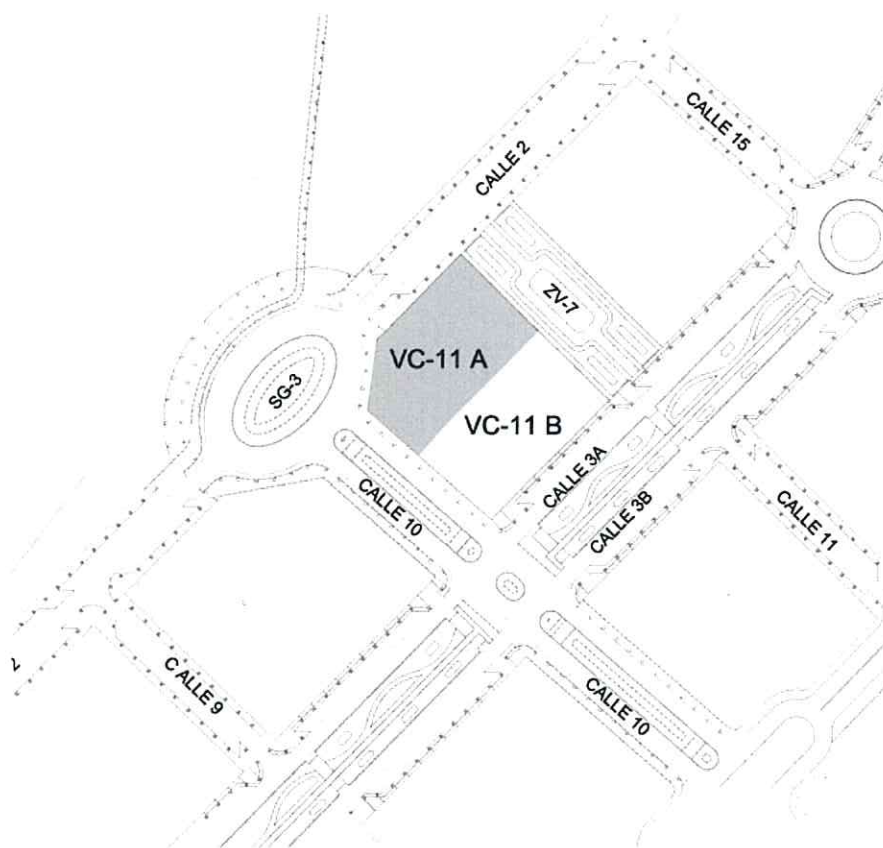


**PARCELAS VC-11-A Y VC-11-B DEL PLAN PARCIAL ÁMBITO  
SUR R-6  
DE AZUQUECA DE HENARES  
(GUADALAJARA)**

**ARCO 2000 TERRENOS Y EDIFICACIONES S.L.U.**

**ÁLVARO RUBIO GARZÓN**

**(HABILITADO)**

Aprobado por el Pleno  
de fecha 77 Noviembre 2008  
El Secretario,



**ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELAS VC-11 A Y VC-11B  
ÁMBITO SUR R-6  
AZUQUECA DE HENARES  
(GUADALAJARA)**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y PROPUESTAS**

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 Noviembre 2008  
El Secretario,

 ARQUITECTO:  
D. ÁLVARO RUBIO GARZÓN

PROPIEDAD:

ARCO 2000. TERRENOS Y EDIFICACIONES S.L.U.

## CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### MEMORIA DESCRIPTIVA Y PROPUESTAS

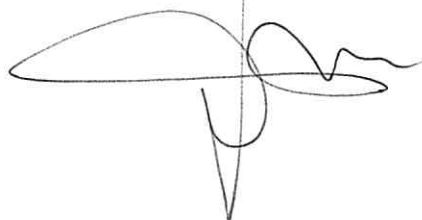
- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- NATURALEZA JURÍDICA Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.- AUTOR DEL ENCARGO Y PROMOTOR
- 4.- SITUACION Y ESTADO ACTUAL
- 5.-DESCRIPCION DE LA FINCA
- 6.-CONDICIONES LEGALES Y NORMATIVA
- 7.-CONCICIONES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- 8.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA
- 9.-INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES

### ANEXOS A LA MEMORIA

- ANEXO 1- PLANO DE SITUACIÓN
- ANEXO 2- VOLUMETRÍA PROPUESTA

### PLANOS

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 Noviembre 2008  
El Secretario,



## MEMORIA DESCRIPTIVA Y PROPUESTAS

### 1.- ANTECEDENTES

Según Plan Parcial Ámbito Sur R-6, que cumplimenta el vigente Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara), aprobado provisionalmente el día 12 de marzo de 1999 y definitivamente por la comisión provincial de urbanismo, el día 14 de Junio de 1999, el presente Estudio de Detalle viene a cumplimentar la ordenanza exigida según la cual los proyectos de Parcelación cuyo fin sea la división de las Manzanas establecidas y expresadas en dicho Plan Parcial, en parcelas para su edificación, se redactarán de forma que cumplan con la parcela mínima establecida e incorporen un Estudio de Detalle que garantice la posibilidad de agotar las edificabilidades asignadas a cada una de las parcelas resultantes de la parcelación.

El Reglamento de Planeamiento, **Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** (de 4 de Junio de 1998, Modificada por ley 1/2003 de 17 de Enero y derogada por Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de Diciembre), define en su Art. 28 el Estudio de detalle como instrumento de ordenación urbanística de la siguiente manera:

*"Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.*

*Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de::*

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

*Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.*

*Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable."*

### 2.- NATURALEZA JURÍDICA Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

El Estudio de Detalle está regulado en el Art. 38 de el Reglamento de Planeamiento, **Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** (de 4 de Junio de 1998, Modificada por ley 1/2003 de 17 de Enero y derogada por Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de Diciembre):

*"1. La elaboración y tramitación de los Estudios de Detalle, de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:*

- a. *los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.*
- b. *Una vez redactados, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el "Diario Oficial de la Comunidad" y uno de los periódicos de mayor difusión de la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a estos.*
- c. *En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o del Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación*

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 de Noviembre de 2008  
El Secretario,





ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA VC-11 DEL PLAN PARCIAL ÁMBITO SUR R-6  
AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)

*estructural definidas en el número 1 del art. 24. En los restantes municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.*

*2. Los Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno.(...)*

*El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.*

*El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes."*

### **3.- AUTOR DEL ENCARGO Y PROMOTOR**

El presente Estudio de Detalle ha sido encargado por la sociedad mercantil ARCO2000 TERRENOS Y EDIFICACIONES S.L.U., con C.I.F. B 83.483.057.

El representante legal de esta sociedad, a efectos de esta documentación es D. Joaquín Ángel Minguez Navarro, con D.N.I. nº 19.481.534-M, y domicilio social en la C/ Altamira Nº1 de Azuqueca de Henares (Guadalajara).

Es redactor de este Estudio de Detalle el arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y habilitados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Guadalajara: D. Álvaro Rubio Garzón.

### **4.- SITUACION Y ESTADO ACTUAL**

La parcela objeto del estudio, denominada **VC-11**, se encuentra incluida en el **Sector Plan Parcial del Ámbito Sur R-6 de Azuqueca de Henares (Guadalajara)**, proviniendo la normativa urbanística aplicable y desarrollada del Plan Parcial Ámbito Sur R-6 y el Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, de 14 de Junio de 1999.

La parcela no contiene edificación alguna.

A petición de la Propiedad, ARCO2000, la parcela **VC-11** se divide en dos parcelas, mediante Proyecto de Parcelación presentado en el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, que serían las parcelas **VC-11-A** y **VC-11-B**.

### **5.- DESCRIPCION DE LA FINCA**

#### **Descripción, lindes y uso de la parcela matriz**

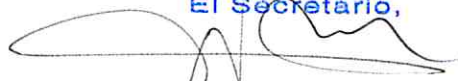
La parcela objeto de la presente parcelación, denominada **VC-11**, presenta las siguientes características:

Descripción: Parcela de terreno de forma de polígono irregular de cinco lados, situada en el término municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara), dentro del sector Plan Parcial del ámbito SUR R-6. Tiene una superficie de cinco mil setecientos trece metros y veintidós decímetros cuadrados (5.713,22 m2). Inscrita en el registro de la propiedad de Guadalajara nº 2, finca 24.048.

Aprobado por el Pleno

de fecha 27 de noviembre 2008

El Secretario,



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELA VC-11 DEL PLAN PARCIAL ÁMBITO SUR R-6**  
**AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)**

Lindes: La fachada Noreste, en línea recta de 84,41 metros, linda con la parcela ZV-7, destinada a zona verde pública, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; La fachada Sureste, en línea recta de 67,71 metros, con viario resultante (Calle 3), propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; La fachada Suroeste, en tramo recto de 67,15 metros, con viario resultante (Calle 10), propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; La fachada Oeste, en tramo recto de 28,64 metros, con la parcela SG-03, rotonda en la intersección de la Calle 2 y la Calle 10, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; y la fachada *Noroeste*, en línea recta de 48,78 metros, con viario resultante (Calle 2), propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

Uso: Planta Baja y Superiores: Residencial Multifamiliar. Vivienda Colectiva Protegida.  
Planta Baja: Comercial.

|                 |   |                |
|-----------------|---|----------------|
| Edificabilidad: | Residencial de 17.547,00 m <sup>2</sup>   | (14.914,95 UA) |
|                 | Terciario Comercial de 700 m <sup>2</sup> | (700,00 UA)    |
|                 | Total de 18.247,00 m <sup>2</sup>         | (15.614,95 UA) |

Titular: ARCO 2000 TERRENOS Y EDIFICACIONES S.L.U., por título de subrogación, en cuanto al 100% del pleno dominio.

