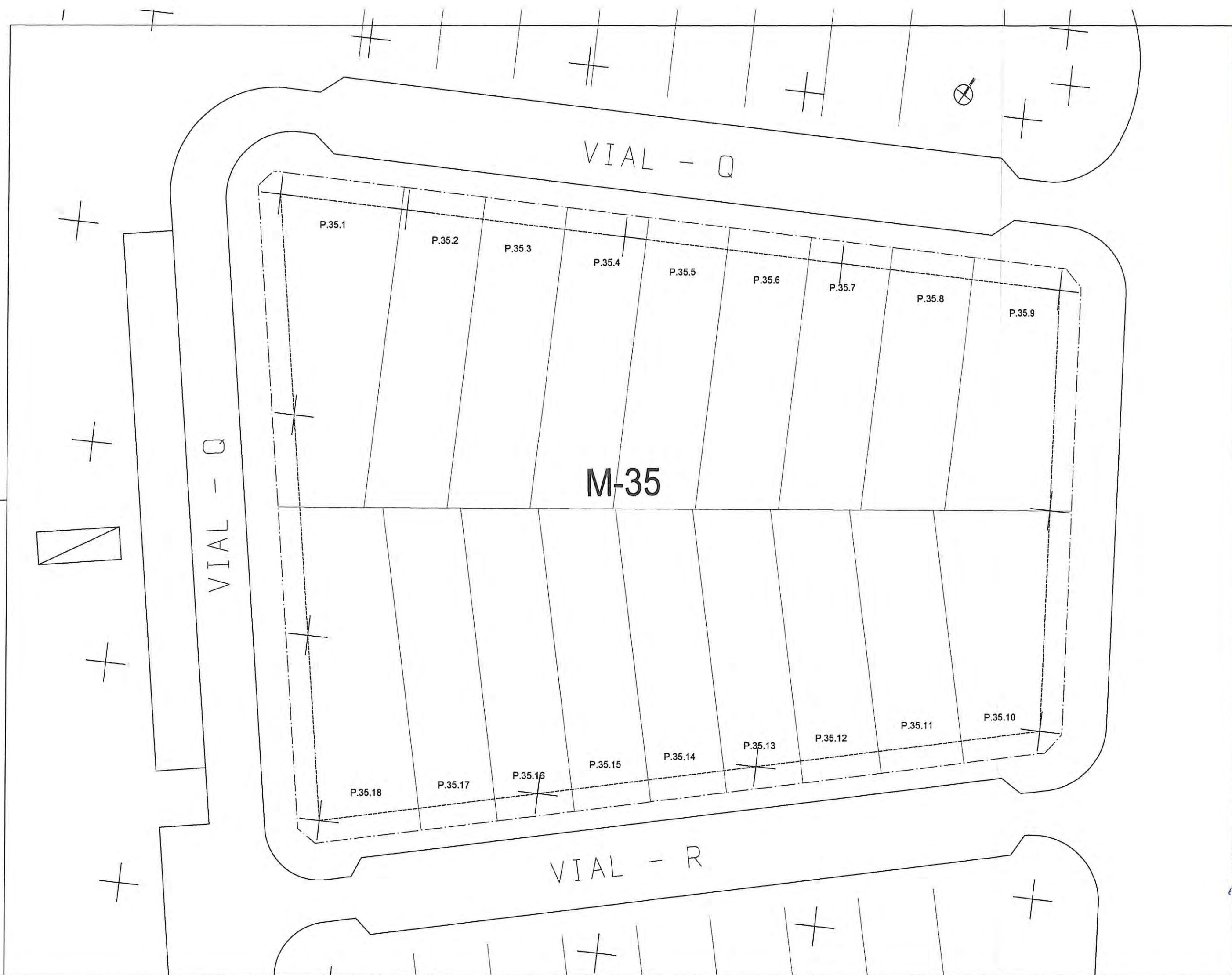
CONCLUSION:

Se ha seguido el índice sistemático relacionado al principio de la presente Memoria, cumplimentándose en todos y cada uno de sus apartados, creyendo conseguir con ello el propósito de dar una idea concreta de la ordenación propuesta.

Madrid, Octubre de 2000

La propiedad

El Arquitecto



Arquitecto
M.J. Señor de la Vega

Circ. Matadonda n° 42. 2° A
28900 Beadla del Monte
(659) 784 417 Fax: (81) 632 38 03
ARQUITECTURA Y URBANISMO

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA M-35
SECTOR R-2
AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)

PLANO
TOPOGRAFICO
PARCELACION EXISTENTE

Fecha: OCTUBRE 2.002

Revisiones		
Nº	Fecha	Descripción

Propiedad
INMOBILIA PROMOCION Y GESTION S.L.

Escala: 1:300
Plano: PARCELACION

Plano nº.
ED02

VIAL - Q



VIAL - Q

RETRANQUEO 3M

RETRANQUEO 3M

RETRANQUEO 3 M

RETRANQUEO 3M

ZU-R4*
EDIF. RESID. 2780,00 M2

M-35

P.35.1
316,97 m2

P.35.2
215,73 m2

P.35.3
209,12 m2

P.35.4
202,52 m2

P.35.5
195,92 m2

P.35.6
189,32 m2

P.35.7
182,72 m2

P.35.8
176,12 m2

P.35.9
239,44 m2

310,44 m2
P.35.18

202,68 m2
P.35.17

196,42 m2
P.35.16

190,17 m2
P.35.15

183,91m2
P.35.14

177,66 m2
P.35.13

176,21 m2
P.35.12

176,52 m2
P.35.11

240,47 m2
P.35.10

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA M-35
SECTOR R-2
AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)

PLANO

ORDENACION
PROPUESTA

Fecha: OCTUBRE 2002

Revisiones

Revisión		
Nº.	Fecha	Descripción

No.	Feeder	Description

--	--	--

--	--	--

--	--	--

Propiedad

Propiedad

INMOBILIA PROMOCION Y GESTION S.L.

2

Example: 1:200

Escala: 1:300

Plano: ORDENACION

ORDENACION

PROPUESTAPlano n.º. **PROPUESTA**

FD04

FD004

LD04

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA M-35
SECTOR R-2
AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)

PLANO

USOS
BAJO RASANTE

Fecha: OCTUBRE 2.002

Revisión

Nº Fecha Descripción

Propiedad

INMOBILIA PROMOCION Y GESTION S.L.

Escala: 1:300

Plano: BAJO RASANTE

Plano nº.

ED06

