

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCION

PRIMERA PARTE

- 1.1 Objetivo del trabajo
- 1.2 Estructura del trabajo

2. ESTUDIO DE LA ZONA

- 2.1 Introducción
- 2.2 Situación y cercanías
- 2.3 Municipio
- 2.4 Climatología
- 2.5 Lugares de interés
- 2.6 Fiestas y costumbres
- 2.7 Historia

3. ESTUDIO LEGAL URBANISTICO

- 3.1 Plano de emplazamiento del solar
- 3.2 Parámetros urbanísticos según normativa
- 3.3 Datos urbanísticos
- 3.4 Situación Física

INTRODUCCION

HORCHE INDUSTRIAL es un Parque Empresarial a empresas que busquen una ubicación de calidad para desarrollar su actividad, estando enfocado tanto en la posibilidad de desarrollar su actividad en la continuación del Corredor del Henares como prestar servicios que demanden los grandes desarrollos de vivienda que se están produciendo en la zona.

La Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 22 del POM de Horche desarrollo industrial del municipio de Horche (Guadalajara) se pone en contacto con Softlia para el desarrollo de un plan de marketing digital para el desarrollo, comercialización y puesta en valor dentro del ámbito digital de los terrenos propiedad de la citada Agrupación de Interés Urbanístico.

Dicha Agrupación de Interés Urbanístico (Horche Industrial) cumple los requisitos básicos y siguientes puntos de interés:

- Competir por la adjudicación de un Programa, colaborar con su urbanizador o ser cesionario de la adjudicación de un PAU.
- Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.
- Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior.
- Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

1.1 Objetivo del trabajo.

El objetivo es el análisis, estudio u resumen de la viabilidad del suelo comprendido por los sectores de suelo rústico, 22/AR-22, 23/AR-23, 24/AR-24, destinado a suelo urbanizable de uso industrial.

1.2 Estructura del dossier

La estructura de este estudio será de la siguiente forma:

En una primera parte describiremos los objetivos fundamentales por los cuales procedemos a realizar este análisis con finalidad de uso industrial. Para ello estudiaremos la zona, su situación, conexiones, climatología, marco legal urbanístico por el que se ve afectado, etc.

En una segunda parte se analizará la situación del mercado industrial en España y mas concretamente en la zona centro, Madrid con ampliación hasta el Corredor del Henares, zona con la que comparar el suelo en estudio.

PRIMERA PARTE

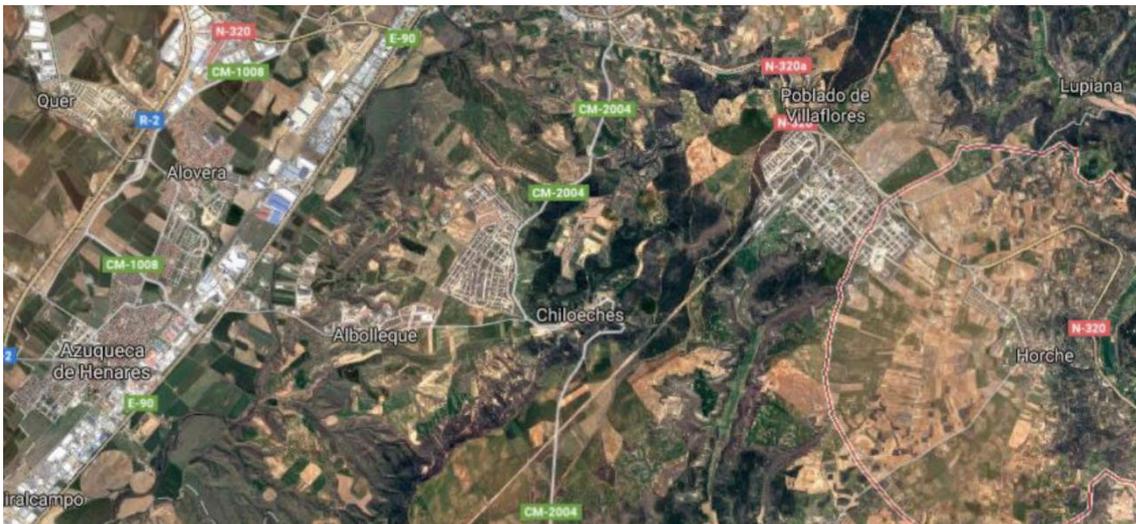
2. ESTUDIO DE LA ZONA

2.1 Situación y cercanías.

Para ponernos en situación, y dar comienzo al estudio del suelo, lo primero situar la zona y obtener una visión física de la zona.



