



ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO UA OD 19
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES, GUADALAJARA

<u>SITUACIÓN</u>	CALLE POETA MANUEL MARTÍNEZ, AZUQUECA DE HENARES
<u>PROMOTOR</u>	RESIDENCIAS SANTA MARÍA DEL HENARES S.A.
<u>ARQUITECTO</u>	ANA MARÍA GÓMEZ BARDERAS

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 28 NOV 2001
El Secretario,



ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO UA-OD-19

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1 DATOS DEL ENCARGO
 - 1.2 DATOS GENERALES
 - 1.3 DATOS URBANÍSTICOS
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1 JUSTIFICACIÓN
 - 2.2 OBJETO
 - 2.3 SOLUCIÓN ADOPTADA
3. ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE
4. PLANOS DE INFORMACIÓN
 - PLANOS 0,1
5. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - PLANOS 2,3,4

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 28 NOV 2001
El Secretario,



1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 DATOS DEL ENCARGO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de "RESIDENCIAS SANTA MARÍA DEL HENARES S.A." representado por Lisardo de Pedro Álvarez al técnico que suscribe Ana María Gómez Barderas.

1.2 DATOS GENERALES.

Los terrenos son propiedad de RESIDENCIAS SANTA MARÍA DEL HENARES S.A. autor del presente encargo y están situados en C/ Poeta Manuel Martínez de Azuqueca de Henares.

1.3 DATOS URBANÍSTICOS.

1.3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo dentro del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca es de URBANO y constituye la UA OD 19 cuyas determinaciones se exponen a continuación.

1.3.2 SUPERFICIES

a) Cuadro de superficies según P.O.M.

Superficies de Ordenación actuales

PLÚBLICA.....	0 m2
PRIVADA.....	4.603 m2
TOTAL	4.603 m2

Superficies resultantes previstas

PRIVADA. - uso lucrativo.....	2.543 m2
PÚBLICA. - viario.....	0 m2
- espacio libre.....	2.060 m2
TOTAL.....	4.603 m2

b) Superficie según escritura.

Según la escritura de constitución de la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES HOME AND GARDEN S.A., anterior propietaria de los terrenos, de fecha 31 de Marzo de 1995, la parcela, que se describe dentro del punto I.2, ocupa una superficie aproximada de 6.812, 45 m2.

No se ajusta al estado actual de la finca.

c) Superficie según medición topográfica.

Según medición realizada sobre el plano topográfico que se adjunta realizado en Noviembre de 1999 la superficie de la parcela es de 4.682.30 m²

1.3.3 EDIFICABILIDAD

La Edificabilidad asignada por el Plan de Ordenación Municipal es de 1.66 m²/m² de uso característico (Ver punto 3 de este documento).

1.3.4 USOS PREVISTOS.

Uso característico: Dotacional privado.
Uso predominante: Dotacional.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 28 NOV 2001
El Secretario,



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 JUSTIFICACIÓN.

Dentro del POM de Azuqueca de Henares se recoge la redacción del presente Estudio de Detalle como uno de los instrumentos de planeamiento necesarios y obligatorios para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística de la UA OD-19.

2.2 OBJETO.

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes de edificación de la unidad de actuación UA OD-19 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares resultado del aprovechamiento obtenido así como el ajuste de alineaciones, rasantes, alturas, retranqueos y ocupación.

2.3 SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada se ajusta a la necesidad de poder materializar la totalidad de la edificabilidad obtenida creando además un viario peatonal que divide, en dos zonas, el área de suelo donde se ubica el aprovechamiento privativo resultante. La formación de este vial es una de las condiciones que quedan definidas en el P.O.M.

No obstante, finalmente se opta por no agotar el aprovechamiento privativo para conseguir un edificio que, siguiendo unas pautas geométricas muy concretas, no suponga un gran impacto visual en la zona.

El terreno consta, geométricamente, de 2 áreas claramente distinguibles, una de ellas más ancha donde se concentrará el Aprovechamiento Lucrativo, denominada "ZU-D y una mas estrecha donde se sitúa el terreno cedido al Ayuntamiento destinado a espacios libres y zonas verdes (ZU-V). Dentro de la zona ZU-D se prevé la formación de una calle, que se plantea como peatonal, dividiéndose el espacio en dos parcelas a nivel de superficie pero unidas a nivel de sótano para dar un servicio común a ambos edificios. Esta calle, cuyos terrenos no se ceden al Ayuntamiento sino que se trata de una "servidumbre de viario público en superficie", es prolongación de la calle Vallejo y conecta dos zonas de gran desnivel entre ellas por lo que se prevén tramos escaionados y zonas de rampas.

Una franja de terreno se destinará a ensanchar la acera actualmente existente (que no tiene realizado el solado superficial) para igualarla con tramos anteriores de la calle Poeta Manuel Martínez.

Se plantean retranqueos mínimos en la última planta en la línea de fachada de las calles Poeta Manuel Martínez y Navarrosa así como en el paso peatonal para aminorar el impacto visual que puede producir un edificio de 5 plantas en esta zona continuando así con la idea de escalonamiento que presenta la ciudad.

Para poder materializar la edificabilidad es necesario modificar los parámetros definidos en la ordenanza de aplicación quedando como se expone a continuación:

- **Alineaciones.**

-Alineaciones libres dentro de los retranqueos.

- **Retranqueos.**

- 3.00 m en calle Buenavista (sobre resante).
- 2.50 última planta en c/ Buenavista
- 2.00 m mínimos en c/ Poeta Manuel M.
- 4.00 m mínimos en c/ Navarrosa
- 4.00 m mínimos con piscina.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de
sesión del día 28 NOV 2001
El Secretario,



- **Altura máxima.**

En el caso de dejar patios, en el retranqueo de la C/ Buenavista se mantendrán 3.00 m libres, más el ancho del muro de contención correspondiente.

- 5 plantas a c/ P. Manuel Martínez
- 16.60 m en plantas retranqueadas
- 13.40 m en plantas principales

-3 plantas a la calle Buenavista



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 28 NOV 2001
El Secretario.



9.20 m en plantas retranqueadas
6.00 m en plantas principales

Para medir las alturas a la rasante de la calle, se tomará como referencia el punto de encuentro del eje de la Calle Vallejo con la acera de la Calle Poeta Manuel Martínez.

- **Ocupación máxima** - 63.75 % sobre rasante
- 100 % bajo rasante

- **Vuelos máximos.** - Se permiten vuelos en plantas superiores de un 5 % del ancho de la calle y máximo en 2/3 de la fachada.

De esta forma se crean dos edificios de 5 plantas (cuatro plantas + una retranqueada) a la calle Poeta Manuel Martínez y 3 plantas (dos plantas + una retranqueada) a la calle Buenavista.