Cuota de participación: 8,943670 %

Afección económica: Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación de acuerdo con su cuota de participación, siendo el importe del saldo de la cuenta provisional que corresponde a esta parcela de 1.916.212,93 euros.

**Parcela resultante VC-11-A**

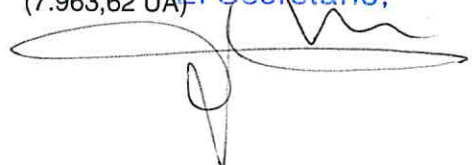
Descripción: Parcela de terreno de forma de polígono irregular de siete lados. Tiene una superficie de dos mil novecientos cuarenta y cinco metros y diez décimos cuadrados (2.913,74 m<sup>2</sup>).

Lindes: La fachada Noreste, en línea recta de 44,21 metros, linda con la parcela ZV-7 destinada a zona verde pública, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; Al Sureste, la parcela linda en línea quebrada de tres tramos rectos de 16,00, 35,00 y 19,00 metros respectivamente con la parcela resultante VC-11-B; La fachada Suroeste, en tramo recto de 27,59 metros, con viario resultante (Calle 10), propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; La fachada Oeste, en tramo recto de 28,64 metros, con la parcela SG-03, rotonda en la intersección de la Calle 10 y la Calle 2, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; y la fachada Noroeste, en línea recta de 48,78 metros, con viario resultante (Calle 2), propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

Uso: Planta Baja y Superiores: Residencial Multifamiliar. Vivienda Colectiva Protegida.  
Planta Baja: Comercial.

|                 |   |
|-----------------|---|
| Edificabilidad: | Residencial de 8.948,97 m <sup>2</sup>    |
|                 | Terciario Comercial de 357 m <sup>2</sup> |
|                 | Total de 9.305,97 m <sup>2</sup>          |

Aprobado por el Pleno  
27 de noviembre 2008  
El Secretario,





**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELA VC-11 DEL PLAN PARCIAL ÁMBITO SUR R-6**  
**AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)**

Titular: ARCO 2000 TERRENOS Y EDIFICACIONES S.L.U.

Cuota de participación: 4,5612717 %

Afección económica: Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, de acuerdo con su cuota de participación, de acuerdo con su cota de participación, siendo el importe saldo de la cuenta provisional que corresponde a esta parcela de 977.268,59 euros.

Afección urbanística: Le corresponden 104 viviendas.

**Parcela resultante VC-11-B**

Descripción: Parcela de terreno de forma de polígono irregular de seis lados. Tiene una superficie de dos mil setecientos sesenta y ocho metros y doce décimetros cuadrados (2.799,48 m2).

Lindes: La fachada Noreste, en línea recta de 40,20 metros, linda con la parcela ZV-7, destinada a zona verde pública, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; La fachada Sureste, en línea recta de 67,71 metros, con viario resultante (Calle 3), propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; La fachada Suroeste, en línea recta de 39,56 metros, con viario resultante (Calle 10), propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; y al Noroeste, la parcela linda en línea quebrada de tres tramos rectos de 16,00, 35,00 y 19,00 metros respectivamente, con la parcela resultante VC-11-A.

Uso: Planta Baja y Superiores: Residencial Multifamiliar. Vivienda Colectiva Protegida.  
Planta Baja: Comercial.

|                 |                        |             |               |
|-----------------|------------------------|-------------|---------------|
| Edificabilidad: | Residencial de         | 8.598,03 m2 | (7.308,33 UA) |
|                 | Terciario Comercial de | 343 m2      | (343,00 UA)   |
|                 | Total de               | 8.941,03 m2 | (7.651,33 UA) |

Cuota de participación: 4,3823983 %

Afección económica: Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, de acuerdo con su cuota de participación, de acuerdo con su cota de participación, siendo el importe saldo de la cuenta provisional que corresponde a esta parcela de 938.944,34 euros.

Afección urbanística: Le corresponden 100 viviendas.

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 Noviembre 2008  
El Secretario,



## **6.CONDICIONES LEGALES Y NORMATIVA**

El presente estudio de detalle se formula de acuerdo con la legislación urbanística vigente, al amparo del **PLAN PARCIAL ÁMBITO SUR R-6**, y del **PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)**, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno el día 12 de Marzo de 1999 y definitivamente por la comisión de Urbanismo, el día 14 de Junio de 1999.

En el Art. A.2.2.9 del Plan Parcial, se especifica que las parcelas VC 5, VC 6, VC 10 y **VC 11**, situadas a ambos lados del eje del Sistema General Viario central, estarán sujetas a la aplicación de las **Normas Estéticas Homogenizadoras de la Ordenanza ZU-R3.PM**, establecidas para las parcelas situadas en la ZONA DEL EJE, en la Avenida de Europa del contiguo sector R-2. Normas que fueron aprobadas por la Comisión de Gobierno en sesión de fecha de 9 de octubre de 2002.

## **7.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO**

Según se desprende de la ordenanzas de aplicación y de la ficha urbanística, los parámetros generales son los que continuación se detallan:

**Superficie de parcela:**      5.713,22 m2 parcela matriz VC-11  
   2.913,74 m2 parcela VC-11-A  
   2.799,48 m2 parcela VC-11-B

**Condiciones de ocupación:**    100% de la parcela edificable

**60% en Plantas Sobre rasante**

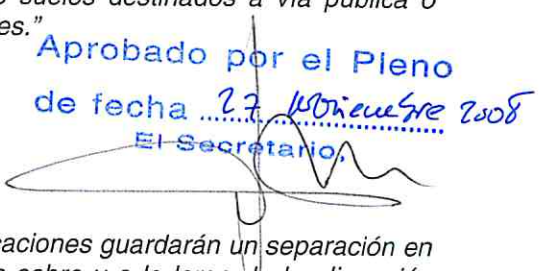
**Alineación oficial, exterior o pública:**

*“Es la línea señalada en el plano correspondiente de Ordenación del Plan Parcial para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables.”*

**Posición respecto a la alineación oficial:**

*“Las fachadas exteriores de nuevas edificaciones guardarán una separación en proyección horizontal de al menos cuatro metros sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo en la planta de áticos donde la separación en proyección horizontal a la alineación oficial será de un mínimo de tres metros adicionales al retranqueo mínimo.”*

Aprobado por el Pleno  
de fecha 22 de Noviembre 2008  
El Secretario,





**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELA VC-11 DEL PLAN PARCIAL ÁMBITO SUR R-6**  
**AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)**

*Guardando así las edificaciones una zona de retranqueo obligatoria de cuatro metros en toda su alineación oficial, como aparece señalado en las fichas de ordenación.*

*Únicamente procederá la implantación de fachada en la alineación cuando esta separe la parcela de un viario de anchura mayor de 25 metros. Las fachadas exteriores de la edificación deberán ser coincidentes en al menos un 50% del perímetro de esta línea de retranqueo obligatoria en cada parcela resultante del Plan Parcial. Admitiéndose en planta baja la construcción de soportales, porches, pasos porticados y plantas semiporticadas contemplados en el artículo IV.2.4 del Plan de Ordenación Municipal."*

En el caso de la parcelas VC-11-A y VC-11-B, es obligatorio el retranqueo de 4 metros en la calle 2, y por ser su ancho de 24m, inferior a los 25m que señala la Normativa y en la Zona Verde también habría que mantener un retranqueo de 4 m.

**Área de movimiento**

El área de movimiento será el interior a la línea de retranqueo de 4 metros desde la alineación oficial. Dentro de esta zona de retranqueo obligatorio de propiedad privada, sólo se permitirá la construcción de vallados para la separación de jardines privados con las mismas condiciones estéticas que el vallado de cerramientos de parcela.

**Condición de edificabilidad/aprovechamiento:**

La Edificabilidad Residencial de la parcela **VC-11** es de **17.547,00m<sup>2</sup>** y la de Terciario Comercial de **700m<sup>2</sup>**. Esta Edificabilidad se divide proporcionalmente a su superficie, entre las dos parcelas resultantes de la parcelación, quedando de la siguiente manera:

Parcela **VC-11-A**: Edificabilidad Residencial: **8.948,97m<sup>2</sup>**  
Terciario Comercial: **357m<sup>2</sup>**

Parcela **VC-11-B**: Edificabilidad Residencial: **8.598.03m<sup>2</sup>**  
Terciario Comercial: **343m<sup>2</sup>**

En el presente Estudio de Detalle, se plantea un estudio de volúmenes y envolvente de la edificación, que permiten alcanzar la edificabilidad sobradamente, en ambas parcelas.

