



# **ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA (GU)**

---

**PROPIEDAD: CASA 21 PROMOCIONES Y PROYECTOS S.L.**

---

**MODIFICACIONES \*\* ENERO DE 2004**

---



**ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR  
SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21,  
ESQUINA A BULEVAR DE LAS  
ACACIAS DE AZUQUECA (GU)**

---

**MEMORIA**

---

**MODIFICACIONES \*\* ENERO DE 2004**

---

## 1. CAPITULO I. GENERALIDADES.

### 1.1 ANTECEDENTES.

#### 1.1.1 JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según la ordenación reflejada en el plano número 7.24, de la serie Calificación del suelo, Alineaciones y rasantes, del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, de fecha marzo de 1999, el solar sobre el que se redacta este Estudio de Detalle invade el trazado del Bulevar de las Acacias. Por tanto, en base a la mejora ambiental y urbanística de la zona, se propone la redacción del presente Estudio de Detalle.

#### 1.1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Es objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación y compensación de volúmenes de edificación en la parcela objeto de estudio, con el fin de su adaptación a las condiciones volumétricas existentes en su entorno y a la alineación general del Bulevar de las Acacias..

Estas modificaciones propuestas, básicamente consisten en concentrar la edificabilidad en una menor ocupación de suelo, así como alinear la fachada de edificación al bulevar con el resto de las ya existentes en el mismo.

Este Estudio de detalle cumple con lo establecido en el Artículo 28 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), ya que

- Tiene por objeto la previsión o el reajuste de:

- Las alineaciones y las rasantes.
- La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

- No altera la calificación del suelo ni aumenta su aprovechamiento urbanístico, ni incumple las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

#### 1.1.3 INICIATIVA.

Corresponde la iniciativa del presente Estudio de Detalle al Ayuntamiento de Azuqueca, según el artículo 38 de la LOTAU, ya que al no ser un Estudio de Detalle previsto en el P.O.M., según el apartado a), la iniciativa será por parte de la Administración.

#### 1.1.4 EQUIPO REDACTOR.

Redactan el Estudio de Detalle Ximenez & Santalla Arquitectos S.L. cuyos técnicos son los arquitectos Gonzalo Ximénez Herraiz y Joaquín García Santalla.

#### 1.1.5 SUPERFICIE Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

La superficie total actual del solar es de: 564.70 m<sup>2</sup>.

El mencionado solar pertenece a Casa 21 S.L. con un 100% de participación.

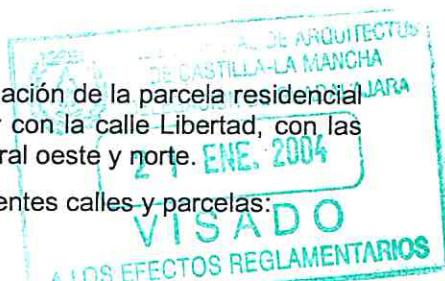
## 1.2 CONEXION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

### 1.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El presente Estudio de Detalle se redacta para modificar la ordenación de la parcela residencial delimitada por el este con el Bulevar de las Acacias, por el sur con la calle Libertad, con las que hace esquina, y con dos solares edificados, uno en cada lateral oeste y norte.

La parcela tiene forma casi rectangular, y delimitada por las siguientes calles y parcelas:

En su lado este con el bulevar de las Acacias .



En su lado oeste con bloque de viviendas.  
En su lado norte con bloque de viviendas.  
En su lado sur con la calle Libertad.

#### 1.2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y NORMATIVA.

El P.G.O.U.de Azuqueca actualmente vigente recoge la parcela dentro de Suelo Urbano, como Unidad en curso de ejecución, UE-CE, con el número IX-a y con las siguiente características:

- \* Calificación: Suelo Urbano.
- Ordenanzas de aplicación: ZU-R3.2.

1º Art. 8.3.1. Aprovechamiento autorizado por el Plan: Edificabilidad según proyecto concedido 1506.- m2.

2º Necesidad de ordenación del volumen acorde con las construcciones colindantes, adaptándolo a la alineación establecida en el P.O.M., incluyendo la obligatoriedad de mantener la continuidad del soportal en planta baja en la calle Acacias y, dado la pendiente de la calle Libertad, igualar la altura de cornisa a la de la calle Acacias.

#### 1.2.3 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Contemplará dos partes :

1. Determinación de alineaciones de la edificación y retranqueos con los viales y los solares colindantes.
2. Definición de la edificabilidad resultante y altura máxima de la edificación, como consecuencia de la aplicación de los retranqueos establecidos.

#### 1.2.4 TEXTO DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Se mantienen todas las ordenanzas de edificación establecidas en el Plan General, Ordenanza ZU-R3.2.

#### 1.2.5 CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA.

Aprobado definitivamente el presente estudio de detalle, se presentarán al Ayuntamiento para concesión de licencia, el proyecto de ejecución de la edificación, ajustándose a las condiciones de volumen establecidas por el mismo.



## 2. CAPITULO II. ESTADO ACTUAL.

### 2.1 TOPOGRAFIA.

La parcela es prácticamente llana en su totalidad, salvo un ligero desnivel de oeste a este en la calle Libertad, y se encuentra a nivel de los viales a los que da fachada, por lo que no requiere más movimientos de tierra que los que se deriven de la propia edificación.

### 2.2 INFRAESTRUCTURA.

Incluimos en este apartado los servicios de infraestructura existentes en la parcela y su periferia, sobre los que se desarrollará el presente Estudio de Detalle, en los aspectos que le afectan.

Serán éstos: Edificaciones, Red Viaria, y redes de abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía y energía eléctrica e iluminación.

#### 2.2.1 EDIFICACION.

Se encuentra edificado este solar por un bloque de viviendas con locales comerciales en planta baja, repartiéndose entre las dos plantas superiores ocho viviendas, cuatro por planta, con patios interiores y posterior. A estas viviendas se accede desde dos cajas de escalera, con portales en planta baja, con los números de policía 19 y 21 de la calle Libertad.

#### 2.2.2 RED VIARIA. ACCESIBILIDAD.

El terreno tiene acceso rodado por los siguientes viales: (ver plano de estado actual).

- Bulevar de las Acacias en su fachada este.
- Calle Libertad, en el Sur.

