
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
U.A.4 DE LAS N.N.S.S. DE HORCHE

DOCUMENTO N°3

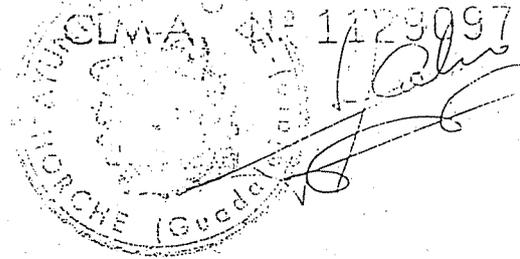
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

OBRA: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

SITUACIÓN: CAMINO CHILOECHES
HORCHE -GUADALAJARA-

PROPIEDAD: TRES PECES 18, S.L.

ARQUITECTO: MARINA I. ALBA PARDO



RESOLUCION DE ALCALDIA

Visto que en sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 31 de marzo de 2.003, se ha aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de la Unidad de Actuación nº 4 de las Normas Subsidiarias Municipales, presentado por la empresa "Tres Peces 18, S.L.", bajo el régimen de adjudicación preferente, regulado en el artículo 121 y siguientes de la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística de Castilla-La Mancha,

Visto que al Programa de Actuación se acompaña el correspondiente proyecto de reparcelación relativo a dicha Unidad de Actuación.

Visto que durante el período de información pública no se han formulado alegaciones de ningún tipo.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

HE RESUELTO de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 j) de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el proyecto de reparcelación antedicho.

Horche a 7 de abril de 2.003

El Alcalde



El Secretario

FUENCIA. El presente documento es copia fiel y exacta del original.

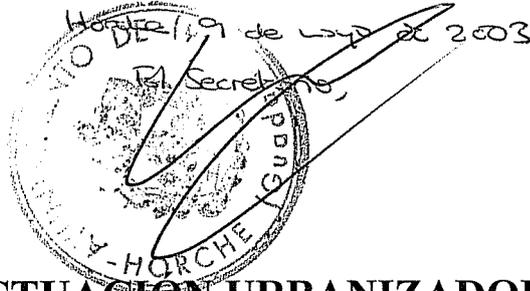
Horche, a 9 de Mayo de 2003



El Secretario,

DILIGENCIA: Le extiendo yo, el Secretario, para hacer constar que en sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 31 de marzo de 2003 se aprobó definitivamente el programa de actuación urbanizadora del sector de la Unidad de actuación nº 4 de las Nuevas Subsidiarías Municipales.

Así como por Resolución de Alcaldía de fecha 10 de abril de 2003, se aprobó el presente proyecto de reparcelación.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

U.A.4 DE LAS N.N.S.S.

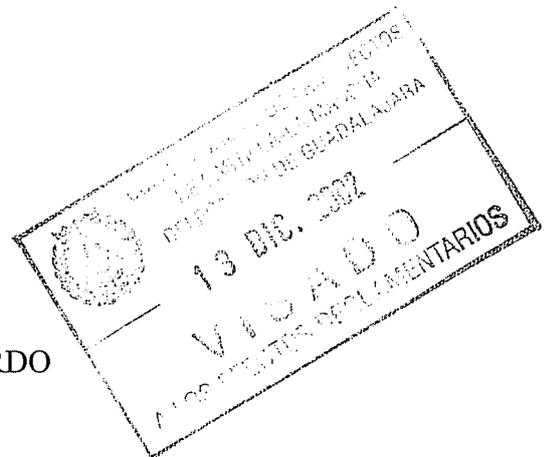
HORCHE (GUADALAJARA)

DOCUMENTO Nº3

PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

PROMOTOR : TRES PECES 18, S.L.

ARQUITECTA : MARINA ALBA PARDO



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN EN FECHA :

FIRMADO : EL SECRETARIO



1.- MEMORIA

1.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

La reparcelación de esta unidad de actuación surge por imperativo de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, por elegirse el procedimiento de adjudicación preferente, para el Programa de la Actuación Preferente de la U.A.4, conforme al artículo 123, apartado 2 a) de la L.O.T.A.U.

Por tanto el desarrollo de la U.A.4, se propone a través del sistema de reparcelación voluntaria conforme se establece en el artículo 95.2 de la Ley 2/1998 de la Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, ajustándose en sus criterios a lo establecido en el artículo 93 de la misma Ley.

2.- OBJETIVOS

El objetivo final es el desarrollo urbanístico de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Actuación, estableciendo las parcelas resultantes para la construcción, la parcela sobrante, la cantidad sustitutoria en metálico, correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico, y los viales de cesión necesarios para su desarrollo.

La Unidad de Actuación y las condiciones para su desarrollo se concretan en:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R.U.M.

DESARROLLO: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

CESIONES OBLIGATORIAS: VIALES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE USO RESIDENCIAL.

