



ANEXOS A LA MEMORIA



CAPÍTULO II.- ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO I.- EXIGENCIA DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

Las condiciones que deberán contener los P.A.U. y Planes Parciales de iniciativa particular, se transcriben seguidamente:



PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) los Programas de Actuación Urbanizadora, "determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de ésta". Pueden abarcar una o varias unidades de actuación, con los siguientes objetivos:

- a) Comunicar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación, realizando las obras públicas necesarias según lo expresado anteriormente, con sujeción a unos plazos determinados.
- d) Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras, los suelos dotacionales públicos y el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos. Este último ~~su destino es el del patrimonio público~~ de suelo.

Por otra parte los P.A.U.:

- Describirán las obras de urbanización a realizar y en su caso las de edificación con el grado de detalle, al menos de anteproyecto.



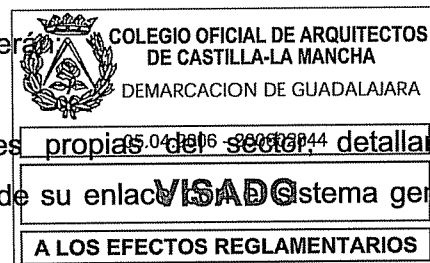
- Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.
- Determinarán un calendario de su desarrollo en distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- Asegurarán el cumplimiento de las previsiones mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, cuando la actuación sea por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por un importe mínimo del siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización en el caso de actuar por gestión indirecta.
- Los documentos que contendrán los P.A.U.s serán los determinados en el apartado 4 del Artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004).

PLANES PARCIALES

Tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en estos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal. Tal y como se determina en el artículo 26 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004)

Las determinaciones que contendrán serán:

- El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando las alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones, previsto en el P.O.M.



- La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- La división en unidades de actuación, señalando para las de urbanización, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en el Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004).

La precisión de las características y el trazado de las galerías y las redes de los servicios urbanísticos así como sus conexiones con las existentes.

Se recogen pues, a continuación las determinaciones de los puntos anteriormente señalados.

I.a.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

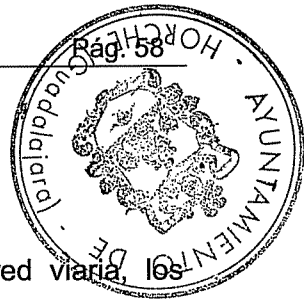
Las obras de urbanización del presente Plan Parcial, serán sufragadas íntegramente por el urbanizador de modo coherente al sistema de actuación por GESTIÓN INDIRECTA.

I.b.- COMPROMISOS.

1.b.1.- ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

Los propietarios de los terrenos afectados por el Plan, se comprometerán con el Ayuntamiento a:





1.- CESION DE VIALES Y APARCAMIENTOS

Una vez ejecutadas las obras correspondientes a la red viaria, los promotores se obligan a ceder al Ayuntamiento de Horche, la totalidad de los viales y aparcamientos exteriores previstos para la urbanización.

Para que la cesión se realice conforme a las normas de la Ley del Suelo y las de Administración Local, la entidad promotora compareciente propone el siguiente modo de actuar:

Terminada la obra que afecta a los viales, cualquier que fuese la fase desarrollada, el promotor, dentro del mes siguiente a aquel día en que se expidiese el certificado de terminación por los Arquitectos Directores de la obra, solicitará del Ayuntamiento de Horche a la recepción de los viales terminados y dicha Corporación habrá de señalar dentro de los treinta días siguientes a la petición formulada, día y hora en que habrá de procederse a la recepción provisional de tales obras.

El acta de la recepción, extendida en presencia de las personas que se designe por el Ayuntamiento, requerirá también la intervención del representante de los promotores y los Arquitectos Directores de la Obra, siendo firmada por todos los intervinientes, previo el examen y la conformidad de las obras ejecutadas.

Recibidas así las obras, se establece un plazo de UN AÑO como garantía de su correcta ejecución, plazo durante el cual el mantenimiento y subsanación de defectos correrá a cargo de la promotora.