Justificación de la altura: Al tratarse de un edificio residencial colectivo, será necesario el empleo de un mayor número de instalaciones que los destinados a vivienda multifamiliar (aire acondicionado, calefacción central, sistemas de protección contra incendios...). A estos efectos y debido a los posibles cruces de instalaciones, se ha previsto una altura máxima entre forjados en planta tipo de 2,80 m y 3.30 en planta baja.

3 ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

Para el cálculo de la edificabilidad resultante se toma como dato de partida la superficie real del solar según se explica en el punto 1.3.2

La Edificabilidad asignada por el POM es de 1.66 m²/m² de uso característico que aplicada sobre una superficie de 4.682,31 m² se obtiene:

Aprovechamiento TIPO: 7772.62 m²

Es obligatoria la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento:

Aprovechamiento privativo: 6995.36 m²
Aprovechamiento Ayuntamiento: 777.26 m²

Aprovechamiento URBANÍSTICO: 7640.98 m²

De los 777.26 m2 susceptibles de ser comprados a la Administración 645.62 m2 pueden ser materializados en esta unidad de actuación y el resto, 131.64 m2 pueden utilizarse en otro sector.

Aprovechamiento URBANÍSTICO MATERIALIZADO:

Sin embargo por problemas de impacto visual, se acuerda no construir en esta unidad de actuación mas de 6.723,51 m2 repartidos en dos edificios, uno de 2.075,83 y otro de 4.647,68 m2. Esta edificabilidad, resultado de una geometría determinada sobre la rasante de la calle Poeta Manuel Martínez, se distribuye como se indica en los planos y es computable en su totalidad.

Todo lo construido bajo la rasante de la calle Poeta Manuel Martínez no se considerará computable.

Edificabilidad resultante:

$6723.51 \text{ m}^2 \text{ construibles} / 2450,04 \text{ m}^2 \text{ parcela (sobre rasante)} = 2.74 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Alcalá de Henares, julio de 2001

LA PROPIEDAD


RESIDENCIAS SANTA MARÍA DEL HENARES S.A

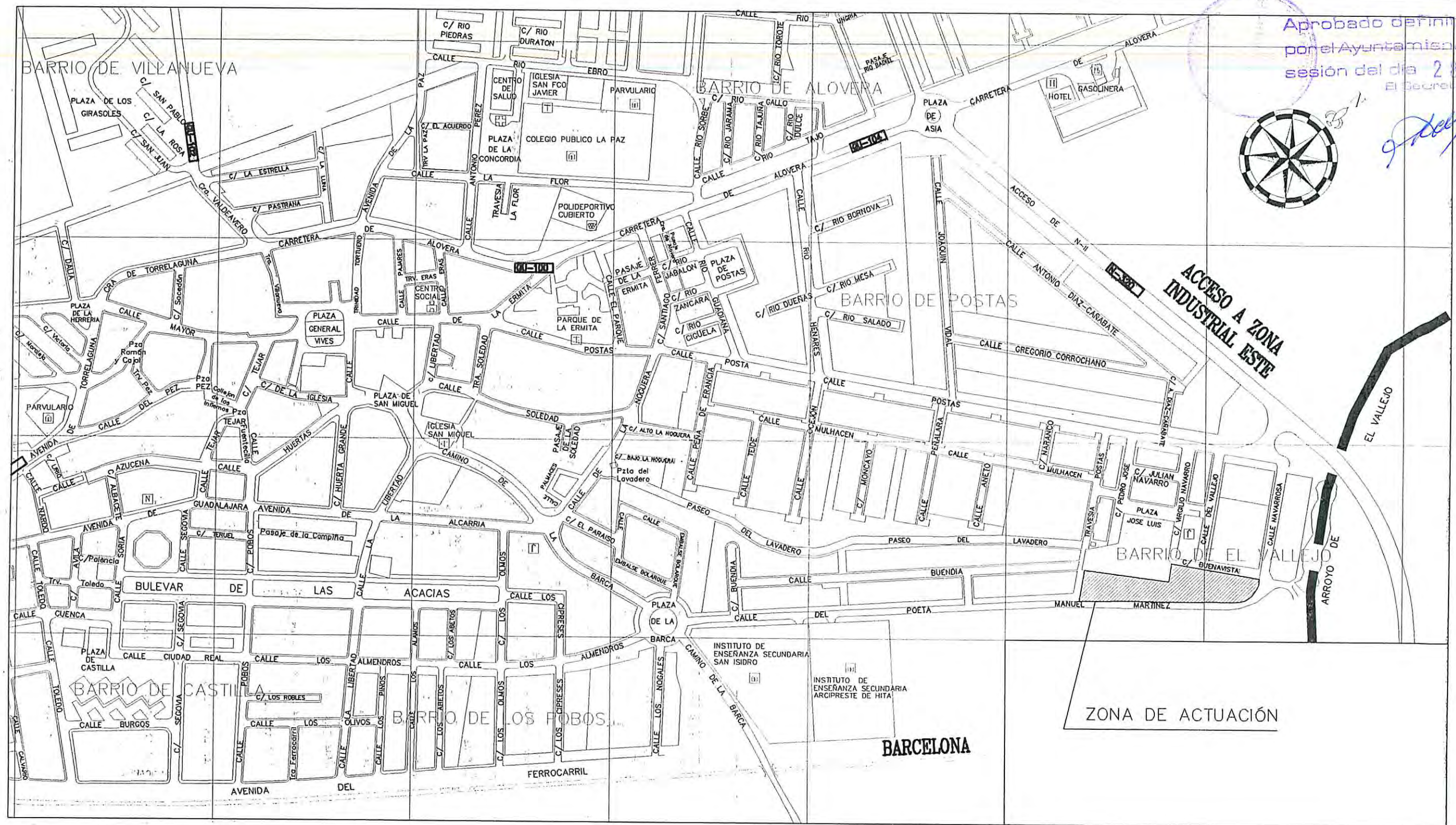
EL ARQUITECTO


ANA M. GÓMEZ BARDERAS



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 28 NOV 2001
El Secretario,





ESTUDIO DE DETALLE **PAU UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/OD 19**

