



Castilla-La Mancha

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA, EL DÍA 29 DE ENERO DE 2026.

En Guadalajara, siendo las 09:08 horas del día 29 de enero de 2026, se reúne la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de Guadalajara, en segunda convocatoria y con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan, para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Fomento en Guadalajara, sita en la Avenida del Ejército, nº 8 – 1ª Planta.

ASISTENTES:

Presidente:

- D. Javier del Molino Rojo, Sr. Delegado Provincial de Fomento.

Vocales:

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de sanidad, de la Delegación Provincial de Sanidad en Guadalajara:

Dña. Sara Gómez Troyano.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de educación, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara:

D. Ángel García García.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de cultura, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara:

Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara:

D. Héctor Durán León.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de agua, de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha:

D. Francisco Javier Ramos Ruiz.





Castilla-La Mancha

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de protección ciudadana, de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas de Guadalajara:

D. José Luis Pellicer Hernández.

- Representante de la Diputación Provincial de Guadalajara:

D. Raúl de la Fuente Gil.

PONENTES:

Dña. Encarnación Sánchez Juberías (Jefa de Servicio de Urbanismo, de la Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara).

Dña. Miriam Fuentes Sanz (Jefa de Sección de Urbanismo, de la Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara).

Dña. Pilar López Montalvo (Jefa de Sección de Urbanismo, de la Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara).

También asiste:

D. Javier Ramos Somolinos (Técnico Superior del Servicio de Urbanismo, de la Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara).

SECRETARIO:

D. Ramón Riosalido Miranda (Jefe de Sección Jurídico del Servicio de Urbanismo, de la Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara).

Excusan asistencia:

- Representante de la Consejería de Bienestar Social: D. Joaquín Arroyo San José.
- Representante de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo: Dña. Ana Rebollo Benito.
- Representante de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural: Dña. Isabel Morcillo Muñoz.
- Representante de la FEDEMP: D. Santiago López Pomeda.
- Representante de la Administración General del Estado: D. Francisco Lucas García.
- Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo: D. Juan Carlos de Cea Azañedo.





Castilla-La Mancha

También se remitió invitación a los representantes de los Ayuntamientos interesados, Pioz, Villanueva de la Torre, Mirabueno y Valverde de los Arroyos, asistiendo a la Comisión los Alcaldes de Pioz, Mirabueno y Valverde de los Arroyos, el arquitecto municipal de Villanueva de la Torre y el de Valverde de los Arroyos, los arquitectos redactores del PDSU de Mirabueno, el arquitecto redactor del PERIM de Pioz y los Secretarios Interventores de Mirabueno y Valverde de los Arroyos, a quienes el Presidente de la Comisión fue saludando sucesivamente conforme iban tratándose los asuntos del Orden del Día.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado (Art. 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), el Presidente, D. Javier del Molino Rojo, saluda a los asistentes, agradece la asistencia de los miembros de la Comisión, y da por iniciada la sesión, con el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior celebrada el día 17 de julio de 2025.
2. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM), URBANIZACIÓN “EL BOSQUE”. REFUNDIDO DE PLANES PARCIALES O.A.1.1, O.A.1.2 Y O.A.1.3 DE **PIOZ** (GU) (Informe según art. 138 del RP (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010). Expte. **PLAN/24/09**.
3. Plan Parcial de Mejora del Sector SI-03 del Plan de Ordenación Municipal (POM) del municipio de **VILLANUEVA DE LA TORRE** (GU). (Informe según art. 10.1 y art. 10.6 del TRLOTAU, art. 57 y 139 RP, y art. 11.1 del Decreto 235/2010). Expte. **PLAN/24/06**.
4. Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) del municipio de **MIRABUENO** (GU). (Art. 10.6 TRLOTAU y art. 11 Decreto 235/2010). Expte. **PLAN/20/10**.
5. Modificación Puntual Nº 4 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) del Municipio de **VALVERDE DE LOS ARROYOS** (GU). (Informe según art. 10.6 y art. 36.2 del TRLOTAU, art. 135.2.b) del RP y Decreto 235/2010). Expte. **PLAN/22/10**.
6. Ruegos y preguntas.





Seguidamente se trataron los asuntos incluidos en el Orden del Día, respecto de los que se adoptaron los siguientes acuerdos, cuyo contenido se consigna a continuación:

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior celebrada el día 17 de julio de 2025.

Habiendo remitido el acta a los vocales que constaban en la sesión anterior como representantes de las Administraciones Sectoriales, el Presidente pregunta si existe alguna objeción a dicha acta. No realizándose ninguna objeción por parte de los asistentes, **el acta de la sesión de 17 de julio de 2025 queda aprobada por unanimidad.**

Expedientes remitidos para la emisión de informe de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y el artículo 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

2º.- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM), URBANIZACIÓN “EL BOSQUE”. REFUNDIDO DE PLANES PARCIALES O.A.1.1, O.A.1.2 Y O.A.1.3 DE PIOZ (GU) (Informe según art. 138 del RP (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010). Expte. **PLAN/24/09.**

En este momento se incorporan a la reunión el Excmo. Alcalde de Pioz y el arquitecto redactor del PERIM.

Tras la introducción por parte del Presidente, la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo expone el contenido del informe, haciendo un resumen e indicando los aspectos más relevantes y las subsanaciones a realizar, según procedimiento habitual.

Finalizada la intervención de la ponente, se abre turno de palabra. Interviene el representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente, que indica que en las Normas urbanísticas del documento inicial se hace referencia a uso privado y público del equipamiento, la ponente aclara que en el documento final se ha corregido y únicamente el equipamiento es público.

Interviene el alcalde de Pioz agradeciendo la tramitación del expediente, indica que se están realizando ya los estudios de tráfico y aclara cuestiones relativas a este tema.

Se efectuó la votación, manifestando los miembros del órgano colegiado su conformidad, aprobándose por unanimidad.





3º.- Plan Parcial de Mejora del Sector SI-03 del Plan de Ordenación Municipal (POM) del municipio de **VILLANUEVA DE LA TORRE** (GU). (Informe según art. 10.1 y art. 10.6 del TRLOTAU, art. 57 y 139 RP, y art. 11.1 del Decreto 235/2010). Expte. **PLAN/24/06**.

En este momento se incorpora el arquitecto municipal de Villanueva de la Torre.

Tras la introducción por parte del Presidente, la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo, expone el contenido del informe, haciendo un resumen e indicando los aspectos más relevantes y las subsanaciones a realizar, según procedimiento habitual.

Finalizada la intervención de la ponente, interviene el representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de protección ciudadana, que señala que es muy adecuada la cesión de las zonas vedes y su ubicación en este caso, ya que cada vez se aproximan más las zonas de viviendas y los polígonos industriales, lo que genera problemas de polución, contaminación acústica, etc.

El arquitecto municipal indica que en la zona residencial que se señala, hay otro cinturón de zona verde, por lo que la separación con la zona residencial es amplia y, además, está a un nivel más elevado que la zona industrial.

Por último, se efectuó la votación, manifestando los miembros del órgano colegiado su conformidad, aprobándose por unanimidad.

4º.- Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) del municipio de **MIRABUENO** (GU). (Art. 10.6 TRLOTAU y art. 11 Decreto 235/2010). Expte. **PLAN/20/10**.

En este momento se incorpora el secretario de Mirabueno, el alcalde y el equipo técnico redactor del PDSU.

Tras la introducción por parte del Presidente, la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo, expone el contenido del informe, haciendo un resumen e indicando los aspectos más relevantes y las subsanaciones a realizar, según procedimiento habitual. Durante la exposición, se realizan aclaraciones a cuestiones varias: urbanismo, patrimonio, etc. con intervención del alcalde y el equipo redactor.

Finalizada la intervención de la ponente, se efectuó la votación, manifestando los miembros del órgano colegiado su conformidad, aprobándose por unanimidad.





Castilla-La Mancha

5º.- Modificación Puntual nº 4 del Plan de delimitación de Suelo Urbano (PDSU) del Municipio de **VALVERDE DE LOS ARROYOS** (GU). (Informe según art. 10.6 y art. 36.2 del TRLOTAU, ART. 135.2.b) del RP y Decreto 235/2010). Expte. **PLAN/22/10**.

En este momento se incorpora el alcalde, el secretario y el arquitecto municipal.

Tras la introducción por parte del Presidente, la Jefa de Servicio de Urbanismo, expone el contenido del informe, haciendo un resumen e indicando los aspectos más relevantes y las subsanaciones a realizar, según procedimiento habitual.

Finalizada la intervención de la ponente y señalando el alcalde que se procederá a las subsanaciones del documento para su aprobación inicial en el Pleno , se efectuó la votación, manifestando los miembros del órgano colegiado su conformidad, aprobándose por unanimidad.

6º.- Ruegos y preguntas.

La jefa de Servicio manifiesta a los miembros de la Comisión, que se ha recibido el 28/01 por correo electrónico (urbanismo.guadalajara@jccm.es), un escrito desde la presidencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo (presidencia@chtajo.es) en el que adjuntan informe IPL-0148/2025 relativo al 2º punto del orden del día de esta CCI, Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM), URBANIZACIÓN "EL BOSQUE". REFUNDIDO DE PLANES PARCIALES O.A. 1.1., O.A. 1.2 Y O.A. 1.3 DE PIOZ (GU) y borrador de informe IPL-0117/2024 respecto al punto 3º: Plan Parcial de Mejora del Sector SI-03 DEL Plan de Ordenación Municipal (POM) del municipio de VILLANUEVA DE LA TORRE. Señalan también que han emitido informes en relación con el resto del orden del día de esta CCI.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 11:07 horas del día anteriormente citado, extendiéndose la presente Acta de lo tratado en ella, con inclusión mediante ANEXO de los informes emitidos y expuestos, de lo que yo, como Secretario, certifico, con el visto bueno del Sr. Presidente.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Firmado digitalmente el 23/02/2026 13:00
FIDEL RAMÓN RJOSALIDO MIRANDA
JEFE DE SECCIÓN JURIDICO
Servicio Urbanismo Guadalajara

Vº Bº EL PRESIDENTE

Firmado digitalmente el 24/02/2026 10:16
JAVIER DEL MOLINO ROJO
Delegado Provincial de Fomento





Castilla-La Mancha

ANEXO I

INFORMES DE CONCERTACIÓN



INFORME CCI DEL SERVICIO DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EN RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM), URBANIZACIÓN “EL BOSQUE”. REFUNDIDO DE PLANES PARCIALES O.A. 1.1., O.A. 1.2 Y O.A. 1.3 DE PIOZ (GU).

(Informe según art. 138 del RP (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010)

EXP. PLAN/24/09

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) se redacta al amparo del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística* (en adelante, TRLOTAU) y del *Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU* (en adelante, RP).

Según disponen los artículos 138 (por remisión el 141.2 del RP, y el 10.1.e) del *Decreto 235/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha*, compete a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, CPOTU) la emisión del preceptivo **Informe Único sobre la adecuación de la propuesta del PERIM, a las determinaciones de la ordenación estructural.**

En base a los anteriores artículos, se emite el presente informe:

1. DATOS GENERALES

1.1.- Planeamiento Urbanístico

Vigente: El municipio de **Pioz** dispone de Plan de Ordenación Municipal (POM), aprobado en fecha 03/02/2003 que cuenta con tres modificaciones puntuales. Cuenta a su vez con cuatro planes parciales que afectan al SU-1, SU-7, al sector de Trascastillo y un documento de refundido de los Planes Parciales O.A. 1.1., O.A. 1.2 Y O.A. 1.3 de fecha 28/09/2004. El PERIM a informar, afecta a este último documento refundido.

1.2.- Población 5.204 habitantes (INE 2024)

2. ANTECEDENTES

Con fecha 26/11/2025 se emite requerimiento al PERIM en su versión inicial, en relación a la información pública, solicitando lo siguiente:

“El PERIM objeto de informe comporta modificación de la Ordenación Estructural (OE) establecida en el planeamiento, por lo que deberá tramitarse de conformidad con los puntos 2 y 3 del art. 139 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

*Por introducir modificaciones sustanciales la nueva redacción del documento presentado y, en base a lo recogido en el artículo 36.2. A) a) del TRLOTAU, se hace **necesario someter nuevamente al PERIM a información pública.***

*Una vez concluida la nueva Información Pública, y resueltas las alegaciones, en su caso, se procederá a la aprobación inicial del PERIM por parte del Ayuntamiento-Pleno, tras lo cual **se deberá aportar a esta Delegación Provincial de Urbanismo, con el fin de emitir el informe indicado en el art. 38.2 del TRLOTAU y el 139.2 del RP, la siguiente documentación:***

- Los anuncios efectuados de la Información Pública.**
- Certificado de Secretaría de NO alegaciones o la resolución de las mismas.**
- Documento técnico del PERIM diligenciado con su aprobación inicial.**





3. DOCUMENTACIÓN APORTADA

El 16/10/2025 con registros de entrada nº 4181436 y 4189566 se recibe, en esta Delegación Provincial, documentación del expediente perteneciente a la redacción del PERIM que afecta a la Urbanización de El Bosque, a los efectos de cumplir con el artículo 138 del TRLOTAU, solicitando que se emita el correspondiente informe técnico-jurídico, previo a la aprobación definitiva, sobre adecuación a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

El 21/11/2025 se recibe la modificación del documento técnico del expediente perteneciente a la redacción del citado PERIM.