#### 2.2.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, TELEFONIA, GAS Y ELECTRICIDAD.

Se cuenta con suministro de todos los servicios desde la red viaria municipal.



### 3. CAPITULO III. SOLUCION ADOPTADA.

#### 3.1 ESTRUCTURA DE ORDENACION.

##### 3.1.1 ESQUEMA DE VIALES Y ALINEACIONES.

La estructura viaria afectada por el Estudio de Detalle se concreta de la siguiente forma:

Se reserva el terreno para un tramo de nueva apertura, consistente en la regularización del Bulevar de las Acacias, según establece el Plan General.

El resto de terreno se destina a edificación en altura, con un soportal en planta baja, en la fachada que da al Bulevar de las Acacias, continuación de la tipología del edificio colindante.

En el plano de trazado ordenador se definen sus características.

##### 3.1.2 PARCELA RESULTANTE.

La superficie de la parcela resultante es de 448.26 m<sup>2</sup>., de los que 82.96 m<sup>2</sup>. Se destinarán a soportal y 365.30 a planta baja cerrada.

Sus linderos serán los mismos que en la actualidad, si bien con lógicas disminuciones de tamaño, debido a la superficie que se empleará en la regularización del bulevar de las Acacias.

En su lado este con el bulevar de las Acacias .

En su lado oeste con bloque de viviendas.

En su lado norte con bloque de viviendas.

En su lado sur con la calle Libertad

##### 3.1.3 DISPOSICION DE LAS EDIFICACIONES.

Para la edificación se disponen las siguientes limitaciones:

- En la calle Libertad, la alineación será la misma del edificio existente, hasta la intersección con la alineación exterior del Bulevar de las Acacias en el tramo del mismo correspondiente al edificio ya construido situado al norte del que nos ocupa.
- En el Bulevar de las Acacias, la alineación será la continuación del citado edificio ya construido, hasta la intersección con la calle Libertad. Asimismo, se continuará el soportal que dicho edificio presenta en su planta baja.

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas sobre rasante, (baja + 3).

Se continua el soportal existente en la calle Acacias, con su mismo ancho.

Se unifican las cornisas entre las calles Acacias y Libertad, igualándolas a la del edificio ya existente en la calle Acacias. Del mismo modo, se unifica la altura del soportal.

En los planos de trazado ordenador y sección esquemática se reflejan estas condiciones de edificación.

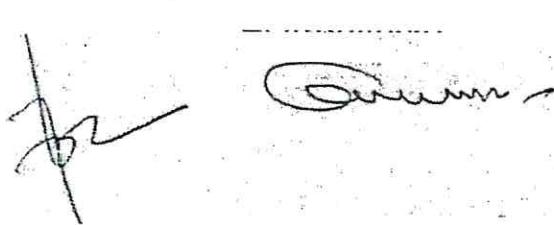


### 3,2 CUADRO DE SUPERFICIES

|                             |  | EDIFICIO<br>ACTUAL | ESTUDIO<br>DETALLE | DIFERENCIA |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|------------|
| SUPERFICIE OCUPADA          |  | 564,7              | 448,26             | -116,44    |
| Número de plantas           |  | 3 (B + 2)          | 4 (B + 3)          |            |
| EDIFICABILIDAD COMPUTABLE   |  |                    |                    |            |
| Planta Baja                 |  | 564,70             | 365,31             | -199,39    |
| Planta Primera              |  | 470,65             | 380,23             | -90,42     |
| Planta Segunda              |  | 470,65             | 380,23             | -90,42     |
| Planta Tercera              |  | 0,00               | 380,23             | 380,23     |
| TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE |  | 1506,00            | 1506,00            | 0,00       |

Guadalajara, enero de 2004

Los Arquitectos:



La propiedad:





XIMÉNEZ & SANTALLA  
arquitectos s.l.

**ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR  
SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21,  
ESQUINA A BULEVAR DE LAS  
ACACIAS DE AZUQUECA (GU)**

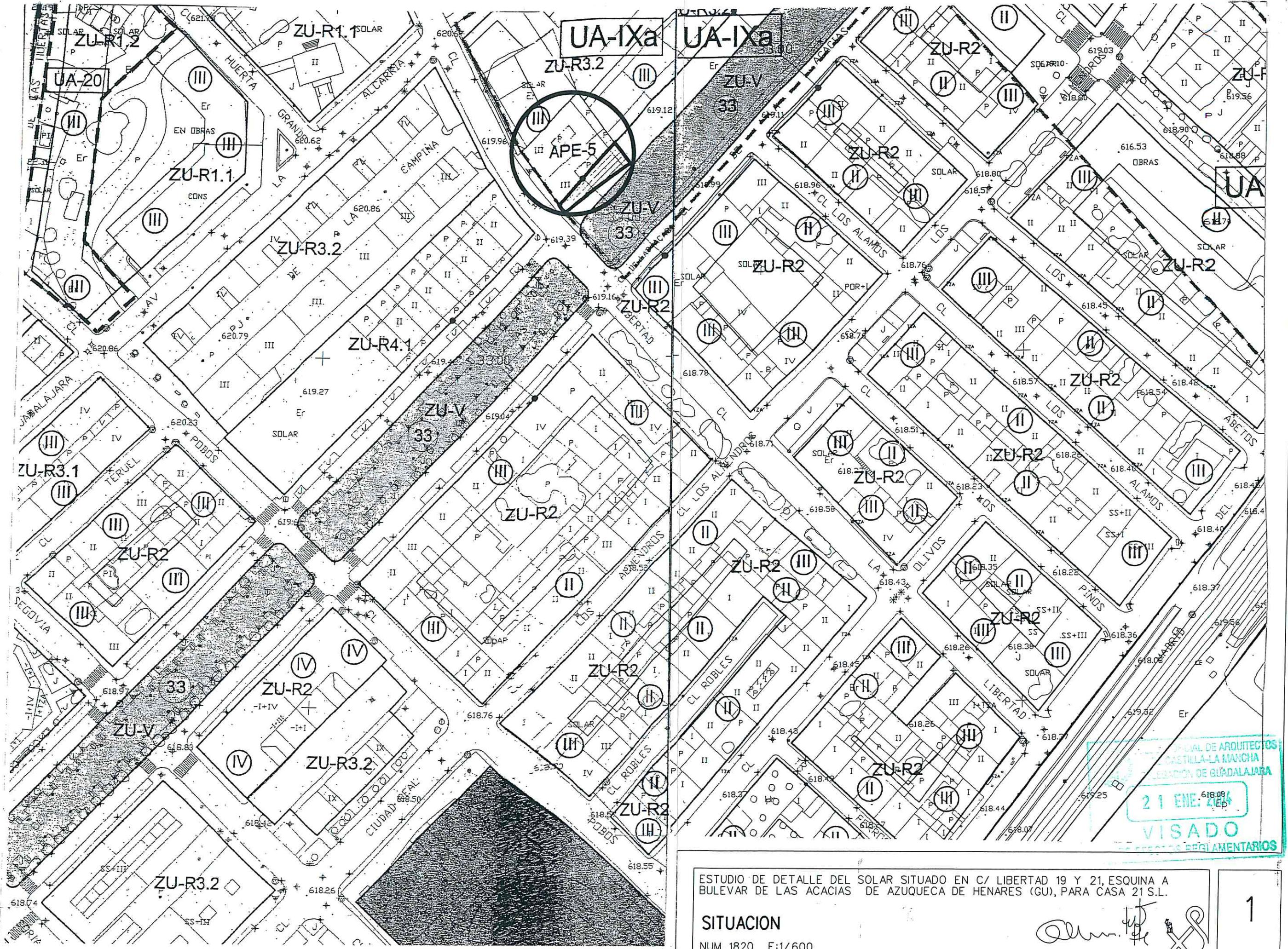
---

**PLANOS**

---

**MODIFICACIONES \*\* ENERO DE 2004**

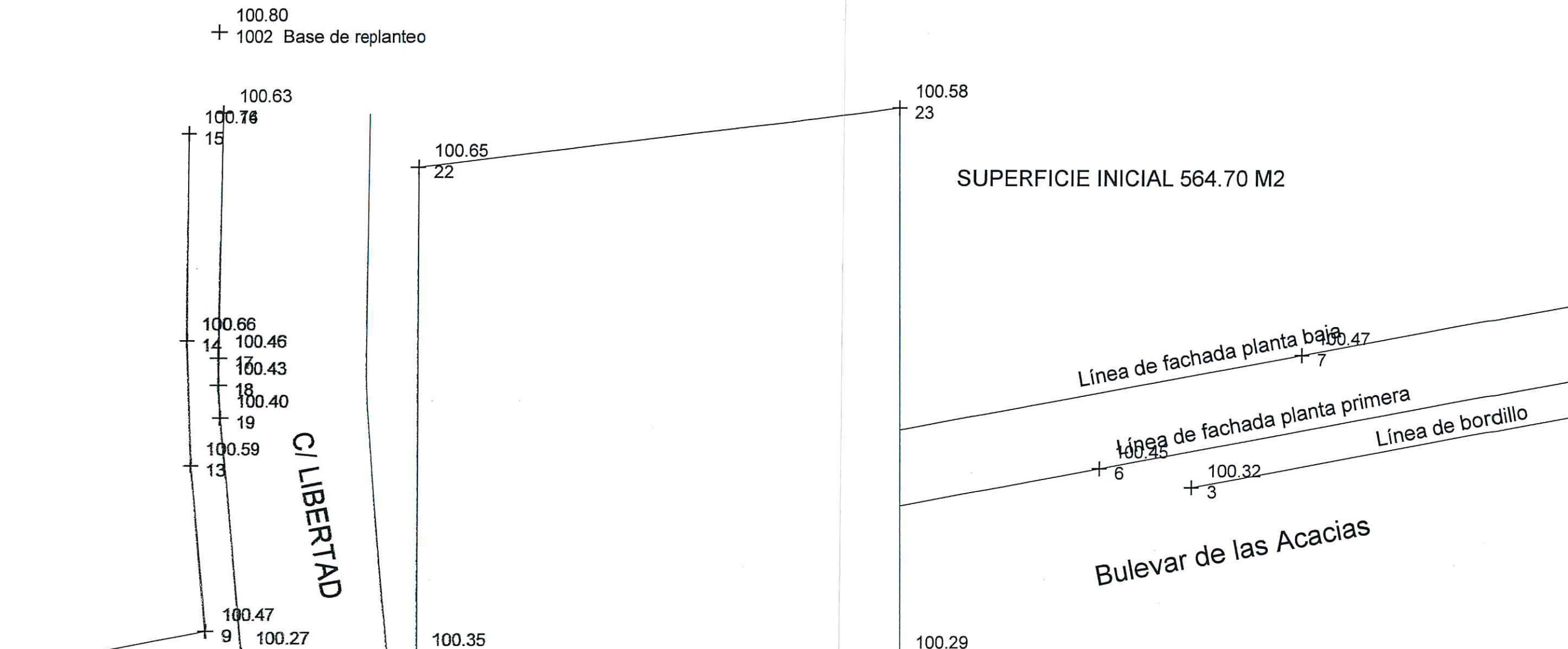
---



ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

## SITUACION

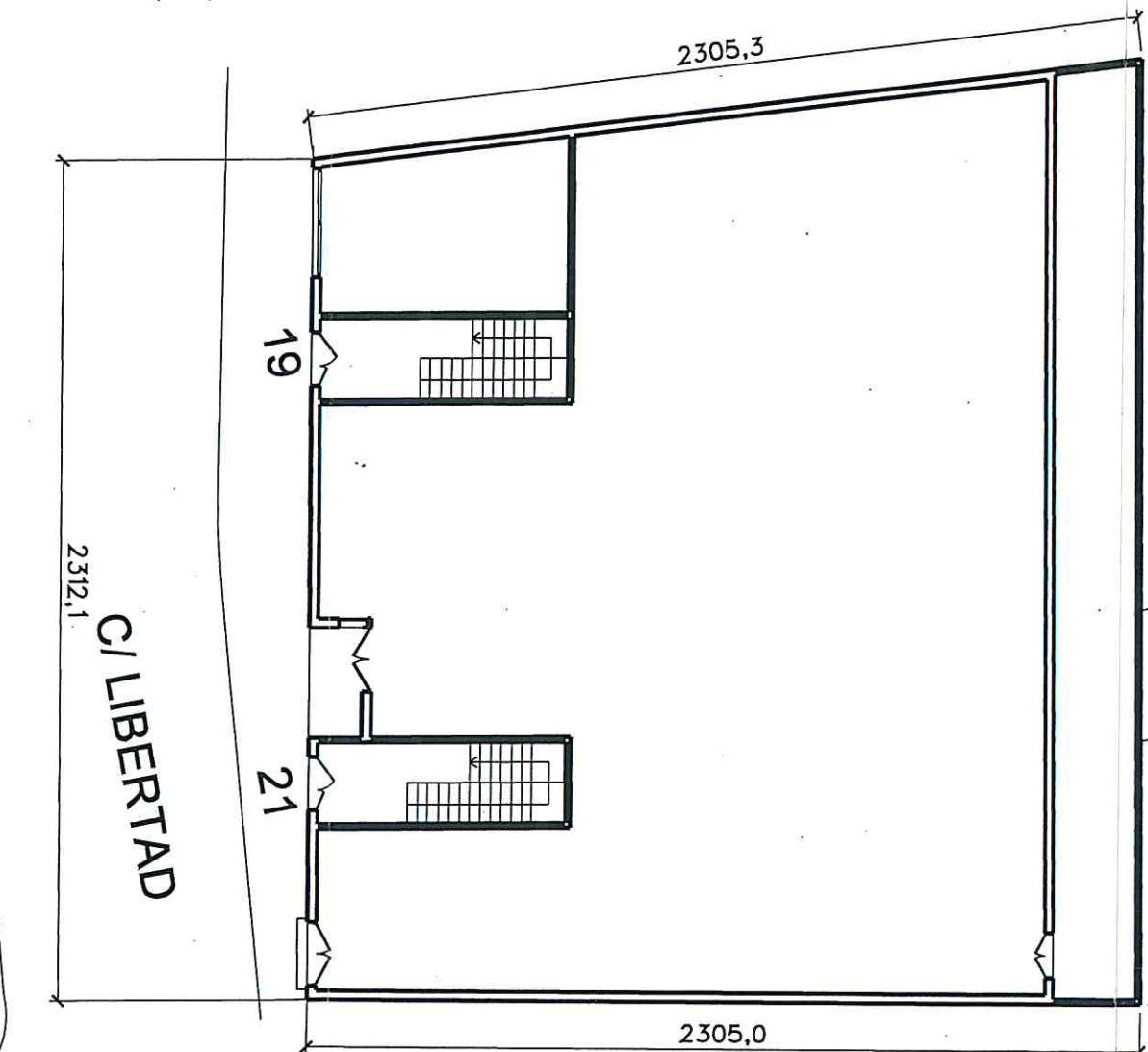
NUM. 1820 E:1/600



ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A  
BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO  
