



ESTUDIO DE DETALLE

REAJUSTE DE ALINEACIONES

NUEVO VIAL EN LA FINCA "ENCOMIENDA DE AZUQUECA"
PROPIEDAD DE TUDOR S.A.

AZUQUECA DE HENARES

FEBRERO
2006



ESTUDIO DE DETALLE
REAJUSTE DE ALINEACIONES
NUEVO VIAL EN LA FINCA "ENCOMIENDA DE AZUQUECA"- TUDOR
AZUQUECA DE HENARES

ÍNDICE

1.	OBJETO.....	2
2.	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	2
3.	ÁMBITO	3
4.	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
5.	JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
6.	CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	4
7.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL REAJUSTE DE ALINEACIONES	5
8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL Y DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	6
9.	DOCUMENTACIÓN	7



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle se redacta en virtud de lo contenido en el artículo 72.1.a) del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha LOTAU (Los Estudios de Detalle establecen o reajustan las siguientes determinaciones: señalamiento de alineaciones y rasantes completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal), teniendo por objeto el reajuste de las alineaciones definidas por el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara) para el trazado del vial de nueva creación que prolonga la avenida del Conde de Romanones hasta la avenida del Sur dentro de la parcela propiedad de Tudor S.A.

2. INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

La formulación del Estudio de Detalle es de iniciativa municipal, correspondiendo al Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, y se motiva por lo reflejado en la Estipulación Segunda del Convenio Urbanístico sobre la finca propiedad de Sociedad Española del Acumulador Tudor, S.A. (**SEGUNDA.-** El trazado del vial, debe ser modificado para facilitar el intenso tráfico que existirá entre ambas zonas industriales. El nuevo trazado que se recoge en el Anexo n.º1 se instrumentará mediante un Estudio de Detalle que el AYUNTAMIENTO promoverá y aprobará simultáneamente al presente Convenio).

El redactor del Estudio de Detalle es el arquitecto Carlos de Miguel Anasagasti.

3. ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con la única parcela por la que discurre el vial de nueva creación.

Se trata de la parcela situada en la autovía A-2, Madrid a Zaragoza, denominada finca "Encomienda de Azuqueca", término municipal Azuqueca de Henares, Guadalajara, y pertenece a la mercantil SOCIEDAD ESPAÑOLA DEL ACUMULADOR TUDOR S.A., según inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Guadalajara, con el número de finca 1890-N, tomo 1.987, libro 294, folio 123, con referencia catastral 7498002VK7879N0001LX (se acompaña copia).

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Azuqueca de Henares cuenta con Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente el 13 de mayo de 1999 y publicado con fecha 25 de junio de 1999.

La ordenanza de edificación de aplicación para la parcela es la Ordenanza ZU-1.

El Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca establece para la Ordenanza ZU-1 (actualizada con Modificaciones Puntuales julio-2002) los siguientes parámetros urbanísticos fundamentales:

Uso: Industrial (industria media y grande)

Edificabilidad: $1\text{m}^2/\text{m}^2$

Ocupación: 60% (minipolígonos 40%)

Altura máxima: 12,5m, 3 plantas

Retranqueos: fachada 10m (minipolígonos 5m)

linderos 5m (minipolígonos 4m)

Parcela mínima: 2.000m²
Parcela mínima minipolígonos: 5.000m²
Parcela máxima minipolígonos: 20.000m²
Frente mínimo de parcela: 20m
Aparcamientos: 1 plaza / 150m² industrial
1 plaza / 25m² oficina

En el citado Plan figura el trazado de un vial de nueva creación que atraviesa la parcela propiedad de TUDOR S.A. para prolongar la avenida del Conde de Romanones hasta la avenida del Sur.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo de reajustar las alineaciones definidas por el trazado del vial de nueva creación que figura en el Plan, reduciendo los ángulos de las curvas y mejorando el acuerdo con la avenida del Sur, justifica la redacción del Estudio de Detalle.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Superficie de parcela: 165.604,30m²

Linda:

- por el Norte con finca la Acequilla (actualmente avenida del Sur)
- por el Sur con finca Miralcampo
- por el Oeste con el ferrocarril Madrid a Zaragoza
- por el Este con la Autovía A-2, Madrid a Zaragoza

Parte de la parcela se encuentra ocupada por edificios de uso industrial.



