
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
U.A.8 DE LAS N.N.S.S. DE HORCHE

DOCUMENTO N°3

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

OBRA: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

SITUACIÓN: CAMINO CHILOECHES-CAMINO ALCOHETE
HORCHE -GUADALAJARA-

PROPIEDAD: CONSTRUCCIONES HNOS. GARCÍA VIEJO S.L.

ARQUITECTO: MARINA I. ALBA PARDO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

U.A.8 DE LAS N.N.S.S.

HORCHE (GUADALAJARA)

DOCUMENTO Nº3

PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

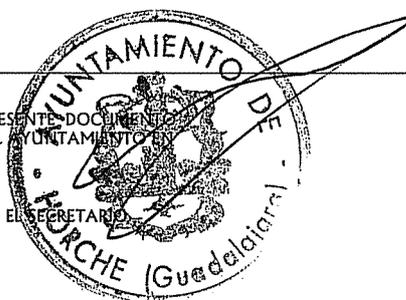
PROMOTOR : CONSTRUCCIONES HERMANOS GARCÍA VIEJO S.L.

ARQUITECTA : MARINA ALBA PARDO

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

28 MAY 2001

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.8, conforme al artículo 123, apartado 2 a) de la L.O.T.A.U.

Por tanto el desarrollo de la U.A.8, 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 cantidad sustitutoria en metálico, correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico y los viales 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 URBANÍSTICO 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:

- 1) Cesión total de la superficie de viales

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

28 MAY 2001

FIRMADO: EL SECRETARIO



- 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>6.187,27 M2</u>
SUPERFICIE DE VIARIO	1.130,29 M2
SUPERFICIES CON APROVECHAMIENTO PRIV.	5.056,98 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 : 19

Nº DE PARCELAS CON APROVECHAMIENTO: 18 (EQUIVALENTE A 29,09 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

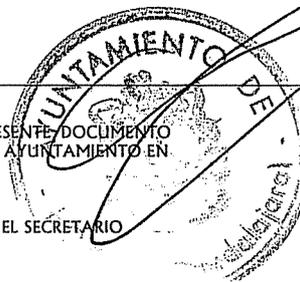
La unidad reparcelable queda definida en las Normas Subsidiarias, vigentes en la actualidad, con una forma de trapecio regular, con dos de sus lados adaptándose con vías públicas y los otros dos lados con lindes de fincas urbanas, con una superficie total de 6.187,27 m2, con los siguientes límites:

- Al Norte con Camino de Alcohete, en línea quebrada en longitudes de 40,76 m y 16,35 m.
- Al Sur con Camino de Chiloeches, en una longitud recta de 44,22 m.
- Al Este con fincas urbanas en una longitud de 129,43 m.
- Al Oeste con fincas urbanas en una longitud de 116,64 m

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

28 MAY 2001

FIRMADO : EL SECRETARIO



La superficie abarcada por la unidad reparcelable queda reflejada en el plano de información de esta reparcelación (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 coincidente.

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.8, a la que vez que sirve como sistema general al conectar las dos vías camino de Alcohete y camino de Chiloeches.

PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad del suelo está constituida por un único propietario: CONSTRUCCIONES HERMANOS GARCÍA VIEJO 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 :

28 MAY 2001

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.

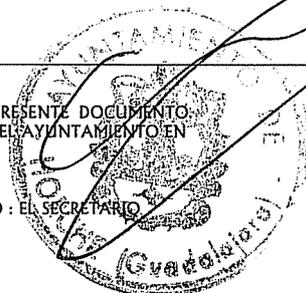
CRITERIOS A TENER EN CUENTA

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:

28 MAY 2001

FIRMADO: EL SECRETARIO



PARCELAS RESULTANTE		
Nº PARCELA	SUPERFICIE RESULTANTE	COEF. DE PARTICIPACIÓN
1	265,00 M2	5,2403
2	265,00 M2	5,2403
3	284,23 M2	5,6205
4	273,59 M2	5,4101
5	311,43 M2	6,1584
6	296,40 M2	5,8612
7	323,11 M2	6,3894
8	303,12 M2	5,9941
9	283,13 M2	5,5988
10	278,82 M2	5,5135
11	250,00 M2	4,9437
12	250,00 M2	4,9437
13	250,00 M2	4,9437
14	250,00 M2	4,9437
15	250,00 M2	4,9437
16	250,00 M2	4,9437
17	250,00 M2	4,9437
18	423,15 M2	8,3676
19	1.130,29 M2	0
TOTAL	6.187,27 M2	100

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN
EN FECHA: **28 MAY 2001**

FIRMADO EL SECRETARIO



PARCELAS ADJUDICADAS		
Nº PARCELA	SUPERFICIE RESULTANTE	ADJUDICATARIO
1	265,00 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
2	265,00 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
3	284,23 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
4	273,59 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
5	311,43 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
6	296,40 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
7	323,11 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
8	303,12 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
9	283,13 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
10	278,82 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
11	250,00 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
12	250,00 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
13	250,00 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
14	250,00 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
15	250,00 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
16	250,00 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
17	250,00 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
18	423,15 M2	“CONSTR.HERM.GARCÍA VIEJO,S.L.”
19	1.130,29 M2	AYUNTAMIENTO DE HORCHE
TOTAL	6.187,27 M2	

Con la presente Memoria y los Planos que se adjuntan se considera que queda justificado el desarrollo urbanístico de la U.A.8

Brihuega, Noviembre de 2.000


EL PROMOTOR


LA ARQUITECTA

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

28 MAY 2001

FIRMADO EL SECRETARIO