Se aporta la siguiente documentación:

- Oficio de fecha 14/10/2025 por el que se solicita “informe único de concertación interadministrativa relativo a la aprobación del PERIM del Bosque”.
- Certificado del secretario de fecha firma 14/10/2025 en el que se certifica las peticiones de informe solicitadas a administraciones y otros organismos, así como las respuestas recibidas de los distintos organismos.
- Certificado del secretario de fecha firma 16/10/2025 en el que se certifica la inexistencia de alegaciones tras la información pública.
- Plan ESPECIAL de Reforma Interior de Mejora (PERIM) - octubre 2025-
- Informes sectoriales
- Acuerdo adoptado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (sesión 28/11/2025) de versión octubre 2025.

Documentación recibida tras requerimiento:

- Anuncios efectuados de la Información Pública (Nueva Alcarria 28/11/2025, tablón de anuncios del Ayuntamiento de Pioz y DOCM 26/11/2025).
- Certificado de Secretaría de acuerdo de pleno de aprobación inicial de fecha 8/01/2026.
- Certificado de Secretaría de NO alegaciones de fecha 29/12/2025.
- Documento técnico del PERIM diligenciado con su aprobación inicial de fecha 8/01/2026.

4. NORMATIVA PARA SU TRAMITACIÓN

El art. 141.2 del Reglamento de Planeamiento, indica lo siguiente:

“Los Planes Especiales a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación detallada y los Planes Especiales de Reforma Interior a los que se refiere el artículo 77.2 de este Reglamento se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del mismo, para su aprobación”.

El art. 138 del Reglamento de Planeamiento regula la tramitación de la información pública para el caso que nos ocupa y el art. 139 el procedimiento de aprobación del Plan (en concordancia con el art. 38 del TRLOTAU). Concretamente, en el art. 139 se indica lo siguiente:

“1. En los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural (OE) definidas en el artículo 19 de este Reglamento, especialmente a las previstas en sus números 3, 6 y 7.

(...)





2. Cuando un Plan Parcial de Mejora (PPM) comporte modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento, previamente a la aprobación definitiva, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes, o de las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.

(...)

3. Corresponderá al Ayuntamiento-Pleno:

a) La aprobación inicial de los Planes Parciales de Mejora (PPM) que comporten modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento municipal, que deberá otorgarse antes de la emisión del informe vinculante a que se refiere el número 2 de este artículo.”

(...)

El artículo 10.1 del TRLOTAU indica que quedan sujetos a la concertación administrativa los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural.

El artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha establece dentro de las competencias de la Comisión Regional de ordenación del Territorio y Urbanismo la siguiente:

“j) Emitir informe favorable, en su caso, sobre las innovaciones de los Planes que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, previamente al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y a su aprobación definitiva, en cualquier municipio.”

El artículo 36.2. A) a) del TRLOTAU, establece que el Plan deberá someterse nuevamente a información pública en todo caso, cuando se produzcan modificaciones sustanciales.

5. DESCRIPCIÓN DEL PLAN

5.1.- Redactores técnicos

El redactor del PERIM, documento de planeamiento a informe, es D. Alfonso Criado Ortiz de la Torre (Arquitecto), por encargo del Ayuntamiento de Pioz.

5.2.- Objeto

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERIM), consiste en reequipar un espacio urbano mediante la reordenación de los equipamientos que no previeron los Planes Parciales de desarrollo de las OA 1.1, 1.2 y 1.3. Para ello, la creación de una zona de equipamiento de carácter supramunicipal como es un instituto de enseñanza secundaria en una zona muy accesible del municipio y la adaptación de las zonas verdes al área boscosa existente, repartiéndolas por la urbanización, en área más pequeñas y funcionales, optimizando la calidad ambiental.

5.3.- Contenido

El documento de planeamiento, diligenciado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 8-enero-2026, y en formato digital, consta de 50 páginas, con los siguientes apartados:





- Memoria informativa y justificativa (páginas 2-18)
- Normas urbanísticas (páginas 19-24)
- Planos de ordenación (páginas 25-31)

PLANOS DE INFORMACIÓN

INF.1 ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL REFUNDIDO DE PARCIALES O.A. 1.1, 1.2 y 1.3 PLANO 5. ZONIFICACIÓN

INF.2 ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL REFUNDIDO DE PLANES PARCIALES O.A. 1.1, 1.2 y 1.3 PLANO 5. ZONIFICACIÓN. PARCELAS AFECTADAS

PLANOS DE JUSTIFICACIÓN

OE.1 ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADA

OE.2 ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADA. JUSTIFICACIÓN SUPERFICIES

OD.1 PARCELA DE EQUIPAMIENTO Y ZONA VERDE MODIFICADA

- Anexos: Datos catastrales de las parcelas afectadas (páginas 32-50)

5.4.- Parámetros Urbanísticos

La propuesta mantiene intactas las superficies dotacionales existentes, ajustando únicamente su distribución y calificación específica.

SUMA TOTAL PARCELAS DOTACIONALES DE ZONA VERDE (DV)	
REFUNDIDO	PERIM
28.481 m ²	28.481 m ²
SUMA TOTAL PARCELAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS (DE)	
REFUNDIDO	PERIM
13.640 m ²	13.640 m ²

Según se indica en la MI, una de las parcelas cuenta con una edificación correspondiente a una vivienda piloto. Con el fin de destinar esta parcela a zona verde tal como se pretende, se deberán proceder a la demolición de dichas edificaciones que afectan a un total de 294m², tal como recoge la MJ.

OBSERVACIÓN 01

- Previamente a la aprobación definitiva, se deberá proceder a la demolición de las edificaciones sitas en la Parcela 4, con el fin de que ésta responda a los parámetros admisibles al uso de zona verde.

5.5.- En el texto y en los planos:

El PERIM propuesto modifica la ubicación de la superficie de zonas verdes del planeamiento vigente, pero no altera la superficie del mismo.

A su vez, al entenderse el carácter supramunicipal de la implantación del uso dotacional educativo propuesto, como un Sistema General Dotacional, **el PERIM supone la modificación de la ordenación estructural (OE) del planeamiento vigente.**





5.6.- En las normas urbanísticas (NNUU)

Las Normas Urbanísticas en relación a la Ordenanza de Equipamientos presentan por un lado la adecuación de los usos característicos en función a los recogidos en el RP, eliminando la opción de usos privados.

A su vez, las Normas Urbanísticas presentan las siguientes modificaciones en relación a la Ordenanza de Equipamientos, respecto a las aprobadas en el POM:

- En los usos compatibles, se añade el terciario en todas sus variantes.
- En usos tolerados se añade para viviendas de servicios
- La distancia de retranqueo a lindero se establece en 5 m, en lugar de *“la mitad de la altura del alero de la fachada correspondiente”*.
- Se aumenta el número de plantas y altura, pasando de 2 a 3 y de 7,50m a 11m.
- Se aumenta la ocupación de 50% al 70% y la edificabilidad de 1 m²/m² a 1,5 m²/m².
- Se elimina la dotación mínima de plazas de aparcamiento, limitándola a lo establecido por la normativa sectorial.

El aumento de edificabilidad propuesto no supone un aumento del aprovechamiento lucrativo, de modo que no es preciso variar los estándares mínimos recogidos por el planeamiento vigente.

Se adjunta nueva redacción de la Ordenanza en sus páginas afectadas (pág. 22-24 del documento PERIM).

Esta modificación de las NNUU no supone modificación de la OE del POM.

A SUBSANAR 01

- El nuevo texto de la Ordenanza de equipamiento (PERIM PDF pág. 24 de 50) debería adaptarse a lo recogido en el PERIM (pág. PDF 20 de 50), de modo que los retranqueos definidos en el punto 4 sean de 5 metros a todos sus linderos.

6. INFORMES SECTORIALES

A continuación, se enumeran las Administraciones y organismos consultados, incluyendo el extracto de conclusiones y observaciones de los informes incorporados al expediente:

INFORMES SECTORIALES	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
D.P. de la Cª de Desarrollo Sostenible en Guadalajara. Servicio de Calidad Ambiental	• 07/10/2025 Informe favorable por no producirse diferencias significativas sobre el medio ambiente o en la zona de influencia (Doc. Inicial) - Se indica la necesaria retirada y gestión de los residuos existentes en la parcela 8, previamente a la construcción del instituto. - Solicita aclaración en relación a la superficie construida de uso residencial según catastro, existente en la parcela 4.
D.P. de la Cª de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara. Servicio de Educación	• 6/10/2025 Informe favorable de viabilidad en materia educativa - Solicita estudio de tráfico.
D.P. de la Cª de Educación, Cultura	• Informe favorable de fecha 22/10/2025





y Deportes en Guadalajara. Servicio de Cultura	- Recomienda la necesidad de realizar inventario de Patrimonio Cultural del término municipal.
D.G. Carreteras del Estado	• Informe favorable de fecha 29/09/2025
Cª Fomento. Dirección General de Carreteras	• Informe favorable de fecha 3/10/2025
Jefatura Provincial de Tráfico de Guadalajara	• 26/11/2025 Informe donde se recoge la normativa a cumplir en caso de proyectarse nuevas infraestructuras.
D.P. Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural	• Informe favorable de fecha 3/10/2025
S. G. Teleco e infraestructuras Digitales	• Informe favorable de fecha 2/10/2025
S. G. Cª Bienestar Social	• Informe de no afectación de fecha 27/10/2025
Agencia del Agua de CLM	• Informe de no afectación

El ámbito del PPM linda con los municipios de Pozo de Guadalajara, Santorcaz, Pezuela de las Torres, Loranca de Tajuña y Guadalajara. De entre los organismos consultados, se han recibido las siguientes respuestas:

INFORMES MUNICIPIOS	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara	• Informe favorable de fecha 15/09/2025
Ayuntamiento de Guadalajara	• Informe favorable

Visto lo recogido en los informes sectoriales, se estimaría necesario atender a lo recogido en el art. 30.4 del TRLOTAU de modo que, dada la finalidad del Plan, se deberá incluir el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

A SUBSANAR 02

- En base al artículo 30.4 del TRLOTAU, se deberá aportar Estudio de movilidad y tráfico.



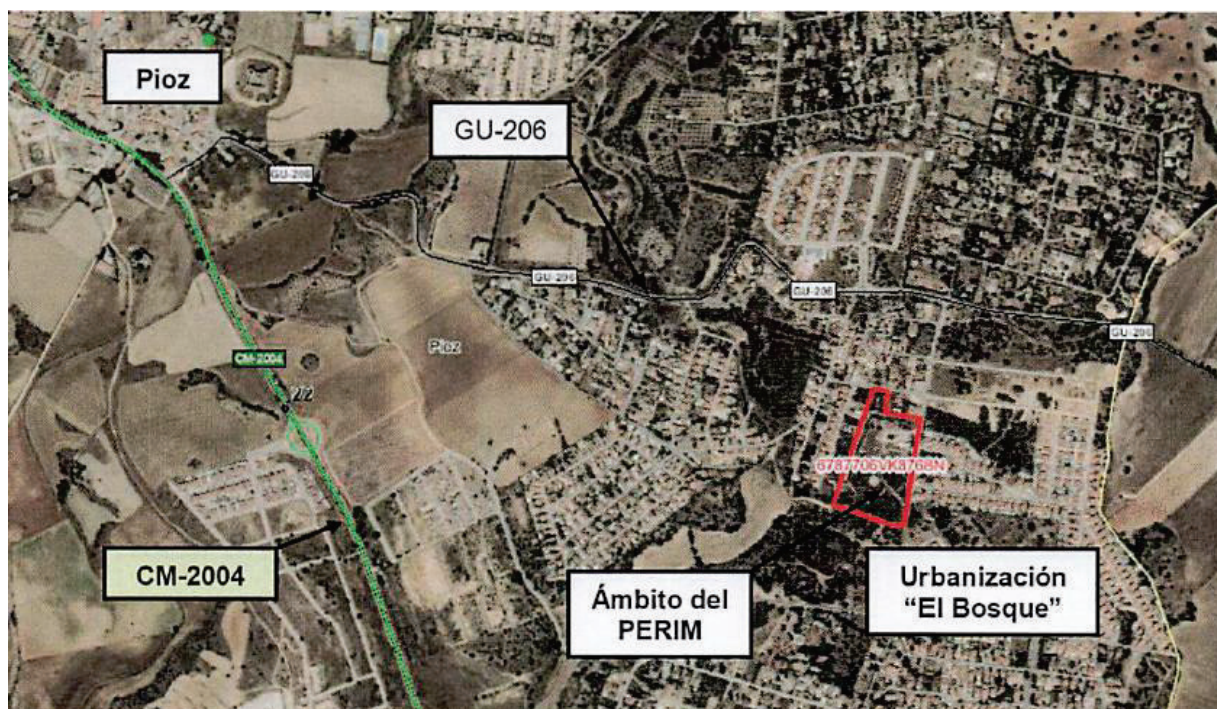


Imagen 2. Ubicación del municipio de Pioz y la Urbanización "El Bosque" (objeto del PERIM) y la carretera CM-2004.

7. CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión de Concertación Interadministrativa, la emisión del presente informe único de concertación interadministrativa, realizado en cumplimiento del art. 10.6 del TRLOTAU "La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales" y del 135.2.b) del RP, sobre el PERIM de la Urbanización "el Bosque", en el término municipal de Pioz (GU), que modifica la ordenación estructural de su Plan de Ordenación Municipal, debiéndose tener en cuenta las advertencias y observaciones indicadas en el mismo para su aprobación definitiva.

Como consecuencia de la **alteración de la Ordenación Estructural** y una vez sometidos a información pública y previa a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, procede la realización del informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística conforme se establece en el art 38.1 TRLOTAU.

El presente informe habrá de entenderse sin perjuicio del trámite administrativo seguido por el expediente, del que el Ayuntamiento es el único responsable.

Guadalajara, a fecha de firma

La Jefa de Sección

Firmado digitalmente el 16/01/2026 13:34
MIRIAM FUENTES SANZ
Jefa de Sección. Arquitecta
Servicio Urbanismo Guadalajara

La Jefa del Servicio de Urbanismo

Firmado digitalmente el 16/01/2026 14:18
ENCARNACIÓN SANCHEZ JUBERIAS
Jefe/a de Servicio
Servicio Urbanismo Guadalajara

Fdo.: Miriam Fuentes Sanz

Fdo: Encarnación Sánchez Juberías





INFORME-COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DEL SERVICIO DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EN RELACIÓN AL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SI-03 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM) DEL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA TORRE (GU).

(Informe según art. 138 del RP (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010)

EXPTE. PLAN 24/06

1. **DATOS GENERALES**
2. **ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**
3. **TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**
4. **INFORMES SECTORIALES**
5. **DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (2.1.6.1 NTP)**
 - 5.1. **MODELO TERRITORIAL**
 - 5.2. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO (19.2 RP)**
 - 5.3. **DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁMBITOS DE ACT. URBA. (19.3 RP)**
 - 5.4. **USOS, INTENSIDADES EDIFICATORIAS Y APROVECHAMIENTO TIPO (19.4 RP)**
 - 5.5. **SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES (19.5 RP)**
 - 5.6. **ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA (art.31 TRLOTAU, 22RP)**
6. **DOCUMENTACIÓN DEL PPM. REVISIÓN CONFORME NTP (art. 30 TRLOTAU, 58-64 RP)**
 - 6.1. **DOCUMENTACIÓN GENERAL DE LOS PLANES PARCIALES**
 - 6.2. **DOCUMENTACIÓN ADICIONAL DE LOS PLANES PARCIALES DE MEJORA**
 - 6.3. **NORMAS URBANÍSTICAS**
 - 6.4. **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE (ART. 30.2 TRLOTAU)**
 - 6.5. **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E IMPACTO DE GÉNERO**
 - 6.6. **ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO (ART. 30.4 TRLOTAU)**
7. **CONCLUSIONES**

ABREVIATURAS: POM = Plan de Ordenación Municipal, EsAE = Estudio Ambiental Estratégico, MJ = Memoria Justificativa, MI = Memoria Informativa, NNUU = Normas Urbanísticas, SUB = Suelo Urbanizable, SRR = Suelo Rústico de Reserva, SRNUEP = Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (N-natural, A-ambiental, C-cultural, P-paisajístico, I-infraestructuras), OE = Ordenación Estructural, OD = Ordenación Detallada, ZOU = Zona de Ordenación Urbanística. CPOTU = Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CCI = Comisión de Concertación Interadministrativa.
--

Se emite el presente informe, respecto del documento de **PLAN PARCIAL DE MEJORA (PPM) DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) DEL POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE DE FECHA OCTUBRE 2024**, al objeto de que sea elevado a la **Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de Guadalajara**, en relación a los artículos 10 del TRLOTAU y 11 del Decreto 235/2010, por tratarse de la tramitación del planeamiento de desarrollo de un municipio de menos de 10.000 habitantes.

1. DATOS GENERALES

Población (INE 2024): 6.696 habitantes
Iniciativa: Ayuntamiento de Villanueva de la Torre
Planeamiento vigente: Plan de Ordenación Municipal (POM) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 14/02/2005, con varios Planes Parciales aprobados y un Plan Especial de Infraestructuras aprobado con fecha 19/01/2007.

El POM cuenta con una Modificación puntual nº3 (Exp. PLAN/22/02). Esta modificación afecta al sector objeto de este informe. No obstante, el Ayuntamiento en fecha 27/09/2022 remite oficio de Alcaldía desistiendo de dicha modificación puntual nº3.

MUNICIPIO	VILLANUEVA DE LA TORRE	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	14/11/2024
SOLICITUD	INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara		
OBJETO	Plan Parcial de Mejora como alternativa técnica PAU del SECTOR SI-03		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	10.1.b) y 64.7 TRLOTAU 134 RP, 36 RSR 11.1 D235/2010	Consulta previa de viabilidad de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva.	
	10.6 TRLOTAU	En trámite.	
	38.4. TRLOTAU y 139.3.a) RP (aprobación inicial-Ayto.)		
	38.3 TRLOTAU 139.2 RP Informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo.		
	38.4 TRLOTAU y 139.3.b) RP (aprobación definitiva-Ayuntamiento)		
INFORMACIÓN PÚBLICA (sobre el documento de inicio Julio 2024)	DOCM	Núm. 149 de 2/08/2024	
	PERIÓDICO DE GRAN DIFUSIÓN	Nueva Alcarria 2/08/2024	
	Certificado alegaciones Respuesta alegaciones secretaría	16/10/2024 17/12/2024	



2. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se pretende mediante la aprobación de un Plan Parcial de Mejora, el cambio de clasificación de 34,7 ha coincidentes con las parcelas 73 y 75 del polígono 1 de Villanueva de la Torre, actualmente clasificadas como suelo rústico de reserva en el POM a suelo urbanizable para uso industrial, creando el sector urbanizable industrial SI-03 que permita la implantación de grandes empresas.

Para ello, previamente se llevaron a cabo las siguientes actuaciones:

20/05/2022: Solicitud de informe de consulta previa de viabilidad para actuación urbanizadora en SRR.

6/09/2022: Se emite Informe-CPOTU relativo a la consulta previa de viabilidad.

12/12/2022: Se emite Informe-CCI relativo a la consulta previa de viabilidad.

26/01/2023: Resolución de declaración de viabilidad de la transformación urbanizadora del suelo rústico para el desarrollo del sector industrial SI-03 por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre (registro de entrada nº 3983504 de fecha 02/10/2025).

17/06/2025: Se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre “Aprobar la desclasificación de los terrenos clasificados como urbanizables ubicados en el Sector Urbanizable Industrial I-2 del POM de Villanueva de la Torre a Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural” (BOP de Guadalajara nº 115).

7/08/2025: Publicación BOP Guadalajara nº 151 la Declaración de caducidad y archivo de procedimiento PAU nº 226-2007.

El presente informe se realiza en base a la siguiente documentación aportada por el Ayuntamiento:

30/07/2024: Solicitud de informe conforme al art. 10 TRLOTAU. Aportan Estudio Ambiental Estratégico y Versión Inicial del Plan Parcial de Mejora del SI-03. Desde este servicio no se emitió informe. Las consideraciones procedentes se incluirán en el seno del presente informe de Concertación Interadministrativa.

14/11/2024: Solicitud con registro nº 4437977 de emisión de informe único por la CCI conforme al art. 10.6 TRLOTAU. Remite documentación en la que incluyen 170 archivos en diferentes carpetas.

Entre ellos, de forma resumida se describen los siguientes:

- Solicitud de informe único de Concertación Interadministrativa
- Versión inicial del PPM con fecha JULIO 2024.
- En la carpeta INFORMES Y ALEGACIONES RECIBIDAS hay 11 documentos que se corresponden con la VERSION DEFINITIVA de fecha OCTUBRE 2024 (Doc. Memoria de 349 pág.), en base al cual se realiza el presente informe.
- Documentación acreditativa del procedimiento de información pública (02/08/2024) y certificado de secretaria de informes y alegaciones presentadas con fecha 16/10/2024. Se comprueba que se han realizado consulta a 62 entidades interesadas y según certificado han contestado 17;

NOTA: Se comprueba que el expediente PLAN/25/05 de Villanueva de la Torre, con entrada en esta D.P. el 07/05/2025, de solicitud de informe respecto al PAU I-03, contiene una nueva versión de este PPM, relevante para la tramitación de este expediente. Por tanto este expediente PLAN 24/06 se refiere a esta última versión del PPM.



15/11/2024: se emite informe de los servicios técnicos municipales, que concluye que la versión definitiva del PPM se ajusta a las determinaciones y condiciones de los informes recibidos durante el trámite de concertación.

18/11/2024: se emite informe jurídico de la Vicesecretaria de la corporación sobre procedimiento aplicable y los trámites.

29/11/2024 se emite certificado de acuerdo de pleno realizado el día 28/11/2024 en el que, en base a los informes anteriores se aprueba inicialmente el PPM.

29/09/2025: Se emite requerimiento solicitando dar cumplimiento al artículo 64.7, aportando la resolución motivada sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora, previamente a la tramitación del Plan Parcial de Mejora del Sector SI-03. Se da respuesta al citado requerimiento con fecha 2/10/2025.

08/11/2025: Emisión de la Declaración Ambiental Estratégica del PPM (DOCLM núm. 224 de 19/11/2025).

3. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

El PPM presentado modifica la ordenación estructural (OE) y, puesto que Villanueva de la Torre es un municipio con menos de 10.000 habitantes, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones en relación a la tramitación del planeamiento:

Según el **artículo 10.1 del TRLOTAU** quedan sujetos a concertación interadministrativa los instrumentos de planeamiento que afecten a la ordenación estructural, como ocurre en este caso.

El Art. 11.1 del Reglamento del D235/2010 de competencias y fomento de la transparencia, indica que *“...corresponde a las **Comisiones de Concertación Interadministrativa** la deliberación y emisión, una vez llevado a cabo el trámite de consulta a las Administraciones públicas territoriales afectadas, del **informe único de concertación interadministrativa**, previsto en el número 6 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.”*

El Art.10.6 del TRLOTAU indica lo siguiente: *“Cumplido el trámite de consulta, o el de información pública, la Comisión de Concertación Interadministrativa, órgano colegiado cuya composición y funcionamiento se desarrollará reglamentariamente, **emitirá informe único de concertación interadministrativa** sobre el instrumento o proyecto formulado para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.”*

El Art. 38.4 TRLOTAU regula que los PPM de su número 38.3, es decir, los que comporten modificación de la ordenación estructural (OE), **requerirán aprobación inicial**, de competencia municipal. Esta se realizará después de la información pública y antes del informe de la Consejería de urbanismo, que conforme al art. 139.3.a) y 139.2 del Reglamento de Planeamiento (RP), es el informe previo y vinculante que debe emitir la Comisión Provincial de Urbanismo antes de la aprobación definitiva.

ESQUEMA-RESUMEN DE PROCEDIMIENTO PARA APROBACION PPM

Una vez emitido el informe único de concertación interadministrativa, y según los artículos referenciados, procede:

Aprobación inicial- Ayuntamiento Pleno	Art. 38.4 TRLOTAU y art.139.3.a) RP Aprobado el 28/11/2024
Informe único CCI	Art. 10 TRLOTAU objeto de este informe
Informe previo y vinculante de la CPOTU	Art.38.3 TRLOTAU y art.139.2 RP
Aprobación definitiva- Ayuntamiento Pleno	Art. 38.4 TRLOTAU y art.139.3.b) RP

4. **INFORMES SECTORIALES**

A) **Afecciones existentes**

Infraestructuras:

Carreteras: GU-102.

Líneas eléctricas: Línea de Alta Tensión (LAT) de 132KV al sureste del sector

Gaseoducto: Algete-Yela (Enagas Transporte SAU) afecta zona noreste.

Ambiental:

Hidrológicas: Cuenca Hidrográfica del Tajo.

Vías Pecuarias: Cañada Real Galiana y Cordel de la Vía Pastoril (comparte trazado con GU-102).