*"La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas, incluidas las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos distintos del de dotación obligatoria (aparcamiento), trasteros o servicios e instalaciones del edificio.*

*Los pasos porticados no computan.*

*Espacios bajo cubierta.- Los espacios bajo cubierta inclinada (desvanes) computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,50 metros siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación natural.*

*Escaleras.- Computarán todos los tramos sobre rasante en proyección horizontal excepto el que conduce al casetón de cubierta.*

**Aprobado por el Pleno**  
**de fecha 27 Noviembre 2008**  
**El Secretario,**

ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA VC-11 DEL PLAN PARCIAL ÁMBITO SUR R-6  
AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)

*No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura, según lo dispuesto en el artículo IV.3.4.5.f) del Plan de Ordenación Municipal.*

*Ascensor.- Sí computarán los huecos de ascensor.*

*Conductos de ventilación.- Computarán al 100% aquellos cuya superficie sea menor que 0,64 metros cuadrados.*

*Vuelos.- Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos computarán como superficie contando en su totalidad cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará el 50% de su superficie.*

*Porches.- Los porches cerrados por más de dos lados computarán al 100% y el resto al 50%.*

*Para cualquier otro caso se atenderá a lo dictado por el Plan de Ordenación Municipal."*

**Altura máxima s/ rasante oficial: 6 plantas = B + V+Ático Retranqueado**

*"La altura de la edificación no podrá exceder de VI + Ático y su altura máxima no podrá no podrá superar los 19,00 metros del canto inferior del forjado (techo de planta 5ª más los 3 metros correspondientes al ático retranqueado.*

*Sobre la altura máxima permitida, se autorizarán los antepechos, barandillas y remates ornamentales permitidos por las normas del Plan de Ordenación Municipal.*

*En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la rasante de la calle a la que da el edificio originase en algún punto una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (0,60 m.) por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio del frente de que se trate, la altura del edificio se determinará dividiendo el frente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.*

*Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta centímetros (0,60 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina.*

*Cuando la rasante del terreno originase diferencias mayores de 1,20 metros podrá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera necesario para no superar dicha diferencia; todo ello sin perjuicio del cómputo de superficie edificable."*

**Espacios libres de parcela:**

*"Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o en distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, la distancia mínima entre dos alineaciones interiores opuestas, medida en la forma indicada en las ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal debe ser igual o superior a la media de las alturas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio. Las habitaciones que tengan fachada a este patio se consideran exteriores a todos los efectos.*

*Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el*



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELA VC-11 DEL PLAN PARCIAL ÁMBITO SUR R-6**  
**AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)**

*paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior. En cada manzana o unidad de ordenación referida en la correspondiente ficha, los espacios libres deberán ser mancomunados al menos en un sesenta por ciento de su superficie. Permitiéndose la creación de jardines privados asignados a las viviendas situadas en planta baja en el resto y en las bandas de retranqueo obligatorio que se señalan en la correspondiente ficha urbanística.*

*Estos espacios libres deberán ajardinarse al menos un sesenta por ciento de su superficie, pudiendo destinar el resto a instalaciones deportivas descubiertas."*

**Altura de pisos:**

*"La altura de pisos será igual o superior a doscientos noventa centímetros".*

**Altura Libre:**

*"La altura libre mínima de planta baja, será de de 2,60 metros y la máxima de 4,20 metros.*

*La altura libre mínima de plantas superiores a la baja será de 2,50 metros y máxima de 3,00 metros."*

**Fondo edificable:**

El fondo edificable es de 16,00m.

Al dividirse la parcela matriz VC-11 en dos parcelas, la VC-11 A y la VC-11B, para que la crujía del edificio sea constante y conseguir así un volumen unitario, el primer proyecto para una de las parcelas, que adquiera licencia municipal de obras, en el caso de no ser un proyecto unitario para ambas parcelas, será el que obligue un fondo edificable determinado en todo el conjunto de la edificación.

**Parcela mínima:**

*"La parcela mínima será de 1.500m<sup>2</sup> con un frente mínimo a vía pública de 20m<sup>2</sup>."*

**Reserva aparcamiento:**

*"Según Plan Parcial se establece un mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100m<sup>2</sup> construidos, debiendo elegirse a la mayor de las cifras resultantes que deberá situarse en el interior de la parcela en plantas bajo rasante, no computando a efectos de edificabilidad."*

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 Noviembre 2005  
El Secretario,





### **8.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA**

El objeto del Estudio de Detalle será la definición de los volúmenes de la edificación y los ajustes a la parcela y su entorno según el Plan Parcial.

El área de movimiento se establece en el vigente Plan Parcial para la parcela, donde se indica un retranqueo obligatorio en los linderos cuyas calles tengan un ancho inferior a 25m.

Por otro lado se obliga a un retranqueo en el lindero superior colindante con la zona verde ZV-7, que permite la creación de viviendas en planta baja, con un jardín privado, que las separa de la vía pública.

Las Normas Estéticas Homogenizadoras de la Ordenanza ZU-R3.PM del Sector R-2, obligan a la creación de Soportales en la calle 10, con un ancho mínimo de 3m, y unas condiciones compositivas, de materiales, acabados, iluminación,... que se fijan en estas Normas.

Con todos los condicionantes anteriormente descritos, se lleva a cabo un estudio de volumetría y envolvente edificatoria, que permite alcanzar la edificabilidad máxima en ambas parcelas.

### **9. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE PREDIOS COLINDANTES**

La propuesta no causa perjuicio ni altera las condiciones de los predios colindantes, habida cuenta que los mismos son calificados por el plano de calificación del Plan Parcial como espacio libre, viario público y nudos e intersecciones del mismo.

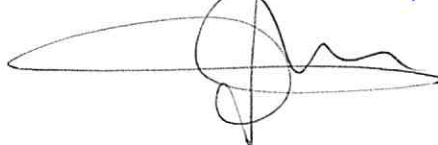
Madrid, Febrero de 2008

EL ARQUITECTO,



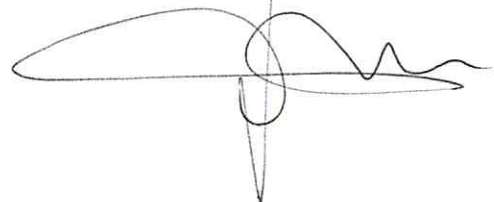
D. Álvaro Rubio Garzón

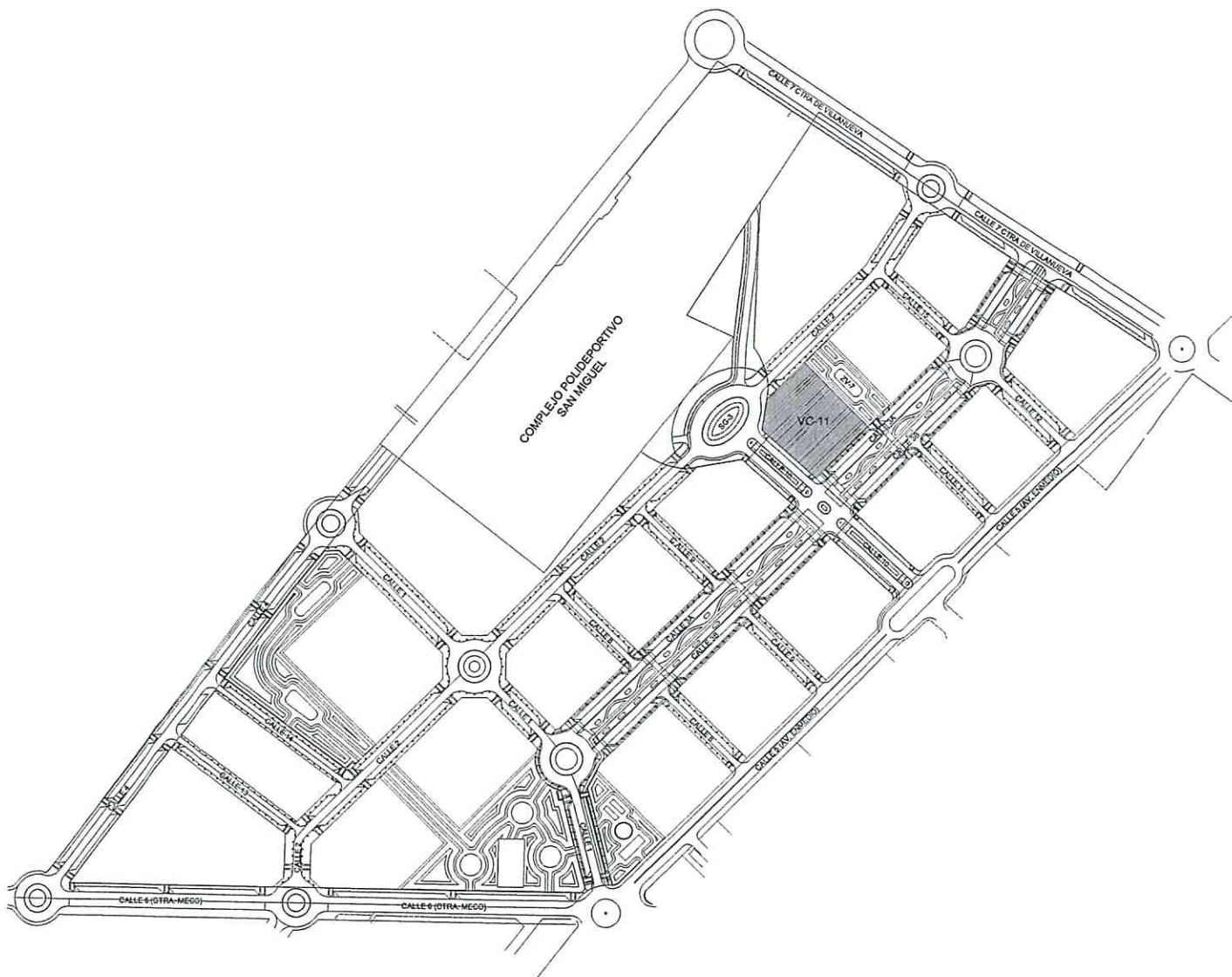
Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 de Mayo de 2008  
El Secretario,



## ANEXO 1 : PLANO DE SITUACIÓN

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 Noviembre 2008  
El Secretario,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a series of smaller, connected strokes.

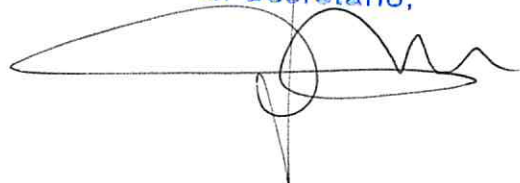


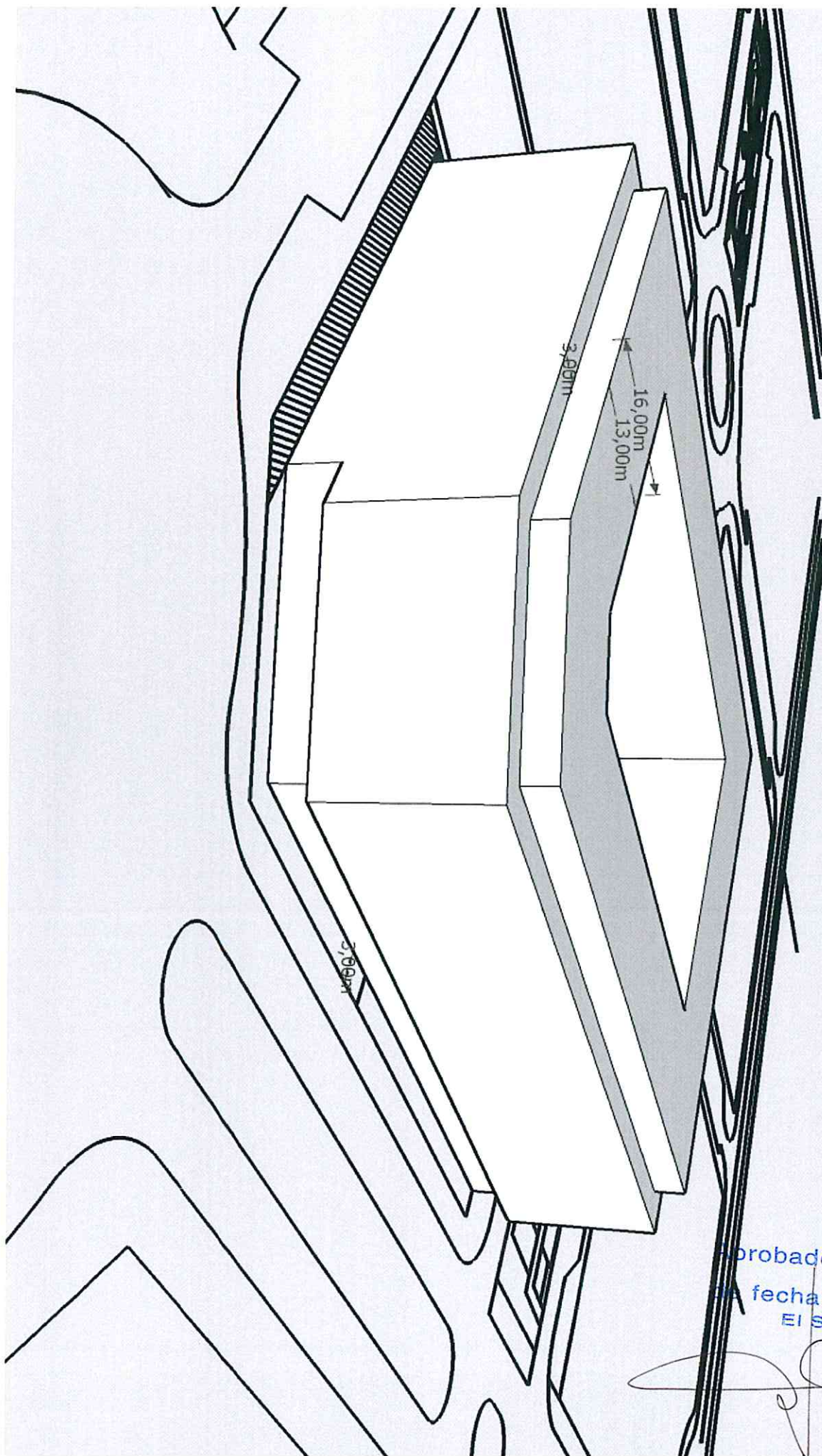
Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 Noviembre 2018  
El Secretario,



## ANEXO 2 : VOLUMETRÍA PROPUESTA

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 de noviembre 2008  
El Secretario,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a series of smaller, connected loops and a final upward stroke.



Aprobado por el Pleno  
la fecha 27 Noviembre 2008  
El Secretario,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, flowing script.

**ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELAS VC-11 A Y VC-11B  
ÁMBITO SUR R-6  
AZUQUECA DE HENARES  
(GUADALAJARA)**

**PLANOS**

ARQUITECTO:

D. ÁLVARO RUBIO GARZÓN

PROPIEDAD:

ARCO 2000. TERRENOS Y EDIFICACIONES S.L.U.

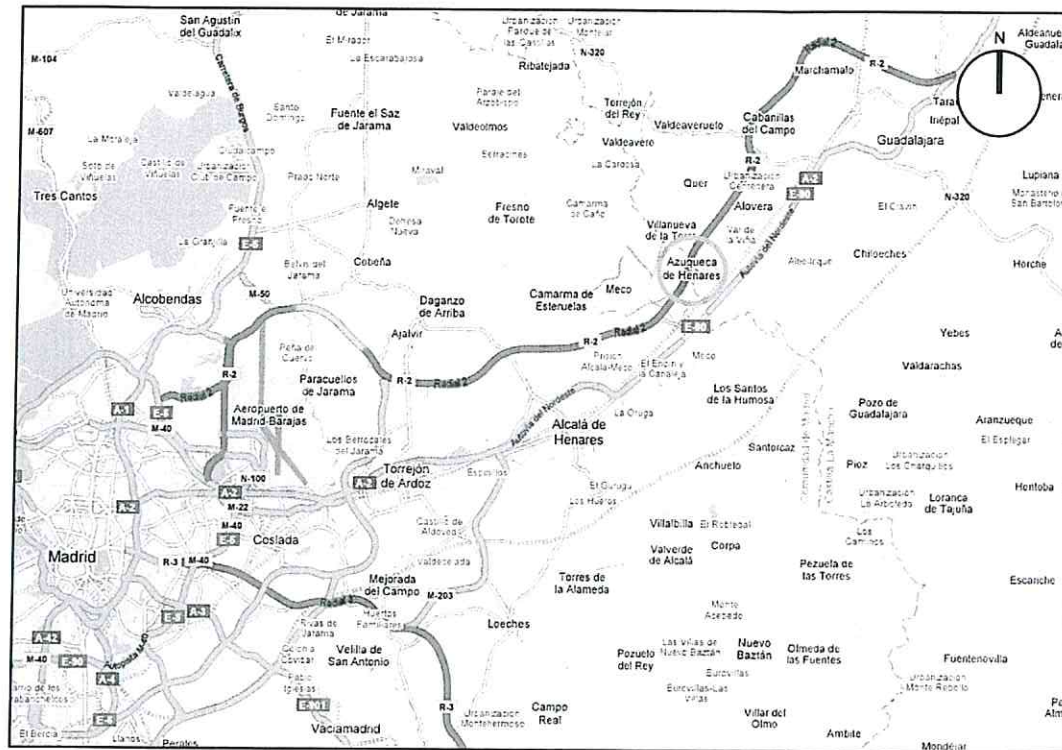
Aprobado por el Pleno

de fecha 27 Noviembre 2025

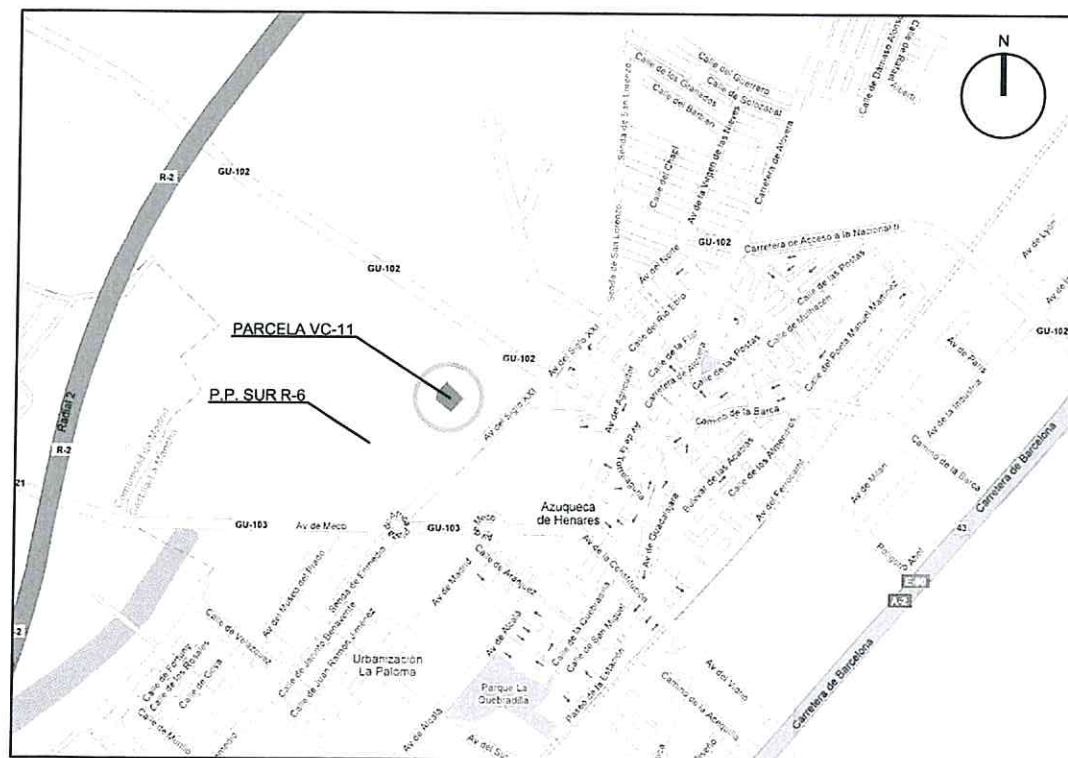
El secretario,







ENCLAVE PROVINCIAL  
PROVINCIA: GUADALAJARA  
S/E



SITUACIÓN DENTRO DEL MUNICIPIO DE AZUQUECA DE HENARES  
S/E



SITUACIÓN DENTRO DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUR-R-6  
E: 1/5000

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 de Noviembre 2005  
El Secretario,

## ESTUDIO DE DETALLE

Situación  
**PARCELAS VC-11-A y VC-11-B.  
PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUR-R-6.  
AZUQUECA DE HENARES.  
GUADALAJARA.**

Plano  
**SITUACIÓN**

Escala  
VARIAS

Fecha  
FEBRERO 2.008

RF Proyecto  
07450

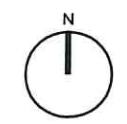
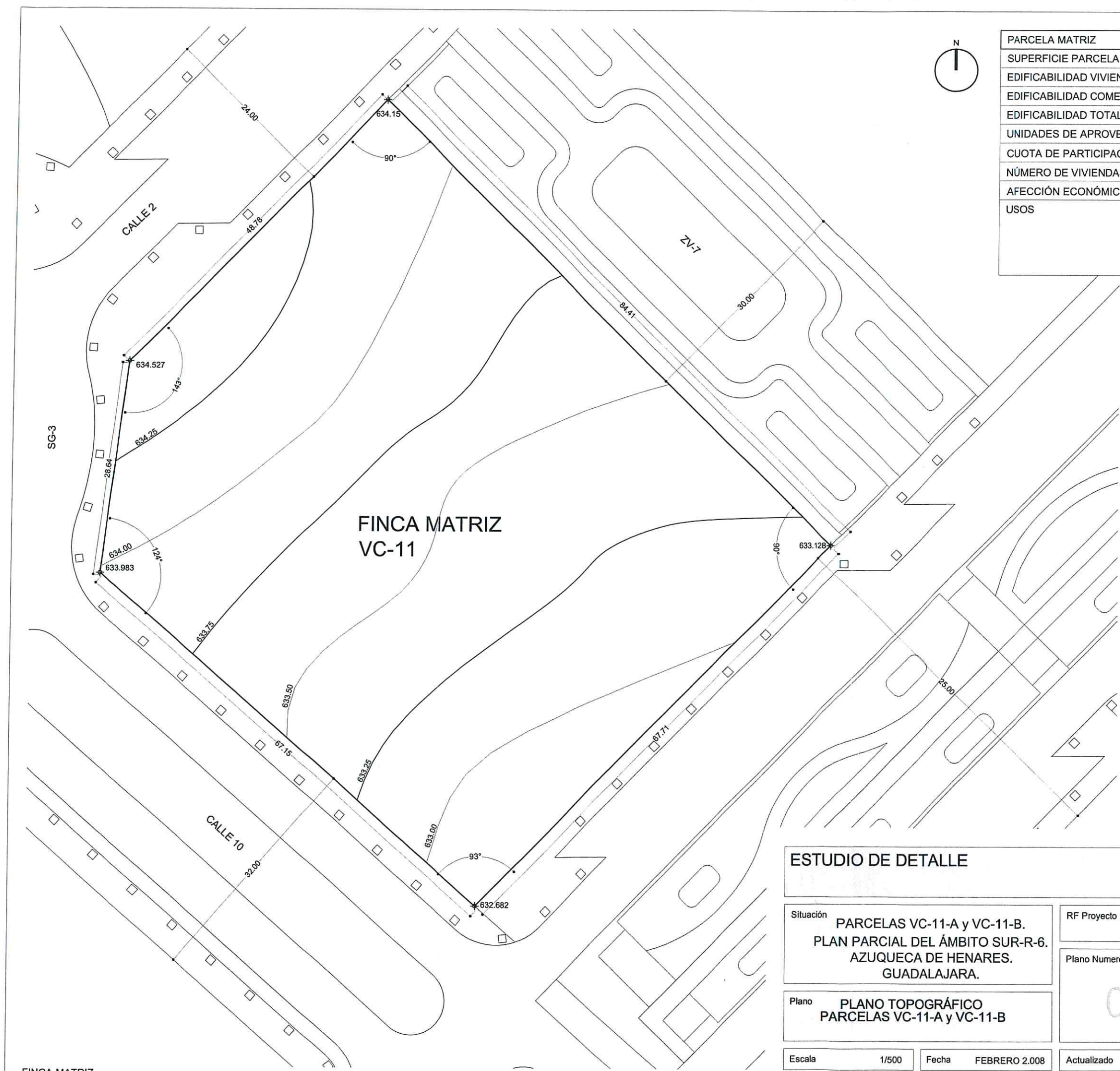
Plano Numero  
**01**

Actualizado

La propiedad  
  
ARCO 2000 TERRENOS Y  
EDIFICACIONES S.L.U.

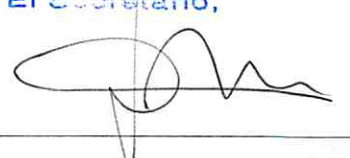
El Arquitecto  
  
D. Alvaro Rubio Garzón





|   |  |
|---|--|
| PARCELA MATRIZ                          | PARCELA VC-11  |
| SUPERFICIE PARCELA                      | 5.713,22 m²  |
| EDIFICABILIDAD VIVIENDA                 | 17.547,00 m²   |
| EDIFICABILIDAD COMERCIAL                | 700,00 m²  |
| EDIFICABILIDAD TOTAL                    | 18.247,00 m²   |
| UNIDADES DE APROVECHAMIENTO             | 15.614,95 UA   |
| CUOTA DE PARTICIPACIÓN                  | 8,943670 %   |
| NÚMERO DE VIVIENDAS                     | 204  |
| AFECCIÓN ECONÓMICA PROYECTO PARCELACIÓN |  |
| 1.916.212,93 €                          |  |
| USOS                                    | P. BAJA Y SUPERIORES RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>VIVIENDA PROTEGIDA |
|   | P. BAJA COMERCIAL  |

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 Noviembre 2008  
El Secretario,



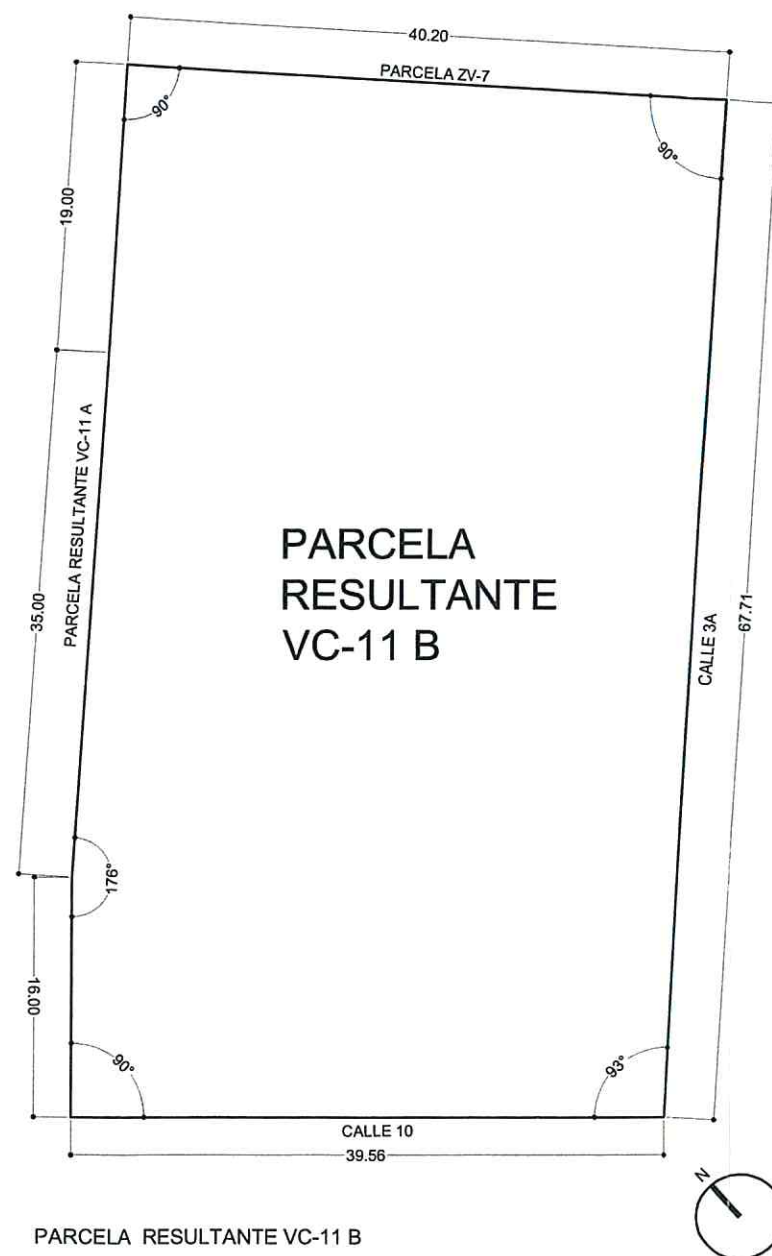
|                    |   |              |               |
|--------------------|---|--------------|---------------|
| ESTUDIO DE DETALLE |   |              |               |
| Situación          | PARCELAS VC-11-A y VC-11-B.<br>PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUR-R-6.<br>AZUQUECA DE HENARES.<br>GUADALAJARA.                               | RF Proyecto  | 07450         |
| Plano              | PLANO TOPOGRÁFICO<br>PARCELAS VC-11-A y VC-11-B   | Plano Numero | 02            |
| Escala             | 1/500   | Fecha        | FEBRERO 2.008 |
| Actualizado        |   |              |               |
| La propiedad       | <br>ARCO 2000 TERRENOS Y<br>EDIFICACIONES S.L.U. |              |               |
| El Arquitecto      | <br>D. Alvaro Rubio Garzón                       |              |               |

FINCA MATRIZ

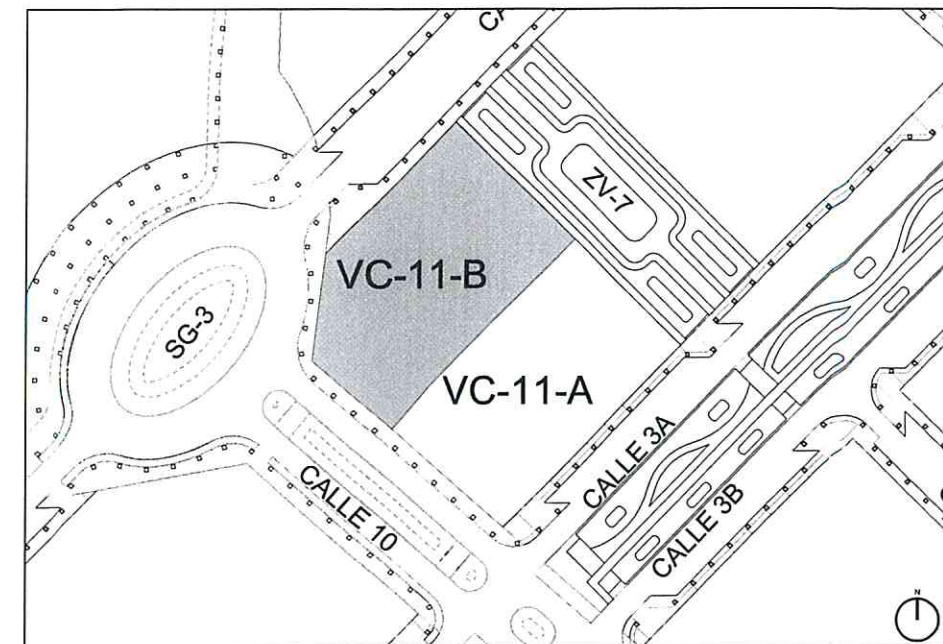




PARCELA RESULTANTE VC-11 A



PARCELA RESULTANTE VC-11 B



SITUACIÓN E: 1/2000

| PARCELAS RESULTANTES        |         | PARCELA VC-11 A   | PARCELA VC-11 B |
|-----------------------------|---------|---|-----------------|
| SUPERFICIE PARCELA          |         | 2.913,74 m²   | 2.799,48 m²     |
| EDIFICABILIDAD VIVIENDA     |         | 8.948,97 m²   | 8.598,03 m²     |
| EDIFICABILIDAD COMERCIAL    |         | 357,00 m²   | 343,00 m²       |
| EDIFICABILIDAD TOTAL        |         | 9.305,97 m²   | 8.941,03 m²     |
| UNIDADES DE APROVECHAMIENTO |         | 7.963,62 UA   | 7.651,33 UA     |
| CUOTA DE PARTICIPACIÓN      |         | 4,5612717 %   | 4,3823983 %     |
| AFECCIÓN ECONÓMICA          |         |   |                 |
| PROYECTO DE REPARCELACIÓN   |         | 977.268,59 €  | 938.944,34 €    |
| Nº VIVIENDAS                | TOTALES | 104   | 100             |
|                             | >75 m²  | 45  | 43              |
|                             | <75 m²  | 59  | 57              |
| USOS                        |         | P. BAJA Y SUPERIORES RESIDENCIAL<br>MULTIFAMILIAR VIVIENDA PROTEGIDA<br>P. BAJA COMERCIAL |                 |

## ESTUDIO DE DETALLE

Aprobado por el Pleno

de fecha 27 de febrero de 2008  
El Secretario,

Situación PARCELAS VC-11-A y VC-11-B.  
PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUR-R-6.  
AZUQUECA DE HENARES.  
GUADALAJARA.

Plano PARCELACION  
PARCELAS RESUTANTES

Escala 1/500 1/2000

Fecha FEBRERO 2.008

RF Proyecto 07450

Plano Numero

03

Actualizado

La propiedad

El Arquitecto

*[Signature]*

*[Signature]*

D. Alvaro Rubio Garzón

ARCO 2000 TERRENOS Y  
EDIFICACIONES S.L.U.



Retranqueo de 4m. en fachada según artículo A.2.2. del Plan Parcial del ámbito SUR-R-6

Retranqueo de 4m. en fachada según artículo A.2.2. del Plan Parcial del ámbito SUR-R-6

Retranqueo de 3m. en planta baja para creación de soportales, según Plan Parcial del ámbito SUR-R-6 y Normas estéticas de la ordenanza ZU-r3.PM del sector R-2.

CALLE 2

SC-3  
(GLORIETA)

PARCELA ZV-7

CALLE 3A

CALLE 10

ÁREA DE MOVIMIENTO

## ESTUDIO DE DETALLE

Situación **PARCELAS VC-11-A y VC-11-B.**  
**PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUR-R-6.**  
**AZUQUECA DE HENARES.**  
**GUADALAJARA.**

Plano **ALINEACIONES Y RASANTES**

Escala 1/500

Fecha FEBRERO 2.008

RF Proyecto 07450

Plano Numero

04

Actualizado

La propiedad

El Arquitecto

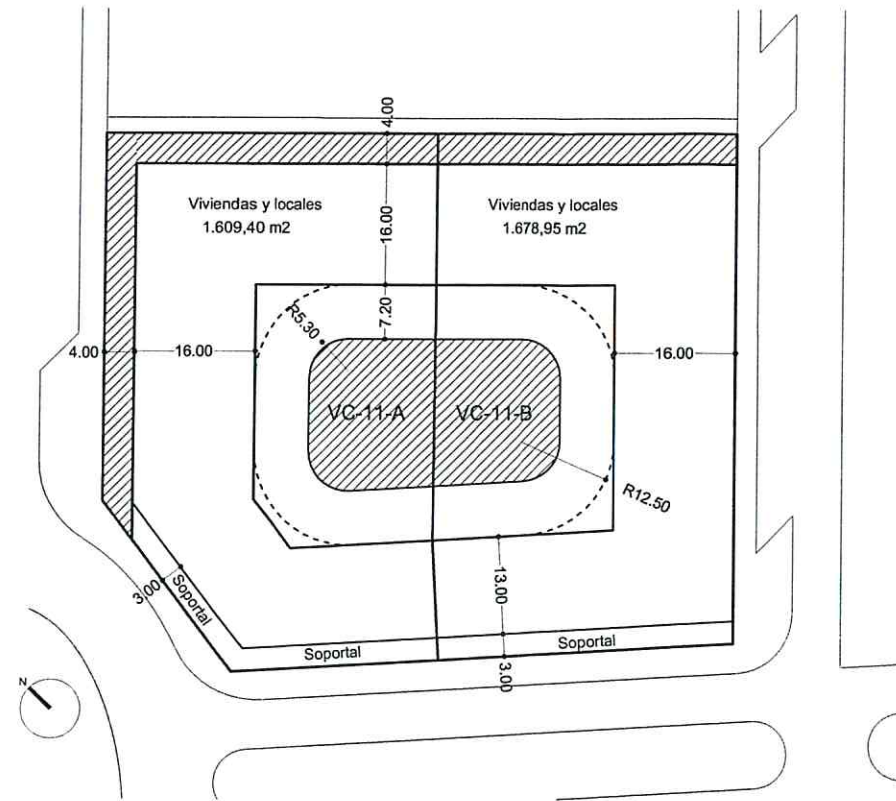
*[Firma]*

*[Firma]*  
D. Alvaro Rubio Garzón

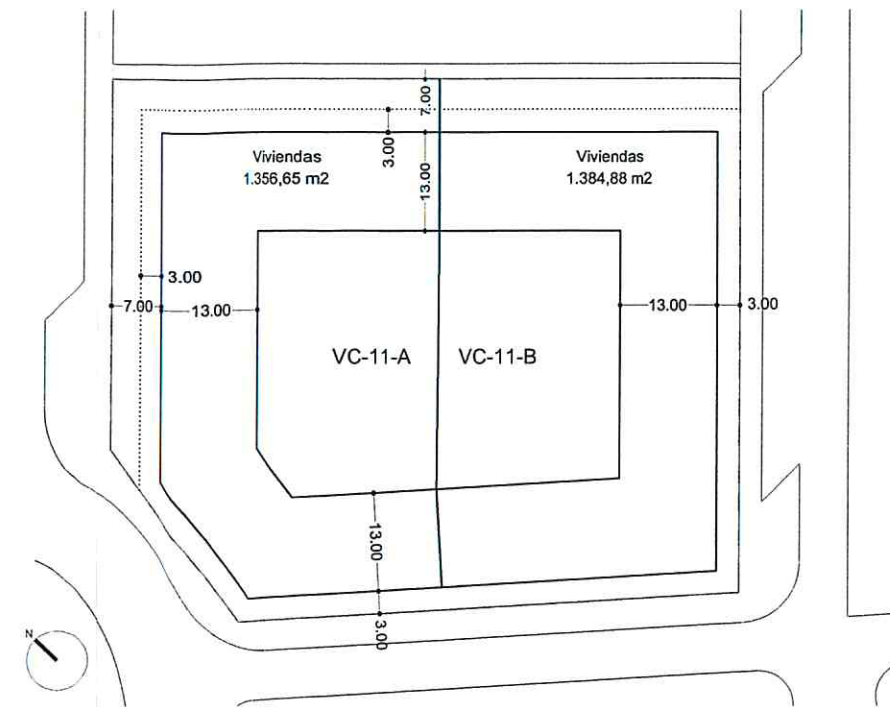
ARCO 2000 TERRENOS Y EDIFICACIONES S.L.U.

|                                 | PARCELA VC-11 A  | PARCELA VC-11 B |
|---------------------------------|--|-----------------|
| NÚMERO DE VIVIENDAS             | 104  | 100             |
| FONDO EDIFICABLE MÁXIMO         | ≤16 m.   |                 |
| ALTURA DE EDIFICACIÓN (Plantas) | PB+V+Ático Retranqueado  |                 |
| ALTURA DE EDIFICACIÓN (m.)      | 19 m. a cara inferior de forjado de Planta 5ª + 3 m. de ático retranqueado |                 |
| OCUPACIÓN BAJO RASANTE          | 100% Parcela edificable  |                 |
| OCUPACIÓN SOBRE RASANTE         | 60 % de la Parcela edificable  |                 |
| DOTACIÓN DE APARCAMIENTO        | 1.5 Plaza / Vivienda o 100m² Construidos- 1 plaza /75m² comercial          |                 |
| USOS                            | Planta baja y superiores residencial multifamiliar<br>Vivienda protegida   |                 |
|                                 | Planta Baja comercial  |                 |

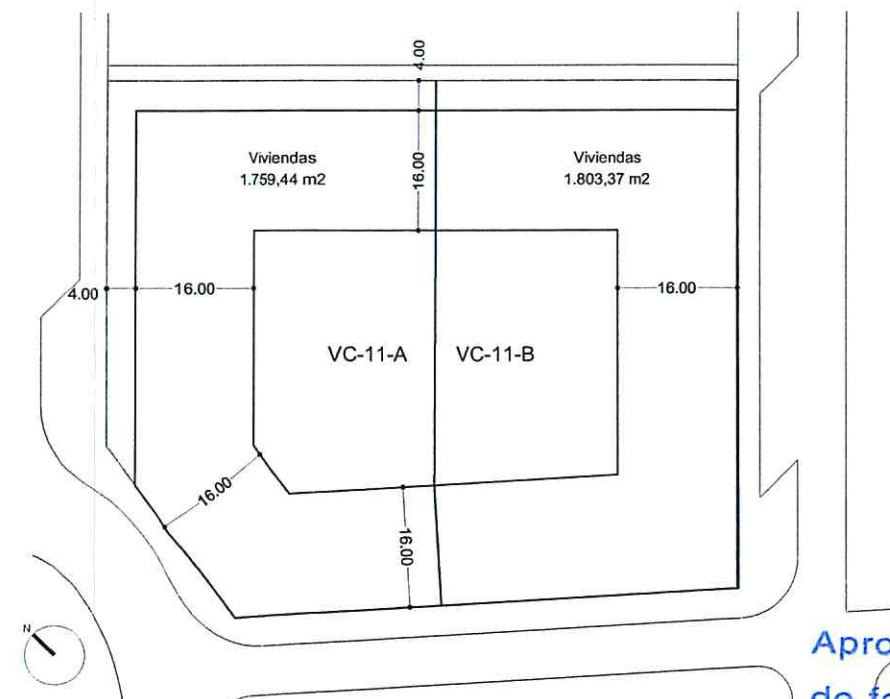
Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 de Noviembre de 2008  
El Secretario,



|                             | VC-11-A     | VC-11-B     | TOTAL       |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| SUP. CONSTRUIDA PLANTA BAJA | 1.625,40 m2 | 1.694,86 m2 | 3.320,26 m2 |



|                              | VC-11-A     | VC-11-B     | TOTAL       |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| SUP. CONSTRUIDA PLANTA ÁTICO | 1.369,65 m2 | 1.397,88 m2 | 2.767,53 m2 |



|                             | VC-11-A     | VC-11-B     | TOTAL       |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| SUP. CONSTRUIDA PLANTA TIPO | 1.775,44 m2 | 1.813,80 m2 | 3.589,24 m2 |

Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 Noviembre 2008  
El Secretario,

| SUPERFICIE CONST. DE LA ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE |                     |              |              |
|--|---------------------|--------------|--------------|
|  |                     | VC-11-A      | VC-11-B      |
| PL. BAJA   | TERCIARIO COMERCIAL | 357,00 m2    | 343,00 m2    |
|  | VIVIENDAS Y COMUNES | 1.252,40 m2  | 1.335,95 m2  |
|  | TOTAL               | 1.609,40 m2  | 1.678,95 m2  |
| EDIFICABILIDAD   |                     |              |              |
| PLANTA TIPO (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª)                                   |                     | 8.797,20 m2  | 9.016,85 m2  |
| PLANTA ÁTICO   |                     | 1.356,65 m2  | 1.384,88 m2  |
| TOTAL SUP. CONSTRUIDA S/R  |                     | 11.763,25 m2 | 12.080,68 m2 |

|                            | VC-11-A     | VC-11-B     |
|----------------------------|-------------|-------------|
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 8.948,97 m2 | 8.598,03 m2 |
| TERCIARIO COMERCIAL        | 357,00 m2   | 343,00 m2   |

## ESTUDIO DE DETALLE

Situación PARCELAS VC-11-A y VC-11-B.  
PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUR-R-6.  
AZUQUECA DE HENARES.  
GUADALAJARA.

Plano PLANTAS. SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Escala 1/1.000 Fecha FEBRERO 2.008

RF Proyecto 07450

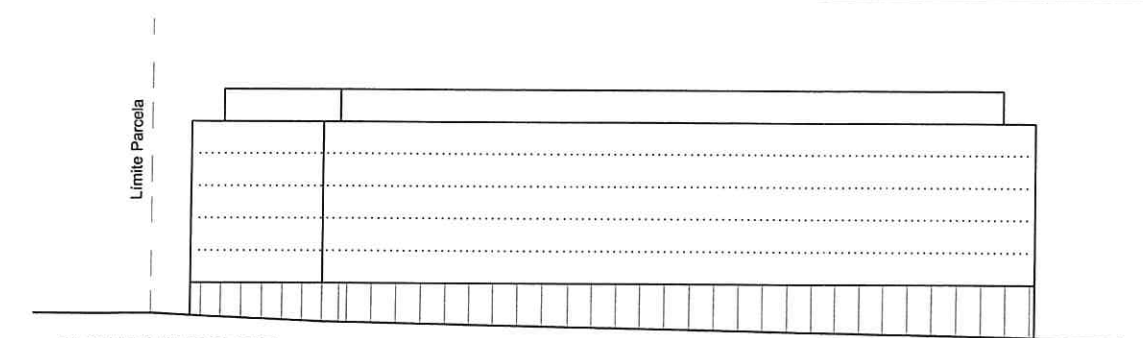
Plano Numero 05

Actualizado 11/03/08

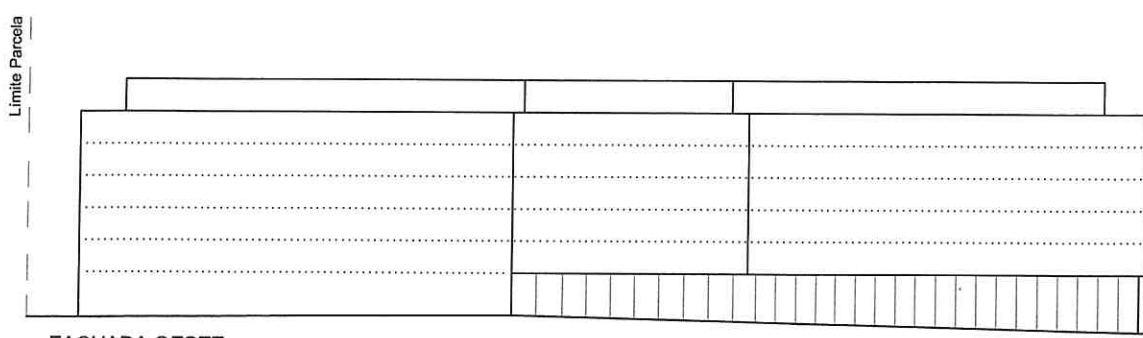
La propiedad  
ARCO 2000 TERRENOS Y EDIFICACIONES S.L.U.