La nueva ley del suelo establece en su artículo 69.1 el régimen del suelo urbano, que se concreta a través del artículo 68, apartado b) en cuanto al establecimiento de las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos que son:



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN EN FECHA :

FIRMADO : EL SECRETARIO



- 1) Cesión total de la superficie de viales.
- 2) Cantidad sustitutoria en metálico, correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de uso residencial.
- 3) Diferencia de aprovechamiento (no existen al tratarse de superficies similares con una misma ordenanza de aplicación y por tanto con el mismo aprovechamiento.

3.- DATOS GENERALES

<u>SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA</u>	<u>9.662,24 M2</u>
SUPERFICIE DE VIARIO	1.655,94 M2
SUPERFICIE SOBRANTE	66,29 M2
SUPERFICIES CON APROVECHAMIENTO PRIV.	7.940,01 M2

A los efectos del desarrollo de la Unidad Reparcelable se entiende como una única parcela y un único propietario, al ser único el promotor de su desarrollo.

Nº DE PARCELAS RESULTANTES : 31

Nº DE PARCELAS CON APROVECHAMIENTO: 29 (EQUIVALENTE A 28,99 VIV/HA)

(La densidad máxima permitida por las Normas Subsidiarias de Horche para estos terrenos es de 30 VIV./HA).

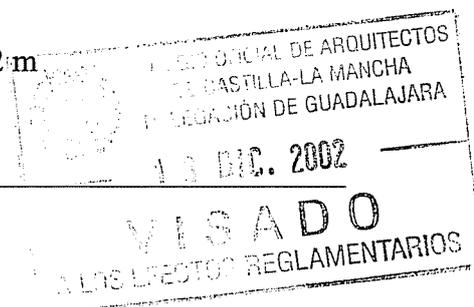
4.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

La unidad reparcelable queda definida en las Normas Subsidiarias, vigentes en la actualidad, con una forma de trapecio regular, con dos de sus lados adaptándose con vías públicas y los otros dos lados con lindes de fincas urbanas, con una superficie total de 9.662,24 m², con los siguientes límites:

- Al Norte con Camino de Chiloeches, en línea recta de longitud 62,51m.
- Al Sur con Camino de Chiloeches, en una longitud recta de 63,06 m.
- Al Este con fincas urbanas en línea quebrada de longitudes, 7,71m, 1,95m y 136,45m.
- Al Oeste con fincas urbanas en una longitud de 170,82m

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN EN FECHA :

FIRMADO : EL SECRETARIO





La superficie abarcada por la unidad reparcelable queda reflejada en el plano de información de esta reparcelación voluntaria (plano nº6), en el que se expresan los límites de la unidad.

5.- DATOS GENERALES

Se parte como base del planeamiento del levantamiento topográfico aportado por el promotor, y del levantamiento general del casco urbano realizado por la Consejería de Obras Públicas, siendo ambos prácticamente coincidentes.

ADAPTACIÓN AL PLANEAMIENTO

Se plantea una calle que divide la parcela por la mitad en el sentido longitudinal, permitiendo el desarrollo y la parcelación de la U.A.4, a la que vez que sirve como sistema general al conectar las dos vías camino de Chiloeches (linde norte) y camino de Chiloeches (linde sur).

PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad del suelo está constituida por un único propietario: TRES PECES 18, S.L.

6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

Se han tenido en cuenta los criterios recogidos por los artículos 87 y 88 del R.G. y el análisis de la Ordenación que afecta a la Unidad Reparcelable. Partiendo del hecho de que se trata de un único tipo de suelo y de una propiedad, se asigna la misma unidad de valor a todo el suelo, a efectos de poder calcular los coeficientes de participación de cada una de las parcelas resultantes.

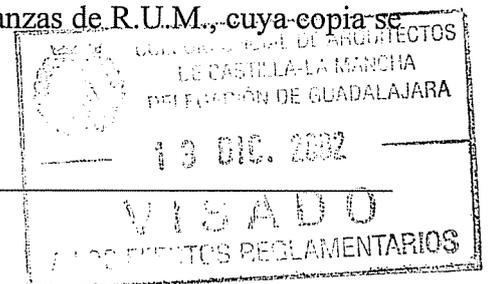
La valoración y establecimiento de coeficientes se justifica con criterios objetivos generales, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias de la finca adjudicada:

- a) Usos asignados por las N.N.S.S.