Imagen 01. Plano resumen de afecciones.

B) **Informes sectoriales**

A continuación, se enumeran las Administraciones y organismos consultados, incluyendo el extracto de conclusiones y observaciones de los informes incorporados al expediente:

INFORMES SECTORIALES	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
D.G. de Calidad Ambiental	08/11/2025 Declaración Ambiental Estratégica FAVORABLE (PLA-SC-24-0528) Doc. inicial - Se incorporará el contenido de esta declaración ambiental estratégica en la versión definitiva del plan. Antes de la aprobación definitiva del PPM se precisa: - Informe favorable del gestor de la ZEPA ES0000139 “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” perteneciente a la Comunidad de Madrid. - Inclusión en el PPM la clasificación de la vía pecuaria del Cordel de la Vía Pastoril del pueblo a la Cañada Galiana, y zona de protección, como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental – Sistema General.



	- Visto bueno del Servicio de Medio Natural de la D.P. Desarrollo Sostenible de Guadalajara al protocolo de actuación diseñado para llevar a cabo la medida compensatoria de ejecución de al menos 5 campañas de salvamento de aguiluchos en la ZEPA de las “Estepas Cerealista de la Campiña” de la provincia de Guadalajara. Se deberá adaptar la memoria del plan para incluir la documentación y las acciones que se vayan a llevar a cabo en la medida compensatoria.
D.P. de la Cª de Desarrollo Sostenible en Guadalajara. Servicio de Medio Natural.	• 5/08/2024 Informe relativo al Estudio Ambiental Estratégico (PLA-SC-24-0528) - Debe preservarse la integridad de la vía pecuaria del Cordel de la Vía Pastoril, que debería clasificarse como <u>suelo rústico no urbanizable de protección natural</u>. - La EDAR deberá estar en condiciones de asumir los nuevos vertidos, previamente a construirse el polígono. - En las zonas verdes los diseños minimizarán el consumo de agua. - El alumbrado exterior incorporará criterios de iluminación sostenible. - El plan de vigilancia del PU deberá contar con un control de seguimiento de las aves esteparias, realizando prospección previa. - Cumplir con la normativa de prevención de incendios. - Realización de campañas de salvamento de aguiluchos como medida compensatoria.
D.P. Desarrollo Sostenible Servicio de Minas.	• 21/08/2024 Informe de no afectación
D.P. Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural	Falta informe
Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)	• 26/04/2024 Informe técnico (EAE). - Ámbito fuera de zona de policía de cauces públicos - Suministro por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe. El desarrollo del PPM queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las nuevas demandas, contando con concesión administrativa de la CHT. - La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa. - <u>EDAR Villanueva de la Torre no tiene autorización</u> de vertido a cauce público. No se puede informar favorablemente hasta que se tenga autorización. • 02/06/2022 Informe de expediente de viabilidad (PLAN/22/07) - Considera que existe recurso hídrico suficiente para atender las nuevas demandas que se plantean, siempre que no se supere la asignación de 40.95 hm3/año. Falta informe favorable de la EDAR
Infraestructuras del agua de CLM	• 30/07/2024 Informe técnico - En materia de abastecimiento: El municipio dispone de un sistema de abastecimiento de gestión municipal, por lo que no es competente para informar sobre la compatibilidad de recursos con el incremento de demanda derivada de las nuevas actuaciones. - En materia de depuración: Esta Entidad actualmente, no presta el servicio de depuración al municipio, pero va a realizar las obras de nueva EDAR. Para un vertido de 220m³/día según proyecto, la infraestructura proyectada cuenta con capacidad suficiente - <i>La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2022, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que <u>no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.</u></i>
DG de Política Energética y Minas (MITMA)	• 19/04/2024 INFORME TÉCNICO - Incluir en el marco legal aplicable la Ley 34/1998 del sector de hidrocarburos y su normativa de desarrollo. - Podría estar afectada por infraestructuras eléctricas de generación, transporte o distribución. Se debe consultar a las empresas oportunas su posible afección. - Establece normativa de cumplimiento en relación a las instalaciones del sistema eléctrico.



Mº de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación de Carreteras del Estado en CLM.	• 12/12/2024 INFORME FAVORABLE (versión inicial EAE, hay informe previo de 13/06/2024) <i>No se aprecia que el PPM propuesto afecte a la Red de Carreteras del Estado.</i> <i>Se añade como consideraciones:</i> - La iluminación no afectará a la seguridad del tráfico. - La urbanización no afectará al drenaje de las carreteras estatales y sus redes evacuación no aportarán vertidos a los drenajes existentes. - Se pedirá estudio de tráfico para estudiar el impacto sobre la R-2
D.P. Cª Fomento. Servicio de Carreteras	• Informe de no afectación de fecha 13/08/2024
Diputación Provincial Guadalajara. Carreteras.	• 6/08/2024 Informe favorable Se comprueba que el PPM contiene la Línea Límite de edificación a 18m El PPM clasifica las servidumbres como suelo urbanizable, <u>no como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.</u>
Ministerio Asuntos Económicos y Transformación Digital Telecomunica.	• 9/10/2024 Informe favorable (versión octubre 2024) <i>Previamente se emite requerimiento que es recogido en la redacción del documento informado favorablemente.</i>
Secretaría Estado y Seguridad, DG Guardia Civil, Tráfico, Protección Civil y Emergencias	• 17/09/2024 informe sin observaciones
D.P. Cª Hacienda y Administraciones Publicas. Servicio Protección Ciudadana	• Comunicación de fecha 6/08/2024 indicando que el promotor ya recoge en el Estudio Ambiental Estratégico lo indicado en el informe de fecha 23/03/2022.
D.P. Cª Educación, Cultura y Deportes. Servicio de Cultura.	• 9/06/2022 Informe favorable (versión EAE)
Cª de Bienestar Social. Servicio Accesibilidad	Falta informe
Sanidad: SP competente	• 01/08/2024 Informe técnico Informa sobre "la obligatoriedad de cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, su control y suministro"

C) Informes de municipios colindantes

El ámbito del PPM linda con los municipios de Azuqueca (Guadalajara) y Meco (Madrid). De estos organismos consultados, se han recibido las siguientes respuestas:

INFORMES MUNICIPIOS	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
Ayuntamiento de Azuqueca	• 02/10/2024 Informe técnico - Afección a redes locales del Ayuntamiento de Azuqueca tramo de la GU-102 entre rotondas congestionado donde se indica que, siendo competencia municipal, no se puede asumir el aumento de densidad de tráfico. - Solicita adecuación de señalización del tráfico pesado.

Señalar que lindando con el T.M. de Villanueva al suroeste del ámbito propuesto, discurre la vía pecuaria “Cañada Real Galiana” a su paso por el municipio de Meco (Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de junio de 2022). Dicha vía pecuaria se encuentra deslindada y amojonada con fecha 28 de julio de 1959 sin que el trazado o zonas de protección de la misma afecten al T.M. de Villanueva de la Torre, quedando fuera del ámbito propuesto del sector.

Se cuenta con Oficio de remisión de fecha 29/07/2024 al Ayuntamiento de Meco de consulta como Administración afectada en relación al PPM del sector. De este modo, los municipios colindantes han sido consultados.

5. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

El artículo 19 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU establece las determinaciones de ordenación estructural del planeamiento.

Según indica el documento técnico, el PPM afecta a prácticamente la totalidad de las determinaciones establecidas en el artículo 19, entre ellas, a la clasificación del suelo, delimitación de sectores, y señalamiento de sistemas generales.

Por tanto, se trata de una **MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL POM.**

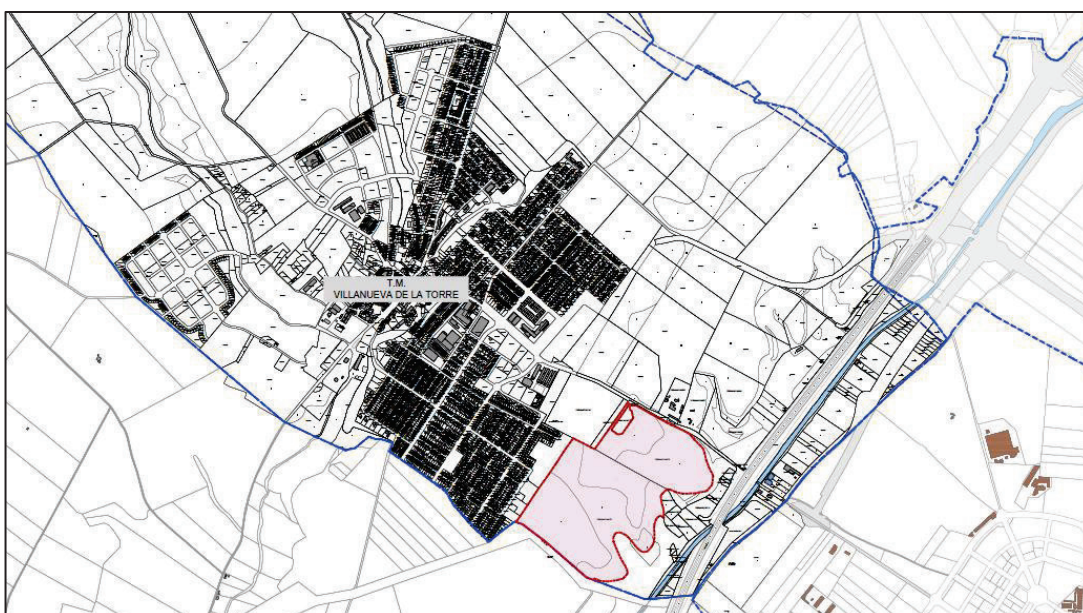


Imagen 02. Localización del sector en relación al término municipal.



5.1. MODELO TERRITORIAL

En cumplimiento del artículo 11.2 del Decreto 235/2010, de regulación de competencias, el 12/12/2022 se emitió informe urbanístico en relación a la viabilidad de una actuación urbanizadora de uso industrial en suelo rústico de reserva (exp. PLA/22/07). De tal modo, en la CPOTU de fecha 07/09/2022 se autorizó dicha actuación. La actuación recogida en el presente PPM es la misma que la de la actuación urbanizadora autorizada, se entiende que **el PPM propuesto es acorde al modelo territorial dispuesto en el POM de la localidad de Villanueva de la Torre.**

5.2. CLASIFICACION DEL SUELO (19.2 RP)

El POM vigente clasifica el suelo del sector SI-03 propuesto, prácticamente en la totalidad del ámbito de actuación como **suelo rústico de reserva** (plano O-1 de Clasificación del Suelo”).

El SRR es transformado en suelo urbanizable (SUB). Para ello, el instrumento urbanístico empleado objeto de informe es el **Plan Parcial de Mejora (PPM)** por el cual, en base al art.57.2 del RP podrá, con carácter excepcional, reclasificar suelo rústico de reserva (SRR) como suelo urbanizable (SUB), siempre que se cumplan todos y cada uno los siguientes requisitos:

“a) El cumplimiento de las condiciones establecidas para la eventual incorporación de los terrenos correspondientes al proceso urbanizador conforme a lo dispuesto en el artículo 19.3.

La reclasificación de un sector (S) deberá respetar en todo caso los criterios de ordenación territorial (OT) aplicados en la clasificación originaria.

b) La garantía de la complementación de los sistemas generales (SG) que, en su caso, exija la incorporación del nuevo suelo urbanizable (SUB), así como de su debida integración en el modelo territorial fijado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

c) La aprobación, con declaración o informe favorable de acuerdo con la legislación aplicable, del correspondiente estudio de impacto ambiental (...).

d) El respeto de los condicionantes previstos en el artículo 120 de este Reglamento (condicionantes para la innovación).”

En relación al cumplimiento del punto a) y b), el POM en origen sectorizaba el S-1 y S-2, adscribiendo el SGV-19 al S-1, contando con que el S-2 podría desarrollarse de modo independiente al sistema general indicado por localizarse en la salida de la CM-1008. Al desclasificar el S-2 y trasladarse el suelo industrial hacia el suroeste en el sector S-3, la salida del tráfico se altera, de modo que la propia Memoria del PPM indica que la principal conexión se debe realizar empleando el SGV-19 del POM.

Por tanto, tal como se indicó en la consulta previa, será precisa la previsión del SGV-19, correspondiente al sector contiguo, el SI-01, para no saturar las redes viarias existentes, debiéndose analizar la posible restricción, a su vez, del acceso a la zona residencial de la localidad a vehículos pesados.

Se cuenta con el documento de estudio de impacto ambiental indicando en el punto c).

En relación al cumplimiento del punto d) es de aplicación el art. 120.2 del RP, de modo que se mantenga la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementarlo. Además, deberán prever las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal del suelo, que garanticen la especial participación pública en las plusvalías generadas.

A su vez, en su límite noreste se localiza el trazado de la carretera GU-102 cuyos terrenos se clasifican actualmente en el POM como suelo urbanizable y **califican como Sistema General Viario.**



Coincidiendo con el trazado de la carretera se localiza la vía pastoril que une la localidad con la Cañada Real Galiana, de modo que parte del ámbito se encuentra a su vez en suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

A SUBSANAR 1

- Se incluirá un plano PI-11 de Clasificación del suelo vigente similar al PI-04 del PPM (detallando las zonas afectadas a escala mayor), que recoja la clasificación del suelo vigente en base al POM y los informes sectoriales para el ámbito del sector, la GU-102, sus zonas de servidumbre, así como la vía pastoril y demás infraestructuras.
- Se incluirá un plano POE-03 de Clasificación del suelo similar al anterior PI-11, recogiendo la Clasificación del suelo propuesta, tanto en el ámbito del sector como en relación con el sistema general viario limítrofe, la vía pastoril y demás infraestructuras. En este plano se indicará el nuevo Sector de Suelo Urbanizable (SU) señalando en el mismo: “Autorizada Actuación Urbanizadora en SRR en CPOTU de 07/09/2022”

OBSERVACIÓN 1

- El PPM asumirá la ejecución de la rotonda del SGV-19 que el POM asigna al SI-01, en cumplimiento del punto b) del art.57.2 del RP.
- La cesión del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre será de un 10% (pág. 150 del doc. de Memoria), lo que hace un total de 13.889,15 uu.aa.

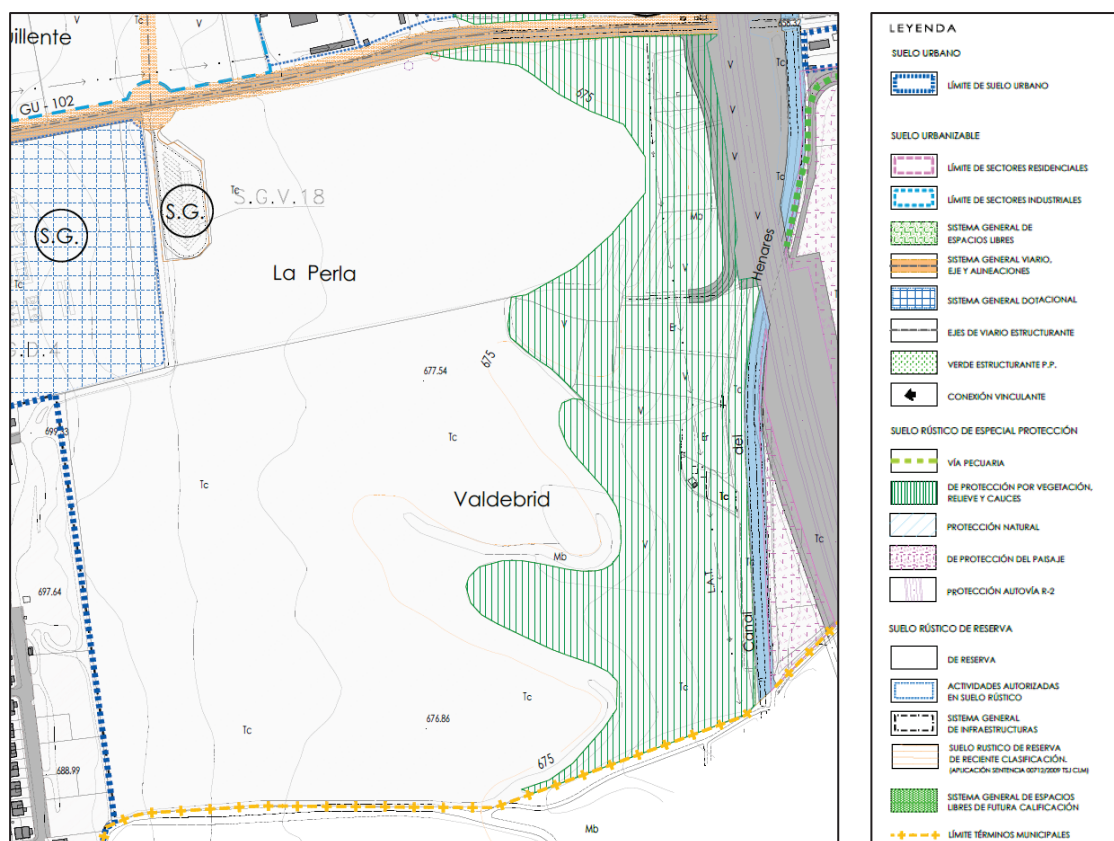


Imagen 03. Plano de la clasificación actual del sector.



5.3. DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁMBITOS DE ACT. URBANIZADORA. (19.3 RP)

La ordenación estructural (OE) se compone de la delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

El nuevo sector se ubica al sureste del término municipal de Villanueva de la Torre. Linda al este con la carretera GU-102 tras la cual se sitúa el sector SI-01 aún sin desarrollar, al norte con el límite del suelo urbano de uso residencial y zona de equipamientos municipales (parque El Mirador y Recinto Ferial) y el sistema general dotacional viario SGV-18 adscrito al sector residencial R-5 (así clasificados en el POM vigente), al oeste con el municipio de Meco (Madrid) por donde discurre la vía pecuaria Cañada Real Galiana, y al sur con suelo rústico no urbanizable de especial protección clasificado en el vigente POM.

Con una superficie total del ámbito del Sector SI-03 de 347.228,64 m², incluyendo los Sistemas Generales (GU-102), la delimitación propuesta cumple con los criterios de delimitación de sectores recogidos en el art. 28 del RP.

Presenta el PPM una única Unidad de Actuación Urbanizadora (reguladas en art. 29 del RP), coincidiendo con la superficie del sector.

5.4. USOS, INTENSIDADES EDIFICATORIAS Y APROVECHAMIENTO TIPO (19.4 RP)

5.4.1 Usos

En general la regulación de los usos cumple con lo recogido en el Anexo II del RP.

El uso global mayoritario previsto en la totalidad del suelo urbano es el industrial, siendo el pormenorizado el industrial productivo y el industrial almacenaje. Como uso compatible, contempla el PPM el uso terciario, residencial y dotacional. (art. 7 NNUU). El art.8 de las NNUU del PPM regula la definición de usos, sin incluirse el uso residencial.

A SUBSANAR 02

- El uso residencial general es incompatible con el uso global mayoritario (industrial). Únicamente el uso residencial se podría permitir en el caso de vincularse a la actividad industrial (vigilancia de fincas), en cuyo caso deberán definirse sus características en el citado art. 8 de las NNUU.

5.4.2 Intensidad edificatoria

El sector no varía los parámetros indicados en relación a lo recogido en el POM para sectores de uso industrial, tal como establecía el informe técnico emitido por los Servicios Técnicos Municipales:

- Intensidad del ámbito: Edificabilidad máxima o bruta por metro cuadrado de suelo bruto de 0,50m²c/m²s.

5.4.3. Aprovechamiento tipo

El Aprovechamiento tipo (AT) por metro cuadrado de suelo bruto es de 0,40 uu.aa/m²s

Se proyectan dos manzanas, manzana -01 con 55.718,98 m² y manzana -02 con 205.021,49 m², de modo que se obtiene la siguiente tabla:



MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA (m ² t)	USO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO O MÁXIMO POR MANZANA (uu.aa.)
MANZANA-01	55.718,98	37.100,54	INDUSTRIAL	0,80	29.680,430
MANZANA-02	205.021,49	136.513,78	INDUSTRIAL	0,80	109.210,020
TOTAL	260.740,47	173.614,32			138.891,45

Tabla 01. Superficies del sector con edificabilidades por manzanas.

Con los datos indicados, será preciso definir el compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio público de suelo, en cumplimiento del artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico, que remite al 39.4 del TRLOTAU.

5.5. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES (19.5 RP)

El Artículo 57 del RP establece que los PPM podrán alterar la ordenación estructural (OE) si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

- “a) Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y*
- b) Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.”*

5.5.1 Sistema General de Comunicaciones

El PPM establece un sistema general de infraestructuras interior de 2.604,40 m² dada la colindancia del ámbito con la carretera GU-102, adscrito al sector, correspondiente a zonas de servidumbre (SG-DEIS 01).

Para favorecer el acceso al sector, se prevé la creación de una nueva glorieta de conexión con la carretera GU-102, incluida dentro del SGV-19, adscrito al sector urbanizable de uso industrial SI-01.

OBSERVACIONES 02

- Se deberá definir la clasificación de los terrenos afectos al sistema general viario (Disposición adicional segunda RSR) en el plano POE-03 (ver A subsanar 01) en la zona de suelo urbanizable del Sector SI-03 y en la zona de SRR

5.5.2 Sistema General de Zonas Verdes y equipamientos

El PPM no prevé ninguna superficie de suelo perteneciente al SSGG-DV y demás espacios libres, adscribiendo todos los espacios con este uso al Sistema Local.

5.6. ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA PARA SUELO URBANIZABLE (art. 31 TRLOTAU, 22 RP)

5.6.1 Reserva de suelo dotacional público

En sectores de uso global industrial la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario (DC) y descontando los sistemas generales, será de como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, destinando 2/3 a zonas verdes (DV), según señala el artículo 31.1.c) del TRLOTAU. Por tanto, el 1/3 restante debe emplearse a equipamientos (DE).



En la pág. 152 del documento de memoria se indica “conforme a lo preceptuado en el TRLOTAU deben resultar de aplicar un 15% sobre la superficie anterior esto es 51.693,64 m² de suelo, debiéndose destinar como mínimo 2/3 de los mismos a zonas verdes”.

Los cálculos se recogen en el Punto 3.6.6.2 de la MJ y se tratan descontando de la superficie ordenada de 347.228,64 m² los 2.604,40 m² del sistema general viario.

Destinado a sistema local de zonas verdes se prevén 48.816,50 m² (14,06% de la superficie del sector). Con ello se observa que los 2/3 indicados previamente (34.722,864 m²) se destinan a zonas verdes pero gran parte del otro tercio también, de modo que la superficie destinada a equipamiento se ve reducida considerablemente pasando de 17.361,43 m² a 8.517,42 m².

Se observa por tanto, un error a la hora de plantear el porcentaje indicado en dichos artículos, de modo que no es posible reducir el tercio de superficie destinado a equipamientos, aunque se asigne ésta como zonas verdes.

Si bien el art. 22.3 del RP que recoge los estándares de calidad urbana en suelo urbanizable para uso industrial no desglosa por apartados las proporciones en relación a los usos, se debe tener en cuenta que la normativa recoge explícitamente los casos en los que estas proporciones pueden variar. Así, en relación al SUNC, en el art. 20.4 del RP se indica que el Plan “podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento”.

Por todo ello, el PPM debe destinar dos tercios del 15% de la superficie ordenada a zonas verdes y un tercio a equipamientos, pudiendo aumentarse dicho porcentaje en ambos casos en función de las necesidades del planeamiento pero siempre respetándose esos porcentajes mínimos asociados a dichos usos.

Por último, indicar que, para sistemas locales dotacionales de equipamientos de infraestructuras y servicios, se destina una superficie total de 1.658,04 m², para poder albergar los centros de transformación de la red eléctrica del sector, los depósitos de abastecimiento, las zonas destinadas a puntos limpios. Como sistema local de equipamiento se establece un total de 6.859,38 m² destinados a aparcamiento de vehículos pesados según MJ. Como sistema local viario, se define una superficie de 26.549,85 m².

A SUBSANAR 03

- Se deberá mantener la proporción fijada en 1/3 para equipamiento, siendo como mínimo su superficie de 17.361,43 m². Esta subsanación afecta tanto a los datos recogidos en la memoria como a los planos del PPM.
- La superficie de las tablas de la MJ en relación a las superficies de zonas verdes, equipamientos, etc. deberá coincidir con la indicada en los planos. Los metros cuadrados destinados a SL-DE de la tabla de cesiones obligatorias (pág. 126 Memoria justificativa 8.517,42 m²) no coincide con la superficie indicada en el plano POD-01 (6.859,38 m²).

OBSERVACIONES 03

Se recuerda, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24.2 del RP, que las zonas verdes deberán dotarse con el mobiliario urbano y tratamientos adecuados a su uso, así como a los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, debiendo ajardinarse al menos el 60 % de su superficie, sin perjuicio de que dicho porcentaje pueda reducirse en áreas de juego o espacios saludables.



Imagen 04. Plano de calificación del suelo propuesto.

5.6.2 Reserva de plazas de aparcamiento

El art. 31 del TRLOTAU establece la proporción de plazas de aparcamiento 1 plaza por cada 200 m² de techo sin distinguir entre plazas de carácter privado o público e indicando que si el plan establece la OD podrá establecer la ubicación de plazas en el interior de las parcelas o en los espacios públicos, así como minorar su número a la mitad en función de la actividad.