El Arquitecto  
D. Alvaro Rubio Garzón

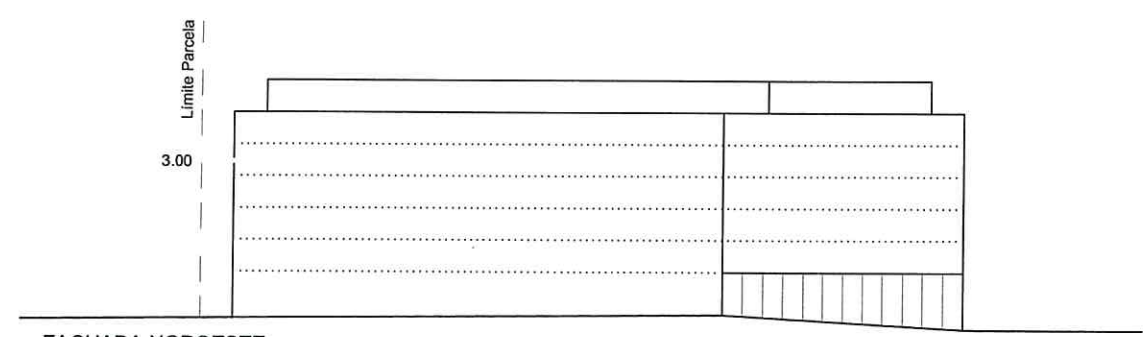




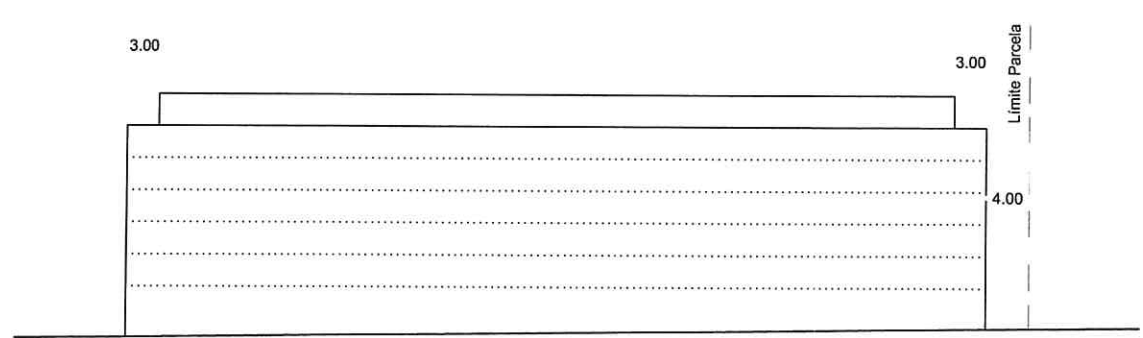
FACHADA SUROESTE



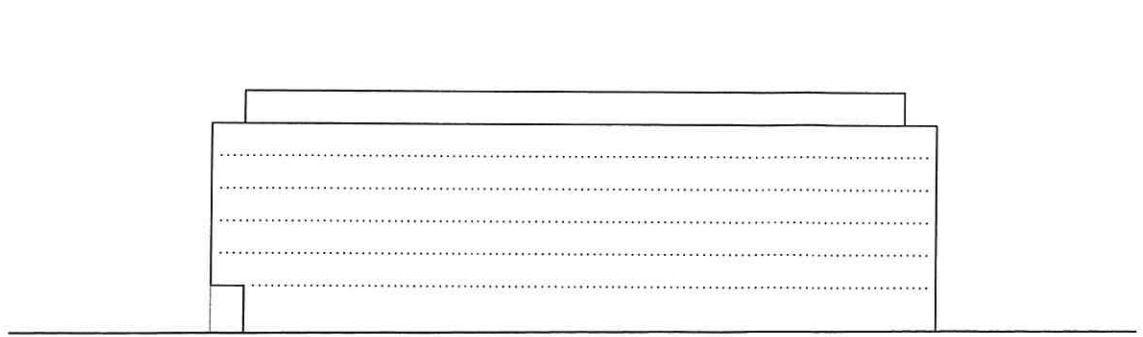
FACHADA OESTE



FACHADA NOROESTE



FACHADA NORESTE



FACHADA SURESTE

PLANTA ÁTICO RETRANQUEADA (VIVIENDAS)

PLANTA 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª (VIVIENDAS)

PLANTA BAJA (VIVIENDA Y TERCIARIO COMERCIAL)

PLANTA ÁTICO RETRANQUEADA (VIVIENDAS)

PLANTA 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª (VIVIENDAS)

PLANTA BAJA (VIVIENDA Y TERCIARIO COMERCIAL)

PLANTA ÁTICO RETRANQUEADA (VIVIENDAS)

PLANTA 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª (VIVIENDAS)

PLANTA BAJA (VIVIENDA Y TERCIARIO COMERCIAL)

PLANTA ÁTICO RETRANQUEADA (VIVIENDAS)

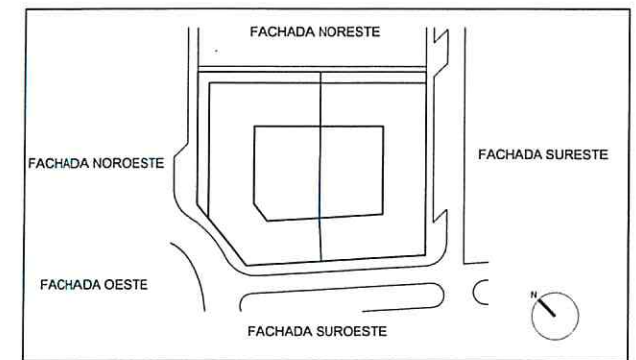
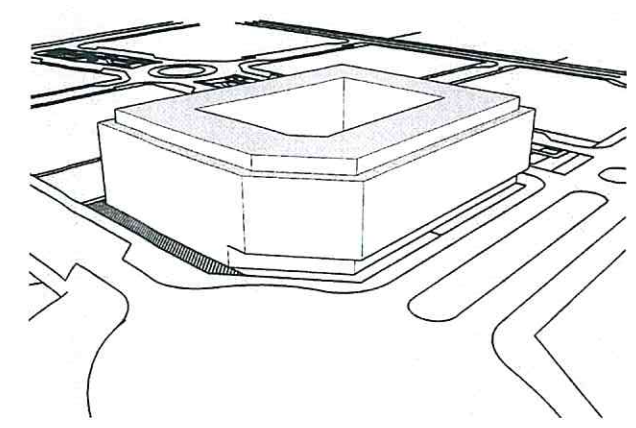
PLANTA 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª (VIVIENDAS)

PLANTA BAJA (VIVIENDA Y TERCIARIO COMERCIAL)

PLANTA ÁTICO RETRANQUEADA (VIVIENDAS)

PLANTA 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª (VIVIENDAS)

PLANTA BAJA (VIVIENDA Y TERCIARIO COMERCIAL)

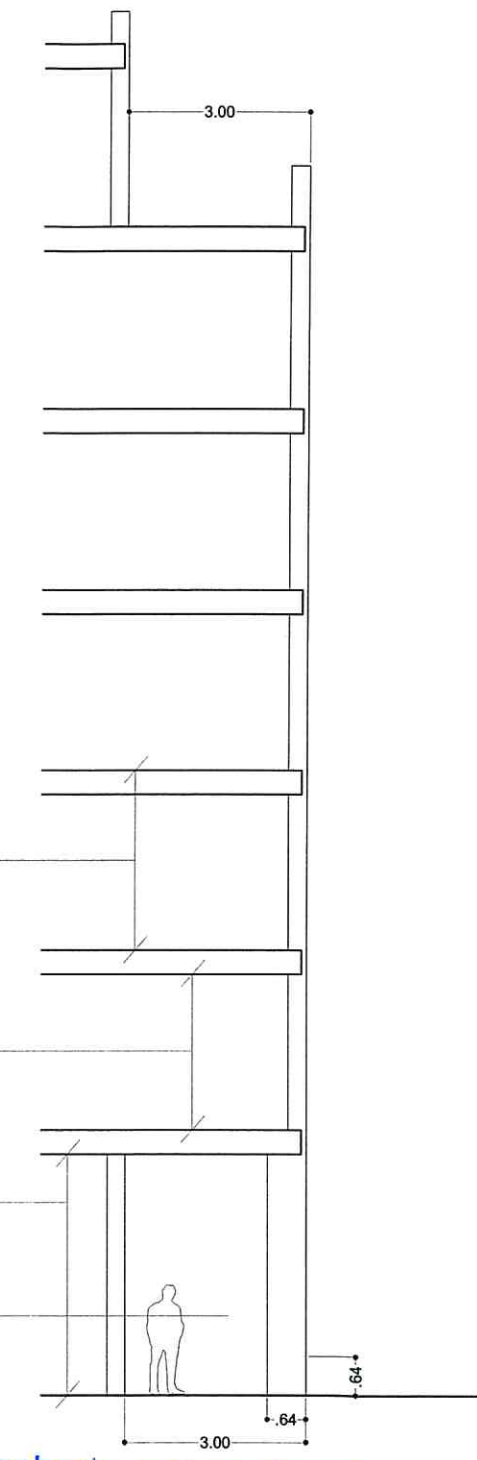


ALTURA DE PISOS EN PLANTA 1ª, 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª  
 $\geq 2,90$  m.

ALTURA LIBRE EN PLANTA 1ª, 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª  
 $2,50 \leq h \leq 3,00$  m.



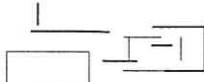
ALTURA LIBRE EN PLANTA BAJA  
 $2,60 \leq h \leq 4,20$  m.

SOPORTALES SEGÚN NORMAS ESTÉTICAS  
HOMOGENIZADORAS DE LA ORDENANZA  
ZU-R3.PM DEL SECTOR R-2



Aprobado por el Pleno  
de fecha 27 de Noviembre de 2008  
El Secretario,

### ESTUDIO DE DETALLE

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| <div>Situación</div> <div>PARCELAS VC-11-A y VC-11-B.<br/>PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUR-R-6.<br/>AZUQUECA DE HENARES.<br/>GUADALAJARA.</div> |   | <div>RF Proyecto</div> <div>07450</div> | <div>La propiedad</div> <div></div>                              | <div>El Arquitecto</div> <div></div> <div>D. Alvaro Rubio Garzón</div> |
| <div>Plano</div> <div>ALZADOS. ESTUDIO VOLUMÉTRICO</div>   |   | <div>Plano Numero</div> <div>06</div>   |   |   |
| <div>Escala</div> <div>S/E</div>   | <div>Fecha</div> <div>FEBRERO 2.008</div> | <div>Actualizado</div>                  | <div>ARCO 2000 TERRENOS Y EDIFICACIONES S.L.U.</div> <div></div> |   |