NUM. 1820 E:1/200





SUPERFICIE INICIAL 564.70 M<sup>2</sup>

Línea de fachada planta baja

Línea de fachada planta primera

Línea de bordillo

Bulevar de las Acacias



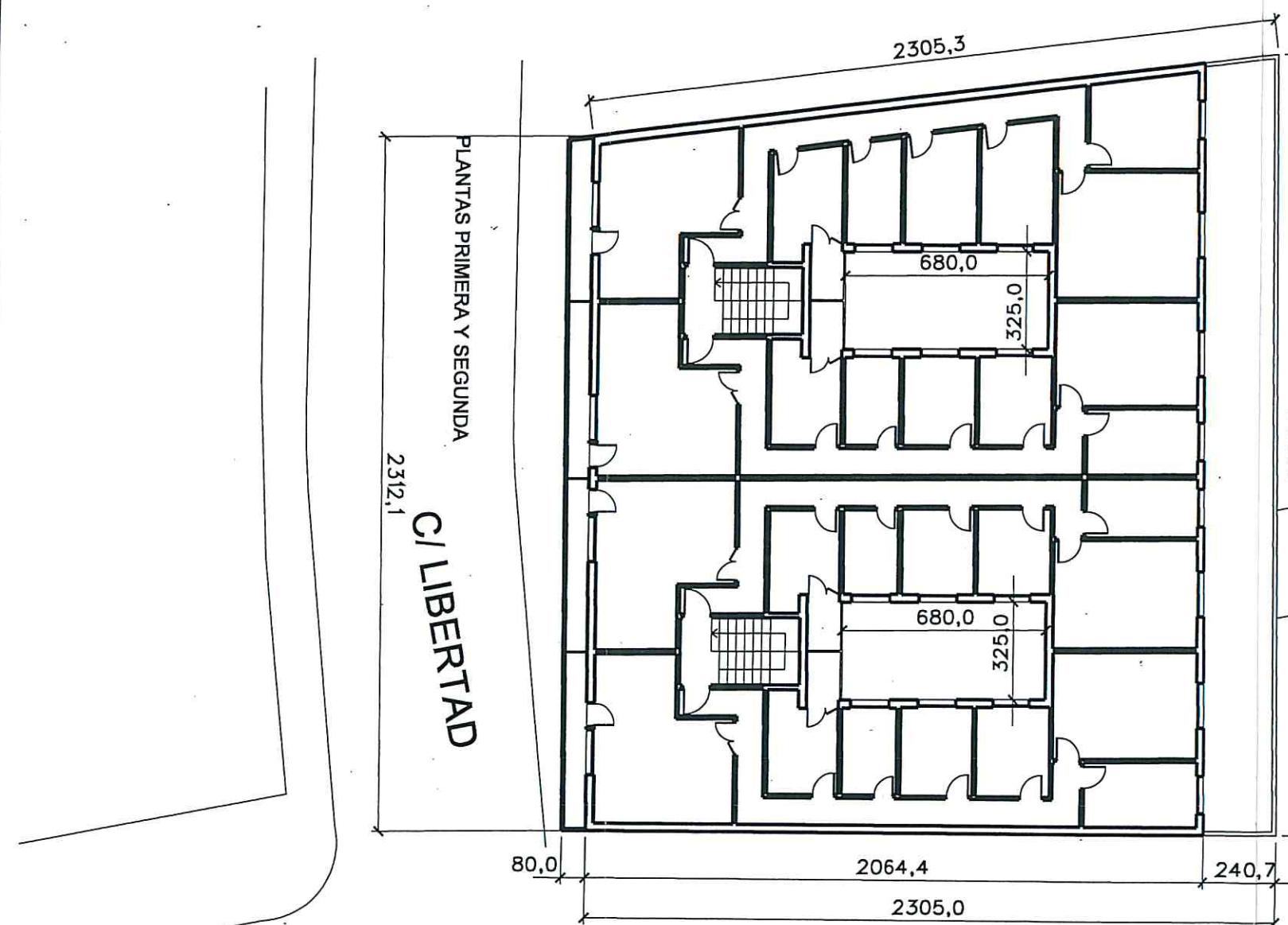
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA: 564,70 M<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTAS DE PISOS: 470.65 M<sup>2</sup>