Los usos permitidos son los que marcan las ordenanzas de R.U.M., cuya copia se adjunta íntegramente al presente texto.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN EN FECHA :

FIRMADO : EL SECRETARIO





b) Edificabilidad

Al ser equivalente la edificabilidad en todas las parcelas resultantes, se toma como factor constante.

c) Situación de las fincas

La diferencia entre las fincas adjudicadas por esta causa podrán deberse a:

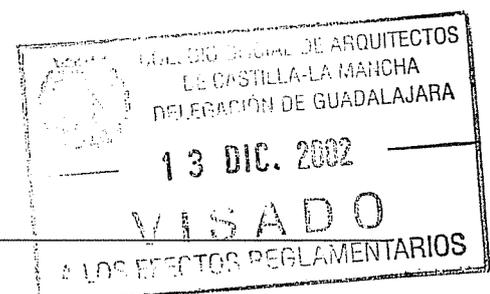
- Mayor utilización de infraestructuras existentes
- Características geológicas o geotécnicas diferentes
- Diferente situación de las fincas respecto a la red viaria, casco urbano, vistas, etc.

Esta serie de circunstancias enumeradas se puede considerar en este caso, dada las condiciones de los terrenos, etc..., como uniforme para toda la masa reparcelable, por lo que no se aplicarán por éste motivo factores correctores de valoración de las fincas resultantes.

Por lo que dado que los coeficientes son uniformes, es sólo función de la superficie correspondiente que quedan determinados los valores relativos de unos solares respecto a otros. Estas operaciones quedan recogidas en el cuadro adjunto.

CRITERIOS A TENER EN CUENTA

No existen criterios diferentes a los señalados en el Reglamento de Gestión Urbanística y en la Ley 2/1998 del Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, ni para valorar las fincas aportadas, ni para valorar las fincas adjudicadas.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN
EN FECHA :

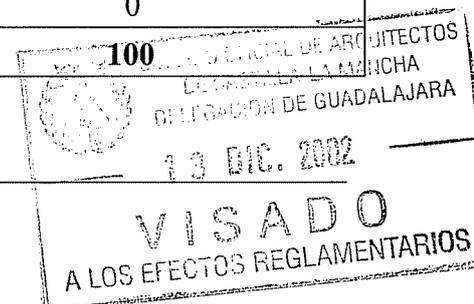
FIRMADO : EL SECRETARIO



PARCELAS RESULTANTES		
Nº PARCELA	SUPERFICIE RESULTANTE	COEF. DE PARTICIPACIÓN
1	250,69 M2	3,1573
2	251,18 M2	3,1635
3	277,70 M2	3,4975
4	278,53 M2	3,5079
5	279,37 M2	3,5185
6	280,20 M2	3,5290
7	281,04 M2	3,5395
8	281,87 M2	3,5500
9	282,71 M2	3,5606
10	283,54 M2	3,5710
11	284,38 M2	3,5816
12	285,21 M2	3,5921
13	286,05 M2	3,6026
14	286,88 M2	3,6131
15	287,72 M2	3,6237
16	334,95 M2	4,2185
17	372,08 M2	4,6861
18	250,00 M2	3,1486
19	250,00 M2	3,1486
20	250,00 M2	3,1486
21	250,00 M2	3,1486
22	250,00 M2	3,1486
23	250,00 M2	3,1486
24	250,00 M2	3,1486
25	250,00 M2	3,1486
26	250,00 M2	3,1486
27	250,00 M2	3,1486
28	250,00 M2	3,1486
29	305,91 M2	3,8529
30	66,29 M2	0
31	1.655,94 M2	0
TOTAL	9.662,24M2	

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN EN FECHA :

FIRMADO : EL SECRETARIO





PARCELAS ADJUDICADAS		
PARCELA	SUPERFICIE RESULTANTE	ADJUDICATARIO
1	250,69 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
2	251,18 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
3	277,70 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
4	278,53 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
5	279,37 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
6	280,20 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
7	281,04 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
8	281,87 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
9	282,71 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
10	283,54 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
11	284,38 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
12	285,21 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
13	286,05 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
14	286,88 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
15	287,72 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
16	334,95 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
17	372,08 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
18	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
19	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
20	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
21	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
22	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
23	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
24	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
25	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
26	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
27	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
28	250,00 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
29	305,91 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
30	66,29 M2	“TRES PECES 18, S.L.”
31	1.655,94 M2	AYUNTAMIENTO DE HORCHE
TOTAL	9.662,24M2	AYUNTAMIENTO DE HORCHE

AYUNTAMIENTO DE HORCHE
DE CASTILLA-LA MANCHA
DEL TERRITORIO DE GUADALAJARA
13 DIC. 2002
VISTADO
ALCALDES Y CONCEJALES REGLEMENTARIOS

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN EN FECHA :

FIRMADO : EL SECRETARIO



Con la presente Memoria y los Planos que se adjuntan se considera que queda justificado el desarrollo urbanístico de la U.A.4

Brihuega, Octubre de 2.002

EL PROMOTOR

LA ARQUITECTA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN EN FECHA :

FIRMADO : EL SECRETARIO