7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL REAJUSTE DE ALINEACIONES

El trazado del vial de nueva creación que figura en el Plan de Ordenación Municipal forma una "Z" con dos curvas de 90°, tiene una anchura de 15m que prolonga la avenida del Conde de Romanones, acomete en ángulo recto a la avenida del Sur y ocupa una superficie de 5.330,28m².

En el trazado propuesto en el Estudio de Detalle se respetan tanto el inicio como el final del vial. El reajuste de alineaciones propuesto tiene como objetivo mejorar la seguridad de la circulación y se limita a los siguientes puntos:

- se reduce el ángulo de las dos curvas a 45°
- se crea un amplio acuerdo con isleta central en el encuentro con la avenida del Sur

Se conserva el ancho de 15m en prolongación de la avenida del Conde de Romanones. La superficie ocupada por el trazado propuesto es de 5.387,21m² (superior a la prevista en el Plan de Ordenación Municipal).

Las rasantes también se conservan ya que están obligadas por el escaso desnivel del terreno y las cotas fijas de inicio y final del trazado. La cota de encuentro con la avenida del Conde de Romanones es 613,90 y la de encuentro con la avenida del Sur es 615,17 por lo que el desnivel es de 1,27m lo que para una longitud de eje de vial de 327,17m supone una pendiente uniforme de 0,39%.



8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL Y DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

1º.- El trazado del vial propuesto respeta todos los parámetros urbanísticos de obligada aplicación.

2º.- Al tratarse de un vial de nueva creación el reajuste de las alineaciones oficiales no ocasiona perjuicios a ninguna parcela.

3º.- La superficie ocupada por el nuevo trazado es superior a la ocupada por el trazado del Plan de Ordenación Municipal.

4ª.- Respeto, a tenor de lo determinado en el artículo 73.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, las normas establecidas por el Plan sin:

- a) Alterar el uso global que define el destino del suelo
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidad

En consecuencia a lo expuesto, una vez comprobada la adecuación de todos los parámetros urbanísticos fundamentales y analizadas las circunstancias que rodean a la propuesta del Estudio de Detalle que se redacta, se puede afirmar que no se ocasionan perjuicios ni se alteran las condiciones de los predios colindantes, cumpliendo las determinaciones establecidas en el artículo 28 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha LOTAU, aprobado por Decreto legislativo 1/2004 y 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 248/2004.

9. DOCUMENTACIÓN

El presente estudio de detalle consta de la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa
2. Planos
 - 1.-Situación y Plan de Ordenación Municipal (Información)
 - 2.-Ámbito (Información)
 - 3.-Alineaciones y rasantes (Información)
 - 4.-Alineaciones y rasantes (Ordenación)

Azuqueca de Henares, febrero de 2006



El Arquitecto
Carlos de Miguel Anasagasti

Aprobado por el Pleno
de fecha _____

El Secretario,





NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

Viene del folio 98, del Tomo 937.

FINCA N.º 1.890 - N

12

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
GU	GUDALAJARA NO 2	AZUQUECA DE HENARES	294	1.

Realfechas por autoliquidación
37.000.- €. Esta finca
quedó libre durante CINCO AÑOS.
A partir de hoy, al pago de la
liquidación o liquidaciones que
puedan girarse. Guadalupe, a

24 JUN. 2004

[Firma]

PUBLICADO durante un mes en forma
reglamentaria el EDICTO referente a la
inscripción adjunta, según se acredita con
certificación del Secretario del AYUNTAMIENTO
DE AZUQUECA DE HENARES expedida el 16 de
Agosto de 2.004. Ambos documentos, que quedan
archivados, fueron presentados hoy a las 11,45
horas, asiento 311-1 del Diario 389.
Guadalupe, 26 de Agosto de 2.004.-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GUADALAJARA