C/ POETA MANUEL MARTÍNEZ, AZUQUECA DE HENARES, GUADALAJARA

PLANO DE SITUACIÓN GENERAL

Nº DE PLANO

0

FECHA/ JULIO 01

ESCALA/ E 1: 300

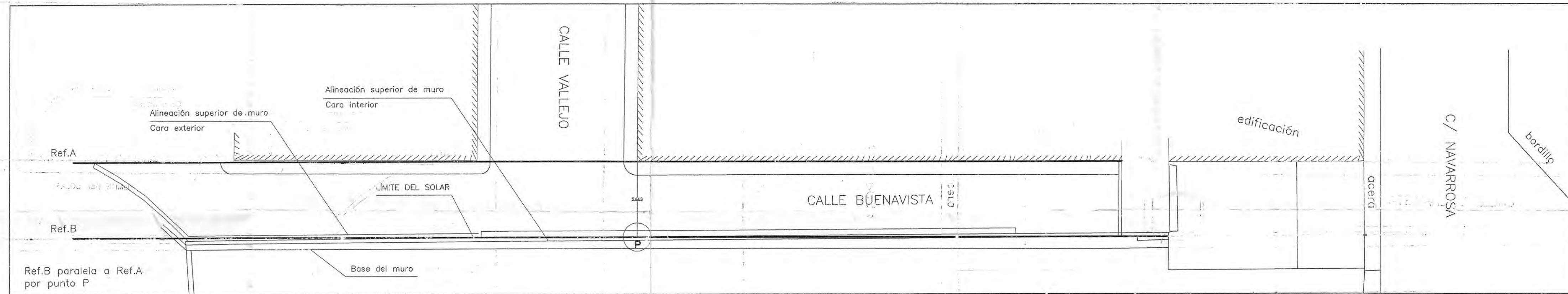
ARQUITECTO

A.M. GOMEZ BARBERAS

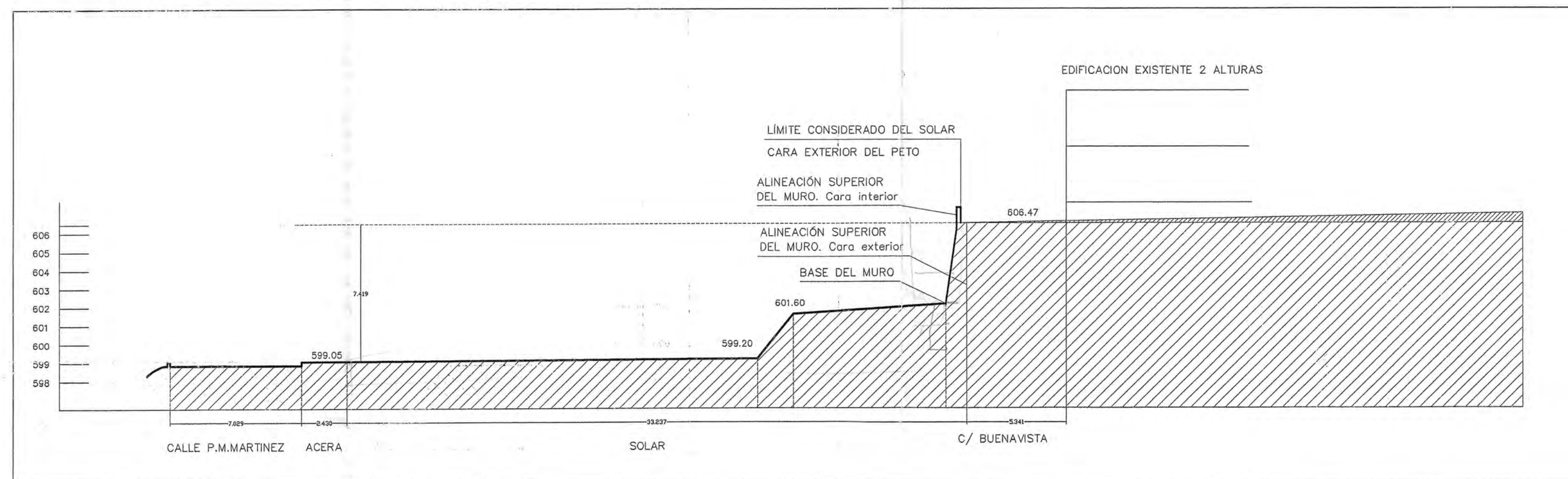
PROMOTOR

RESIDENCIAS SANTA MARÍA DEL HENARES S.A.