Desde este momento, asumida la propiedad de los viales y aparcamientos públicos por la Corporación Municipal, ésta se ocupará de su mantenimiento y conservación.



2.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PUBLICAS

Una vez finalizadas las obras de jardinería y adecuación de espacios libres, se realizará la cesión al Ayuntamiento de Horche.



3.- CESION DE ALUMBRADO PUBLICO

Se registrá por las mismas condiciones, trámites y plazos señalados en el apartado de cesión de viales y aparcamientos

4.- CESION DE LAS REDES DE AGUA, TELEFONOS, SANEAMIENTO, GAS Y TELECOMUNICACIONES.

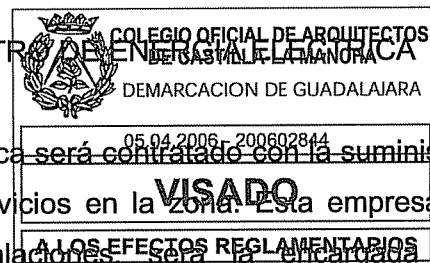
Siguiendo los trámites establecidos para las obras y servicios señalados anteriormente, los promotores ceden a la Corporación Municipal las redes generales de distribución de agua y saneamiento.

El suministro telefónico será contratado con la Compañía más adecuada, de las que suministran regularmente estos servicios en la zona, por lo que, según vienen siendo habitual en éstos casos, dicha empresa será la encargada del mantenimiento y conservación de estas instalaciones.

El servicio de gas será contratado con Gas Natural Castilla-La Mancha que será la encargada del mantenimiento, conservación y recepción de estas instalaciones.

5.- CESION DE LA RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

El suministro de energía eléctrica será contratado con la suministradora que abastece regularmente estos servicios en la zona. Esta empresa por lo tanto, una vez recibidas las instalaciones, será la encargada de su mantenimiento y conservación.





6.- CESION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PÚBLICO

El Ayuntamiento, como órgano urbanístico actuante y según establece el Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) en su artículo 68, tiene derecho al menos al 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector.

Este Plan Parcial se remite a la correspondiente proposición Jurídico-económica, así como al Convenio Urbanístico que acompañe a este Programa de Actuación Urbanizadora en lo que se refiere al tratamiento de esta cesión.

7.- OTROS COMPROMISOS

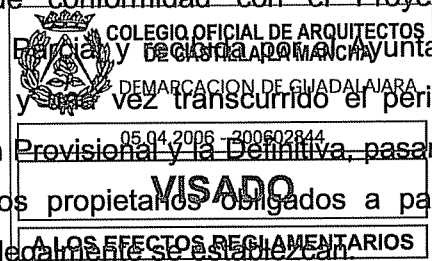
Otros compromisos se adoptarán entre los promotores y el Ayuntamiento con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización y quedarán recogidos en el correspondiente Convenio Urbanístico que acompañe al P.A.U.

8.- PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Será igualmente objeto de definición en el citado Convenio Urbanístico.

9.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

La urbanización, ejecutada de conformidad con el Proyecto de Urbanización que desarrolle este Plan Parcial y de conformidad con lo anteriormente indicado y una vez transcurrido el periodo de garantía, estipulado entre la Recepción Provisional y la Definitiva, pasará a ser conservada por el Ayuntamiento y los propietarios obligados a pagar los impuestos y las tasas municipales que legalmente se establezcan.



La conservación de la urbanización secundaria resultante de la subdivisión, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas de este Plan Parcial, será de exclusiva responsabilidad y cargo de los propietarios de las parcelas, constituidos al efecto en Régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio del acuerdo a que pudieran llegar con el Ayuntamiento.

10.- OTRAS CONDICIONES PARA LA CESIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Dada la estructura del sector la recepción de las infraestructuras se realizará de una sola vez, siéndole de aplicación las condiciones anteriormente establecidas.

1.b.2.- ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

Los compromisos entre el urbanizador y los futuros propietarios, serán objeto de una relación contractual al amparo de la legislación vigente en la materia.