El próximo desarrollo industrial está ubicado en las cercanías de Guadalajara, frente a la estación del AVE y a la futura Autovía a la Alcarria, que unirá la A-2 con la A-1 así como por los desarrollos residenciales, industriales y empresariales del Corredor del Henares, eje de importancia estratégica situado al este del área metropolitana de Madrid.



Las condiciones del suelo, su ubicación en las cercanías de áreas con gran desarrollo industrial y empresarial, las infraestructuras de la zona, las facilidades urbanísticas, etc. hacen de Horche Industrial una oportunidad única para la implantación de su desarrollo industrial y logístico, etc.









2.2 Municipio

El suelo pertenece al término municipal de Horche se encuentra situado dentro de la mitad suroriental de la provincia de Guadalajara.

Sus coordenadas geográficas son las siguientes:

Latitud Norte: 40° 34' 20"

Longitud Oeste: 3° 3' 70"

Altitud: 850 m

El término municipal presenta una forma redondeada y sus límites son: Guadalajara, Lupiana, Romanones, Armuña de Tajuña, Yebes y Chiloeches.

La población se encuentra situada al centro del término municipal.

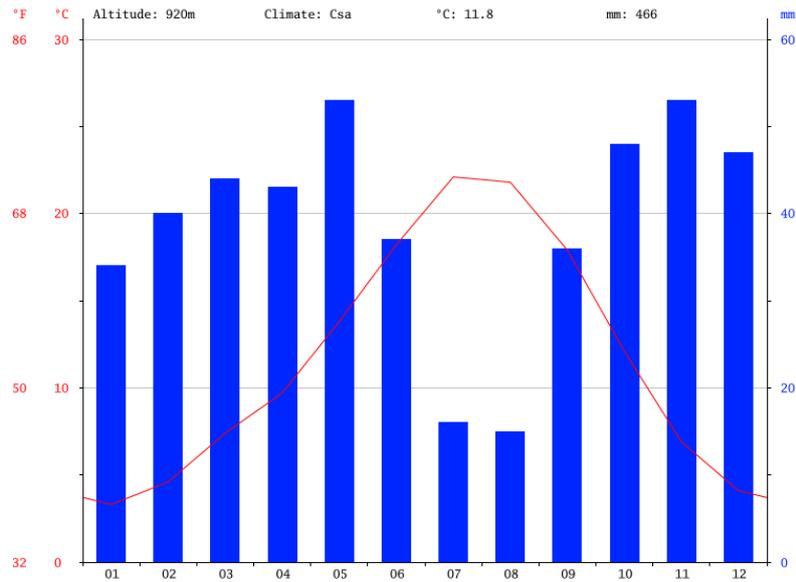
La superficie del término municipal es de 44,20 Km².

Las distancias más significativas desde el núcleo urbano a otras poblaciones son:

- . A Madrid (Avda. de América): 63,6 Kms.
- . A Guadalajara (Cuatro Caminos): 10,2 Kms.
- . A Alcalá de Henares (Centro): 36,5 Kms.

2.3 Climatología

El clima es cálido y templado en Horche. La lluvia en Horche cae sobre todo en el invierno, con relativamente poca lluvia en el verano. Esta ubicación está clasificada como Csa por Köppen y Geiger. La temperatura media anual en Horche se encuentra a 11.8 °C. En un año, la precipitación media es 466 mm.



Climograma Horche. Fuente: *Climate-Data.org*

El mes más seco es agosto, con 15 mm. En mayo, la precipitación alcanza su pico, con un promedio de 53 mm