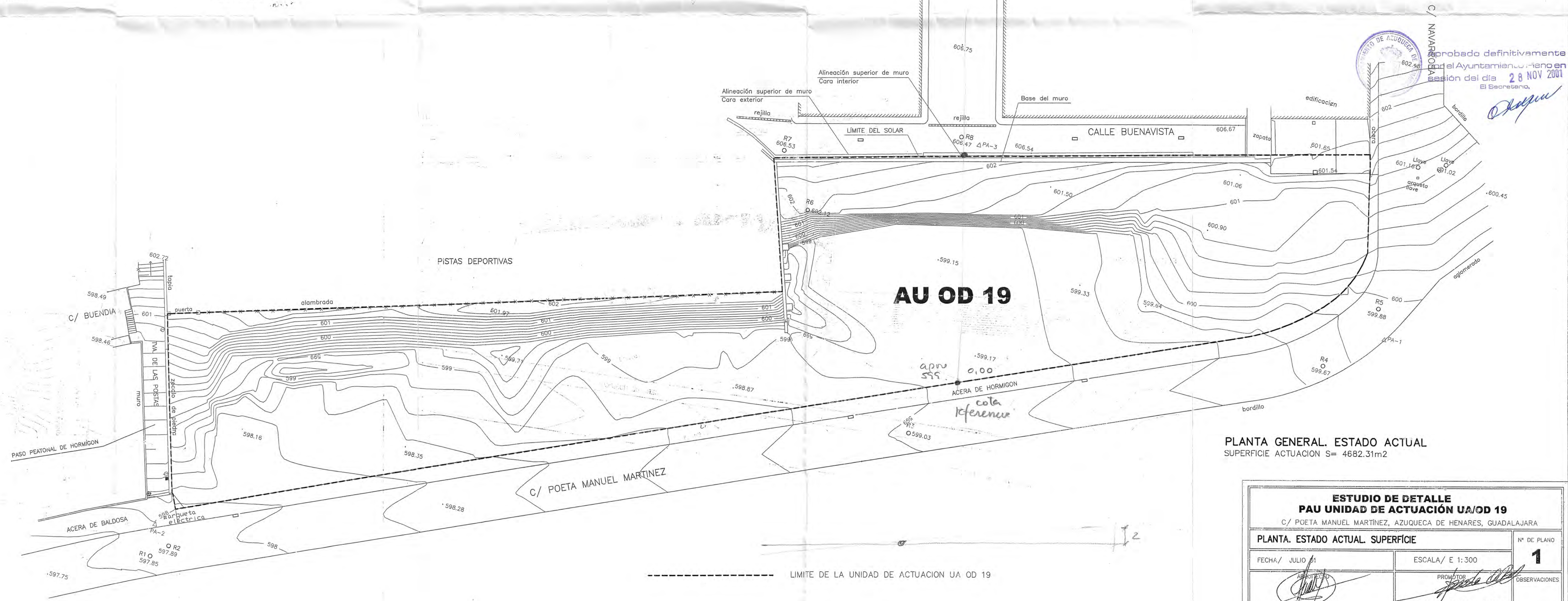
OBSERVACIONES



DETALLE. REGULARIZACIÓN CALLE BUENAVISTA
E 1/200

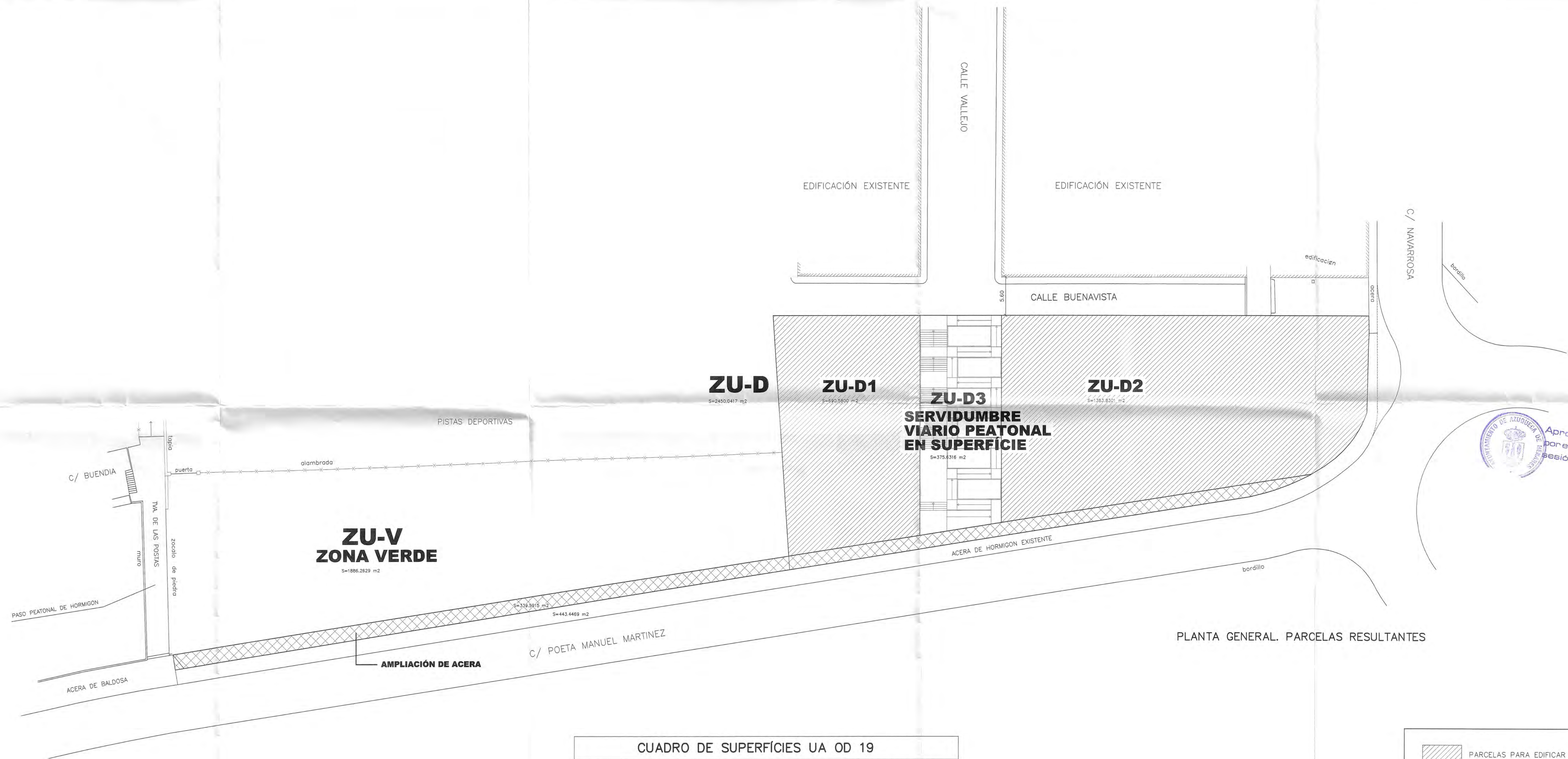


SECCION. ESTADO ACTUAL
E 1/200



PLANTA GENERAL. ESTADO ACTUAL
SUPERFICIE ACTUACIÓN S= 4682.31m2

ESTUDIO DE DETALLE PAU UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/OD 19	
C/ POETA MANUEL MARTINEZ, AZUQUECA DE HENARES, GUADALAJARA	
PLANTA. ESTADO ACTUAL. SUPERFICIE	
FECHA/ JULIO 01	ESCALA/ E 1:300
 RAFAEL GÓMEZ GARDERAS	 RESIDENCIAS SANTA MARIA DEL HENARES S.A.
Nº DE PLANO 1	OBSERVACIONES



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 28 NOV 2000
El Secretario

CUADRO DE SUPERFÍCIES UA OD 19			
		PRIVADO (m2)	PÚBLICO (m2)
AMPLIACIÓN DE ACERA			339.59
ZU-V ZONA VERDE			1886.26
ZU-D	ZU-D1	690.58	
	ZU-D2	1383.83	
	ZU-D3	375.63	
TOTAL ZU-D		2450.04	2225.85
SUPERFÍCIE TOTAL ACTUACIÓN		*4675.89 m2	

* LA DIFERENCIA ENTRE ESTA SUPERFÍCIE, Y LA ORIGINAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, ES DEBIDO A LA REGULARIZACIÓN DE LAS PARCELAS EN LA CALLE BUENAVISTA

PARCELAS PARA EDIFICAR

INCREMENTO DE ACERAS

ESTUDIO DE DETALLE
PAU UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/OD 19
C/ POETA MANUEL MARTÍNEZ, AZUQUECA DE HENARES, GUADALAJARA