12 MAR. 2005

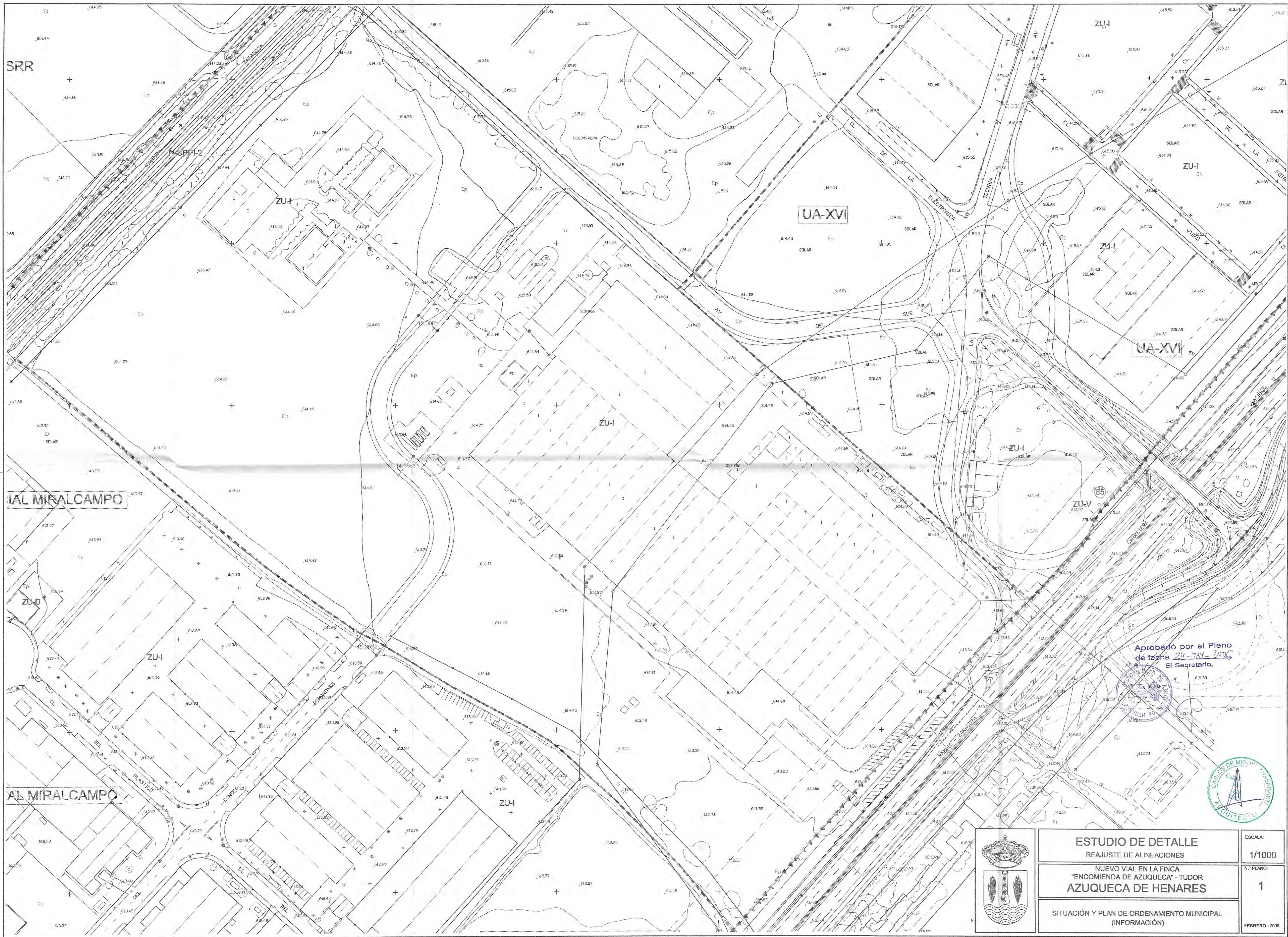
FOTOCOPIA ÚNICAMENTE
PARA EXHIBICION

[Firma]
Ref. 205.
Ref. 205.
Ref. 205.