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A  
BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

ESTADO ACTUAL PLANTA BAJA

NUM. 1820 E:1/200

3.1



Línea de fachada planta baja

Línea de fachada planta primera

Línea de bordillo

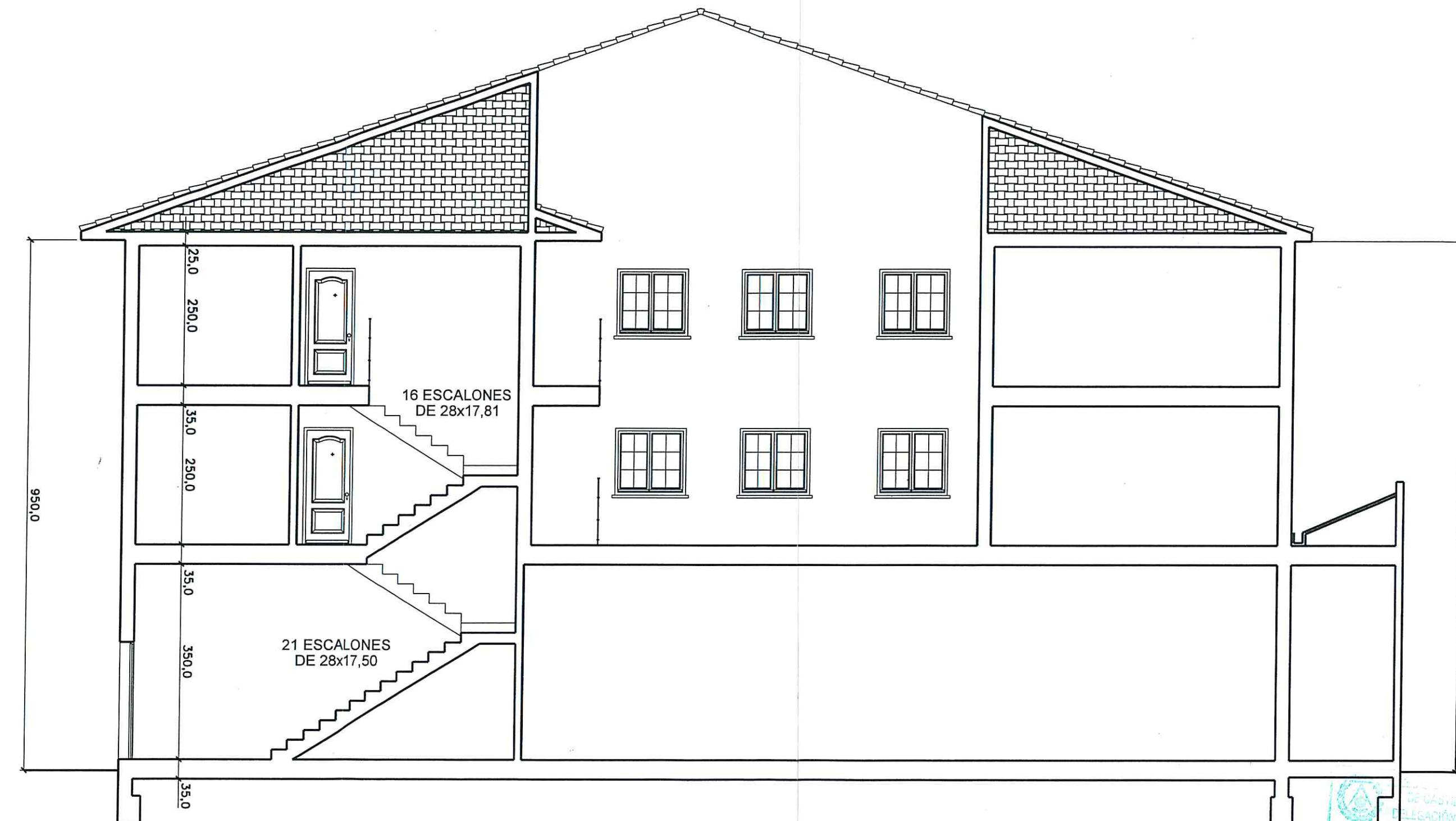
Bulevar de las Acacias

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA: 564,70 M2  
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTAS DE PISOS: 470,65 M2

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A  
BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

ESTADO ACTUAL PLANTAS DE PISOS  
NUM. 1820 E:1/200





ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A  
BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