PLANTA GENERAL. Parcelas resultantes

FECHA/ JULIO 01

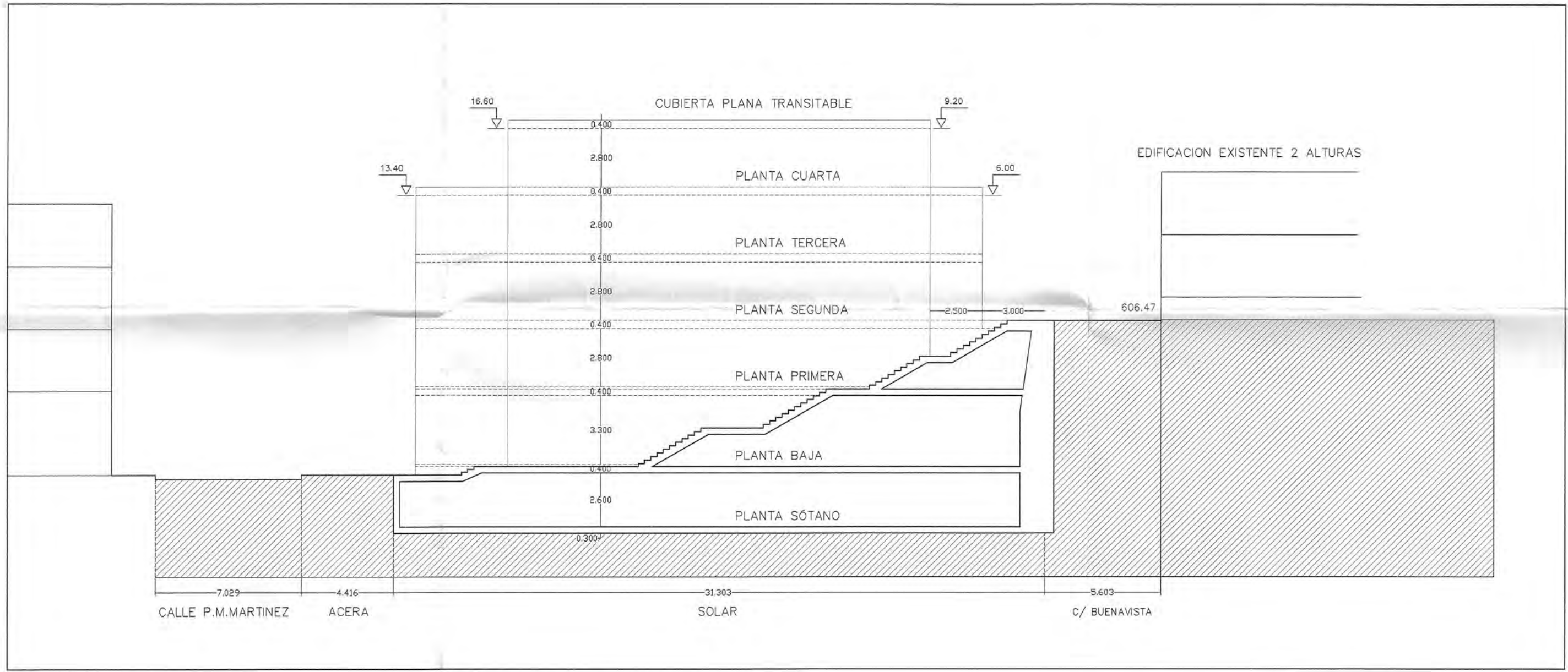
ESCALA/ E 1:300

Nº DE PLANO
2

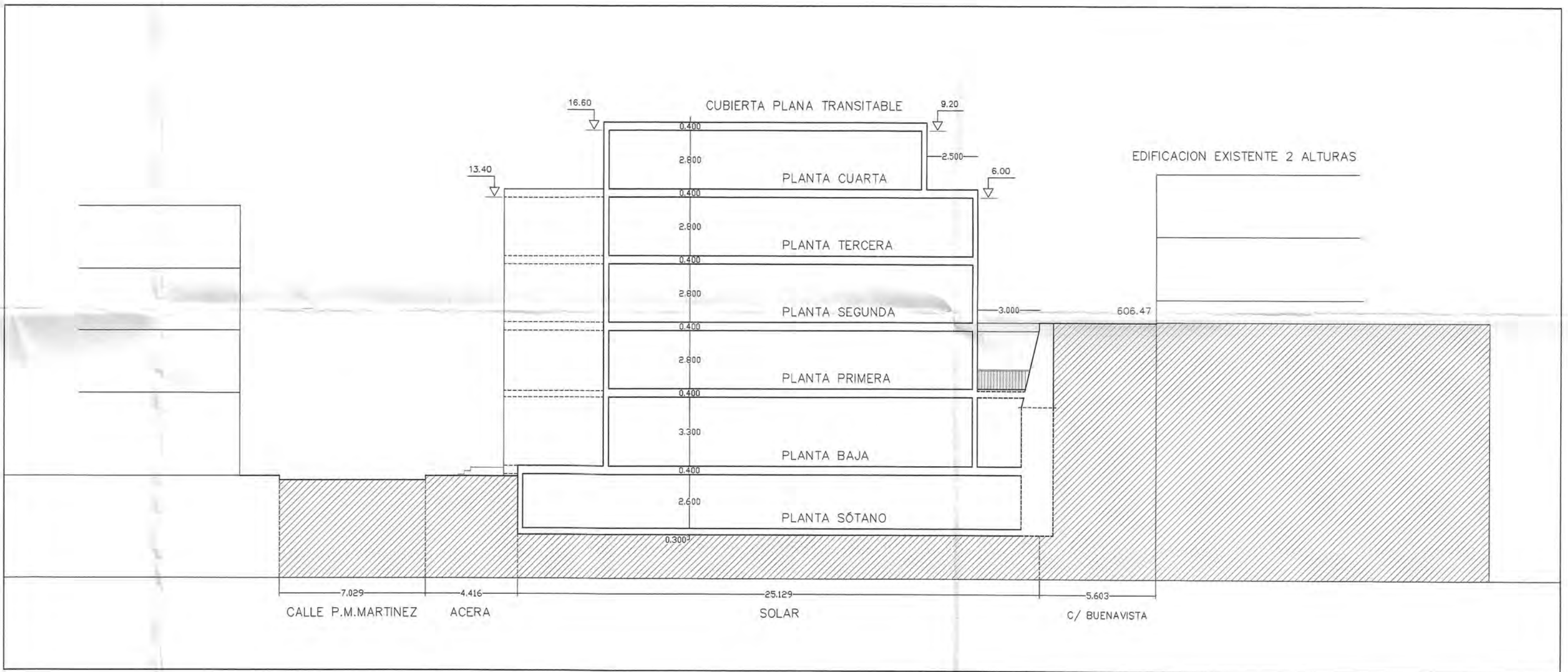
ARQUITECTO
M. GÓMEZ BARRERAS

PROMOTOR
RESERENCIAS SANTA MARIA DEL HENARES S.A.