Los futuros propietarios, en el caso de que fueran distintos de los que fueran adjudicatarios del Programa de Actuación Urbanizadora, se subrogarán en los derechos y obligaciones que éstos tuvieran asumidos.

En todo caso estas relaciones estarán reguladas por lo dispuesto en el Artº. 117 y siguientes del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004).

1.c.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO.

Los promotores que resulten adjudicatarios del P.A.U., aportarán a la Administración actuante, es decir, al Ayuntamiento de Horche, las garantías que legalmente se puedan exigir para garantizar el cumplimiento de los compromisos anteriormente citados, y entre otras, el aval bancario por importe del 7% del valor de las obras de la urbanización, según la cifra que arroje la proposición Jurídico-



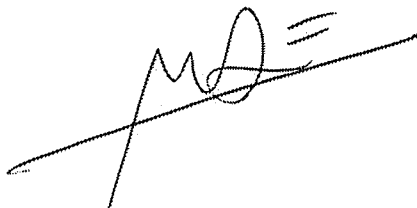
Económica contenida en el presente Programa de Actuación Urbanizadora, para la realización de las obras y servicios urbanísticos. Art. 110.3.d. del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004).

I.d.- MEDIOS ECONOMICOS.

La financiación de las obras y gastos de todo tipo que conlleva la actuación prevista en el presente Plan Parcial, se realizará mediante fuentes de financiación privada gestionadas por el Agente Urbanizador, de acuerdo con su capacidad y competencia establecidos por la ley.

Guadalajara, marzo de 2006

EL ARQUITECTO.



Fdo.: Miguel Angel Embid García



EL PROMOTOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA



POR CONSTRUCCIONES CUADRADO DUQUE

Administrador Solidario

Fdo. D. Felix Cuadrado Duque



ANEXO II.- PARCELARIO Y CUADRO RESÚMENES DE ESTÁNDARES**PARCELARIO**

La parcelación se realiza por manzanas (RP1, RP2, etc.), identificándose las manzanas con una letra (RP, RU, T, DV, DE) que indica el uso: residencial (plurifamiliar, unifamiliar), terciario o dotacional (verde, equipamiento) de la misma.

A continuación un número que indica el orden correlativo de las mismas.

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES.				
Nº MANZANA	SUP. MANZANA m2	SUP.CONSTR m2 / MANZANA	Nº VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO P.P. HOMOGENEIZADO (u.a.)/ MANZANA
RP 1	2.560,80	3.375,00	45	3.375
RP 2	2.560,80	3.375,00	45	3.375
RP 3	2.560,80	3.375,00	45	3.375
RP 4	2.560,80	3.375,00	45	3.375
RP 5	2.788,86	3.375,00	45	3.375
RP 6	2.788,86	3.375,00	45	3.375
RP 7	3.414,40	4.500,00	60	4.500
PR 8	4.565,62	5.700,00	76	5.700
RP 9	3.414,40	4.500,00	60	4.500
RP 10	3.821,21	4.575,00	61	4.575
RP 11	3.426,11	4.500,00	60	4.500
RP 12	3.077,37	3.900,00	52	3.900
TOTAL	37.540,03	47.925,00	639	47.925



VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
Nº MANZANA	SUP. MANZANA m2	SUP. CONSTR. m2	Nº VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO P.P. HOMOGENEIZADO (u.a.) / MANZANA
RU 1	15.144,00	3.600,00	20	3.600
RU 2	4.840,00	1.800,00	10	1.800
RU 3	4.840,00	1.800,00	10	1.800
RU 4	5.270,00	1.800,00	10	1.800
RU 5	5.215,00	1.800,00	10	1.800
RU 6	5.097,22	4.480,00	28	4.480
RU 7	5.097,22	4.480,00	28	4.480
RU 8	5.564,66	5.120,00	32	5.120
RU 9	5.506,59	5.120,00	32	5.120
RU 10	10.789,38	7.360,00	46	7.360
RU 11	3.326,00	2.560,00	16	2.560
RU 12	2.799,00	2.400,00	15	2.400
TOTAL	73.489,07	42.320,00	257	42.320