SECCION

NUM. 1820 E:1/75

XIMENEZ & SANTALLA, arquitectos

3.3



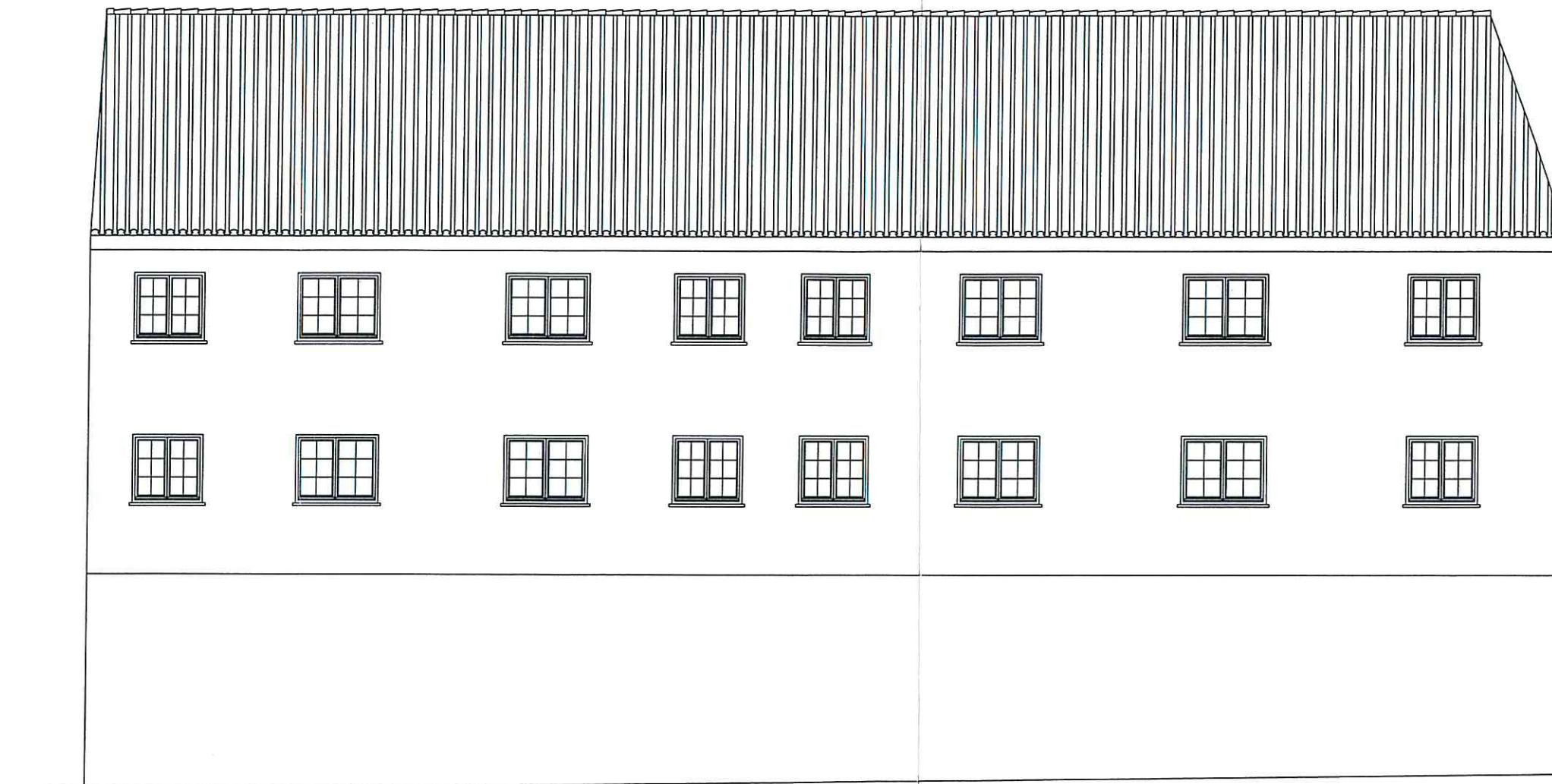
ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A  
BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

ALZADO PRINCIPAL

NUM. 1820 E:1/100

*[Handwritten signature]*

3.4



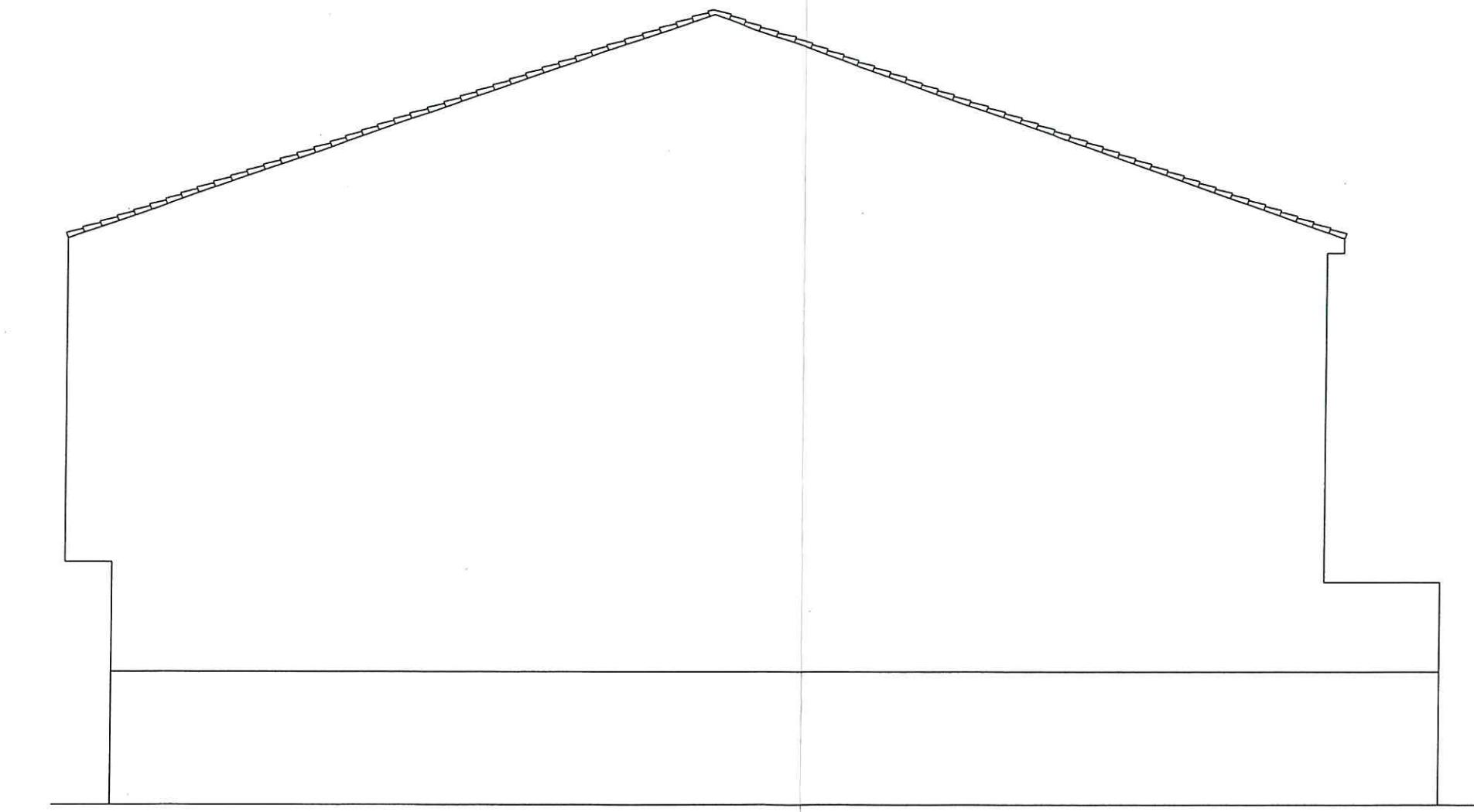
ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A  
BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

