RECTIFICACION DE ERRORES DEL PROYECTO DE MOFICIACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL MIRADOR DE HONTOBA

Realizada la comprobación de la Memoria del Proyecto de Reparcelación, se han comprobado los siguientes errores:

1.- El número de parcela que figuraba era de 59 en vez de 60 parcelas, al no haberse incluido la parcela 96 bis segregada.

2.- La parcela L-28 que figura como L-23.

3.- La parcela P-68 que figura con una superficie de 3.050 m2., segregada en dos parcelas de 1.572 m2, debiendo figurar con una superficie de 3.069 m2 y segregada en dos parcelas, la 68 con 1.534 m2 y la 68 bis de 1.535 m2

4.- La parcela T-27 que figura con una superficie de 3.444 m2,y segregada en dos parcelas, la 27 con una superficie de 1.250 m2 y la 27 bis con una superficie de 1.194 m2; debiendo figurar en realidad la 27 bis con una superficie de 2.194 m2.

Para corregir dichos errores, se adjunta nueva Memoria Reformada.

Guadalajara, 17 de Octubre de 1995

EL ARQUITECTO :

Este documento se corresponde con el aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el día 6 de octubre de 1.995, constando de TRECE folios rubricados y sellados.

Hontoba, a 9 de Octubre de 1.995

AYUNTAMIENTO DE HONTOBA

SECRETARIO

1.-

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE " EL MIRADOR DE HONTOBA " (SECTOR-8) EN HONTOBA (GUADALAJARA)

Se redacta esta Modificación Puntual a petición de la Junta de Compensación de "El Mirador de Hontoba" que en su Asamblea General Ordinaria, y a instancia de la Junta Rectora saliente, aprobó por mayoría suficiente la propuesta de Reparcelación para aquellas parcelas que habían sido objeto de compra-venta por la Junta, a efecto de cumplimiento del Plan Urbanístico.

Esta modificación tiene dos objetivos:

1.- Cambio de la parcela mínima señalada en el Plan Parcial de 2.000 m2 en 1.250 m2, con el fin de hacer la segregación en sesenta parcelas y con el condicionante de que las parcelas resultantes tengan un frente mínimo de 15 metros.
2.- Cambio de uso en cinco parcelas.

1.- Segregación

Dado que esta Junta de Compensación se ha constituido a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial el 15 de Agosto de 1984, con poco mas de la mitad de los propietarios registrables de parcelas y que para la realización de la urbanización necesita la Junta resolver esta situación, que trae consigo la

AYUNTAMIENTO DE HONTOBA (Guadalajara)

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE " EL MIRADOR DE HONTOBA " (SECTOR-8) EN HONTOBA (GUADALAJARA)

Se redacta esta Modificación Puntual a petición de la Junta de Compensación de "El Mirador de Hontoba" que en su Asamblea General Ordinaria, y a instancia de la Junta Rectora saliente, aprobó por mayoría suficiente la propuesta de Reparcelación para aquellas parcelas que habían sido objeto de compra-venta por la Junta, a efecto de cumplimiento del Plan Urbanístico.

Esta modificación tiene dos objetivos:

1.- Cambio de la parcela mínima señalada en el Plan Parcial de 2.000 m2 en 1.250 m2, con el fin de hacer la segregación en sesenta parcelas y con el condicionante de que las parcelas resultantes tengan un frente mínimo de 15 metros.
2.- Cambio de uso en cinco parcelas.

1.- Segregación

Dado que esta Junta de Compensación se ha constituido a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial el 15 de Agosto de 1984, con poco mas de la mitad de los propietarios registrables de parcelas y que para la realización de la urbanización necesita la Junta resolver esta situación, que trae consigo la

AYUNTAMIENTO DE HONTOBA (Guadalajara)

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE " EL MIRADOR DE HONTOBA " (SECTOR-8) EN HONTOBA (GUADALAJARA)

Se redacta esta Modificación Puntual a petición de la Junta de Compensación de "El Mirador de Hontoba" que en su Asamblea General Ordinaria, y a instancia de la Junta Rectora saliente, aprobó por mayoría suficiente la propuesta de Reparcelación para aquellas parcelas que habían sido objeto de compra-venta por la Junta, a efecto de cumplimiento del Plan Urbanístico.