De tal modo, el PPM establece un total de 869 plazas, reservando 436 situadas en viario público, de las cuales 12 serán accesibles. Por tanto, se deberán ubicar 433 en el interior de las parcelas.

En los planos aportados de OD no se recoge en el propio viario la ubicación de plazas de aparcamiento destinadas a vehículos pesados, ubicando estos en la reserva de aparcamiento del S.G.V.18, el cual se encuentra sin desarrollar.

Las ordenanzas presentadas de aplicación en el sector recogen la reserva del número de plazas de aparcamiento interiores.

6. DOCUMENTACIÓN DEL PPM. REVISIÓN SEGÚN NTP

6.1. Documentación general de los PP y aplicación de la NTP

Los artículos 58-63 del RP recogen las determinaciones de los documentos a aportar para el caso de los PP.

NORMATIVA	PUNTO	CUMPLIMIENTO
Art.59 RP	Memoria Informativa	Se aporta
	Memoria justificativa	Se aporta



Art.60 RP	Planos de Información	Se aportan los siguientes planos: - PI-01.- Encuadre territorial - PI-02.- Estado actual del T.M. Catastro de rústica - PI-03.- Estado actual del T.M. Afecciones - PI-04.-Dominio público. Servidumbre y afecciones - PI-05.- Ortofoto. Catastro de rústica. Parcelas afectadas - PI-06.- Superposición topográfico y catastral - PI-07.- Topográfico. Redes e infraestructuras existentes - PI-08.- Ordenación vigente: T.M. - PI-09.- Ordenación vigente. Clasificación y calificación del suelo - PI-10.- Clasificación del suelo. Estado actual. Detalle POM
Art.61 RP	Normas urbanísticas	Se aporta
2.1.9 NTP	Ficha Resumen Individualizada Anexo II	No se aporta
Art.62 RP	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	No procede
Art. 63 RP	Planos de ordenación	- POE-01.- Clasificación de suelo. Estado modificado - POE-02.- Clasificación de suelo. Área de reparto y SS.GG. - POD-01.- Calificación del suelo y gestión - POD-02.- Calificación del suelo y gestión. Propuesta de paisajismo - POD-03.- Retranqueos, condiciones edificación. Afecciones - POD-04.- Superposición catastral - POD-05.- Red viaria, alineaciones y rasantes - POD-06.- Red viaria. Secciones tipo - POD-07.- Red viaria. Itinerario libre barreras arquitectónicas - POD-08 y POD-09.- Red viaria. Detalles accesibilidad
Art. 64.3	Documento refundido POM	Se aporta (archivo 429)

En relación con los planos de “trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos dispuestos por el PP, estas se integran en el PAU, remitiéndose al PU (art. 63. c)).

A SUBSANAR 04

- Se aportará la Ficha Resumen Individualizada según Anexo II de la NTP del sector a desarrollar.
- PI-08, PI-09 y POE-01 Eliminar el sombreado de “protección del paisaje” en las franjas clasificadas como suelo de reserva por la Sentencia 3265/2008 TSJ CLM.



- PI-08 y PI-09: Eliminar el recuadro alusivo a la reclasificación del sector I-2, así como todo lo referente a esta, por haberse llevado ya a cabo, pasando a ser zona protegida por la inclusión de la ZEPA.
- Se eliminará de todos los planos generales la superficie grafiada por el POM como “Verde estructurante P.P.” que se asociaba al sector SI-2 desclasificado recientemente.
- Siempre que sea posible, puesto que la última actualización del plano O-1 Clasificación del suelo del POM se encuentra en color, el plano de refundición contará con el mismo grafismo, con el fin facilitar su lectura, dada la complejidad de su contenido. (similar al plano POE-01 del PPM)
- En el plano POE-01 y plano O-1 Clasificación del suelo del POM del documento de refundición deberá recoger la desclasificación del sector SI-02.
- En el plano POE-01 y plano O-1 Clasificación del suelo del POM del documento de refundición deberá eliminar la “protección de paisaje” en base a la Sentencia 3265/2008 del TSJ de CLM. En el caso de la superficie situada al oeste del sector SI-01 se marcará como SR “de reserva”. El tramo restante, se marcará como SREPN.
- La nomenclatura de los usos se corresponderán con los recogidos en el Anexo I del RP, de modo que los asociados a zonas verdes, se denominarán SL-DV.

6.2. Documentación adicional de los PPM

El artículo 64 del RP recoge para el caso de los PPM que modifiquen la ordenación recogida en el POM, además de los dispuesto en los artículos 58-63 del RP, los siguientes extremos:

1. Memoria informativa y justificativa: **(APORTADO MJ 3.5)**

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, sino con los integrantes del conjunto del sector (S) y de su entorno inmediato, haciendo especial referencia a los sistemas generales (SG).

b) Justificación de que la mejora respeta, o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Valoración favorable, en su caso, del impacto ambiental que comporte la reclasificación de suelo rústico de reserva (SRR), razonando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 57.2 de este Reglamento.

d) Justificación expresa de la satisfacción de los condicionantes establecidos en el artículo 120 del presente Reglamento.

2. Los planos de ordenación:

a) Representación de la ordenación detallada (OD) conjunta del sector (S) o del ámbito correspondiente y de sus inmediaciones, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio. **APORTADO**

Si la propuesta implica variaciones en los sistemas generales (SG), además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal (POM) y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales. **APORTADO**

b) Cuando proceda, redelimitación del sector o sectores o delimitación del sector o sectores (S) nuevos, así como de los colindantes que resulten afectados como consecuencia de las operaciones anteriores, ajustándose a los criterios del artículo 28 de este Reglamento. **APORTADO**

c) Análisis comparativo de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior, a los efectos de justificar la mejora pretendida. **APORTADO**

d) Plano superpuesto de la nueva ordenación y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el entorno en el que se ubique aquella, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva de su entorno, así como representación de la ordenación estructural (OE) subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general. **APORTADO**



3. Un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación. Se presenta archivo 429 “Documentación afectada POM vigente por el PPM sector SI-03. **VER A SUBSANAR 04**

6.3. Normas urbanísticas

Se elaboran unas ordenanzas propias para el nuevo sector industrial, incluyendo la regulación del uso para equipamiento, red viaria, zonas verdes y espacios libres e infraestructuras, con el fin de su adaptación a las necesidades de dicho sector.

Entre los parámetros recogidos por la **Ordenanza Industrial**, destaca el de altura máxima fijada en 21 m a alero, siendo la máxima para la ordenanza vigente de 9 m. El retranqueo se fija en 10 m, siendo de 5 m en la ordenanza vigente.

Se observa en varios puntos de esta Ordenanza Industrial, que determinadas construcciones o edificaciones se definen como no computables en edificabilidad; en el art. 24 de la Ordenanza Industrial se indica que la construcción de un edificio cuyo uso sea aparcamiento, no computará en la edificabilidad máxima de la parcela. A su vez, continúa diciendo que para determinadas construcciones de instalaciones que tienen acceso restringido a uso de personal, estando permitido únicamente para mantenimiento, tampoco se tendrán en cuenta en relación a los cálculos de edificabilidad.

El RP establece la edificabilidad como metros cuadrados contruidos por metro cuadrado de suelo. La superficie construida (m² contruidos) se define en el punto 18 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

Por tanto, toda la superficie construida conforme al citado punto 18, serán computables a efectos de edificabilidad. No será posible, por tanto, no computar a efectos de edificabilidad edificios específicos para aparcamientos, construcciones modulares para mantenimiento, etc.

A SUBSANAR 05

- En el art. 16 de las Normas Generales de la Edificación (pág. 325) se corregirá el nombre de la Administración actuante (Numancia de la Sagra).
- Se aclararán las referencias a los artículos recogidos en la ordenanza de equipamientos propuesta para las plazas de aparcamiento (Otras Condiciones, pág. 29 de las NNUU).
- En general en las Ordenanzas se eliminará la mención directa al cumplimiento de accesibilidad (Otras Condiciones) sin indicar leyes concretas, se hará mención únicamente al cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- En el art. 24 donde dice “*Podrán ejecutarse oficinas vinculadas a la actividad principal que no computarán como edificabilidad, con el límite del 10% de la edificabilidad máxima asignada.*” deberá decir: “*Podrán ejecutarse oficinas vinculadas a la actividad principal que no computarán como edificabilidad, con el límite del 10% de la edificabilidad máxima asignada, siempre que se sitúen en el interior del volumen capaz que alberga el uso industrial*”.
- En el art. 24 se eliminarán las alusiones particulares a los no cálculos de edificabilidad, debiéndose restringir éstos a elementos ligeros como pérgolas o marquesinas, instalaciones auxiliares y de infraestructuras (depósitos de agua, centros de transformación, casetas de bombas para PCI...), garitas de vigilancia para control de accesos, etc.

6.4. Documentación complementaria en materia de medio ambiente (art. 30.2 TRLOTAU)

Como documentación complementaria se aporta (doc. 426, pág. 1-237) el “*Análisis avifauna amenazada y estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000*”.



6.5. Informe de Sostenibilidad Económica, Memoria de Viabilidad Económica y de impacto de género (art. 22.4 y 30.3 TRLOTAU)

El documento de planeamiento contiene el informe de viabilidad y sostenibilidad económica, localizado en el apartado 4. de la Memoria Justificativa, en el que se indica que el PPM se desarrolla mediante iniciativa privada, creándose a su vez una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (EUCC) conformada por los propietarios de los terrenos edificables de la actuación y en la que, a su vez, pueda participar la Administración Pública.

El documento de planeamiento contiene un apartado de Impacto de género y sobre colectivos vulnerables, localizado en el apartado 5. de la Memoria Justificativa.

6.6. Estudio de movilidad y tráfico (art. 30.4 TRLOTAU)

Se aporta como documentación complementaria (doc. 426, pág. 238-285) el “Estudio de movilidad y tráfico del desarrollo del Sector SI-03.



Imagen 02. Esquema de infraestructuras y conexiones viarias (pág. 247).

OBSERVACIONES 04

- El “Itinerario desde la A-2” discurre en su cruce con la R-2 por un túnel del que no se hace mención su gálibo y ancho del viario, como posibles elementos limitantes.



7. CONCLUSIÓN

El presente informe, que se emite como **informe único de concertación interadministrativa**, realizado en cumplimiento del art. 10 del TRLOTAU *“La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales”* y del 134 del RP, contiene **SUBSANACIONES que se deberán resolver con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora** presentado.

Una vez modificado el documento en atención a las subsanaciones recogidas en el presente informe y a las que se deriven de los informes sectoriales, se remitirá a este Servicio de Urbanismo, el documento de Plan Parcial de Mejora, para la emisión de informe vinculante, conforme al Artículo 38 del TRLOTAU y 139.3a) del RP, previamente a su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento-Pleno.

En Guadalajara, enero de 2026

La Jefa de Sección.

Firmado digitalmente el 27/01/2026 12:10
MIRIAM FUENTES SANZ
Jefa de Sección. Arquitecta
Servicio Urbanismo Guadalajara

La Jefa de Servicio de Urbanismo.

Firmado digitalmente el 27/01/2026 12:11
ENCARNACIÓN SANCHEZ JUBERIAS
Jefe/a de Servicio
Servicio Urbanismo Guadalajara



INFORME UNICO DEL SERVICIO DE URBANISMO PARA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA, REFERIDO AL PLAN DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO (PDSU) DEL MUNICIPIO DE MIRABUENO (GU).