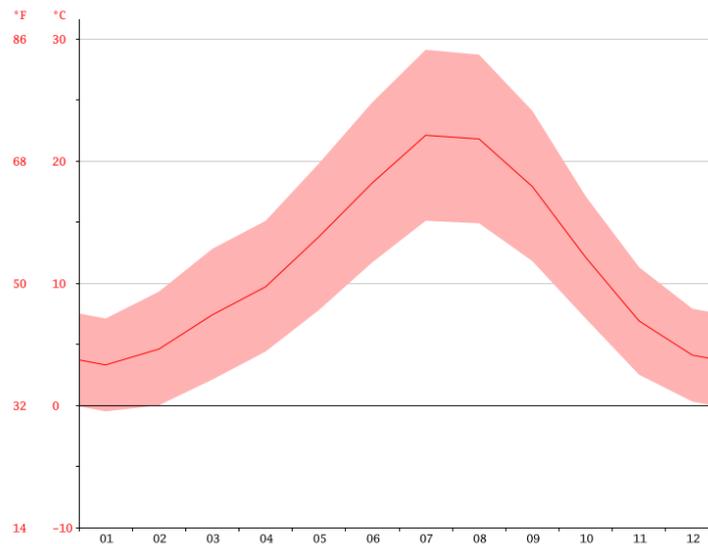


Diagrama de temperatura. Fuente: *Climate-Data.org*

El mes más caluroso del año con un promedio de 22.1 °C de julio. A 3.3 °C en promedio, enero es el mes más frío del año.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	3.3	4.6	7.4	9.7	13.8	18.2	22.1	21.8	17.9	12.1	6.9	4.1
Temperatura min. (°C)	-0.5	0	2.1	4.4	7.8	11.7	15.1	14.9	11.8	7.1	2.5	0.3
Temperatura máx. (°C)	7.1	9.3	12.8	15.1	19.8	24.8	29.1	28.7	24.1	17.1	11.3	7.9
Temperatura media (°F)	37.9	40.3	45.3	49.5	56.8	64.8	71.8	71.2	64.2	53.8	44.4	39.4
Temperatura min. (°F)	31.1	32.0	35.8	39.9	46.0	53.1	59.2	58.8	53.2	44.8	36.5	32.5
Temperatura máx. (°F)	44.8	48.7	55.0	59.2	67.6	76.6	84.4	83.7	75.4	62.8	52.3	46.2
Precipitación (mm)	34	40	44	43	53	37	16	15	36	48	53	47

Tabla climática. Fuente: *Climate-Data.org*

La diferencia en la precipitación entre el mes más seco y el mes más lluvioso es de 38 mm. La variación en la temperatura anual está alrededor de 18.8 ° C.

2.4 Lugares de interés

El Patrimonio Histórico-Artístico de Horche destaca fundamentalmente, por la tradicional plaza castellana con soportales pétreos, el barrio del Albaicín o sus estrechas y sinuosas calles, lo que sumado a las numerosas Ermitas que se distribuyen por el entramado urbano, le confieren una belleza especial y retrotraen a su denominación como Villa, ya desde el siglo XVI.

Ayuntamiento

Destacan los soportales con columnas de piedra, tradicionalmente castellanos. Remodelada la planta superior y cubierta en la década de los ochenta, para adaptarlo a los actuales servicios municipales.

Casa Cuartel Guardia Civil

Inaugurada el 29 de abril de 1933, lo ha sido ininterrumpidamente. Actualmente se encuentra en fase de reforma.

Convento Franciscano, s. XVII

Edificio situado en la parte baja del casco urbano, a San Juan de la Penitencia, fue fundado en 1602 por el teólogo Jerónimo de la Rua, quien corrió con los principales gastos de su construcción.

Ermita de Nuestra Señora de la Soledad, s.XVI

Ubicada a la entrada, esta ermita fue inaugurada en 1565, y declarada "Ermita de Nuestra Señora de la Soledad y de la Vera Cruz" en 1589. Alberga la imagen de la patrona, la Virgen de la Soledad, por la que se celebran las Fiestas Patronales en septiembre.

Ermita del Picuzo - Virgen Dulce, s.XX

Es la más reciente de las ermitas existentes en Horche, construida en 1982. El paraje del mismo nombre se sitúa en lo alto de la zona de la Sierra, desde donde se avista toda la Vega.

Ermita de San Isidro, s. XVI

Localizada en el Camino de los Verdugales, a las afueras del casco urbano, fue construida en 1581. Originalmente se erigió como advocación a Nuestra Señora de las Nieves, más adelante se cambió a Santa Ana y finalmente a San Isidro, condición que perdura en la actualidad.

Ermita de San Roque

Desconocida su fecha exacta de construcción, se dice que fue en algún momento concreto en que se sufrió la peste, de ahí su erección como agradecimiento por el cese de la enfermedad.

Antiguamente la puerta estaba flanqueada por dos grandes piedras planas, donde las madres solteras, abandonaban sus hijos, que pasaban a la protección del orfanato de Guadalajara.