URBANA.- Finca RESTO en término municipal de Azuqueca de Henares, denominada "Encomien de Azuqueca", con una extensión superficial según Registro de ciento tres mil cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados y según levantamiento topográfico Catastro, con una superficie de ciento sesenta y cinco mil seiscientos cuatro metros treinta decímetros cuadrados. Linder: por el Norte, con finca la Acequilla en una linder perpendicular a la carretera de Madrid a la Juncquera; por el Sur, con la finca Miralcampo de la que la separan veredas y acequias; por el Oeste, con el ferrocarril Madrid a Zaragoza y por el Este, con la carretera de Madrid a la Juncquera. Referenc catastral: 7496002YK7879N00011X. Sobre la finca descrita se ha construido la siguiente OBRA NUEVA: COMPLEJO INDUSTRIAL compuesto de las siguientes edificaciones: Nave fabricación con una superficie de treinta y ocho mil novecientos siete metros cuadrados que se sitúa en dirección longitudinal y se acompaña de una vía de circulación de diez metros, de ancho con sus correspondientes playas de carga y descarga y estacionamiento para vehículos pesados. Está formada por módulos de veinte por doce como cinco metros estructura metálica formada por pilares y con cubierta en diente de sierra orientando a lucernarios al Noroeste. La altura libre a cara inferior de viga es de seis como cinco metros excepto en la parte de los molinos en que es de dieciséis metros. Como elemento singular de la nave hay que destacar únicamente el volumen correspondiente al edificio administrativo de oficinas y comedor, que está formado por un rectángulo de sesenta y diez metros, unido a la misma y que consta de dos plantas a nivel de solera de nave con una superficie edificada de mil doscientos metros cuadrados, lo que hace que el total la nave sea cuarenta mil ciento siete metros cuadrados. Las zonas de circulación rodada playas pavimentadas ocupan catorce mil metros cuadrados y ambos lados de la nave y fondo se ha situado los autoparques con un total de dos mil cuatrocientos metros cuadrados. A la entrada y enfrente del edificio administrativo se han situado la garita vigilancia con una superficie de nueve metros cuadrados y los estacionamientos a los 9 se ha destinado una superficie de cuatrocientos metros cuadrados. Al final de la Nave producción está construida una balsa de quince por diez metros lo que hace una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. A izquierda de la nave está una construcción rectangular de sesenta y cinco por veinte metros en estructura metálica con cerramiento latillo cara vista y una superficie de mil trescientos metros cuadrados destinada comedor y vestuarios de mano de obra y botiquín. Al fondo se ha construido tres edificios de una planta con setecientos metros cuadrados, quinientos sesenta y seis metros cuadrados y mil cuarenta y siete metros cuadrados destinados respectivamente a laboratorio investigación, departamento de desarrollo y planta piloto. La superficie edificada total es de sesenta mil seiscientos sesenta y nueve metros cuadrados. Se valora la obra nueva tres millones quinientos mil euros. La mercantil "Sociedad Española del Acumulador Tudo S.A.", domiciliada en Madrid, calle Condessa de Venadito, 1, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-64887 y con C.I.F. A-28006294, es dueña de esta finca res por los títulos de compra y agregación que constan en las inscripciones 2ª y anteriores, al folio 81 del Tomo 903 y representada por Don Jesus Lopez-Brea Lopez Rodas y Don Valentin Alonso Soroa, mayores de edad y vecinos de Madrid, con D.N. 50536287-C y 51406998-C, facultados en virtud de la escritura de poder otorgada el día cinco de Noviembre de dos mil tres, ante la Notaría de Madrid, Doña Isabel Estapé Tous debidamente inscrita en el Registro Mercantil, que en lo preciso se transcribe y c capacidad legal necesaria a juicio del Notario autorizante, RECTIFICA la superficie y c esta finca resto, y por consiguiente las notas de segregación y rectificación al margen la inscripción tercera anterior, según acta de Notariedad para rectificación de superficie de fincas inscritas que se acompaña autorizada por la Notaría de Azuqueca de Henares, Doña María Pilar Moratell Llarena, finalizada el día once de Mayo de dos mil cuatro, complementada por la escritura de protocolo de levantamiento topográfico otorgada día nueve de Julio de dos mil uno ante la Notaría de Madrid, Doña Isabel Estapé Tous, la que se declara justificado la nueva superficie indicada al inicio de este asiento, por otra escritura otorgada el día veintinueve de Marzo de dos mil cuatro, ante la Notar de Azuqueca de Henares, Doña María Pilar Moratell Llarena, declara haber construido