TOTAL Nº VIVIENDAS	896
---------------------------	------------

TERCIARIO			
Nº MANZANA	SUP. MANZANA m2	SUP. CONSTR. m2	APROVECHAMIENTO P.P. HOMOGENEIZADO (u.a.) / MANZANA
T 1	3.986,00	6.751,43	4.726
T 2	6.848,00	8.997,14	6.298
T 3	5.771,00	7.728,57	5.410
T 4	5.782,00	6.875,71	4.813
T 5	3.236,00	3.555,71	2.489
TOTAL	25.623,00	33.908,57	23.736



DOTACIONAL PRIVADO			
Nº MANZANA	SUP. MANZANA m2	SUP. CONSTR. m2	APROVECHAMIENTO P.P. HOMOGENEIZADO (u.a.) / MANZANA
DE PRIV.	2.546,00	1.500,00	750
TOTAL	2.546,00	1.500,00	750



SISTEMA GENERAL	
Nº MANZANA	SUP. TOTAL m2
DV SG ALIN VIARIO	9.184,00
DV SG	15.155,61
TOTAL	24.339,61

EQUIPAMIENTOS	
Nº MANZANA	SUP. TOTAL m2
DEDU+DDE	16.132,00
DEDU	9.140,00
TOTAL	25.272,00

ZONAS VERDES	
Nº MANZANA	SUP. TOTAL m2
DV SL 1	12.910,00
DV SL 2	11.599,00
DV SL 3	1.742,00
TOTAL	26.251,00

CENTROS TRANSFORMACION	
	SUP. TOTAL m2
9 CTx 12 M2	108,00
1 RITUx9 M2	9,00
TOTAL	117,00

VIARIO	
Nº MANZANA	SUP. TOTAL m2
VIARIO	71.650,37
TOTAL	71.650,37



CUADRO RESUMEN DE ESTANDARES

ZONA	SUPERFICIE m2	% SOBRE EL TOTAL DEL SECTOR
EQUIPAMIENTOS	25.272,00	8,81
ZONAS VERDES DE SIST. LOCAL	26.251,00	9,15
ZONAS VERDES DE SIST. GENERAL	24.339,61	8,49
RED VIARIA	71.650,37	24,98
RESIDENCIAL	111.000,00	36,70
DOTACIONAL PRIVADO	2.625,00	0,89
TERCIARIO	25.625,00	8,93
INFRAESTRUCTURAS (CT)	117,00	0,04
SUPER. TOTAL	286.828,08	VISADO 100,00
TOTAL CESIONES	147.629,98	A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS 51,47

FICHA DEL PLAN PARCIAL

FICHA DEL PLAN PARCIAL	FICHA SUELO URBANIZABLE
POLIGONO	SECTOR 18
AREA DE REPARTO	AR-18
HORCHE	SECTOR 18
CLASIFICACIÓN	Urbanizable
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE GLOBAL DEL SECTOR	286.828
APROVECHAMIENTO REAL (m2 c)	125.653
residencial plurifamiliar	47.925
residencial unifamiliar adosada	31.520
residencial unifamiliar aislada	10.800
dotacional privado	1.500
terciario	33.908
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	
residencial plurifamiliar	1
residencial unifamiliar adosada	1
residencial unifamiliar aislada	1
dotacional privado	0,5
terciario	0,7
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)	114.731
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m² u.a./m²
CESIONES	
VERDE de Sistema General	24.340
VERDE de Sistema Local	26.251
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	25.272
VIARIO de Sistema Local	71.650
INFRAESTRUCTURAS de Sistema Local	117
Total cesiones	147.630
SUPERFICIE NETA	139.198
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (u.a.)	114.731
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	103.258
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	11.473
APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PÚBLICO	11.473
ORDENANZAS	
CAPACIDAD N° VIVIENDAS	896



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA-LA MANCHA
DEMARCAION DE GUADALAJARA

05.04.2006 - 200602844

RP EAV, RU EA, T,
VISADO
DE, DV, DC

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS