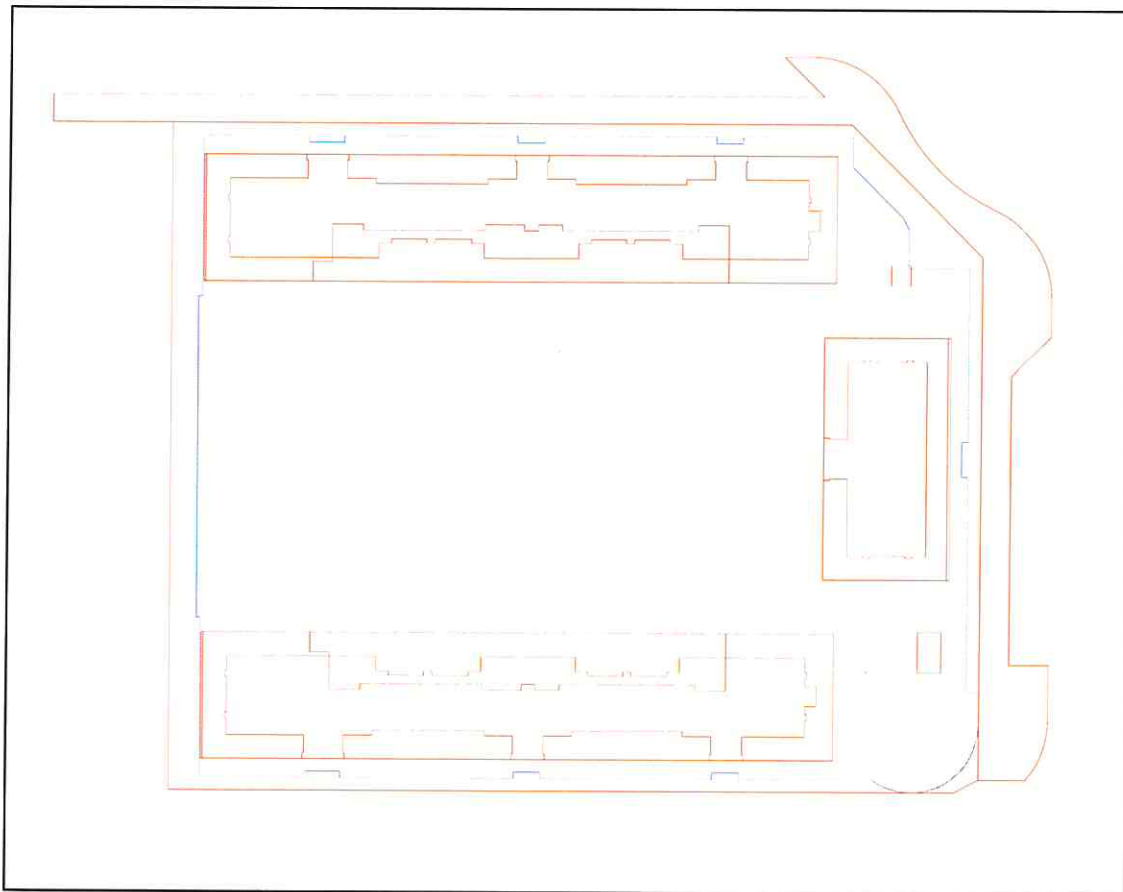


19. pl. leg.
delineada.



ESTUDIO DE DETALLE

Manzana VC-2

del PLAN PARCIAL del SECTOR SUR-R6
del P.O.M. de AZUQUECA DE HENARES

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

Manzana VC-2

del PLAN PARCIAL del SECTOR SUR-R6
del P.O.M. de AZUQUECA DE HENARES

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: HANSA URBANA S.A.

David Gistau Cosculluela
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Abril de 2008

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



ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO I. MEMORIA.

1.MEMORIA

1.- OBJETO Y AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Pretendiendo proceder a la parcelación de la manzana VC-2 del Plan Parcial del sector SUR-R6 del P.O.M. de Azuqueca de Henares con aprobación del pleno del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares en sesión del día 25 de Diciembre de 2005, se redacta el presente documento de Estudio de Detalle con el objeto de ordenar los volúmenes de la referida manzana, para incorporarse al proyecto de parcelación de la misma tal como se exige en el tercer párrafo del artículo A.2.1 TIPOS DE ACTUACION de la ORDENANZA VM ARTÍCULO A. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA de las NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ZONAS de las Normas Urbanísticas del referido Plan Parcial. En definitiva la finalidad del estudio de detalle es establecer una ordenación de volúmenes que garantice que las parcelas resultantes de una futura parcelación de la manzana afectada agoten las edificabilidades asignadas en el plan parcial.

2.- FORMULACION

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de HANSA URBANA S.A., como única propietaria de los terrenos que conforman la manzana VC-2 por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación del sector de la parcela del mismo nombre y que supone la totalidad del suelo de la misma, a tenor de lo establecido en el artículo 144 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que desarrolla el Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

3.-JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según se determina en el artículo 72 RP.

Se considera conveniente la redacción del presente Estudio de Detalle, como documento complementario de la Ordenación Detallada del Plan Parcial del sector referida a la manzana VC-2, para establecer la Ordenación de Volúmenes de la misma, función que atribuye a los estudios de detalle el Reglamento de Planeamiento en el apartado 1.b) de su artículo 72.

Según se establece en la ordenanza VM del PP sector SUR-R6.

El supuesto concreto para su formulación está previsto en el artículo A.2.1 TIPOS DE ACTUACION de la ORDENANZA VM ARTÍCULO A. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA de las NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ZONAS de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector que establece como unidad mínima para la redacción de estudios de detalle los conjuntos definidos por las Manzanas establecidas en los Planos del Plan Parcial, así como de la forma gráfica en

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

las correspondientes fichas de Ordenación.

A los efectos de lo reflejado en el artículo 73 y 74 del RP

El ámbito es una manzana completa del sector, la VC-2, delimitada externamente por viales estructurantes públicos por tres de sus lados, y el resto por una zona verde pública.

4.- INFORMACION URBANISTICA.

4.1.- SITUACION Y SUPERFICIE.

4.1.1.- Situación.

La manzana objeto del presente estudio de detalle se encuentra dentro de la delimitación del sector SUR-R6.

4.2.2.- Superficie.

La superficie de la manzana en el Plan Parcial es de 8.523,38 m²

4.2.- PROPIEDAD

El Proyecto de Reparcelación del Sector aprobado por el Ayuntamiento en fecha de 24 de Mayo de 2007 estableció una sola parcela en la manzana VC-2 con la misma denominación, cuyas características y determinaciones, formando parte del apartado PARCELAS RESULTANTES del Proyecto de Reparcelación, a continuación se adjuntan:

"PARCELA VC-2

1. Descripción: "Solar en término municipal de Azuqueca de Henares, Provincia de Guadalajara, en el Sector SUR-R-6, que adopta la forma de un polígono irregular de 6 lados, con una superficie de ocho mil quinientos veinte y tres metros treinta y ocho decímetros cuadrados que linda: Al Norte: en línea quebrada de tres tramos de 23,56 metros, 66,12 metros y 3,45 metros, respectivamente, con viario resultante, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; al Este, en línea recta de 99,61 metros, con parcela ZV-2, destinada a zona verde pública, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; al Sur, en línea recta de 84,41 metros, con parcela ZV-2, destinada a zona verde pública, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; y al Oeste, en línea recta de 85,99 metros, con viario resultante, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares".

2. Superficie: 8.523,38 m².

3. Uso: vivienda colectiva libre.


4. Edificabilidad: 13.621,00 (13.621 UAS)

5. Titular: HANSA URBANA, S.A., por título de subrogación en cuanto a un 100% del pleno dominio de la misma.

6. Cuota de participación: 7,801608%

7. 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,

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



siendo el importe del saldo de la cuenta provisional que corresponde a esta parcela de 1.602.344,88 euros.

8. Finca de procedencia: Queda formada por las fincas siguientes: en cuanto a un 55,0250% por la finca 9 (registral 16-48), y en cuanto al restante 44,9750% por la finca 10 (registral 1648).

9. Cargas y afecciones: En virtud del principio de subrogación real, por razón de su procedencia de la parcela 10 (registral 1648, inscripción 8ª), queda gravada, en cuanto a un 50% de la finca, con la condición resolutoria indicada en la inscripción 8ª de dicha finca de procedencia, mas la afección fiscal indicada al margen de dicha inscripción 8ª. Y por razón de su procedencia de la parcela 9 (registral 1648, inscripción 7ª), gravada en cuanto a un 50% , con la afección fiscal indicada mediante nota al margen de la citada inscripción 7ª.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, consta en el expediente el nombramiento de Hansa Urbana, S.A. como agente urbanizador con fecha 27 de diciembre de 2005, por lo que debe entenderse como no cumplida -y por ende extinguida- dicha condición resolutoria, sin perjuicio de que consta formalmente en el Registro de la propiedad su existencia, solicitándose su cancelación.

10. Afección urbanística:

11. Observaciones:"

4.3 CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle es la manzana VC-2 resultante de la ordenación del sector SUR-R6 del Plan Parcial del Sector SUR-R6 con aprobación definitiva de 25 de Diciembre de 2005 .

Está calificada con destino a vivienda multifamiliar de promoción libre. Con las condiciones de la ORDENANZA VM de las ARTÍCULO A. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA de las NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ZONAS de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector.

2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- SOLUCION ADOPTADA-ORDENACIÓN DE DETALLE.

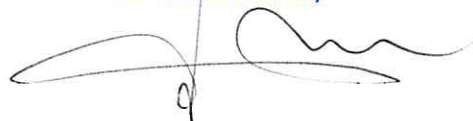
Se plantea la ordenación de la manzana, conformada por una sola parcela, en la distribución de la edificabilidad atribuida a la misma en tres bloques A, B, y C, situándose los bloques A y C paralelos a la calle y al eje longitudinal de la parcela y simétricos respecto de él, y el bloque C perpendicular a dicho eje y paralelo a la calle, formando una U semicerrada, dejando un gran espacio libre de manzana en su interior.

BLOQUE A.

De 5 plantas mas ático retranqueado (V +ático)

Se establece la línea de edificación a 4m respecto de la alineación oficial a la calle y un fondo máximo de 16 m, en las plantas baja, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en ático se retranquea sobre esta línea 3 m, resultando el siguiente volumen :

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



Planta Baja.

Altura de piso 351 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.1

Una edificabilidad de 790,62 m² de techo mas una zona diáfana de soportal interior dando al espacio libre central, no computable

Plantas 1ª y 2ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.2

Una edificabilidad de 1053,63 m² de techo.

Plantas 3ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.3

Una edificabilidad de 1051,43 m² de techo.

Plantas 4ª

Altura de piso 314 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.4

Una edificabilidad de 1051,43 m² de techo.

Planta ático

Altura de piso 314 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.5

Una edificabilidad de 645,28 m² de techo.

BLOQUE B.

De 5 plantas mas ático retranqueado (V +ático)

Se establece la línea de edificación a 4m respecto de la alineación oficial a la calle y un fondo máximo de 16 m, en las plantas baja, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en ático se retranquea sobre esta línea 3 m, resultando el siguiente volumen :

Planta Baja.

Altura de piso 351 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.1

Una edificabilidad de 399,64 m² de techo.

Plantas 1ª y 2ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.2

Una edificabilidad de 416,40 m² de techo.

Plantas 3ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.3

Una edificabilidad de 416,40 m² de techo.

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



Plantas 4ª

Altura de piso 314 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano
nº 4.4
Una edificabilidad de 416,40 m² de techo.

Planta ático

Altura de piso 314 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano
nº 4.5
Una edificabilidad de 242,21 m² de techo.

BLOQUE C.

De 5 plantas mas ático retranqueado (V +ático)

Se establece la línea de edificación a 4m respecto de la alineación oficial a la calle y un fondo máximo de 16 m, en las plantas baja, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en ático se retranquea sobre esta línea 3 m, resultando el siguiente volumen :

Planta Baja.

Altura de piso 351 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano
nº 4.1
Una edificabilidad de 790,62 m² de techo mas una zona diáfana de soportal interior dando al espacio libre central, no computable

Plantas 1ª y 2ª

Altura de piso 296 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano
nº 4.2
Una edificabilidad de 1053,63 m² de techo.

Plantas 3ª

Altura de piso 296 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano
nº 4.3
Una edificabilidad de 1051,43 m² de techo.

Plantas 4ª

Altura de piso 314 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano
nº 4.4
Una edificabilidad de 1051,43 m² de techo.

Planta ático

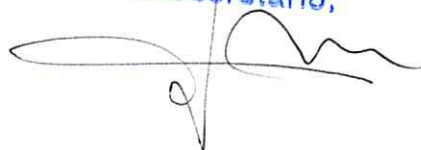
Altura de piso 314 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano
nº 4.5
Una edificabilidad de 645,28 m² de techo.

CUARTOS DE BASURA.

De una planta resultando el siguiente volumen:

Planta Baja.

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



Altura de piso 400cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.1.
Una edificabilidad de 6,21 m² de techo.

PORTERIA Y RITI.

De una planta resultando el siguiente volumen:

Planta Baja.

Altura de piso 400cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 4.1.
Una edificabilidad de 15,30 m² de techo.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA.

La solución adoptada cumple con las determinaciones que para dicha parcela se establecen en el Plan Parcial del sector SUR-R6, en cuanto a su ordenación y la Ordenanza de aplicación.

De igual forma el presente estudio de detalle cumple con lo determinado en el artículo 73 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU

3.- SEGREGACION.

Se va a proceder, mediante la tramitación de un proyecto de parcelación, a la segregación de la parcela VC-2 de 8.523,38 m², de una parcela, la VC-2' de 3.738,65 m², quedando un resto de finca matriz de 4.784,73 m².

Previamente a la referida parcelación, este estudio de detalle asigna cada una de las dos parcelas resultantes los parámetros urbanísticos de la parcela original (atendiendo a criterios de proporcionalidad en virtud de sus superficies) según la ordenación de volúmenes que se determinan en el apartado SOLUCION ADOPTADA, dando como resultado las cifras que a continuación se describen:

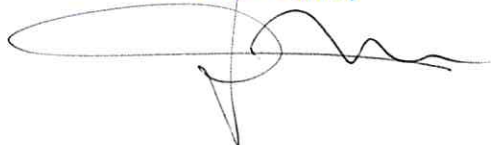
PARCELA VC-2' (parcela segregada).

Descripción: "Solar en término municipal de Azuqueca de Henares, Provincia de Guadalajara, en el Sector SUR-R-6, que adopta la forma de un polígono irregular de 10 lados, con una superficie de tres mil setecientos treinta y ocho metros sesenta y cinco decímetros cuadrados que linda: Al Norte: en línea quebrada de tres tramos de 23,56 metros, 66,12 metros y 3,45 metros, respectivamente, con viario resultante, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; al Este, en línea recta de 41,60 metros, con parcela ZV-2, destinada a zona verde pública, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; al Sur, en línea quebrada de cinco tramos de 26,16 metros, 3,62 metros, 32,00 metros, 3,62 metros y 26,25 metros, respectivamente, con parcela finca matriz VC-2 y al Oeste, en línea recta de 27,93 metros, con viario resultante, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares".

Superficie: 3.738,65 m².

Uso: vivienda colectiva libre.

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



Edificabilidad: 5.974,64 (5.974,64 UAS)

Cuota de participación: 3,422054124 %

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 702.843,68 euros.

BLOQUE A'.

De 5 plantas mas ático retranqueado (V +ático)

Se establece la línea de edificación a 4m respecto de la alineación oficial a la calle y un fondo máximo de 16 m, en las plantas baja, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en ático se retranquea sobre esta línea 3 m, resultando el siguiente volumen:

Planta Baja.

Altura de piso 351 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.1.

Una edificabilidad de 272,66 m² de techo mas una zona diáfana de soportal interior dando al espacio libre central, no computable

Plantas 1ª y 2ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.2.

Una edificabilidad de 339,05 m² de techo.

Plantas 3ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.3.

Una edificabilidad de 339,05 m² de techo.

Plantas 4ª

Altura de piso 314 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.4.

Una edificabilidad de 339,05 m² de techo.

Planta ático

Altura de piso 314 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.5.

Una edificabilidad de 198,38 m² de techo.

BLOQUE B'.

De 5 plantas mas ático retranqueado (V +ático)

Se establece la línea de edificación a 4m respecto de la alineación oficial a la calle y un fondo máximo de 16 m, en las plantas baja, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en ático se retranquea sobre esta línea 3 m, resultando el siguiente volumen:

Aprobado por el Pleno
de la Junta de Urbanismo
El Secretario,



Planta Baja.

Altura de piso 351 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.1.

Una edificabilidad de 399,64 m² de techo.

Plantas 1ª y 2ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.2.

Una edificabilidad de 416,40 m² de techo.

Plantas 3ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.3.

Una edificabilidad de 416,40 m² de techo.

Plantas 4ª

Altura de piso 314 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.4.

Una edificabilidad de 416,40 m² de techo.

Planta ático

Altura de piso 314 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.5.

Una edificabilidad de 242,21 m² de techo.

BLOQUE C'.

De 5 plantas mas ático retranqueado (V +ático)

Se establece la línea de edificación a 4m respecto de la alineación oficial a la calle y un fondo máximo de 16 m, en las plantas baja, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en ático se retranquea sobre esta línea 3 m, resultando el siguiente volumen:

Planta Baja.

Altura de piso 351 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.1.

Una edificabilidad de 272,66 m² de techo mas una zona diáfana de soportal interior dando al espacio libre central, no computable

Plantas 1ª y 2ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.2.

Una edificabilidad de 339,05 m² de techo.

Plantas 3ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.3.

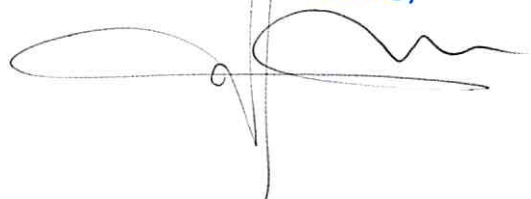
Una edificabilidad de 339,05 m² de techo.

Aprobado por el Pleno

de fecha

27 Noviembre 2008

El Secretario,



Plantas 4ª

Altura de piso 314 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.4.
Una edificabilidad de 339,05 m² de techo.

Planta ático

Altura de piso 314 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.5.
Una edificabilidad de 198,38 m² de techo.

CUARTOS DE BASURA.

De una planta resultando el siguiente volumen:

Planta Baja.

Altura de piso 400cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.1.
Una edificabilidad de 6,21 m² de techo.

PORTERIA Y RITI.

De una planta resultando el siguiente volumen:

Planta Baja.

Altura de piso 400cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.1.
Una edificabilidad de 15,30 m² de techo.

PARCELA VC-2 (resto de finca matriz).

Descripción: "Solar en término municipal de Azuqueca de Henares, Provincia de Guadalajara, en el Sector SUR-R-6, que adopta la forma de un polígono irregular de 8 lados, con una superficie de cuatro mil setecientos ochenta y cuatro metros setenta y tres decímetros cuadrados que linda: Al Norte: en línea quebrada de cinco tramos de 26,25 metros, 3,62 metros, 32,00 metros, 3,62 metros y 26,16 metros, respectivamente, con parcela segregada VC-2'; al Este, en línea recta de 58,01 metros, con parcela ZV-2, destinada a zona verde pública, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; al Sur, en línea recta de 84,41 metros, con parcela ZV-2, destinada a zona verde pública, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares; y al Oeste, en línea recta de 58,06 metros, con viario resultante, propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares".

Superficie: 4.784,83 m2.


Uso: vivienda colectiva libre.

Edificabilidad: 7.646,36 (7.646,36 UAS)

Cuota de participación: 4,379553876 %

Afección económica: Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación de acuerdo con su cuota de

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



participación, siendo el importe del saldo de la cuenta provisional que corresponde a esta parcela de 899.501,20 euros.

BLOQUE A.

De 5 plantas mas ático retranqueado (V +ático)

Se establece la línea de edificación a 4m respecto de la alineación oficial a la calle y un fondo máximo de 16 m, en las plantas baja, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en ático se retranquea sobre esta línea 3 m, resultando el siguiente volumen :

Planta Baja.

Altura de piso 351 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.1.

Una edificabilidad de 517,96 m² de techo mas una zona diáfana de soportal interior dando al espacio libre central, no computable

Plantas 1ª y 2ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.2.

Una edificabilidad de 714,58 m² de techo.

Plantas 3ª

Altura de piso 296 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.3.

Una edificabilidad de 714,58 m² de techo.

Plantas 4ª

Altura de piso 314 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.4.

Una edificabilidad de 714,58 m² de techo.

Planta ático

Altura de piso 314 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.5.

Una edificabilidad de 446,90 m² de techo.

BLOQUE C.

De 5 plantas mas ático retranqueado (V +ático)

Se establece la línea de edificación a 4m respecto de la alineación oficial a la calle y un fondo máximo de 16 m, en las plantas baja, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en ático se retranquea sobre esta línea 3 m, resultando el siguiente volumen :

Planta Baja.

Altura de piso 351 cm

Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.1.

Una edificabilidad de 517,96 m² de techo mas una zona diáfana de soportal interior dando al espacio libre central, no computable

Aprobado por el Pleno
de fecha 27 Noviembre 2008
El Secretario



Plantas 1ª y 2ª

Altura de piso 296 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.2.
Una edificabilidad de 714,58 m² de techo.

Plantas 3ª

Altura de piso 296 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.3.
Una edificabilidad de 714,58 m² de techo.

Plantas 4ª

Altura de piso 314 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.4.
Una edificabilidad de 714,58 m² de techo.

Planta ático

Altura de piso 314 cm
Línea de máxima envolvente de la edificación definida en plano nº 7.5.
Una edificabilidad de 446,90 m² de techo.

Todos los datos de *alturas de piso* podrán ser modificados en los proyectos de edificación siempre que se correspondan entre sí en los bloques medianeros y siempre que cumplan con las alturas máximas y mínimas establecidas en las ordenanzas y normas técnicas de aplicación.

4.-DOCUMENTACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Documento I.- Memoria.

Documento II.- Planos:

- 1.-Situación de la manzana VC-2 en el sector.
- 2.-Manzana VC-2 en plano zonificación de PP.
- 3.-Manzana VC-2 en plano Adjudicaciones del PR.

Plantas de Ordenación de volúmenes propuesta:

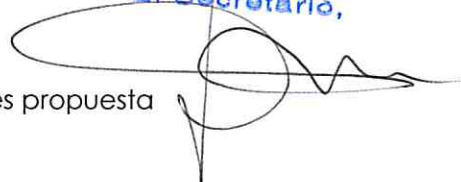
- 4.1.-Planta Baja
- 4.2.-Planta 1ª y 2ª
- 4.3.-Planta 3ª
- 4.4.-Planta 4ª
- 4.5.-Planta ático.

- 5.-Secciones.
- 6.-Volumetría.

Plantas de Ordenación de volúmenes propuesta
Segregación:

- 7.1.-Planta Baja

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



- 7.2.-Planta 1ª y 2ª
- 7.3.-Planta 3ª
- 7.4.-Planta 4ª
- 7.5.-Planta ático.

En Azuqueca de Henares, Abril de 2008.




EL URBANIZADOR.

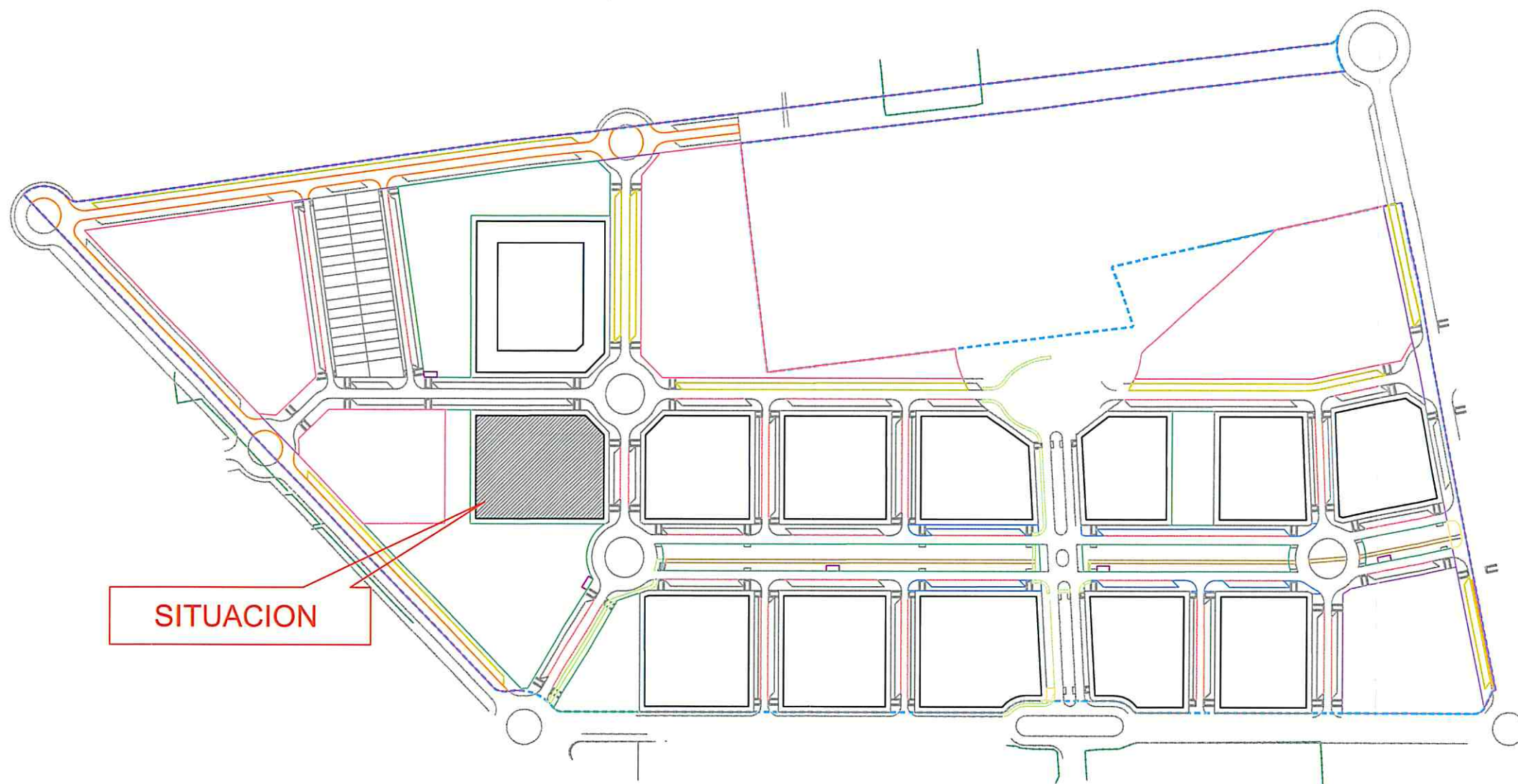


David Gistau Cosculluela
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos



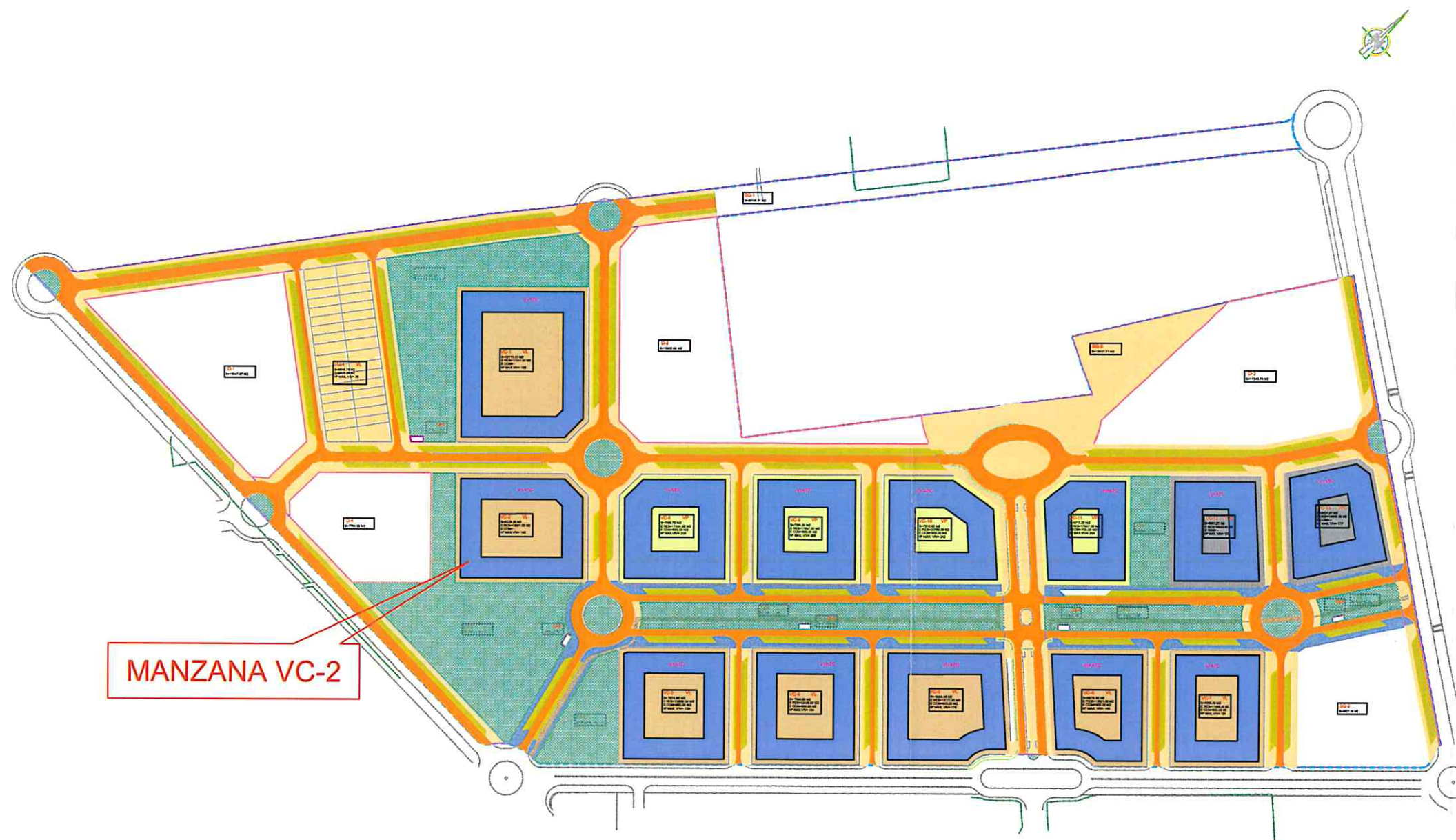
Aprobado por el Pleno
de fecha 27 de Noviembre de 2008
El Secretario,





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

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)		FECHA
		ABRIL-08
		ESCALA 1/4000
EL PROMOTOR	Gestión, Ingeniería y Soluciones GIS Gestión Integral del Suelo, S.L. David Gistau Coscolluela (I.C.C.P.)	REF.-
HANSA URBANA		
PLANO DE	SITUACION DE LA MANZANA VC-2 EN EL SECTOR	PLANO Nº
		1



- SISTEMAS GENERALES
- DOTACIONAL
- ZONAS VERDES
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VIVIENDA COLECTIVA LIBRE
- VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
- VIVIENDA COLECTIVA PROTECCION OFICIAL
- AREA DE MOVIMIENTO
- ACERA
- CALZADA
- APARCAMIENTO

VIARIO



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

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)		FECHA
		ABRIL-08
		ESCALA 1/4000
EL PROMOTOR	Gestión, Ingeniería y Soluciones GIS Gestión Integral del Suelo, S.L. David Gistau Cosculluela (I.C.C.P.)	REF.-
PLANO DE	MANZANA VC-2 EN PLANO "ZONIFICACION" DE PLAN PARCIAL	PLANO Nº 2



MANZANA VC-2

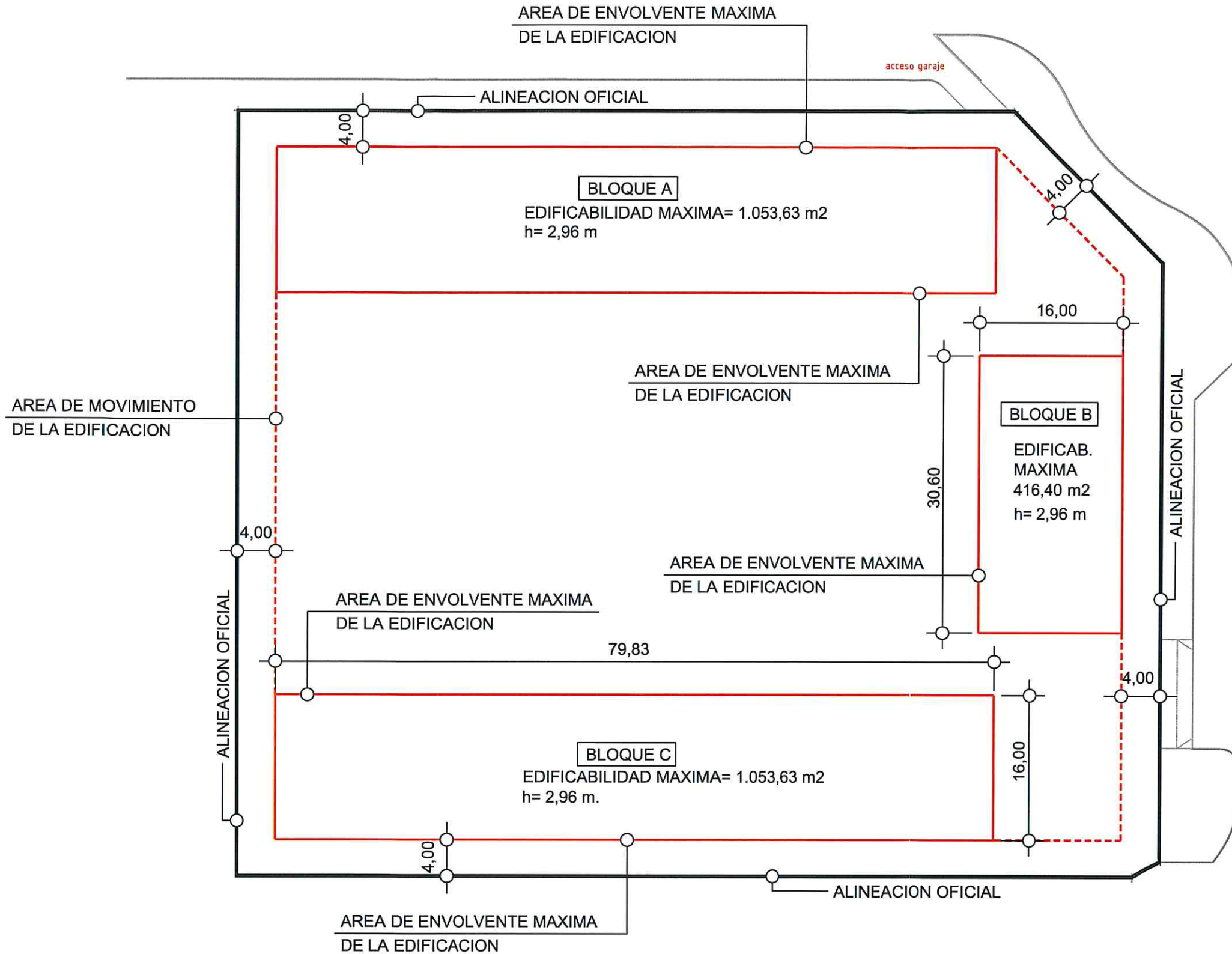
COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS CANALES Y PUERTOS
DE MADRID
21.05.08 138486 -
VISADO

- TJ CONSTRUCCIONES
- ARCO 2000
- HANSA URBANA
- ANTONIO Y M^a SOLEDAD HITA ROJO
- LUIS Y M^a SOLEDAD GARCIA HERNANDEZ
- FINCA LITIGIOSA: AYUNTAMIENTO

- GRUPO DE INVERSIÓN Y PROMOCIONES DEL CORREDOR S.L.
- JULIO Y DOMINGO ABAD BAYO
- M^a PAZ GARCIA BAYO
- FRANCISCO ARIAS MARTINEZ
- CAUSAHABIENTES Y VIUDA DE NICOLÁS A. BLANCO

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

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)		FECHA
EL PROMOTOR		ABRIL-08
HANSA URBANA 		ESCALA 1/4000
Gestión, Ingeniería y Soluciones GIS Gestión Integral del Suelo, S.L. David Gistau Coscolluela (I.C.C.P.) 		REF.-
PLANO DE MANZANA VC-2 EN PLANO "ADJUDICACIONES" DE PROYECTO DE REPARCELACION		PLANO N° 3



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

SUPERFICIE MANZANA VC-2 8.523,38m²
EDIFICABILIDAD MAXIMA 13.621,00m²

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)

EL PROMOTOR

HANSA URBANA

PLANO DE

Gestión, Ingeniería y Soluciones



David Gistau Cosculluela (I.C.C.P.)

FECHA

ABRIL-08

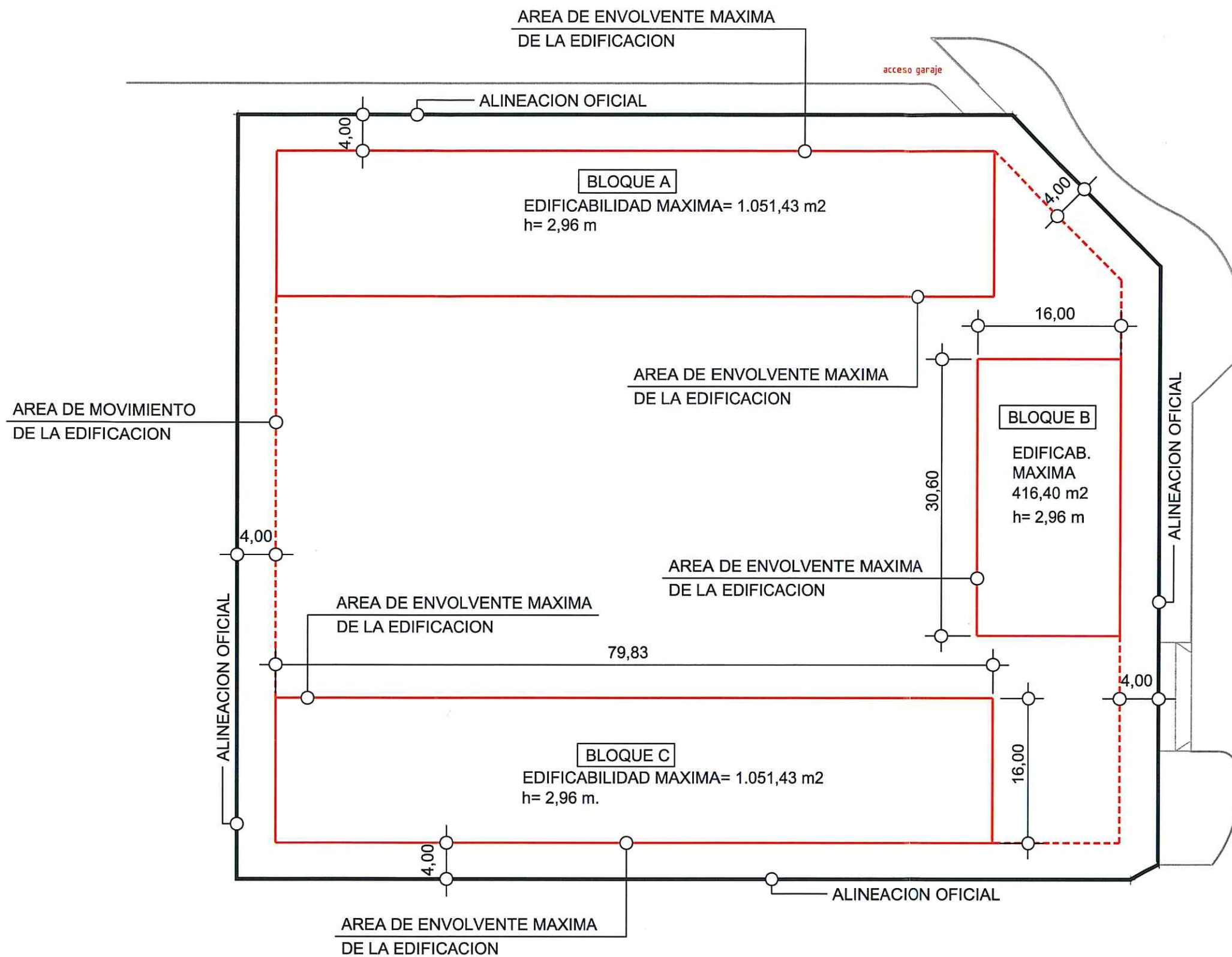
ESCALA 1/500

REF.-

PLANO Nº

4.2

PLANTAS DE ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA
PLANTAS 1º y 2º



SUPERFICIE MANZANA VC-2 8.523,38m²
EDIFICABILIDAD MAXIMA 13.621,00m²

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

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)

EL PROMOTOR

HANSA URBANA

PLANO DE

Gestión, Ingeniería y Soluciones



David Gistau Coscolluela (I.C.C.P.)

FECHA

ABRIL-08

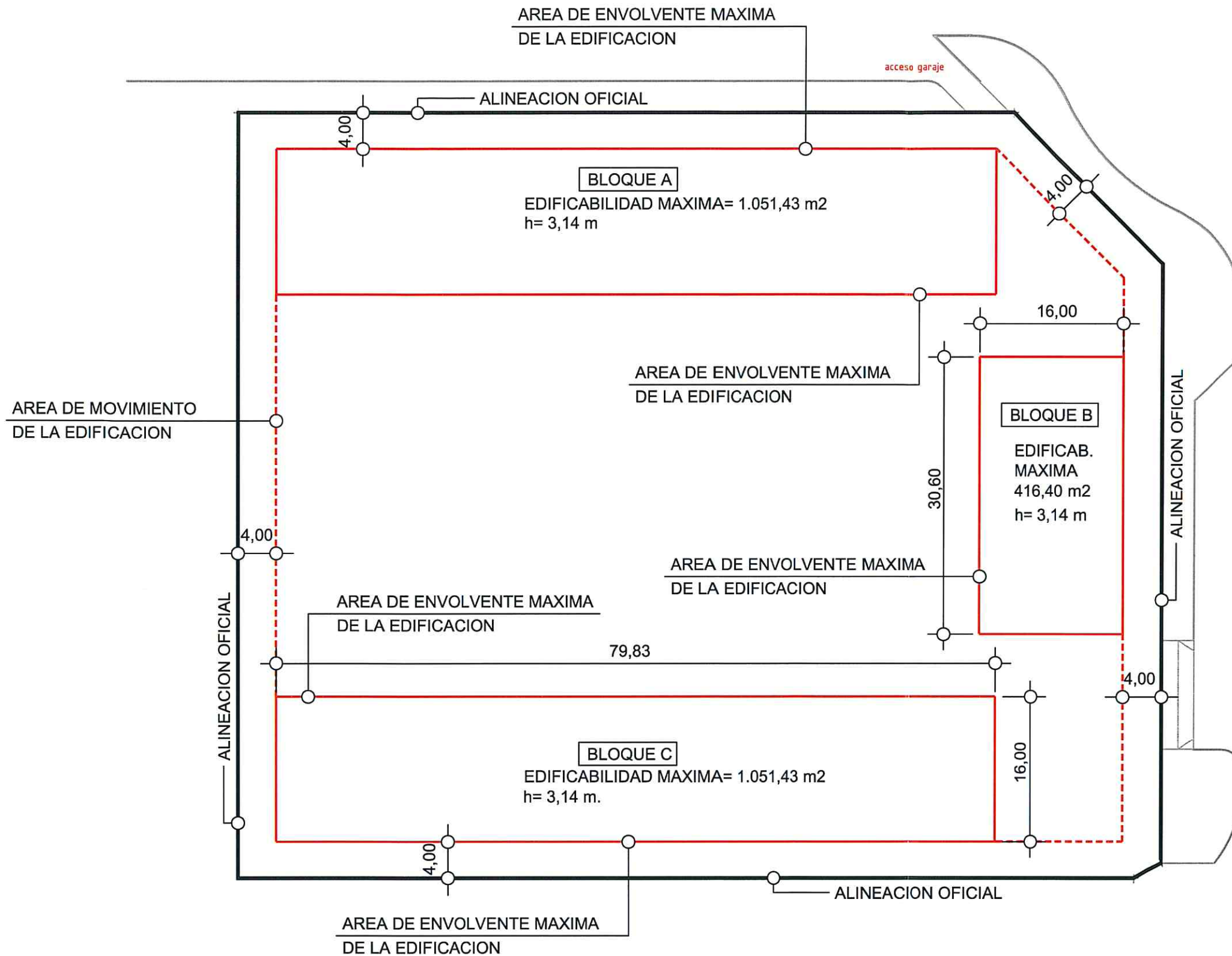
ESCALA 1/500

REF.-

PLANO Nº

4.3

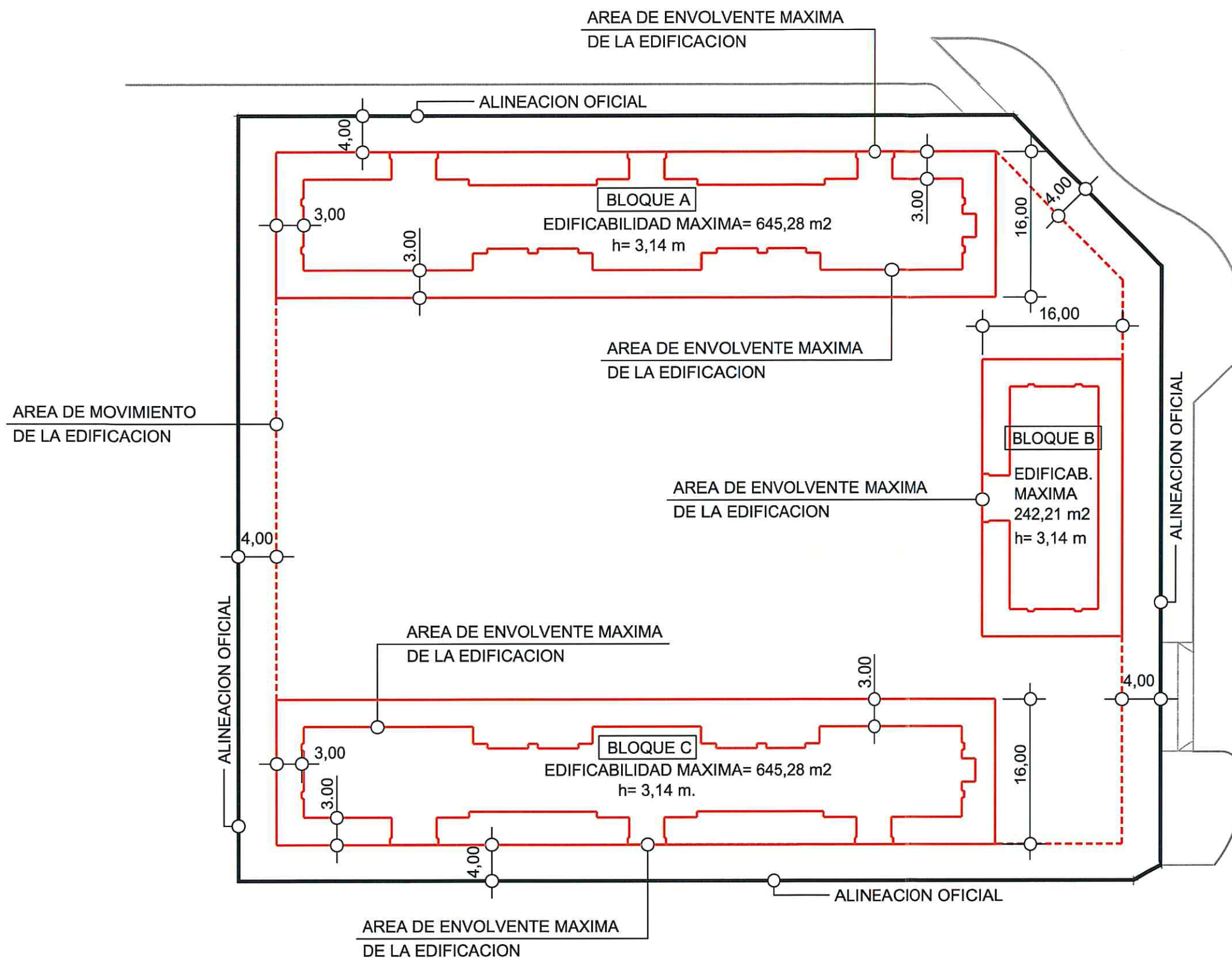
PLANTAS DE ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA
PLANTA 3º



SUPERFICIE MANZANA VC-2 8.523,38m²
 EDIFICABILIDAD MAXIMA 13.621,00m²

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

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)		FECHA ABRIL-08
EL PROMOTOR		ESCALA 1/500
HANSA URBANA 	Gestión, Ingeniería y Soluciones GIS Gestión Integral del Suelo, S.L. David Gistau Cosculluela (I.C.C.P.) 	REF.-
PLANO DE PLANTAS DE ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA PLANTA 4º		PLANO Nº 4.4



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

SUPERFICIE MANZANA VC-2 8.523,38m²
EDIFICABILIDAD MAXIMA 13.621,00m²

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)

EL PROMOTOR

HANSA URBANA

PLANO DE

Gestión, Ingeniería y Soluciones

GIS
Gestión Integral del Suelo, S.L.

David Gistau Coscolluela (I.C.C.P.)

FECHA

ABRIL-08

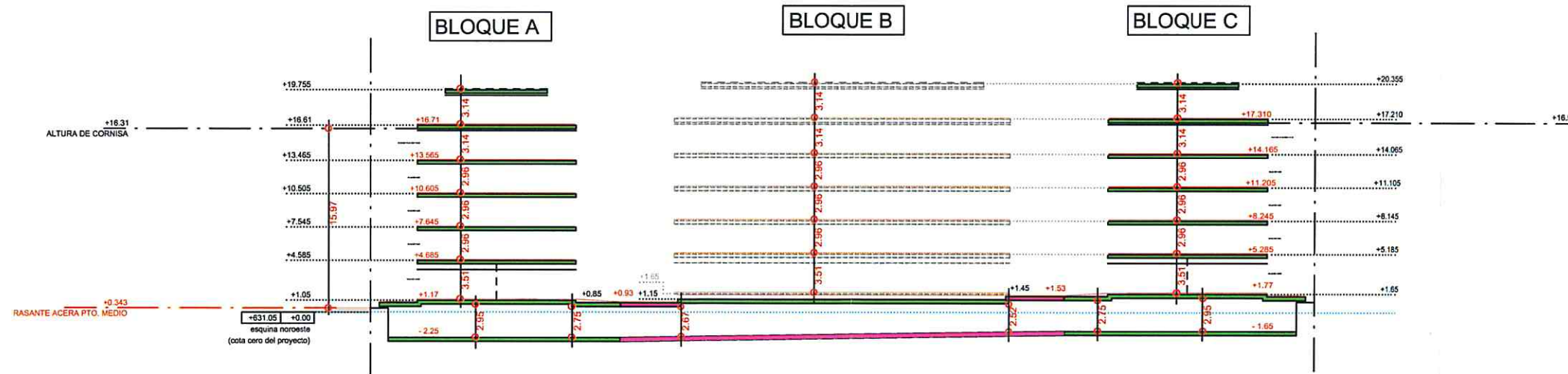
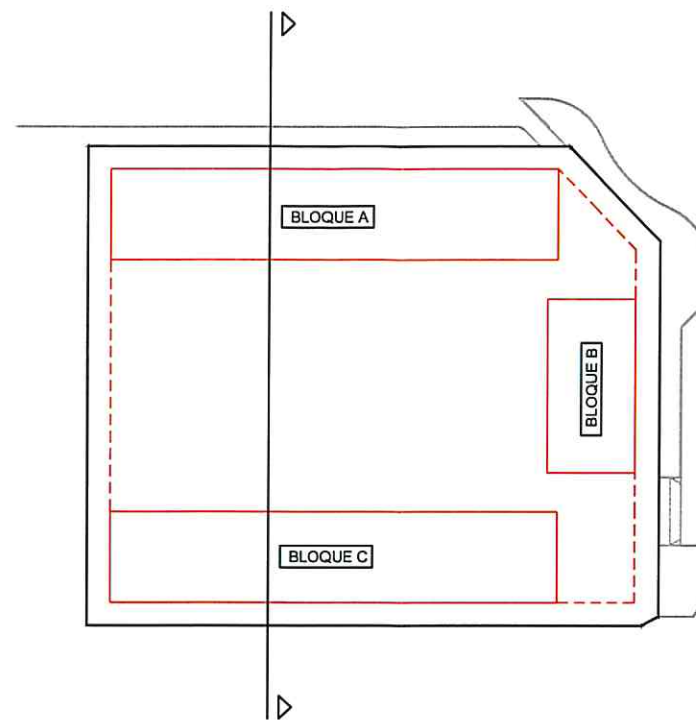
ESCALA 1/500

REF.-

PLANO Nº

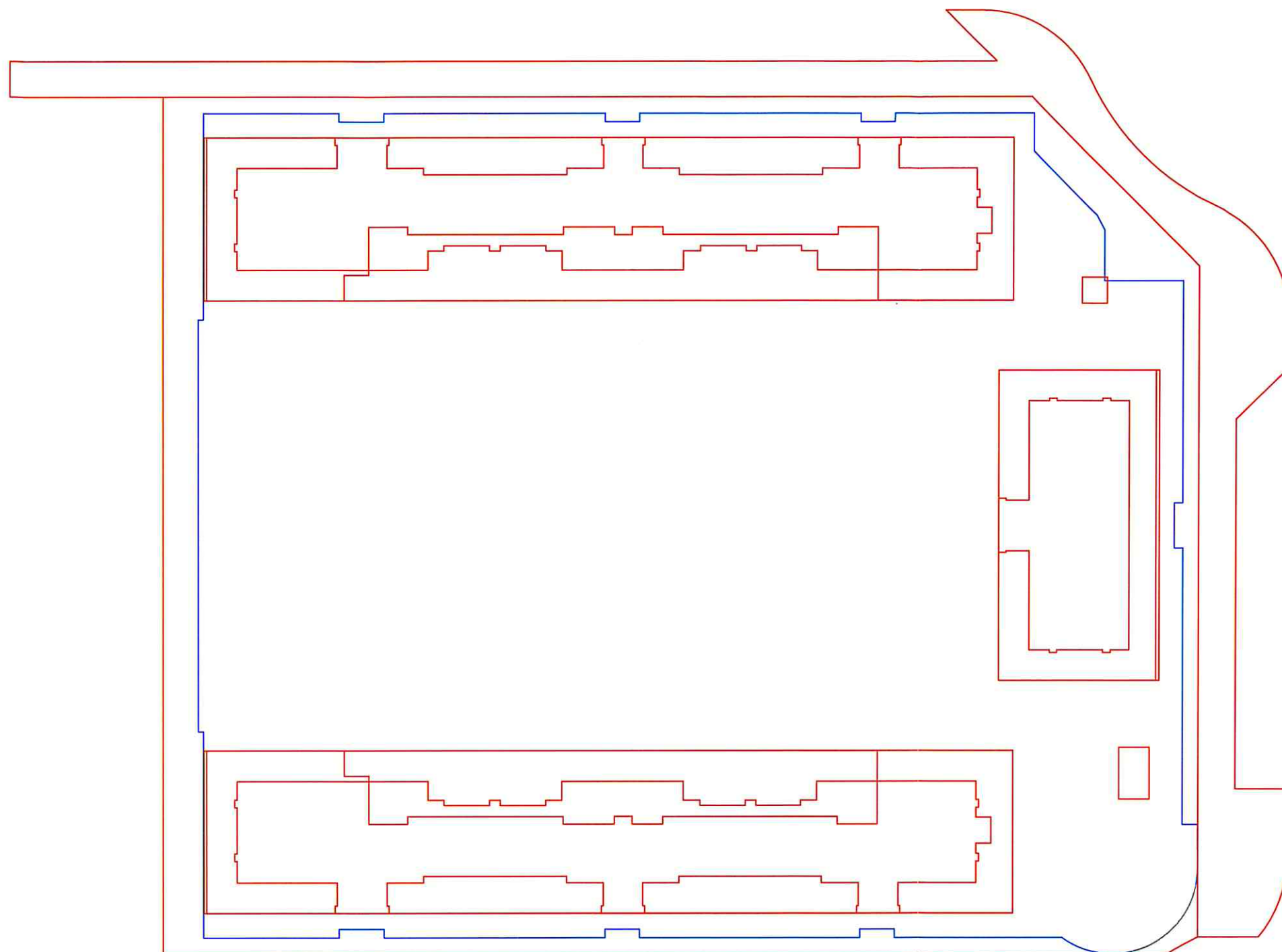
4.5

PLANTAS DE ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA
PLANTA ATICO



Aprobado por el Pleno
de fecha 11 de mayo de 2008
El Secretario,

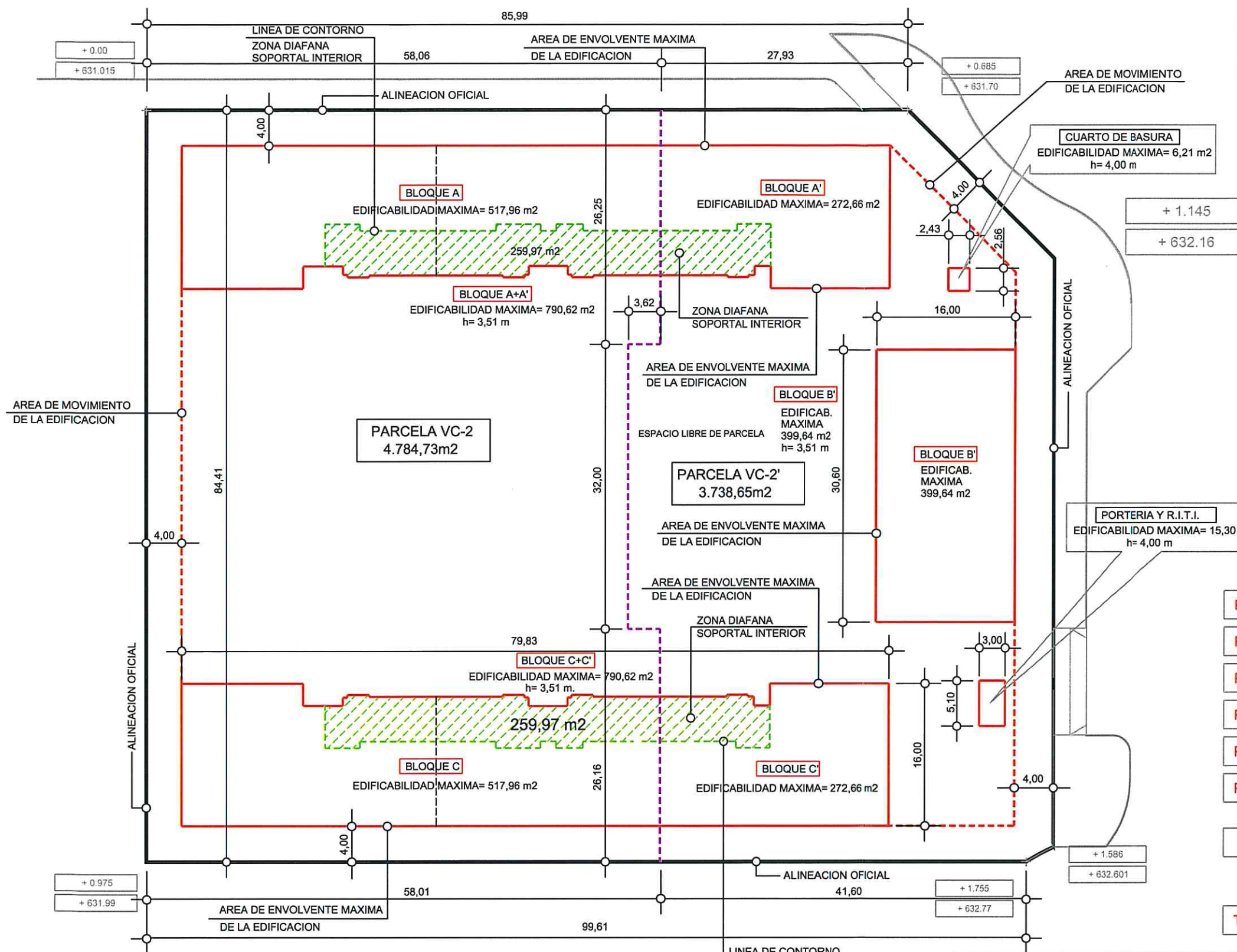
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)		FECHA
EL PROMOTOR		ABRIL-08
 HANSA URBANA		ESCALA 1/500
 GIS Gestión Integral del Suelo, S.L. David Gistau Coscolluela (I.C.C.P.)		REF.-
PLANO DE		PLANO Nº
SECCIONES		5



VOLUMENES (en 3D)

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

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)		FECHA ABRIL-08 ESCALA 1/500
EL PROMOTOR 	Gestión, Ingeniería y Soluciones Gestión Integral del Suelo, S.L. David Gistau Coscolluela (I.C.C.P.) 	REF.-
HANSA URBANA PLANO DE	VOLUMETRIA	PLANO Nº 6



PLANTA BAJA		
		EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2	BLOQUE A	517,96m2
	BLOQUE C	517,96m2
TOTAL		1.035,92m2

		EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2'	BLOQUE A'	272,66m2
	BLOQUE B'	399,64m2
	BLOQUE C'	272,66m2

CUARTOS DE BASURA	6,21m2
PORTERIA Y R.I.T.I.	15,30m2
TOTAL	966,47m2

	PARCELA VC-2	PARCELA VC-2'
PLANTA BAJA	1.035,92	966,47
PLANTA PRIMERA	1.429,16	1.094,50
PLANTA SEGUNDA	1.429,16	1.094,50
PLANTA TERCERA	1.429,16	1.090,10
PLANTA CUARTA	1.429,16	1.090,10
PLANTA ATICO	893,80	638,97

TOTAL	7.643,36	5.974,64
TOTAL EDIFIC. VC-2+VC-2'	13.621,00	



SUPERFICIE MANZANA 8.523,38m2
EDIFICABILIDAD MAXIMA 13.621,00m2

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2	4.784,73m2	7.646,36m2
PARCELA VC-2'	3.738,65m2	5.974,64m2
PARCELA VC-2+VC-2'	8.523,38m2	13.621,00m2

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

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6

AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)

EL PROMOTOR

HANSA URBANA

PLANO DE

Gestión, Ingeniería y Soluciones

GIS

Gestión Integral del Suelo, S.L.

David Gistau Coscolluela (I.C.C.P.)

FECHA

ABRIL-08

ESCALA 1/500

REF.-

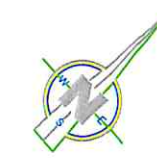
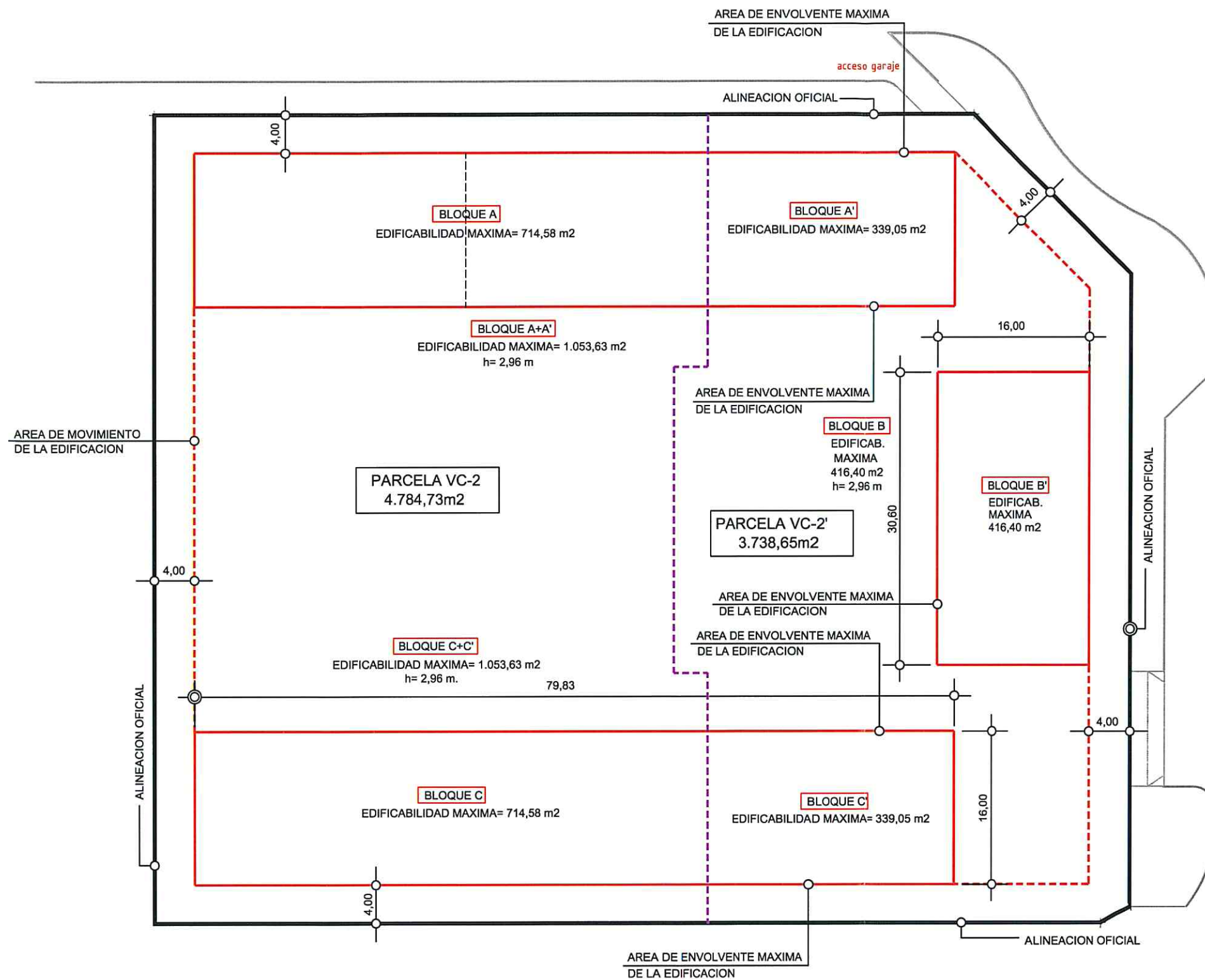
PLANO Nº

7.1

PLANTAS DE ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA.

SEGREGACION.

PLANTA BAJA



PLANTAS 1ª y 2ª

		EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2	BLOQUE A	714,58m ²
	BLOQUE C	714,58m ²
TOTAL		1.429,16m ²

		EDIFICABILIDAD
PARCELA VC2'	BLOQUE A'	339,05m ²
	BLOQUE B'	416,40m ²
	BLOQUE C'	339,05m ²
TOTAL		1.094,50m ²

	PARCELA VC-2	PARCELA VC-2'
PLANTA BAJA	1.035,92	966,47
PLANTA PRIMERA	1.429,16	1.094,50
PLANTA SEGUNDA	1.429,16	1.094,50
PLANTA TERCERA	1.429,16	1.090,10
PLANTA CUARTA	1.429,16	1.090,10
PLANTA ATICO	893,80	638,97
TOTAL	7.643,36	5.974,64

TOTAL EDIFIC. VC-2+VC-2' 13.621,00

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE MADRID

21.05.08 138486

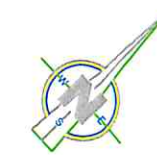
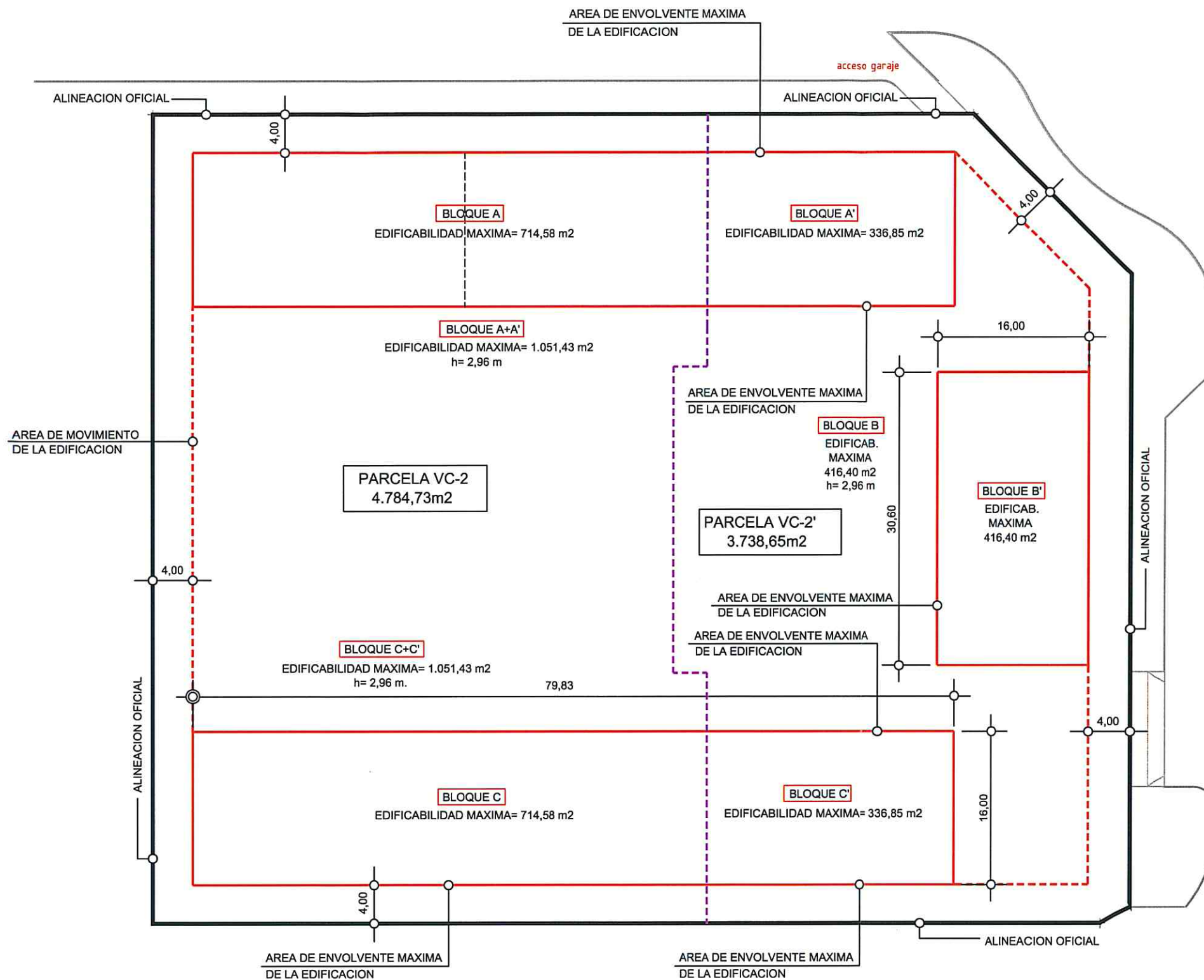
VISADO

SUPERFICIE MANZANA 8.523,38m²
EDIFICABILIDAD MAXIMA 13.621,00m²

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2	4.784,73m ²	7.646,36m ²
PARCELA VC-2'	3.738,65m ²	5.974,64m ²
PARCELA VC-2+VC-2'	8.523,38m ²	13.621,00m ²

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

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)		FECHA ABRIL-08 ESCALA 1/500
EL PROMOTOR HANSA URBANA	Gestión, Ingeniería y Soluciones GIS Gestión Integral del Suelo, S.L. David Gistau Coscolluela (I.C.C.P.)	REF.-
PLANO DE PLANTAS DE ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA SEGREGACION.		PLANO Nº 7.2



PLANTA 3ª

		EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2	BLOQUE A	714,58m2
	BLOQUE C	714,58m2
TOTAL		1.429,16m2

		EDIFICABILIDAD
PARCELA VC2'	BLOQUE A'	336,85m2
	BLOQUE B'	416,40m2
	BLOQUE C'	336,85m2
TOTAL		1.090,10m2

	PARCELA VC-2	PARCELA VC-2'
PLANTA BAJA	1.035,92	966,47
PLANTA PRIMERA	1.429,16	1.094,50
PLANTA SEGUNDA	1.429,16	1.094,50
PLANTA TERCERA	1.429,16	1.090,10
PLANTA CUARTA	1.429,16	1.090,10
PLANTA ATICO	893,80	638,97
TOTAL	7.643,36	5.974,64

TOTAL EDIFIC. VC-2+VC-2'	13.621,00
--------------------------	-----------



SUPERFICIE MANZANA 8.523,38m2
EDIFICABILIDAD MAXIMA 13.621,00m2

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

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2	4.784,73m2	7.646,36m2
PARCELA VC-2'	3.738,65m2	5.974,64m2
PARCELA VC-2+VC-2'	8.523,38m2	13.621,00m2

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)

EL PROMOTOR

HANSA URBANA

PLANO DE

PLANTAS DE ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA
SEGREGACION. PLANTA 3ª.

Gestión, Ingeniería y Soluciones

GIS
Gestión Integral del Suelo, S.L.

David Gistau Coscolluela (I.C.C.P.)