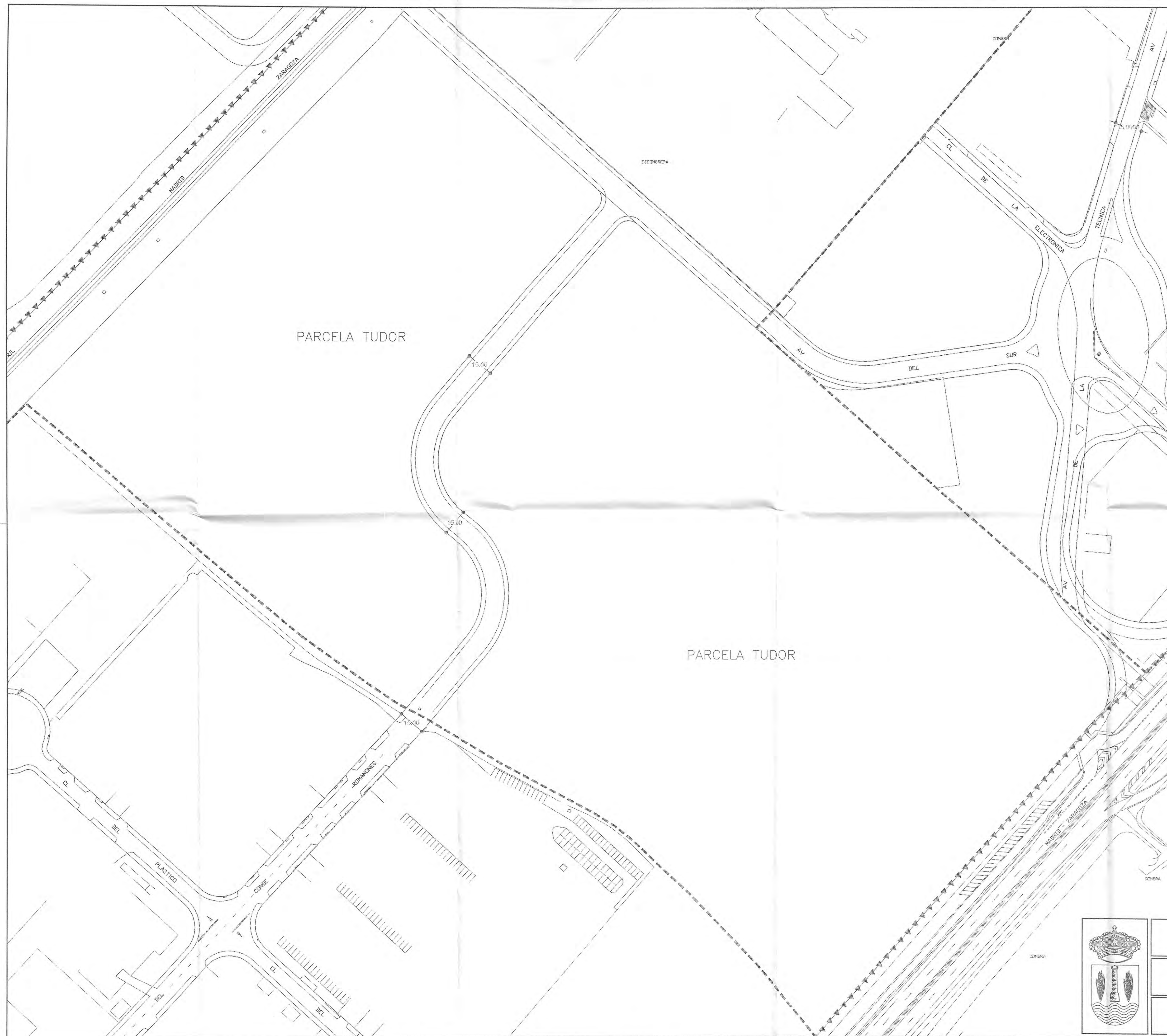
NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 1890-J
		OBRA NUEVA descrita la cual lleva construida más de cuatro años y no incumple ningún condicionante urbanístico según certificación expedida el dieciséis de Enero de dos mil cuatro, por Don Angel de la Casa Escalera, Secretario del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, con el visto bueno del señor alcalde, que ha quedado unida a la escritura que se inscribe. En su virtud y previa la rectificación de superficie referida INSCRIBO a favor de la mercantil "SOCIEDAD ESPAÑOLA DEL ACUMULADOR TUDOR, S.A.", su título de obra nueva terminada, imatriculándose el exceso de cabida de sesenta y dos mil ciento sesenta y nueve metros y treinta decímetros cuadrados al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y con las limitaciones del 207 de la citada Ley, y quedando supeditada su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto. Resulta de la escritura referida otorgada el día veintinueve de Marzo de dos mil cuatro, ante la Notario de Azuqueca de Henares, Doña Maria Pilar Moratitel Llarena, en la que además interviene Don José Manuel Caballero Gómez, mayor de edad, con D.N.I. 3090266-D, como Ingeniero Técnico Industrial, colegiado número 99, y hace constar que la obra nueva declarada coincide con la existente en la realidad y que tiene una antigüedad de unos treinta y cinco años, cuya primera copia ha sido presentada junto con las demás relacionadas, y de otra acta de presencia autorizada por la Notario de Azuqueca de Henares, Doña Maria Pilar Moratitel Llarena, el 1 de Octubre de 2.002, en la que ha quedado protocolizada la certificación catastral descriptiva y gráfica de la Gerencia de Catastro de Guadalajara, de fecha 30 de Mayo de 2.002, en la que consta catastrada esta finca con la nueva superficie indicada al inicio de este asiento, a las 10 horas del día nueve de los corrientes, asiento 245 del Diario 379. Guadalajara, veinticuatro de Junio de dos mil cuatro. <i>[Signature]</i>