Esta modificación tiene dos objetivos:

1.- Cambio de la parcela mínima señalada en el Plan Parcial de 2.000 m2 en 1.250 m2, con el fin de hacer la segregación en cincuenta y una parcelas y con el condiciomante de que las parcelas resultantes tengan un frente mínimo de 15 metros.
2.- Cambio de uso en cinco parcelas.

1.- Segregación

Dado que esta Junta de Compensación se ha constituido a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial el 15 de Agosto de 1984, con poco mas de la mitad de los propietarios registrables de parcelas y que para la realización de la urbanización necesita la Junta resolver esta situación, que trae consigo la

AYUNTAMIENTO DE HONTOBA (Guadalajara)

falta de liquidez por la escasez de aportaciones.Lo que se pretende con esta Segregación es la de acogerse al artículo 158.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Regimen del Suelo y Ordenación Urbana,que se refiere al derecho que tiene la Junta a expropiar, a su favor, las parcelas que no se adhieran a ésta en el plazo de un mes, desde la aprobación definitiva, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta.Plazo que ya pasó en exceso, ya que la fecha de constitución de la Junta fué en el año 1984.

Al tener la condición jurídica de beneficiaria, se está llegando a acuerdos con propietarios para comprar su parcela y venderla a terceros que, en el momento de la transmisión no formaban parte de la Junta de Compensación, con el condicionante de la adhesión. Resultado de ello es que la Junta de Compensación se hace propietaria de parcelas que no puede sino vender para realizar las obras definidas en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización respectivamente.

Hay que especificar que la aprobación de esta segregación, cuyo motivo se especifica, no puede dar origen a futuras peticiones de segregación de particulares, pues de hacerse,acarrearía una situación imprevisible por sus consecuencias.Sin embargo la presente modificación incluye la posibilidad de que la Junta de Compensación segrege con los objetivos antes expuestos, quince parcelas más de las sesenta que a continuación se describen.

AYUNTAMIENTO DE HONTOBA (Guadalajara)

SECTOR	PARCELA	M2	PARTICION	M2
Abedules	2	2.721	2	1.360,5
			2 bis	1.360,5
	7	2.544	7	1.272
			7 bis	1.272
	8	2.540	8	1.270
			8 bis	1.270
Acacias	37	3.418	37	1.709
			37 bis	1.709
	41	2.500	41	1.250
			41 bis	1.250
Alamos	27	3.399	27	1.699,5
			27 bis	1.699,5
Alisos	53	3.786	53	1.786
			53 bis	2.000
	49 bis	2.373	49 bis	1.186,5
			49 terc	1.186,5
A	6	2.651	6	1.380,80
			6 bis	1.270,20
B	16	2.597	16	1.298,5
			16 bis	1.298,5
	21	2.637	21	1.318,5
			21 bis	1.318,5

...MIENTO DE ...
...NTORA (Granada)

SECTOR	PARCELA	M2	PARTICION	M2
C	15	2.564	15	1.282
			15 bis	1.282
	31	2.844	31	1.422
			31 bis	1.422
	33	3.676	33	1.838
			33 bis	1.838
D	35	2.737	35	1.368,5
			35 bis	1.368,5
	37	2.668	37	1.334
			37 bis	1.334
	43	2.700	43	1.350
			43 bis	1.350
E	76	2.542	76	1.271
			76 bis	1.271
H	57	2.558	57	1.296
			57 bis	1.262
	70	2.559	70	1.279,5
			70 bis	1.279,5
J	2	2.613	2	1.305,12
			2 bis	1.307,88
K	15	2.710	15	1.355
			15 bis	1.355
	16	2.630	16	1.315
			16 bis	1.315

...TO DE ... MONTOBA Guadalajara

SECTOR	PARCELA	M2	PARTICION	M2
L	28	2.669	28	1.334,5
			28 bis	1.334,5
LL	30	2.751	30	1.375
			30 bis	1.376
	33	2.577	33	1.288,5
			33 bis	1.288,5
	35	2.796	35	1.398
			35 bis	1.398
Ñ	28	2.960	28	1.480
			28 bis	1.480
O	60 bis	2.518	60 bis	1.259
			60 terc	1.259
	61	2.490	61	1.245
			61 bis	1.245
	64 bis	2.426	64 bis	1.213
			64 terc	1.213
P	68	3.069	68	1.534
			68 bis	1.535
R	88	2.879	88	1.439,5
			88 bis	1.439,5
	96	2.935	96	1.872
			96 bis	1.063
	97	3.753	97	1.251
			97 bis	1.251
			97 terc	1.251

AYUNTAMIENTO DE ... (Guadalajara)

SECTOR	PARCELA	M2	PARTICION	M2
S	98	5.144	98	2.572
			98 bis	2.572
T	9	2.570	9	1.285
			9 bis	1.285
	10 bis	2.303	10 bis	1.151,5
			10 terc	1.151,5
	27	3.444	27	1.250
			27 bis	2.194
U	15	3.708	15	1.854
			15 bis	1.854
W	9	2.619	9	1.309,5
			9 bis	1.309,5
	17	2.559	17	1.279,5
			17 bis	1.279,5
X	30	2.599	30	1.299,5
			30 bis	1.299,5
Y	40	2.812	40	1.406
			40 bis	1.406
	41	3.618	41	1.080
			41 bis	2.538

AYUNTAMIENTO DE (illegible) - MONTORO (illegible)

7.c

SECTOR	PARCELA	M2	PARTICION	M2
Z	47	3.212	47	1.606
			47 bis	1.606
	50	2.625	50	1.312
			50 bis	1.313
	52	2.831	52	1.841
	52 bis	2.692	52 bis	1.841
			52 terc	1.841
	53	3.467	53	1.733,50
			53 bis	1.733,50
A-B	63	2.768	63	1.384
			63 bis	1.384
	66	2.652	66	1.326
			66 bis	1.326
A-C	79	2.747	79	1.373,50
			79 bis	1.373,50
A-E	2	2.629	2	1.314,50
			2 bis	1.314,50
	91	2.543	91	1.305
			91 bis	1.238
A-F	17	2.328	17	1.164
			17 bis	1.164
	23	2.592	23	1.296
			23 bis	1.296
W-E	7	2.653	7	2.321
			7 bis	2.000
	9	3.668	9	2.000
	10	2.544	10	1.272
			10 bis	1.272

AYUNTAMIENTO DE HUNTOBA (Guadalajara)

Estas 60 parcelas se transforman en 120, luego hay un incremento de 60 parcelas.

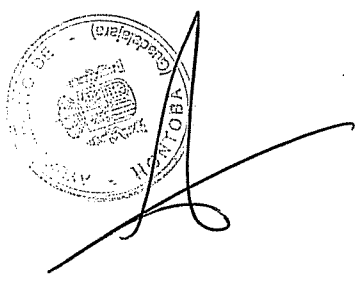
2.- Cambio de Uso

Debido a que ha habido una modificación en las necesidades y demandas de los parcelistas, así como a nuevas adhesiones de propietarios a través de las ventas realizadas por la Junta de Compensación de las parcelas expropiadas.Es por lo que ha surgido la necesidad del cambio de uso de Residencial a Servicios o viceversa.

Las parcelas a modificar son las siguientes:

ALISOS-50 bis	:	De Residencial a Recreativo
H-71	:	De Comercial a Residencial.
AG-33	:	De Servicios a Residencial.
AG-34	:	De Residencial a Servicios.
ALISOS-52	:	De Residencial a Comercial.
R-96 bis	:	De Residencial a Servicios.

La variación por el incremento de viviendas de los Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial (Apartado.1, Artículo 10 Anexo al Reglamento de Planeamiento) que sirvieron de pauta en el P.P. aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 25/10/83, son los siguientes:



- Sistema de espacios libres 192.640 m2
- Superficie total cesiones Ayuntamiento ... 90.850 m2
- Superficie total equipamientos..... 43.020 m2

Edificabilidad

La edificabilidad que esta señalada en el P.P. en 0,17 m2/m2, no varía ya que se mantiene igual la superficie de uso residencial fijada en 248.618 m2.