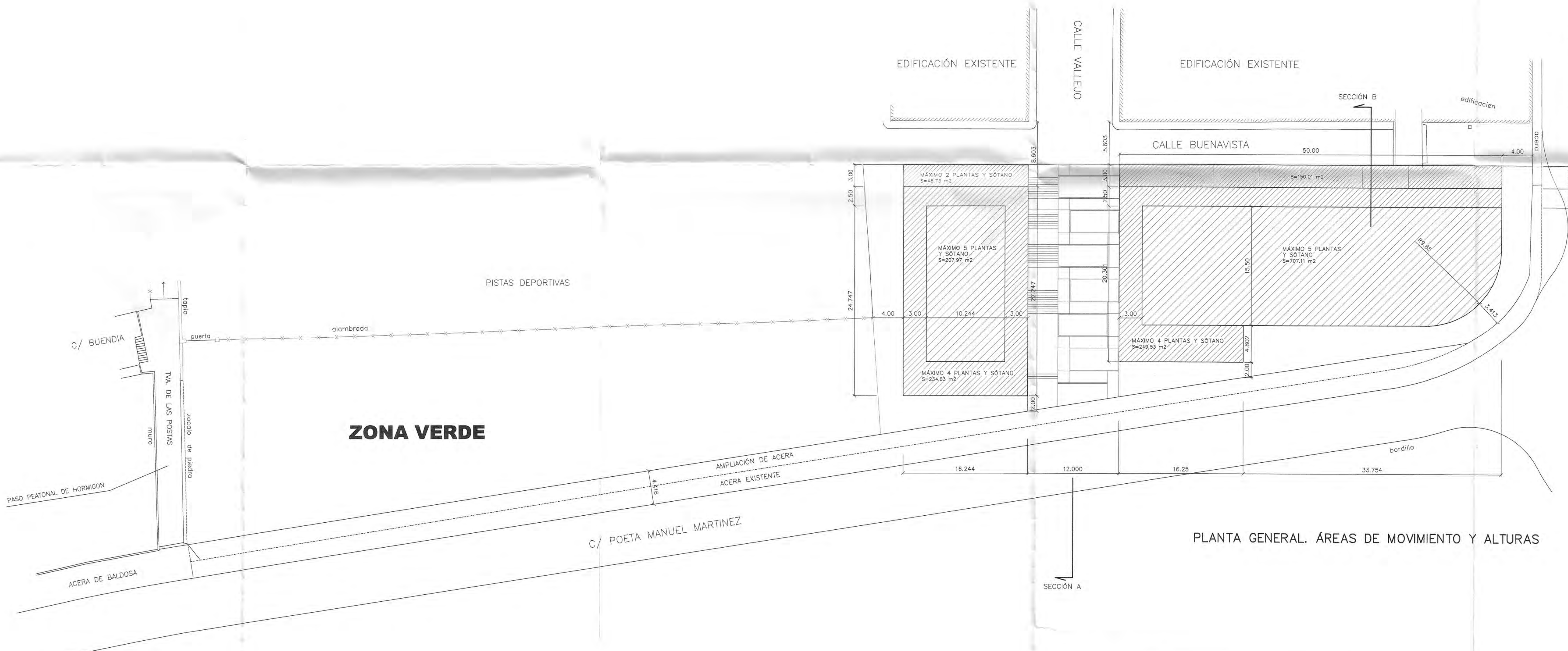
OBSERVACIONES



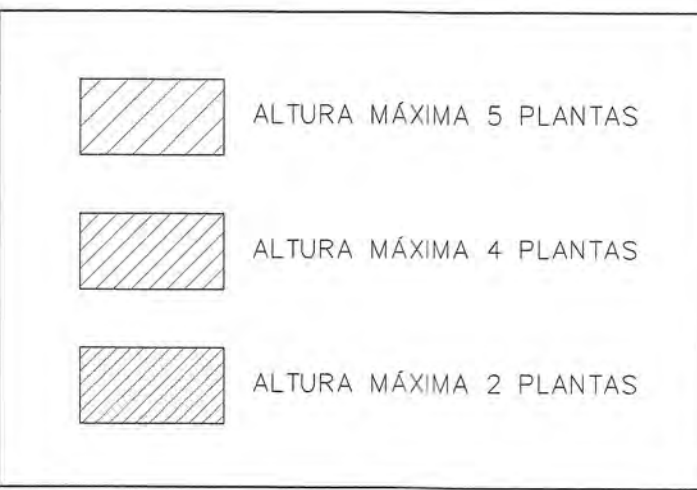
SECCION A
E 1/200



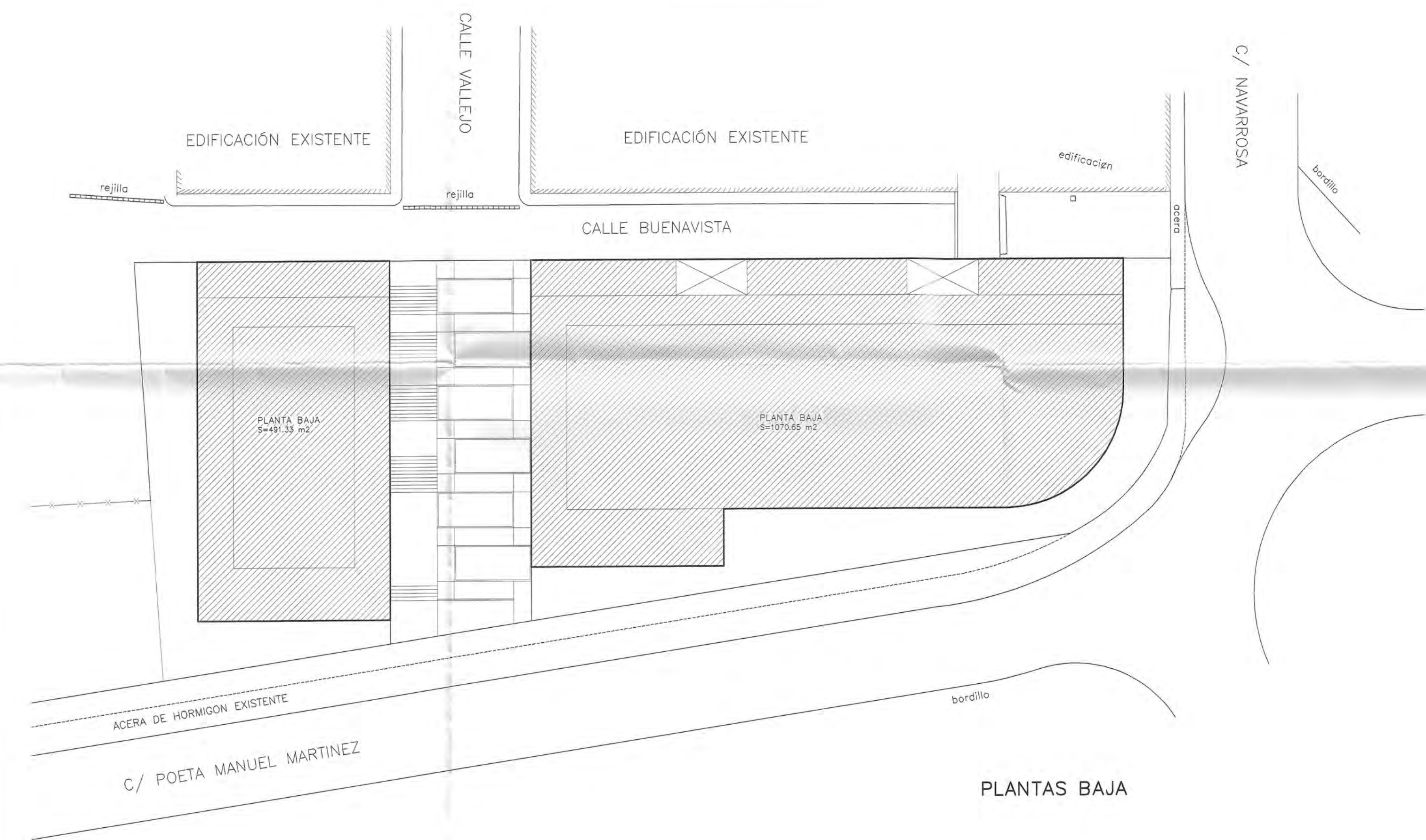
SECCION B
E 1/200



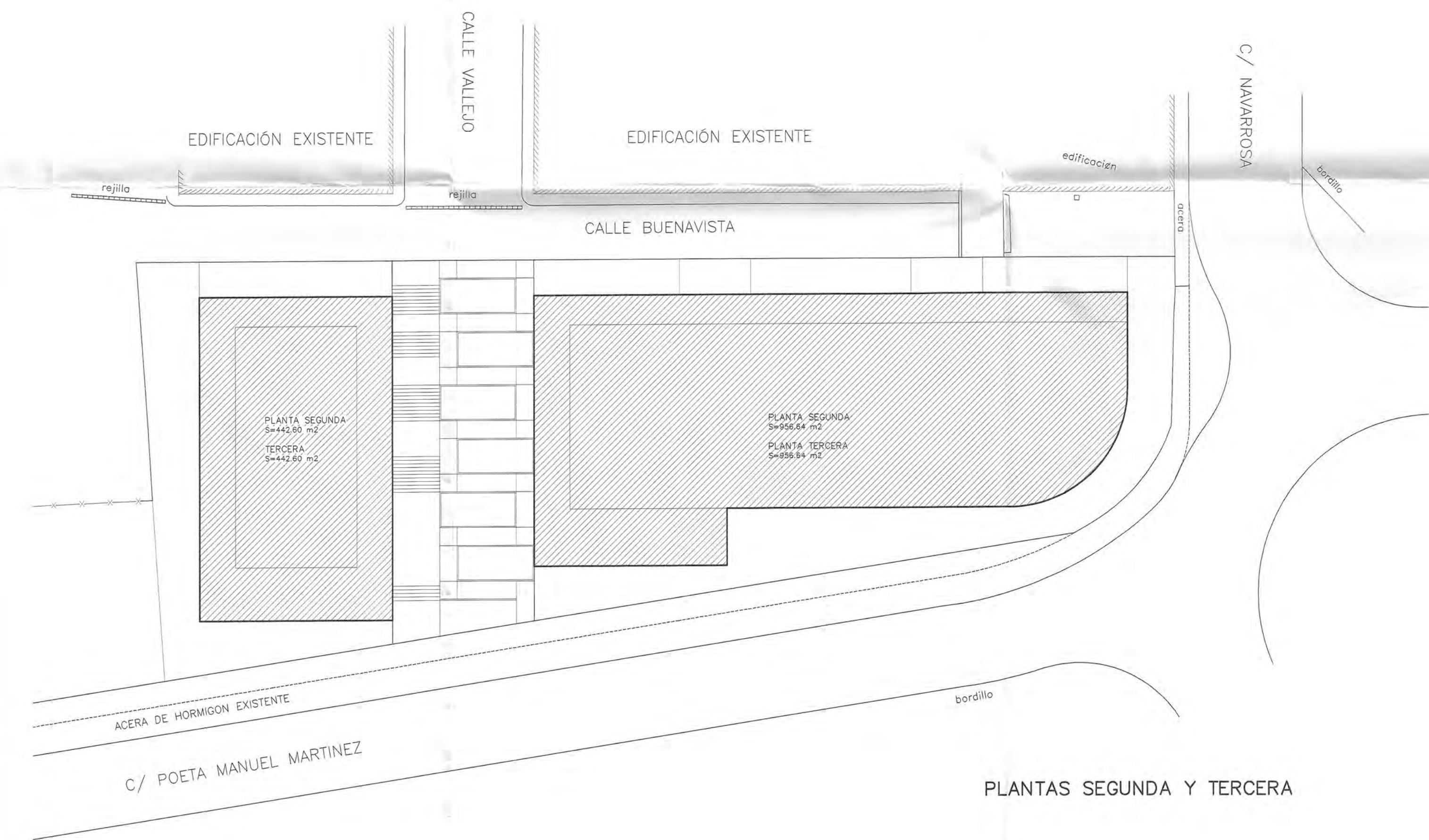
Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 28 NOV 2001
El Secretario.



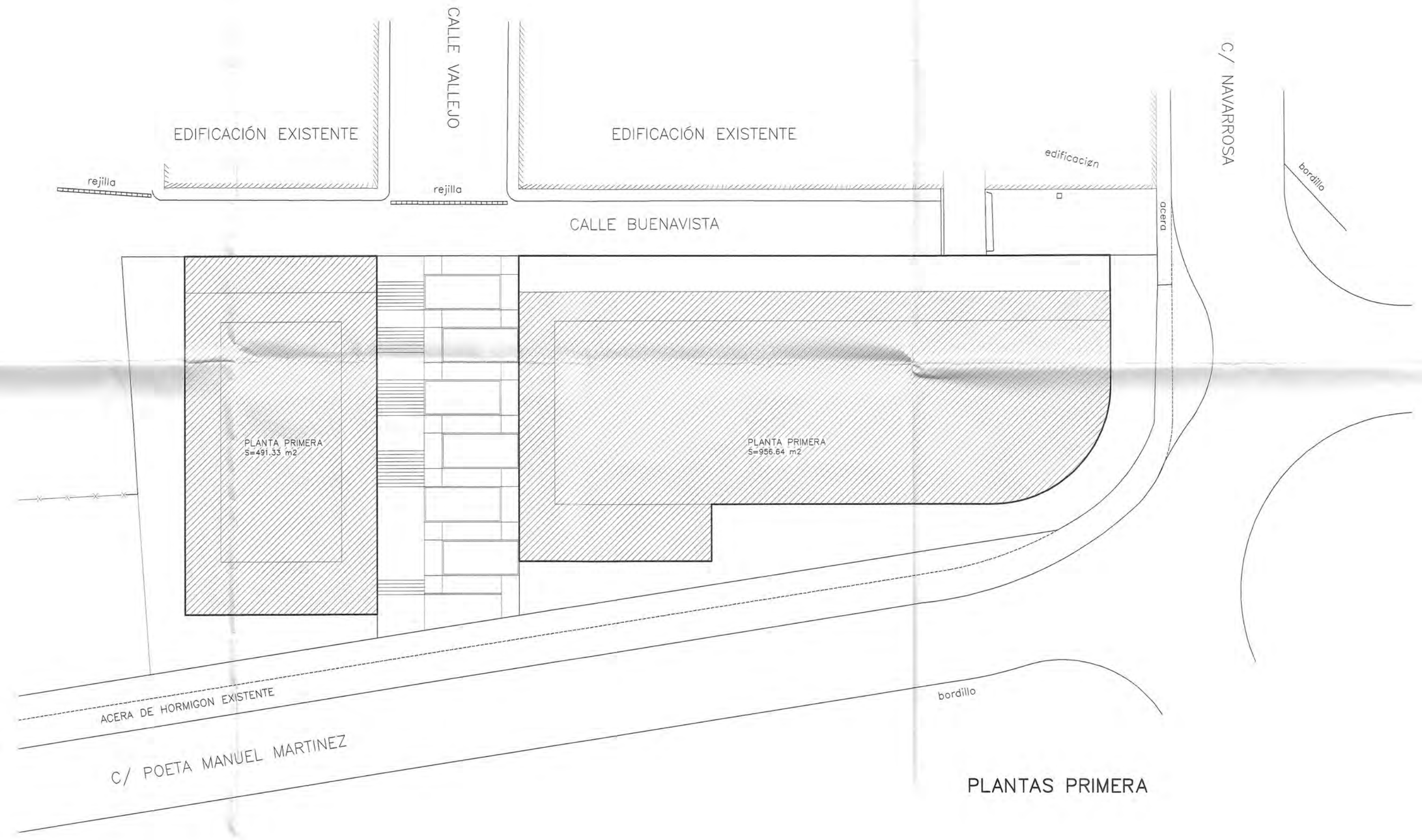
ESTUDIO DE DETALLE		
PAU UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/OD 19		
C/ POETA MANUEL MARTINEZ, AZUQUECA DE HENARES, GUADALAJARA		
PLANTA. Áreas de movimiento y alturas		Nº DE PLANO
FECHA/ JULIO 01	ESCALA/ E 1:300	3
ARQUITECTO	PROMOTOR	OBSERVACIONES
CONCEJAL	CONCEJAL	



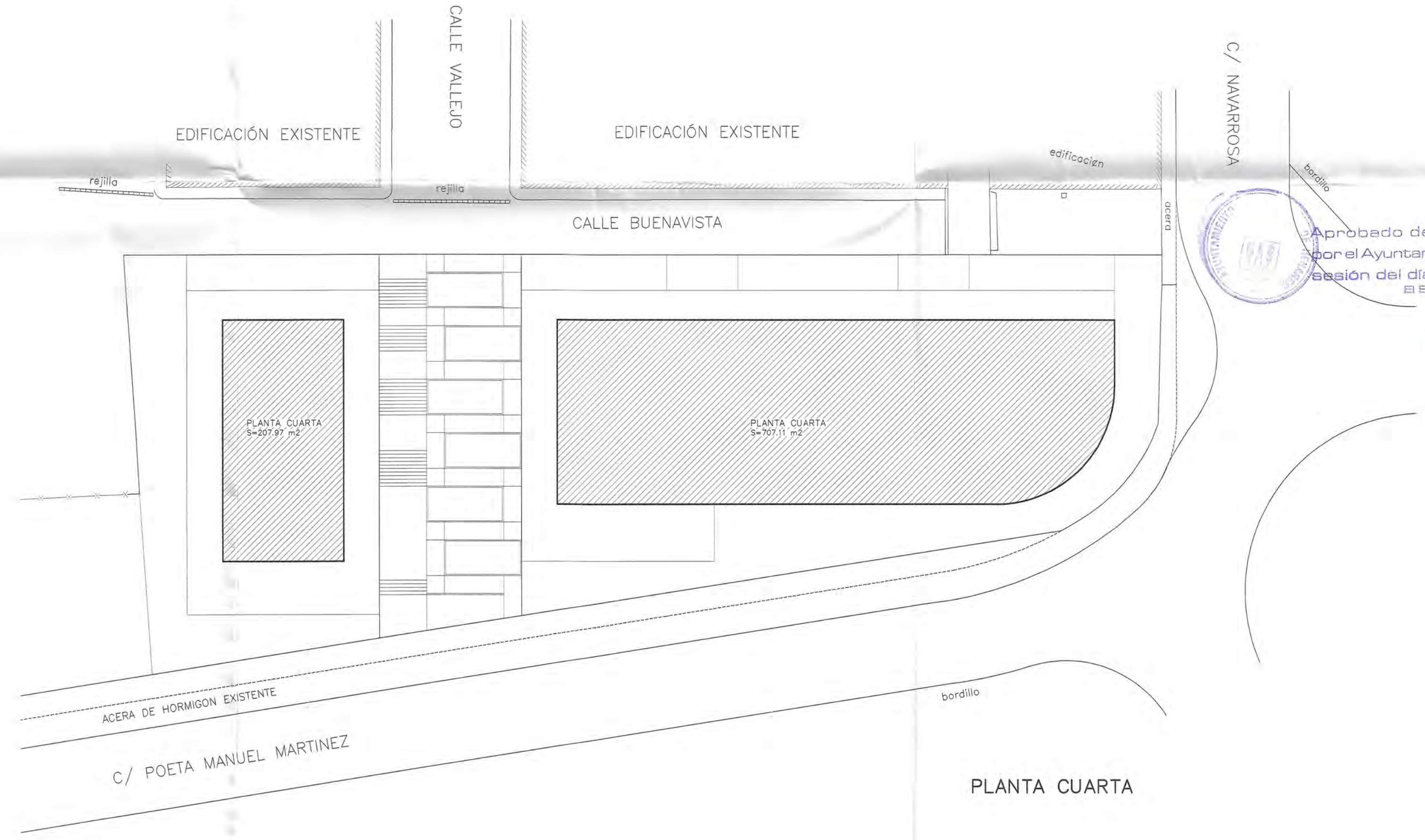
PLANTAS BAJA



PLANTAS SEGUNDA Y TERCERA



PLANTAS PRIMERA



PLANTA CUARTA

PLANTA	ALTURAS	ALTURAS	EDIFICIO 1	EDIFICIO 2	(a descontar)	TOTALES
	C/POETA M.M.	C/BUENAVISTA				
BAJA	I	S2	491.33 m2	1106.65 m2	-36 m2	1561.98 m2
PRIMERA	II	S1	491.33 m2	1106.65 m2	-150.01m2	1447.97 m2
SEGUNDA	III	I	442.60 m2	956.64 m2	-	1399.24 m2
TERCERA	IV	II	442.60 m2	956.64 m2	-	1399.24 m2
CUARTA	V	III	207.97 m2	707.11 m2	-	915.08 m2
TOTAL			2075.83 m2	4833.69 m2	-186.01 m2	6723.51 m2
TOTAL EDIFICACIÓN	6723.51 m2					

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Platan
sesión del día 28 NOV 2011
El Secretario,
[Firma]

ESTUDIO DE DETALLE PAU UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/OD 19 C/ POETA MANUEL MARTINEZ, AZUQUECA DE HENARES, GUADALAJARA		Nº DE PLANO 4
SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTAS		
FECHA/ JULIO 01	ESCALA/ E 1:300	
ARQUITECTO <i>[Firma]</i> A.M. GOMEZ BARDERAS	PROMOTOR <i>[Firma]</i> RESERVA SANTA MARIA DEL HENARES S.A.	OBSERVACIONES