(Art.10.6 TRLOTAU y art.11 Decreto 235/2010)

EXPTE. PLAN/20/10

1. **DATOS GENERALES**
2. **ANTECEDENTES**
3. **TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**
4. **INFORMES SECTORIALES**
5. **DESCRIPCION DE LA PROPUESTA. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (2.1.6.1 NTP)**
 - 5.0. **MODELO TERRITORIAL**
 - 5.1. **EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO PARA 12 AÑOS (19.1 RP)**
 - 5.2. **CLASIFICACION DEL SUELO (19.2 RP)**
 - 5.3. **USOS, INTENSIDADES EDIFICATORIAS Y DENSIDAD POBLACIONAL (19.4 RP)**
 - 5.4. **DELIMITACION DE ZOU (19.2 RP)**
 - 5.5. **SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES (19.5 RP)**
 - 5.6. **CRITERIOS PARA LA ORDENACION DEL SUELO RÚSTICO (19.7 RP)**
 - 5.7. **TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO (19.2.a RP)**
 - 5.8. **ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRAFICO INTENSO (19.2.B RP)**
 - 5.9. **ORDENACION DE LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES (19.2.C RP)**
 - 5.10. **ESTANDARES DE CALIDAD URBANA PARA SUELO URBANO Y URBANO DE RESERVA (art.69.2 TRLOTAU,21-23 RP)**
6. **DOCUMENTACION DEL PDSU (art. 30 TRLOTAU, 40 y posteriores RP y 52 RP) Y ERRORES FORMALES DEL DOCUMENTO TÉCNICO. REVISION CONFORME NTP.**
 - 6.1. **MEMORIA INFORMATIVA**
 - 6.2. **PLANOS DE INFORMACION**
 - 6.3. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
 - ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - ORDENACIÓN DETALLADA
 - ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y MOVILIDAD (art. 30.4 TRLOTAU)
 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 30. 3ª TRLOTAU)
 - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS ESPECÍFICAS (Sectoriales)
 - MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DURANTE LA TRAMITACIÓN
 - 6.4. **PLANOS DE ORDENACIÓN**
 - 6.5. **NORMAS URBANISTICAS**
 - 6.6. **FICHAS RESUMEN INDIVIDUALIZADAS**
 - 6.7. **CATALOGO DE BIENES Y ESTACIOS PROTEGIDOS (art.40 RP)**
 - 6.8. **CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO (art. 40 RP)**
 - 6.9. **DOCUMENTOS ANEXOS SEGÚN PUNTO 2.1.1.2.A) DE LA NTP:**
 - INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, art.6 Ley 12/2010
 - ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, Art 30.2 TRLOTAU
7. **CONCLUSIONES**

ABREVIATURAS: NNSSMM = Normas Subsidiarias Municipales, POM = Plan de Ordenación Municipal, PDSU = Plan de Delimitación de Suelo Urbano, EsAE = Estudio Ambiental Estratégico, MJ = Memoria Justificativa, MI = Memoria Informativa, NNUU = Normas Urbanísticas, SUC = Suelo Urbano Consolidado, SUR = Suelo Urbano de Reserva, SUB = Suelo Urbanizable, SRR = Suelo Rústico de Reserva, SRNUEP = Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (N-natural, A-ambiental, C-cultural, P-paisajístico, I-infraestructuras), OE = Ordenación Estructural, OD = Ordenación Detallada, ZOU = Zona de Ordenación Urbanística. CPOTU = Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CCI = Comisión de Concertación Interadministrativa.





1. DATOS GENERALES

Población: 78 habitantes de derecho (INE 2022)

Superficie del término municipal: 19,46 Km²

Densidad: 4,01 (Hab./Km²)

Planeamiento vigente: No tiene. Son de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales del 3 de junio de 1987.

2. ANTECEDENTES

El 11/06/2024 el Ayuntamiento presenta escrito indicando que, realizados los trámites de concertación, información pública y aprobación inicial, se adjunta propuesta definitiva junto con informes sectoriales, solicitando su aprobación definitiva.

De acuerdo al artículo 10.6 del TRLOTAU, cumplido el trámite de consultas o información pública, la Comisión de Concertación Interadministrativa emitirá INFORME UNICO para municipios de menos de 10.000 habitantes, que es el momento de la tramitación en el que nos encontramos.

El art. 36.2 del TRLOTAU indica en primer lugar que, la solicitud de informes y dictámenes implica la apertura del trámite de concentración interadministrativa y a continuación, regula en el 36.3 que una vez concluidos los tramites anteriores (información pública, informes sectoriales y dictamen de municipios colindantes), el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación inicial. Es decir, terminado el periodo de consultas, procede emisión de INFORME UNICO por parte de la Comisión de Concertación Interadministrativa y una vez emitido éste y modificado el documento con las observaciones realizadas, se procederá a la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

A SUBSANAR 01.-

- El Ayuntamiento de Mirabueno deberá realizar una nueva aprobación inicial, una vez emitido el correspondiente informe único de concertación y tras una nueva información pública por las modificaciones sustanciales del documento tras las subsanaciones del mismo por los informes sectoriales.

- De los datos estadísticos aportados cabe concluir que el municipio cumple con las condiciones para dotarse de un PDSU, si bien deberá de incorporar la justificación respecto del cumplimiento de los artículos 48.2. B) segundo párrafo y 64.6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a que no se rebasan los límites de 50 viviendas construidas por año o 5.000 metros cuadrados construidos de cualquier uso por año y justificar que Mirabueno está exento del deber de contar con un POM conforme al art. 24.4 del TRLOTAU.





3. TRAMITACIÓN

MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	INFORME MODELO TERRITORIAL (36.1 TRLOTAU y 134 RP)	- Informe del 29/03/2021, enviado el 05/04/2021
	INFORME DE URBANISMO (135.2.b) RP Y 36.2 TRLOTAU)	- Informe del 17/05/2023, enviado el 18/05/2023
	INFORME UNICO DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (CCI) (10.6 TRLOTAU y 11 D235/2010)	-Objeto de este informe-
	APROBACIÓN INICIAL AYTO. (36.3. TRLOTAU y 135.3 RP)	Es necesario repetirla
INFORMACIÓN PÚBLICA	DOCM	PDSU y EsAE publicado el 15/02/2023, DOCM nº32 y 07/06/2023, DOCM nº 108
	PERIÓDICO DE GRAN DIFUSIÓN	No se aporta
	CERTIFICADO ALEGACIONES	No se aporta
DICTÁMEN DE MUNICIPIOS COLINDANTES	Consultados en trámite de Información Pública los municipios de Mandayona, Alaminos, Las Inviernas y Algora , no se ha recibido respuesta.	

4. INFORMES SECTORIALES

Afecciones existentes

Infraestructuras: **Carreteras:** Autovía A-2, GU-117.

Ferrocarril: AVE Madrid-Barcelona.

Líneas eléctricas: Línea de Alta Tensión (LAT)

Oleoductos: Rota-Zaragoza y Zaragoza-Torrejón.

Ambiental: **Hidrológicas:** Cuenca Hidrográfica del Tajo.

Barrancos estacionales afluentes del Rio Dulce: Barranco de la Quebrada, de los Huertos y de Escalera, entre otros.

Vías Pecuarias: Cañada Real Soriana Oriental y descansadero de las Cortezas.

Natural: **Espacios Naturales Protegidos:**

- Parque Natural del Barranco del rio Dulce y zona periférica de protección.
- Red Natura 2.000, como Zona de Especial Protección (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) del Barranco del Rio Dulce.

Elementos geomorfológicos: al norte del municipio

Áreas críticas de especies amenazadas: Área crítica del águila perdicera, que coincide con el ZEC/ZEPA y PN del Barranco del rio Dulce.

Montes de utilidad pública: El Bosque (GU-316), de titularidad municipal.

Cultural: Se hace mención en la página 77 de la MI. Se está redactando el **Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico** de Mirabueno.

A continuación, se enumeran las Administraciones y organismos consultados, incluyendo el extracto de conclusiones y observaciones de los informes incorporados al expediente:





INFORMES SECTORIALES	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
D.P. de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Guadalajara. Servicio de Medio Ambiente.	11/02/2022 INFORME SOBRE DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (Versión dic.2020) A/ OBSERVACIONES: - SRNUEP-Ambiental: <u>Vías pecuarias:</u> se deberá realizar consulta a la sección de vías pecuarias de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible sobre corrección del trazado y superficie de DP Pecuario en el término municipal. - SRNUEP- Natural: 1. El PDSU incorporará la <u>regulación general de los usos, aprovechamientos y actividades</u> en el PN del Barranco del Rio Dulce establecidas por Ley, así como las establecidas por el Plan Gestor de la ZEC/ZEPA del Barranco del Rio Dulce. 2. <u>Formaciones boscosas naturales:</u> propone la <u>superposición de un plano de clasificación del suelo con la ortofoto de la zona</u>, con objeto de poder evaluar la correcta clasificación de las zonas. 3. Hábitat de especies amenazadas: El PDSU deberá adoptar la <u>regulación de los usos, aprovechamientos y actividades que se establecen para las áreas críticas en el Decreto 76/2016.</u> - SRNUEP- Cultural: El PDSU elaborará la <u>Carta Arqueológica</u>, Paleontológica, Etnográfica e Industrial. - SRNUEP- Infraestructuras y Equipamientos: El PDSU incorporará <u>la línea del AVE</u> no se encuentra identificada en el plano OE.01.1 B/ CONSIDERACIONES - Dado el valor de los terrenos incluidos en la categoría de SRNUEP-Ambiental, se considera necesario incluir en la NNUU una limitación a la construcción de edificaciones aisladas en estos suelos, de manera que se deriven estas edificaciones hacia los urbanizables o rústicos sin protección. - Respetar las formaciones boscosas naturales. Se requerirá autorización del Servicio de Política Forestal y EN. - Incluir la siguiente información: **Anexo técnico sobre abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. ** La disponibilidad del recurso se acreditará mediante la Inscripción en el Registro de aguas de las concesiones de aprovechamiento de agua de que dispone el Ayuntamiento. En caso de no disponer de concesión, se indicará el estado del procedimiento administrativo de solicitud de la misma. 11/04/2022 - DOCUMENTO DE ALCANCE para la realización del estudio ambiental estratégico. (Exp.PLA-SC-21-0471) - INFORME DE SUGERENCIAS para la elaboración del estudio ambiental estratégico. (Exp. PLA-SC-21-0471)
D.P. de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Guadalajara. Servicio de Medio Ambiente.	30/03/2023 INFORME RELATIVO AL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (PLA-SC-21-0471) (Versión diciembre 2022) <u>Suelo rústico no urbanizable de especial protección:</u> - <i>El PDSU ha incluido como medida preventiva, establecer una zona de protección cautelar transitoria en el entorno del dominio público pecuario de 100 metros a cada lado del eje del trazado estimado grafiado en los planos de ordenación en tanto no se produzca el deslinde y amojonamiento del mismo.</i> <i>Dada la falta de una delimitación exacta de las vías pecuarias no deslindadas, se considera adecuada esta medida por la que cualquier acto constructivo en esta zona deberá contar con informe favorable del órgano competente en vías pecuarias.</i> - <i>No se ha incorporado en la regulación de usos y actividades establecida en la Normas urbanísticas la limitación a la construcción de edificaciones aisladas (naves, viviendas) en los suelos clasificados como SRNUP Natural, debiéndose dirigir las mismas preferentemente hacia terrenos clasificados como rústicos sin ningún tipo de protección adicional.</i>





	- No se ha incorporado la prohibición expresa de realización de actividades industriales y mineras, y la instalación de plantas fotovoltaicas y parques eólicos en todas las categorías de Suelo rústico no urbanizable de especial protección, con excepciones justificadas. <u>Suelo rústico de reserva:</u> - El Plan deberá establecer en la normativa de usos y actividades la necesidad de respetar los ejemplares arbóreos de las diferentes especies que aparecen de manera dispersa o en pequeños golpes por el terreno, dados sus valores ambientales y paisajísticos. En caso de que se requiriera actuar sobre los mismos, se deberá solicitar autorización del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por aplicación de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha. - Dado el importante desarrollo de las energías renovables que se está produciendo sin una planificación previa por parte de las administraciones competentes, el Ayuntamiento debería establecer en las Normas urbanísticas una limitación (por ejemplo: establecer un porcentaje máximo de ocupación) en suelo rústico de reserva para la instalación de plantas fotovoltaicas, con el objetivo de preservar el patrimonio social, cultural, paisajístico y natural del municipio. <u>Otras consideraciones</u> - En el PDSU se han delimitado tres áreas de suelo urbano de reserva con uso global residencial en el núcleo urbano (SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3). Se considera adecuada esta propuesta que incluye terrenos contiguos al suelo urbano consolidado evitando constituir nuevos núcleos aislados. En consonancia con el Reglamento (UE) 2018/842 sobre reducciones anuales vinculantes de las emisiones de gases de efecto invernadero, el PDSU debe establecer medidas de mitigación y adaptación al cambio climático en los proyectos que desarrollen estos sectores, tales como: ○ Reducir el sellado del suelo y la destrucción de las reservas de carbono en suelo y vegetación. ○ Reducir o compensar las emisiones por movilidad obligada y por baja densidad. ○ Incorporar la obligación legal de diseño de “edificios de consumo de energía casi nulo” - Se considera necesario que el municipio regularice la situación administrativa respecto a las captaciones de agua de abastecimiento y el vertido de las aguas residuales. Según se indica en la documentación aportada, en la actualidad el Ayuntamiento está realizando la tramitación administrativa con la CHT de la concesión de las captaciones de agua por un volumen de 10.000 m3/año, ha iniciado la solicitud de la concesión de vertido, por un volumen de 10.000 m3/año y los trabajos para la realización de la Estación Depuradora de Aguas Residuales en el punto de vertido.
D.P. de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Guadalajara Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales.	• 13/12/2021 INFORME TÉCNICO (versión diciembre 2020) - Elementos geomorfológicos de protección especial. En la paramera se encuentra el cauce abandonado del Río Badiel (Red fluvial fósil) que, aunque no es un recurso natural protegido, dado su interés geomorfológico, <u>merecería tener el mismo grado de protección.</u> - En la documentación aportada los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 m de anchura situados en ambos márgenes de los cursos fluviales que se localicen en el término municipal se deberán incluir como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, no obstante, se comprueba que en los planos aparecen como de Protección Natural. (SUBSANADO PLANO OE.01.1) - Lo mismo sucede con las vías pecuarias (SUBSANADO PLANO OE.01.1) - Se deberá presentar la cartografía en formato shp. - No se indica la ubicación de la EDAR ni en la memoria ni en la cartografía. OBSERVACION: Falta inf. de la última versión de 2022
Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)	• 12/12/2021 INFORME TÉCNICO (versión diciembre 2020) - Abastecimiento: Sistema NO gestionado por este servicio.