La variación se traduce en un aumento de la densidad de viviendas respecto al citado P.P. aprobado, pero al no estar definida en éste la densidad nos remitiremos al artículo 75 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana que fija 75 viviendas por Hectárea, que con las 24,8 Hectáreas que tienen de superficie de uso residencial es un 35,53% de este máximo que contempla la Ley, es decir 26,65 Viv/Ha.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Está fijado en:

Usos domésticos : 300 lt/hab/día
Riego en parcelas: 0,6 lt/seg/Ha

Considerando 3,6 habitantes/vivienda
3,6 hab. x 661 viviend. : 2.379,60 habitantes
2.379,00 x 300 lt/hab/día: 713.880 lt/día

- Uso doméstico

$$\frac{713.880}{24 \text{ h.} \times 3.600 \text{ sg}} = 8,26 \text{ litros/seg.}$$

	602 viviendas	661 viviendas
Espacios Libres:		
Jardines	9.030 m2	9.915 m2
Areas Juego	3.612 m2	3.966 m2
Total	12.642 m2	13.881 m2
	ó 10%	192.640 m2
Centros Docentes:		
Preescolar, guardería	1.204 m2	1.322 m2
E:G.B.	6.020 m2	6.610 m2
Total	7.224 m2	7.932 m2
Servicios de Interés Público y Social:		
Parque Deportivo	3.612 m2	3.966 m2
Equipamiento Comercial	1.204 m2	1.322 m2
Equipamiento Social	2.408 m2	2.644 m2
Total	7.224 m2	7.932 m2

Incremento Espacios Libres	1.239 m2
Incremento Centros Docentes.....	708 m2
Incremento Serv.de Interes Púb.y Social.	708 m2

Este incremento de los Módulos mínimos de reserva que trae consigo el aumento de estas 59 viviendas lo absorve perfectamente las cesiones realizadas en su día en el Plan Parcial, ya que han sido:

AYUNTAMIENTO DE HONTOBA (Guadalajara)

80.-

- Riego

$$\frac{0,6 \times 0,1 \times 1.546.808}{10.000} = 9,28 \text{ l/sg}$$

Total..... 17,54 lt/sg,

que es el consumo medio diario.

Según el P.P. está fijado un abastecimiento de agua de los arroyos:

Hontoba	30 lt/sg
Renera	50 lt/sg
Total	80 lt/sg,

que absorbe los 17,54 lt/sg necesarios.

SANEAMIENTO

Por la excasa incidencia del incremento de población, es asimilable por la red de saneamiento existente.

RED ENERGIA ELECTRICA

Para un grado medio, se necesita:

30	106,5 kw
29	70,0 kw
	176,5 kw

$$\frac{176,50W \times 1,15}{0,8} = 253,71 \text{ kw}$$

que puede ser absorvida esta potencia por varios de los Centros de Transformación existentes, ya que por la

diversificación de las parcelas no le afectaría a uno solo.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO

No varia al mantenerse la misma superficie de red viária.

Todos los servicios para las parcelas segregadas, se harán por cuenta de los propietarios de éstas y a partir de las acometidas de la parcela primitiva.

Guadalajara, 9 de Junio de 1994

EL PRESIDENTE DE LA
JUNTA DE COMPENSACION
"Mirador de Hontoba"

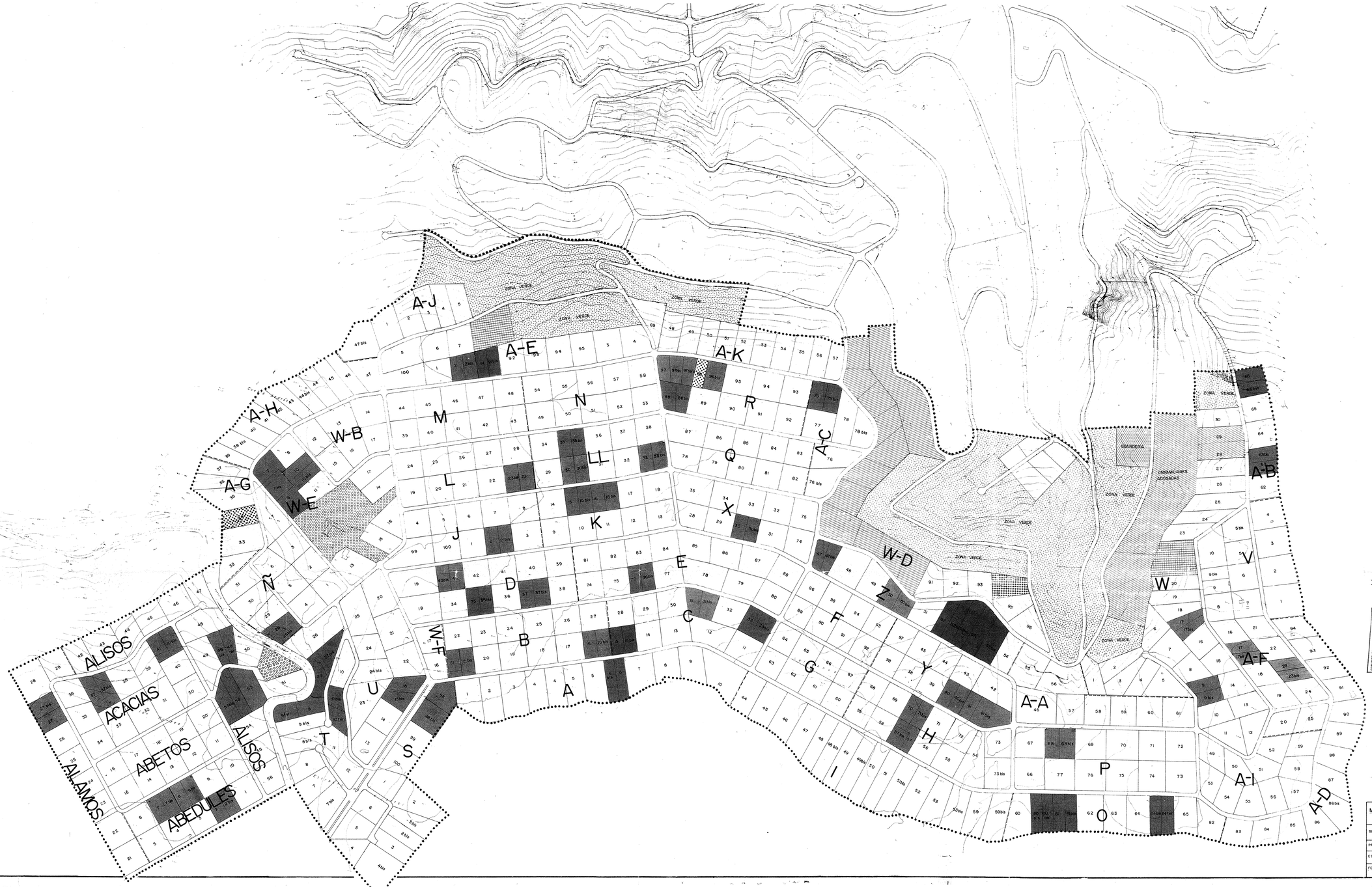
Fdo:Rafael Ortíz Gabás

EL ARQUITECTO

Fdo:José I.Ortíz-Arce
de la Fuente

AYUNTAMIENTO DE Valdeaveruelo HOMOLOGADO

53.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, debidamente sellado con el de este Ayuntamiento, fue aprobado definitivamente junto con Acta 12 de junio de 1.994 y provisionalmente en sesión con Acta 1 de fecha de 1993 por el Pleno de este Ayuntamiento.

SECRETARIO

-5 OCT. 1994

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	192.640 m²

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS			
EQUIPO	SIMBOLOGIA	SUPF.(m²)	FORJADO (m²)
Guarderia		5.000	1.250
Servicios		2.500	—
Comercial		12.300	3.075
Recreativo		16.720	4.180
Social		6.500	1.950
TOTAL		43.020	10.455

CESIONES AL AYUNTAMIENTO			
ZONA	SIMBOLOGIA	SUPF.(m²)	FORJADO (m²)
Equipo social		6.500	1.950
Uniformizar adosada		84.350	28.679
TOTAL CESIONES		90.850	30.629
Zona verde		192.640	

MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR 8

SITUACION: MIRADOR DE HONTOBA - GUADALAJARA.

PROPIEDAD: JUNTA DE COMPENSACION MIRADOR DE HONTOBA

ESCALA 1:2000

ARQUITECTO

FECHA: JUNIO 1994
ANULA ENERO 1993

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COMPENSACION