Ermita de San Sebastián, s. XVII

Levantada en el 1100 sobre los restos del antiguo Castillo de Mayrena o "María Reina", fortaleza militar construida tras la reconquista de Horche por Alvar Fáñez de Minaya en el 1085.

Fuente Vieja – Lavadero

El lavadero (1578) se adosó a la Fuente Vieja (1553), para dar servicio a la población, mantenido hasta la llegada del agua corriente en 1965.

Parcialmente destruido y reconstruido con motivo de los períodos bélicos de la primera mitad del s.XX.

Fuente Nueva

Esta fuente se construyó en 1570 con el fin de abastecer a un pueblo creciente, ya que la Fuente Vieja, no cubría las necesidades de suministro de agua.

Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción, s. XV-XVI

Iglesia de estilo renacentista. Su majestuosa torre, visible desde cualquier punto del casco urbano, fue reconstruida en 1847, ya que la original fue derruida a causa de su mal estado. Restaurada en su interior recientemente, muestra un esplendoroso artesanado. Sus grandes dimensiones y sillares destacan y realzan el crucero y presbiterio. Columnas de piedra y capiteles renacentistas esbeltecen las tres naves. Atrio descubierto con barbacanas.

Matadero Municipal

En servicio hasta la segunda mitad del XX, se ha rehabilitado para albergar la Escuela de Arte.

2.5 Fiestas y costumbres más destacadas.

Fiestas patronales en Honor a la Virgen de la Soledad.

Durante la semana grande del 7 al 12 de septiembre, se desarrollan eventos religiosos, taurinos, musicales y culturales tradicionales.

La participación ciudadana, peñas y visitantes, se reúnen en torno a la procesión de la Virgen, verbenas, concursos y torneos, encierros por las calles y a pie por el campo y corridas de toros, sufragados enteramente por el Ayuntamiento, colaboradores y patrocinadores.

Fechas: desde el 29 de agosto a 12 de septiembre, eventos diarios

Feria Chica.

Durante un fin de semana, tienen lugar varias actuaciones musicales acompañadas de encierros o corrida de toros y otros actos, para los que los vecinos deben contribuir voluntariamente para sufragar su celebración, que ya remonta más de dos décadas, y es de iniciativa popular.

Organizan: peñas

Colaboran y patrocinan: Ayuntamiento de Horche y empresas

Fecha habitual: octubre

Hogueras de la Purísima.

De Interés Turístico Provincial, el día anterior a la festividad de la Inmaculada, su celebración se remonta hasta el siglo XVII. A las 21.00, cada uno de los 12 miembros de la Hermandad de la Purísima Inmaculada Concepción, encienden una hoguera y, mientras se mantiene encendida, reparten alimentos a quienes hacen el recorrido y saltan las hogueras para purificarse. Cuando son reducidas a cenizas, éstas sirven para reunirse nuevamente y degustar la cena.

Fecha: 7 de diciembre

Concurso del Vino.

Elección de los mejores vinos de origen horchano, en las variantes tinto, blanco y rosado. Bases (1ª, 2ª y 3ª):

- . Las muestras del vino se recogerán antes de que sea trasegado.
- . Se tomará una muestra por bodega.
- . La capacidad de la tinaja con la que se concursará será de 15 arrobas.

A la llegada de las muestras le sucede un almuerzo tradicional de migas y la presentación del jurado con la comienzo de las catas. Vino, aperitivo y música a lo largo del mediodía. Comida para concursantes, vinateros y colaboradores. El fallo del jurado y entrega de premios marca la degustación del vino que haya resultado ganador, mientras se acompaña música en directo.

Patrocinadores: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Diputación de Guadalajara y empresas.

Colaboran: particulares.

Ubicación: Plaza Mayor

Fechas: último fin de semana de abril

2.6 Historia

Hablar de la Historia de Horche es, indudablemente, hablar del Padre Juan Talamanco, ya que fue él quien, en el siglo de las luces, el XVIII, recogió y estudió la génesis y evolución de su villa natal, de cuyo fruto se imprimió la Historia de la Ilustre y Leal Villa de Orche (1748).

Desde los pobladores en época romana y visigoda, pasando por la ocupación musulmana y su reconquista por Alvar Fáñez, el Privilegio de Villazgo con Carlos V y la formación de sus Ordenanzas, la fábrica de su Iglesia Parroquial cuya advocación es la de la Virgen de la Asunción, las numerosas Ermitas que saltean el Horizonte, hasta el eterno debate contemporáneo entre Horche u Orche.