ALZADO POSTERIOR

NUM. 1820 E:1/100

*[Signature]*

3.5



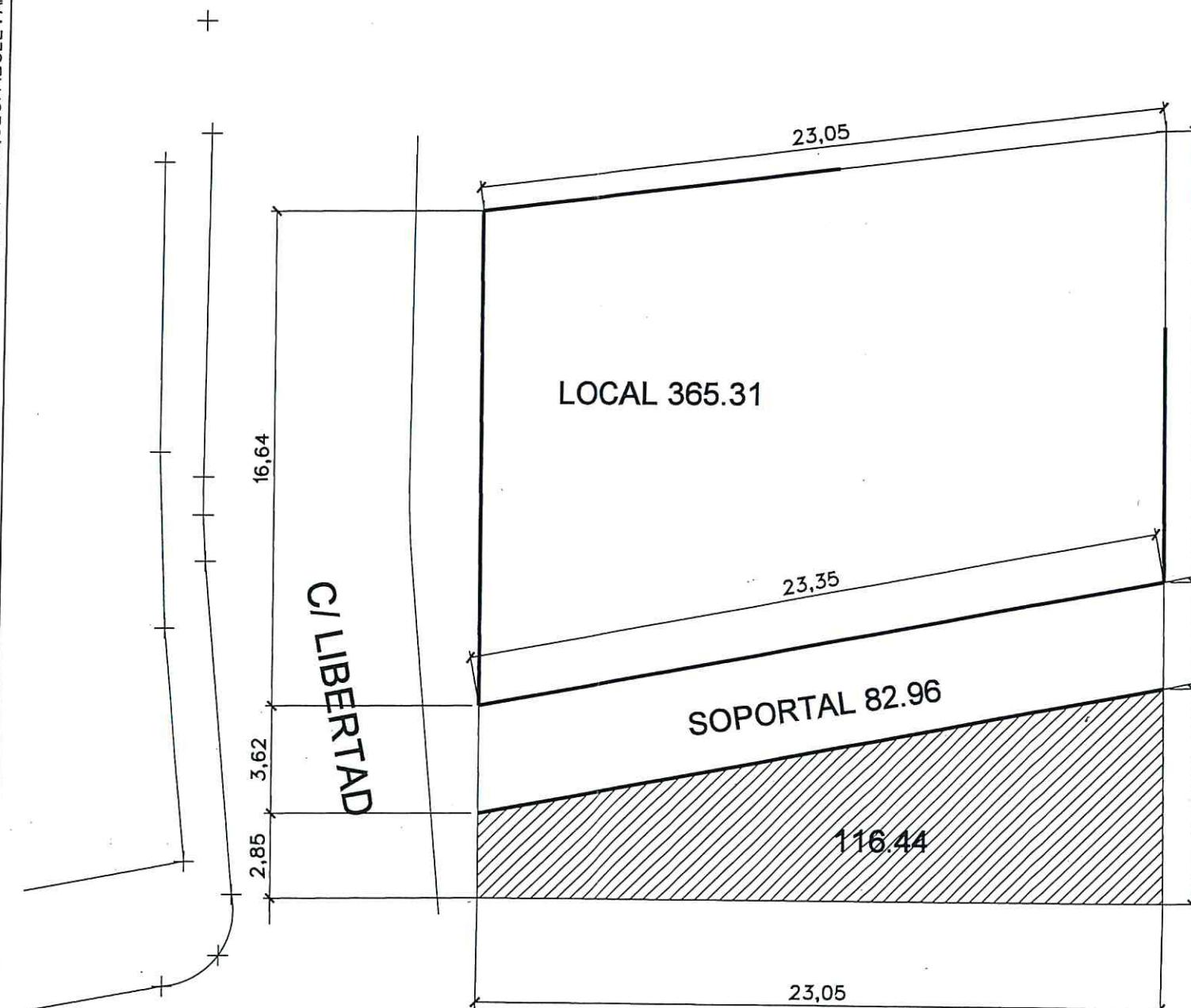
ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A  
BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