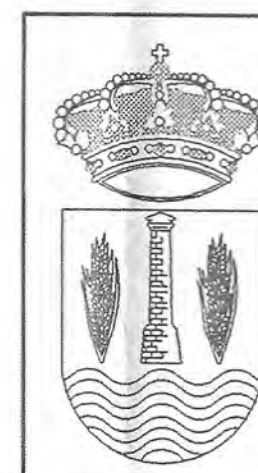
Aprobado por el Pleno
de fecha 24-MAY-2005
El Secretario,



	ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA:
	REAJUSTE DE ALINEACIONES	1/1000
	NUEVO VIAL EN LA FINCA "ENCOMIENDA DE AZUQUECA" - TUDOR AZUQUECA DE HENARES	N.º PLANO:
	SITUACIÓN Y PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL (INFORMACIÓN)	1 FEBRERO - 2005



Aprobado por el Pleno
de fecha 24-7AY-2006
El Secretario,



ESTUDIO DE DETALLE
REAJUSTE DE ALINEACIONES

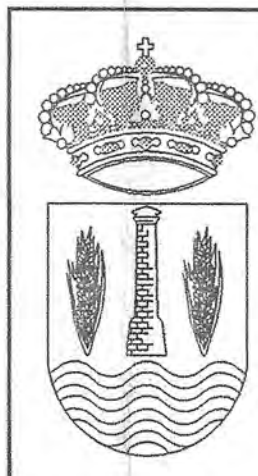
NUEVO VIAL EN LA FINCA
"ENCOMIENDA DE AZUQUECA" - TUDOR
AZUQUECA DE HENARES

ALINEACIONES Y RASANTES (INFORMACIÓN)

ESCALA:	1/1000
N.º PLANO:	3
FEBRERO - 2006	



Q



FEBRERO - 200