2.7 Actividad Económica

La diversidad de los recursos económicos sobre los que se viene apoyando el municipio van, desde la agricultura, hasta actividades de prestigio artesanal regional y nacional, pasando por otras ligadas a la pequeña y mediana industria en metal y mobiliario, las relativas a hostelería y restauración, la promoción inmobiliaria y obras y construcciones, o incluso del campo de la veterinaria y salud médica, sin olvidar los negocios básicos.

3. ESTUDIO URBANISTICO

3.1 Datos urbanísticos

La información urbanística de la que partimos, son las fichas de desarrollo de cada uno de los sectores correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de Horche, aprobado el pasado 5 de abril de 2005.

Las *fichas urbanísticas*, con las que cuenta cada sector, son las encargadas de particularizar su régimen normativo concreto.

Estas fichas son las siguientes:

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN	SECTOR. -22 / AR-22
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	413.267 m ² .
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	0 Viv/Ha.
USO CARACTERÍSTICO Edificabilidad del uso característico	INDUSTRIAL Y ALMACÉN. 206.633 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5 m ² . u.a./m ² . suelo

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN	SECTOR. -23 / AR-23
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	199.988 m ² .
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	0 Viv/Ha.
USO CARACTERÍSTICO Edificabilidad del uso característico	INDUSTRIAL Y ALMACÉN. 99.994 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5 m ² . u.a./m ² . suelo

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN	SECTOR. -24 / AR-24
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	404.127 m ² .
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	0 Viv/Ha.
USO CARACTERÍSTICO Edificabilidad del uso característico	INDUSTRIAL Y ALMACÉN. 202.063 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5 m ² . u.a./m ² . suelo

De donde, las sumas brutas de las tres superficies sectoriales, hacen un total de:

$$S_t = 413.267 \text{ m}^2 + 199.988 \text{ m}^2 + 404.127 \text{ m}^2 = 1.017.382 \text{ m}^2.$$

3.2 Plano de emplazamiento del solar



3.3 Parámetros urbanísticos según normativa

Realizamos un análisis urbanístico de las fichas, obteniendo la siguiente información:

La superficie de suelo es de **1.017.382 m²**.

La edificabilidad permitida es del 50%, haciendo un total de **508.691 m²**.

El uso destinado es uso **100% industrial y almacén**.

3.4 Situación Física

La parcela que estamos analizando para su gestión está situada en el km.---- de la Nacional 320, en las proximidades del municipio de Horche, y del Programa de Actuación Urbanística Ciudad Valdeluz perteneciente al término municipal de Yebes, ambos localizados en la provincia de Guadalajara.