FECHA

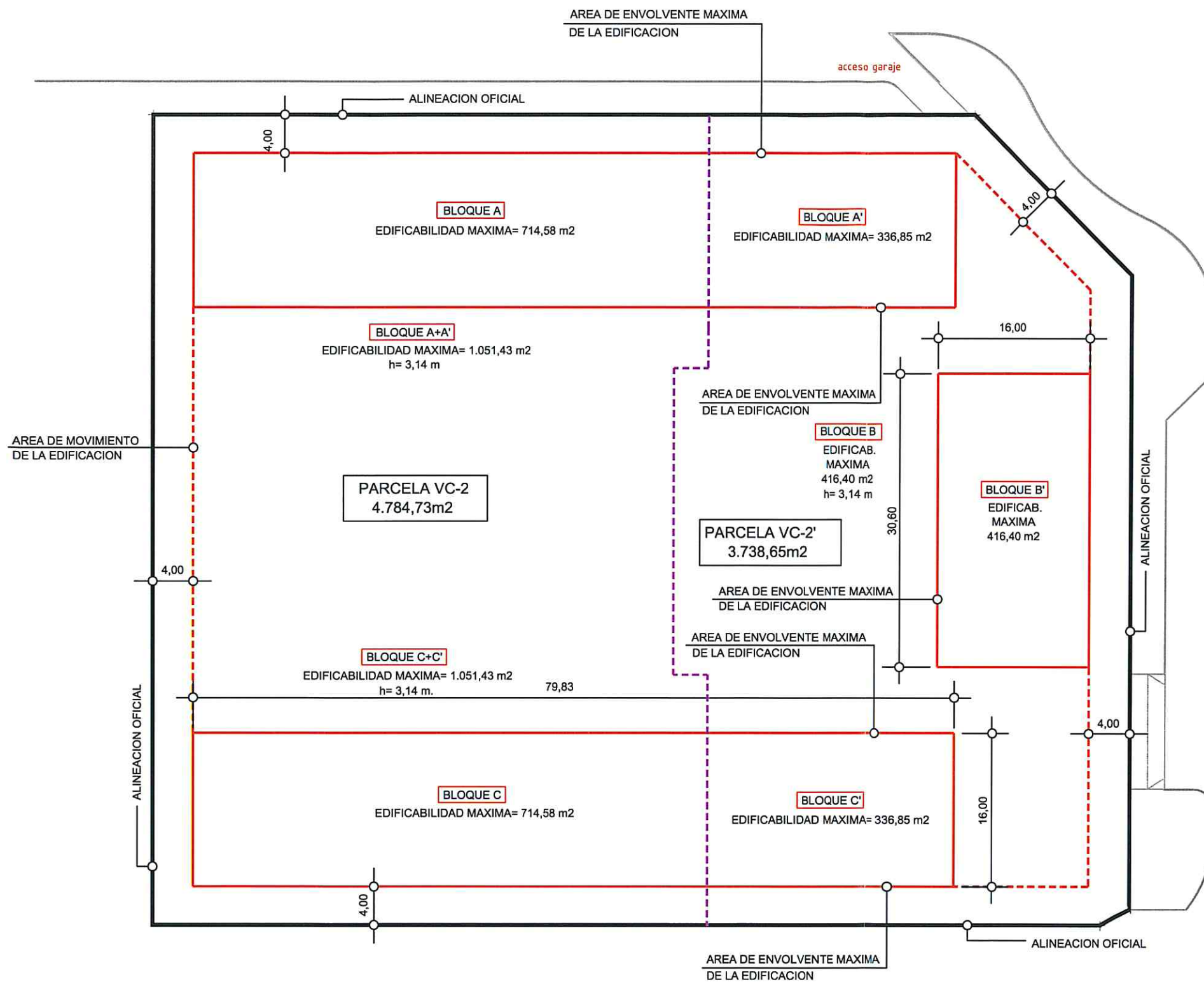
ABRIL-08

ESCALA 1/500

REF.-

PLANO Nº

7.3



PLANTA 4ª

		EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2	BLOQUE A	714,58m2
	BLOQUE C	714,58m2
TOTAL		1.429,16m2

		EDIFICABILIDAD
PARCELA VC2'	BLOQUE A'	336,85m2
	BLOQUE B'	416,40m2
	BLOQUE C'	336,85m2
TOTAL		1.090,10m2

	PARCELA VC-2	PARCELA VC-2'
PLANTA BAJA	1.035,92	966,47
PLANTA PRIMERA	1.429,16	1.094,50
PLANTA SEGUNDA	1.429,16	1.094,50
PLANTA TERCERA	1.429,16	1.090,10
PLANTA CUARTA	1.429,16	1.090,10
PLANTA ATICO	893,80	638,97
TOTAL	7.643,36	5.974,64

TOTAL EDIFIC. VC-2+VC-2' → 13.621,00

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS DE MADRID

210508 138486

VISADO

SUPERFICIE MANZANA 8.523,38m2
EDIFICABILIDAD MAXIMA 13.621,00m2

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

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2	4.784,73m2	7.646,36m2
PARCELA VC-2'	3.738,65m2	5.974,64m2
PARCELA VC-2+VC-2'	8.523,38m2	13.621,00m2

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)

EL PROMOTOR

HANSA URBANA

PLANO DE

PLANTAS DE ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA
SEGREGACION. PLANTA 4ª.

Gestión, Ingeniería y Soluciones

GIS
Gestión Integral del Suelo, S.L.

David Gistau Cosculluela (I.C.C.P.)

FECHA

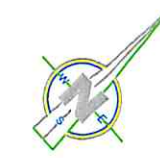
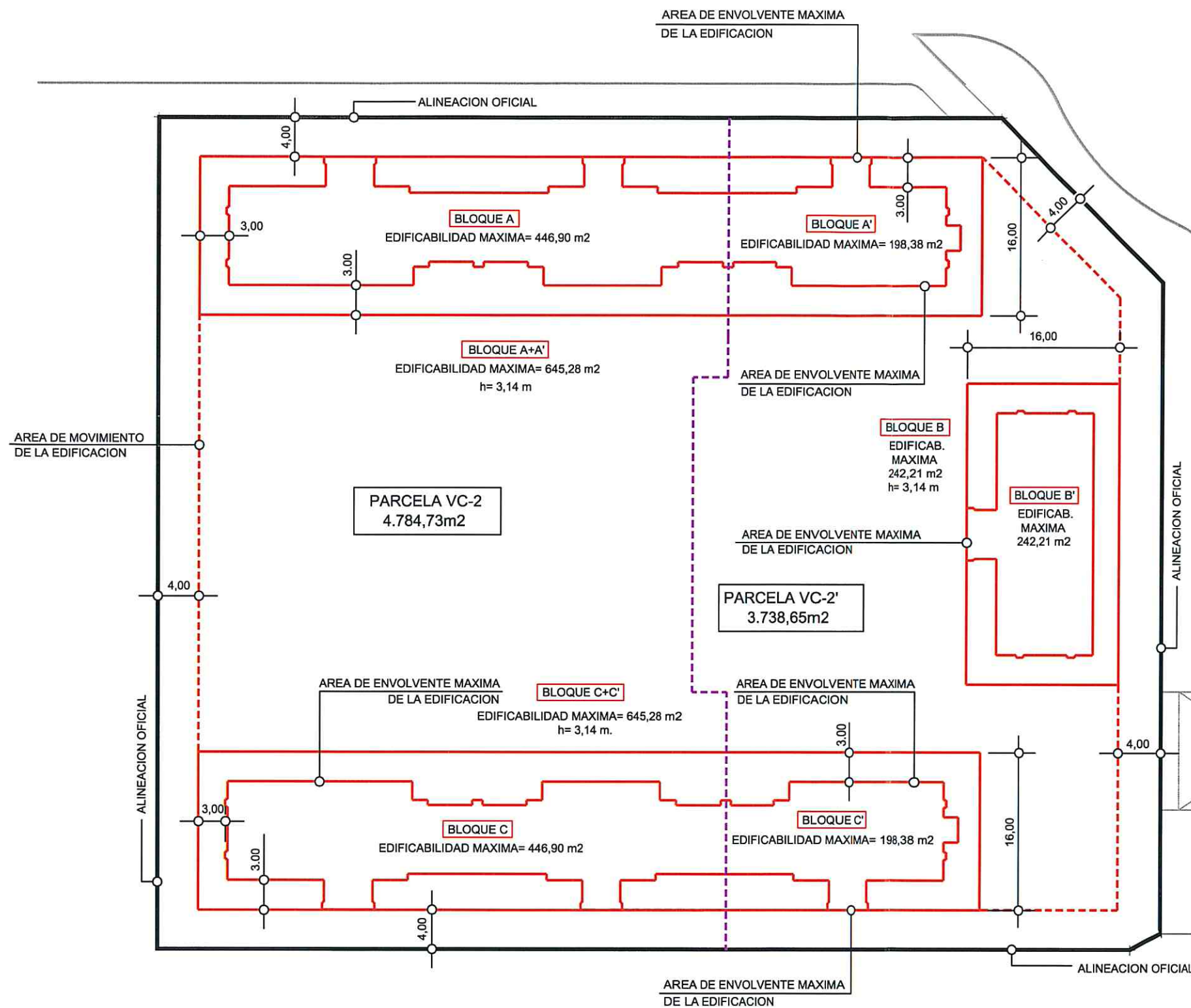
ABRIL-08

ESCALA 1/500

REF.-

PLANO Nº

7.4



PLANTA ATICO

PARCELA VC-2

BLOQUE A	EDIFICABILIDAD
446,90m2	
BLOQUE C	
446,90m2	

TOTAL	EDIFICABILIDAD
893,80m2	

PARCELA VC2'

BLOQUE A'	EDIFICABILIDAD
198,38m2	
BLOQUE B'	
242,21m2	
BLOQUE C'	
198,38m2	

TOTAL	EDIFICABILIDAD
638,97m2	

	PARCELA VC-2	PARCELA VC-2'
PLANTA BAJA	1.035,92	966,47
PLANTA PRIMERA	1.429,16	1.094,50
PLANTA SEGUNDA	1.429,16	1.094,50
PLANTA TERCERA	1.429,16	1.090,10
PLANTA CUARTA	1.429,16	1.090,10
PLANTA ATICO	893,80	638,97

TOTAL	7.643,36	5.974,64
-------	----------	----------

TOTAL EDIFIC. VC-2+VC-2'	13.621,00	13.621,00
--------------------------	-----------	-----------



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

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
PARCELA VC-2	4.784,73m2	7.646,36m2
PARCELA VC-2'	3.738,65m2	5.974,64m2
PARCELA VC-2+VC-2'	8.523,38m2	13.621,00m2

SUPERFICIE MANZANA 8.523,38m2
EDIFICABILIDAD MAXIMA 13.621,00m2

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA VC-2 DEL P.P. SUR R6 AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)

EL PROMOTOR	Gestión, Ingeniería y Soluciones GIS Gestión Integral del Suelo, S.L. David Gistau Cosculluela (I.C.C.P.)	FECHA ABRIL-08 ESCALA 1/500
HANSA URBANA		REF.-
PLANO DE		PLANO Nº 7.5

PLANTAS DE ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA
PLANTA ATICO