**ALZADO LATERAL**

NUM. 1820 E:1/100

*Alvaro Santalla*  
XIMENEZ & SANTALLA, arquitectos

3.6



SUPERFICIE INICIAL 564.70 M2

Línea de fachada planta baja

Línea de fachada planta primera

Línea de bordillo

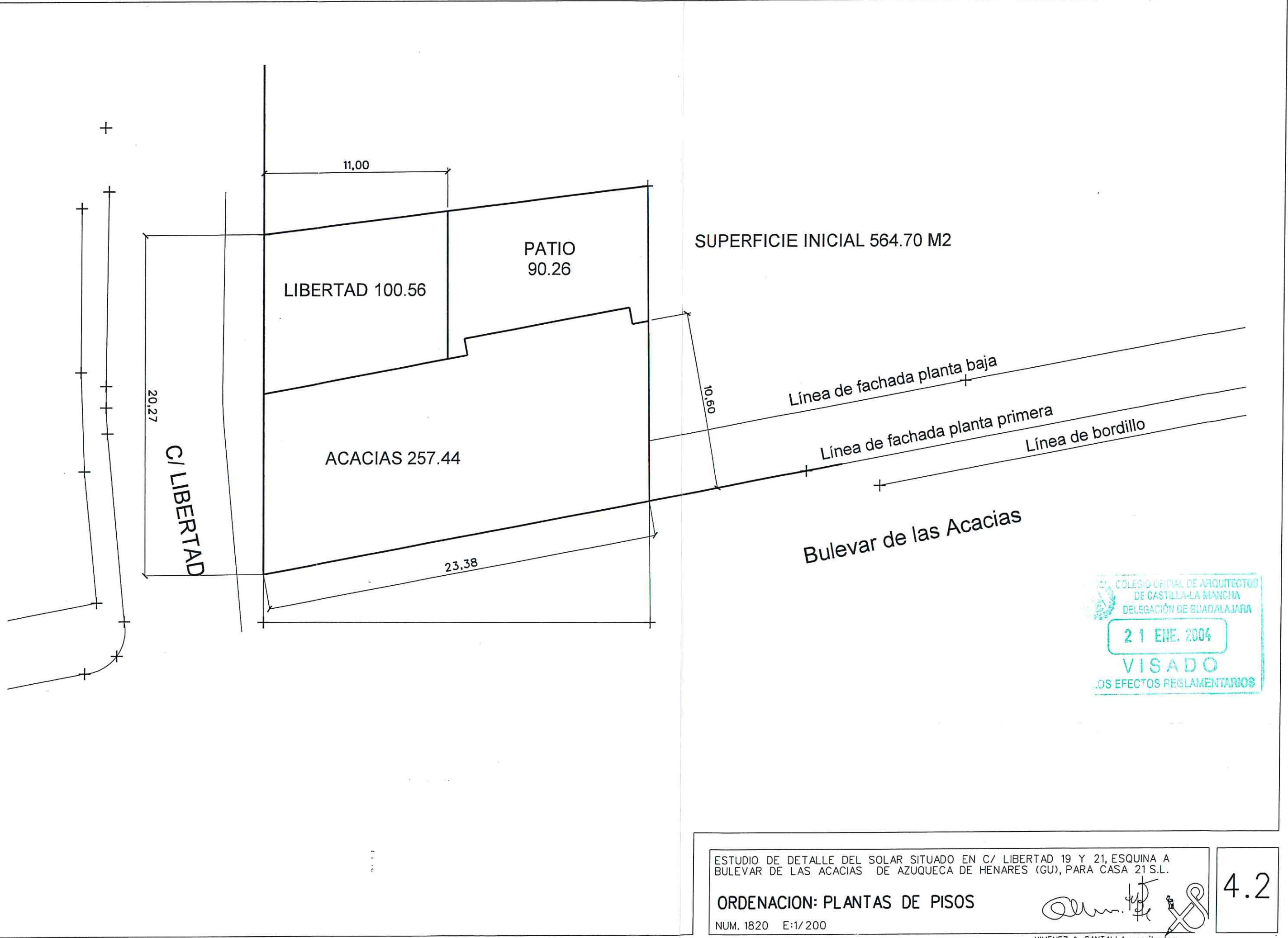
Bulevar de las Acacias

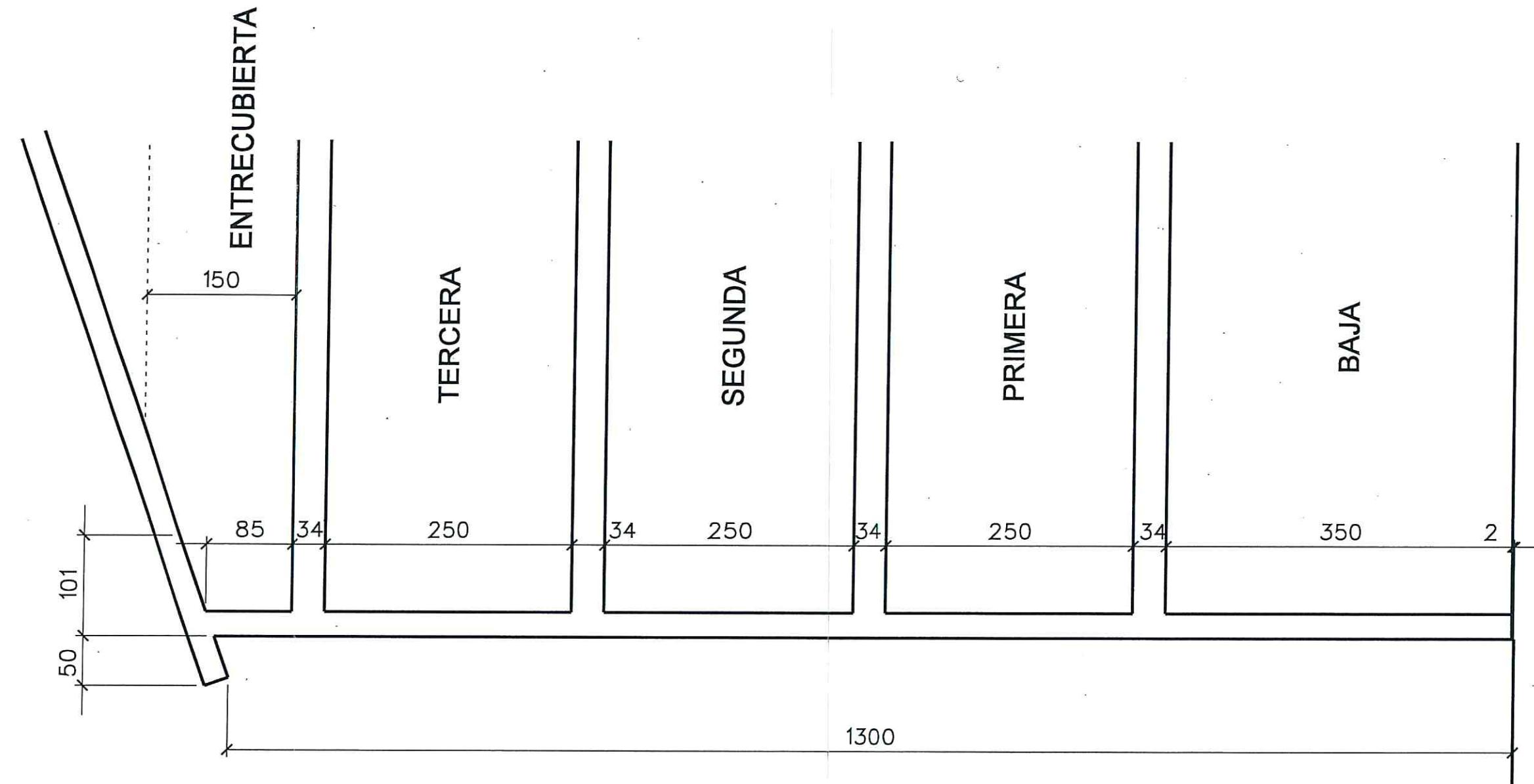


ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A  
BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

ORDENACIÓN: PLANTA BAJA  
NÚM. 1820 E:1/200

4.1





ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN C/ LIBERTAD 19 Y 21, ESQUINA A  
BULEVAR DE LAS ACACIAS DE AZUQUECA DE HENARES (GU), PARA CASA 21 S.L.

ESQUEMA DE SECCION  
NUM. 1820 E:1/50

*[Handwritten signature]*

5