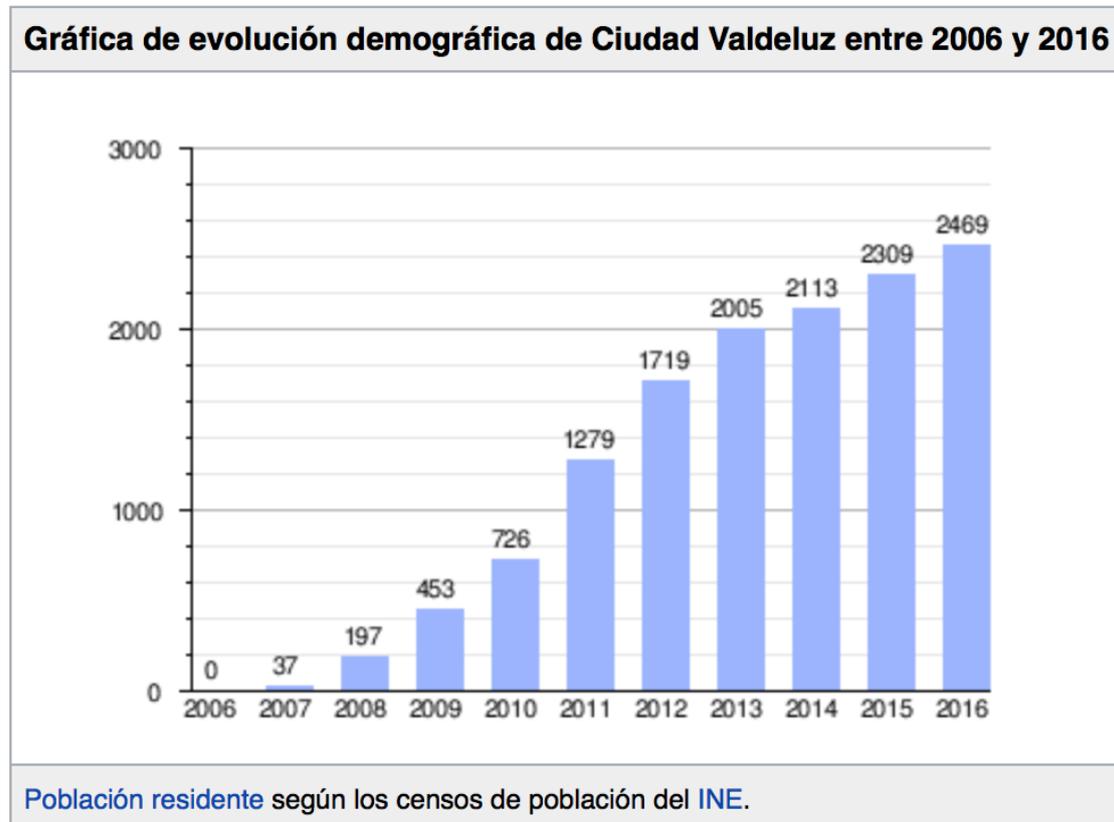


En cuanto a POBLACION, tanto Horche como Ciudad Valdeluz son términos que en los últimos años han crecido demográficamente.

La localidad de Horche alcanzó en 2015 los 2.544 habitantes, según el Instituto Nacional de Estadística. En la última década, ha experimentado un intenso crecimiento demográfico, ligado a su condición de localidad dormitorio de Guadalajara.

Ciudad Valdeluz, fue diseñada con la misma finalidad. Una nueva ciudad residencial a 65 km de la capital y comunicada en 20 minutos a través del ferrocarril de alta velocidad, en 2016 data de una

población de 2.469 habitantes, inferior a la que fue diseñada, pero con capacidad para 9.400 viviendas.



Las COMUNICACIONES son las siguientes.

Por carretera:

Acceso principal por la carretera N-320 Guadalajara - Cuenca

Por transporte Público:

Tren: los servicios de RENFE se limitan a cuatro trenes AVE y cuatro ALVIA desde la estación principal de Madrid Atocha.

Autobús: cuatro frecuencias al día de la línea Guadalajara – Horche dan servicio a la zona.

Los SERVICIOS de los que consta

Educación.

En el curso 2008-2009 abrió el *Colegio Luz de Yebes*, privado y laico, que imparte clases desde infantil hasta bachillerato y cuyos alumnos proceden fundamentalmente de localidades cercanas, aunque existe un convenio de gratuidad para los empadronados en el municipio de Yebes. Cerrado desde el final del curso 2011-2012, en octubre de 2014 se

publicó en el Documento Oficial de Castilla-La Mancha, su definitiva baja como centro escolar.

Sanidad.

Ciudad Valdeluz cuenta con un consultorio provisional, abierto en 2008, en un local de 125 metros, donde hay consulta diaria, más otros dos días de consulta de enfermería. Está en proyecto el nuevo centro de salud del doble de capacidad (270 metros cuadrados) que contará incluso con urgencias y un quirófano de cirugía menor.

El Hospital General Universitario de Guadalajara está a siete kilómetros de la urbanización.

Deporte.

Ciudad Valdeluz cuenta con un campo de golf de dieciocho hoyos denominado *Golf Valdeluz*. Actualmente (2015) dispone de un centro deportivo denominado Centro Deportivo Municipal 'Valdeluz' que tiene una superficie que supera los 4000 m². En el exterior se ha construido un complejo anexo con dos pistas de pádel, otra de tenis y una multideporte, así como un aparcamiento con capacidad para casi 70 plazas con accesos directos a la instalación.

Comerciales:

Dos centros comerciales de gran superficie están lo suficientemente cerca de la parcela como para ser útiles para los usuarios de las viviendas sin que vayan a influir en la explotación de locales comerciales que pudieran desarrollarse en el proyecto ya que son diferentes tipos de compra.

Beneficios.

Al estar situados cerca del nuevo PAU; nos aporta los potenciales clientes para el uso de los servicios que ofertamos en este proyecto. Demanda para locales comerciales al estar situados en la zona consolidada – Valdeluz; aporta sus servicios ya existentes, para los futuros propietarios de las viviendas de este proyecto.



HORCHE INDUSTRIAL
suelo industrial