	- Depuración: No presta servicio a Mirabueno • 24/01/2024 INFORME TÉCNICO CONDICIONADO (versión diciembre 2022) - La zona de policía de cauces se encuentra fuera del SU, por tanto, no precisa autorización de la CHT. - No dispone de concesión de las captaciones, se necesita aclaración sobre Manantial La Fuente y manantial Fuente Pajaritos. - Consideraciones sobre la EDAR (actualmente hace vertido directo): no consta autorización de vertido y deberá tenerla; la EDAR dará servicio a todos los desarrollos urbanísticos previstos, deberá localizarse fuera de la zona de dominio público hidráulico y de servidumbre. - La totalidad del municipio se encuentra en las zonas protegidas por abastecimiento (Fuente y Fuente Pajaritos) y en zonas vulnerables (Alcarria-Guadalajara)
Agencia del agua de CLM	• 20/02/2023 INFORME TÉCNICO (versión diciembre 2022) - <u>Actualmente el abastecimiento de agua y el saneamiento-depuración se gestionan directamente por el Ayuntamiento, dicha administración es la que deberá decidir sobre la compatibilidad de la actuación propuesta con las infraestructuras existentes.</u> - <u>La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2022, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.</u>
Infraestructuras del agua de CLM	• 12/12/2021 (versión diciembre 2020) 1. En materia de abastecimiento: El municipio de Mirabueno dispone de un sistema de abastecimiento que Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha (IACLM) no gestiona, por lo que no es competente para informar sobre la compatibilidad de recursos con el incremento de demanda derivada de las nuevas actuaciones. 2. En materia de depuración: Esta Entidad actualmente, no presta el servicio de depuración al municipio de Mirabueno por lo que no puede informar sobre la compatibilidad de los incrementos en la capacidad de depuración de aguas residuales que se deriven de este Plan.
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación de Carreteras del Estado en CLM.	• 21/03/2023 (versión diciembre 2022) <u>No se aprecia que el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) propuesto afecte a las zonas de protección de la autovía A2 y, por tanto, no se efectúan comentarios al mismo, distintos de los emitidos en las fases previas del procedimiento.</u> Con consideraciones según informes previos de 07/04/2021 y 07/02/2022: - Marcar en planos los accesos a la red viaria, la zona de protección y servidumbre acústica, así como los usos permitidos - Fijar la línea de edificación y el régimen de actuaciones - Para nuevos accesos o modificaciones de los existentes se requerirá estudios de movilidad y autorización - Alumbrado, drenajes, mapas de ruidos para implantar usos o medidas de protección acústica...
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Dirección General de Aviación Civil	• 30/03/2023 (versión diciembre 2022) <u>"Por parte de este Centro Directivo no procede emitir informe sobre el "Plan de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Mirabueno" (Guadalajara)."</u>
D.P. de la Consejería de Fomento en Guadalajara. Servicio de Carreteras	Falta informe





Diputación Provincial de Guadalajara. Carreteras.	Falta informe respecto a la afección de la GU-117 (dos tramos)
ADIF	Falta informe
Ministerio de Defensa SDG Patrimonio	• 23/02/2023 y 29/03/2023 INFORME TÉCNICO FAVORABLE (versión diciembre 2022) <i>Informe FAVORABLE sobre el proyecto "PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE MIRABUENO"</i>
Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital Telecomunica.	• 13/04/2023 INFORME TÉCNICO FAVORABLE (versión diciembre 2022) <i>Favorable conforme al artículo 50.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, con consideraciones de carácter general:</i> - Derecho a los operadores de ocupación del dominio público y la propiedad privada - Ubicación y usos compartidos - Obligación de contar con licencia - Características de las redes públicas de teleco - Infraestructuras en los edificios
Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico Dirección Gral. De Política Energética y Minas.	• 15/12/2021 (versión diciembre 2020) 1. Servicio de energía eléctrica de media y alta tensión: para determinar las afecciones concretas habrá que consultar a las empresas que ejercen la actividad de transporte y distribución de energía eléctrica en la zona. 2. Por el término municipal discurren infraestructuras gasísticas y petrolíferas, competencia de la Administración General del Estado.
Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas: Servicio de Protección Ciudadana	• 09/12/2021 INFORME TÉCNICO (versión diciembre 2020) <i>Asimismo, se debe reseñar que en virtud de lo prescrito en el Plan INFOCAM, <u>el municipio de Mirabueno está obligado a elaborar un Plan de Actuación Municipal por Incendios Forestales</u> que integre, en su caso, los posibles Planes de Autoprotección de aquellos centros o instalaciones que sean esenciales para la comunidad y que, a su vez, presenten un potencial peligro para sus usuarios</i>
D.P. de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara. Servicio de Cultura.	• 11/04/2023 INFORME TÉCNICO CON OBSERVACIONES A SUBSANAR. (versión dic. 2022) - Realizar la elaboración del Inventario de PC del término municipal. - Incluir el inventario en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PDSU, con una ficha para cada elemento inventariado. - Recomendaciones para la redacción del Plan
Educación: SP competente	Falta informe.
Consejería de Bienestar Social. Servicio de Accesibilidad	• 11/04/2023 INFORME TÉCNICO CON OBSERVACIONES A SUBSANAR. (versión dic.2022) - Incluir análisis del viario y de espacios libres de uso público existentes (gráfico y escrito). - Aplicación a la orden TMA/851/2021. Eliminar referencias derogadas. - Completar la documentación con más detalle. <u>Ver ANEXO 1 y ANEXO 2.</u>
Sanidad: SP competente	• 01/03/2023 INFORME TÉCNICO (versión diciembre 2022) <i>Informa sobre "la obligatoriedad de cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, su control y suministro"</i>





5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

5.0. MODELO TERRITORIAL

Artículo 18.2 RP: “Son determinaciones de la ordenación estructural (OE) las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal.”

En los siguientes puntos del 5.1 al 5.10 se analizan todas las determinaciones de la OE planteadas en la propuesta de PDSU, teniendo en cuenta que se definirá la OE necesaria en función de las características del municipio (art. 25.b) TRLOTAU).

En cumplimiento del artículo 36.1 TRLOTAU y 134 del RP, el 29/03/2021 se emitió informe en relación a las consultas previas sobre avance de planeamiento.

5.1. EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO PARA 12 AÑOS (art. 19.1 RP)

Se argumenta en el punto 1.1 de la MJ.

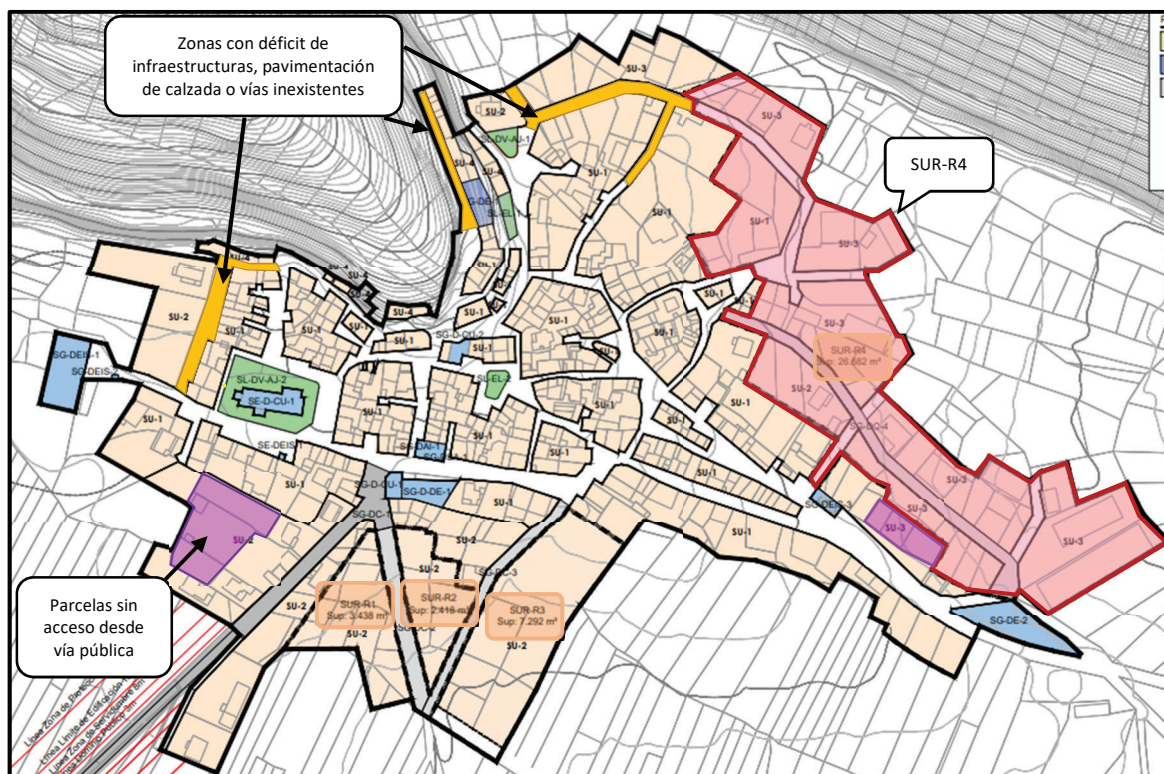
Establece un horizonte poblacional de referencia del PDSU de 451 habitantes: 117 fijos y 334 estacionales estimando una tasa de crecimiento de 4,2% anual. En el cálculo de la evolución de la población no se debe tener en cuenta la **población estacional**.

A SUBSANAR 02.- El escenario horizonte de población con una tasa de crecimiento anual del 4.2% **no se considera razonable**, por no responder a la dinámica demográfica del municipio que tiene tasa de crecimiento negativa en los últimos 20 años (-3.3% anual). Es necesario revisar el horizonte poblacional y adaptarlo a uno más realista/probable.

5.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO (art. 19.2 RP)

El 11/06/2024 presentan nuevo plano OD.01: Clasificación de suelo y gestión de alineaciones (versión mayo 2024). Se comprueba que, respecto a la versión de diciembre 2022 se ha modificado el trazado de la delimitación de suelo urbano, se ha creado una nueva zona de suelo urbano de reserva SUR-R4 y aumenta la superficie adscrita al SUR-R3 al eliminar el equipamiento SG-D-DE-2.





EXTRACTO PLANO OD.01 (mayo 2024)

SUBSANAR 03

- La nueva delimitación planteada en este nuevo plano OD.01 hace necesario actualizar los cuadros de clasificación suelo, donde se recojan las superficies adscritas a cada clase, categoría y subcategorías (SUC, SUR, SRR y SRNUEP), etc. Revisar todo el documento; Memoria y Planos.
- Siguen existiendo parcelas que no reúnen las condiciones de solar establecidas en la disposición preliminar 2.3 del TRLOTAU para clasificarse como suelo urbano consolidado según art. 69.2.1 TRLOTAU. Accesos sombreados en naranja en el plano anterior. Revisar y rectificar, en su caso.
- La propuesta deja algunas parcelas sin acceso desde la vía pública (sombreadas en morado). Deberá revisarse y subsanar esta deficiencia.
- En cuanto a la clasificación del suelo rústico, las categorías contempladas se atienen a las establecidas en el Reglamento de Suelo Rústico. Quedan pendientes las afecciones de Patrimonio cultural.
- Se deberá justificar que el suelo urbano de reserva considerado es adecuado a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado la exención del deber de contar con POM, conforme al art. 48.2.A) b)





5.3. USOS, INTENSIDADES EDIFICATORIAS Y DENSIDAD POBLACIONAL (19.4 RP)

USOS

El uso global mayoritario previsto en la totalidad del suelo urbano es el residencial y compatibles almacenes, industrial, garajes entre otros. Página 101 MI.

INTENSIDAD EDIFICATORIA

Intensidad neta existente. No se justifica su cálculo (pág. 105 MI). Se justifica 0,99 m²c/m²s de edificabilidad bruta o intensidad de ámbito (pág. 114 MI).

Intensidades propuestas. – En pág. 43 propone 0.76 m²c/m²s de edificabilidad bruta para SUC y 0.60 m²c/m²s para suelo urbano de reserva. Página 47 MJ establece un coeficiente de edificabilidad bruta o intensidad de ámbito de 0.75 m²/m².

SUBSANAR 04

- Conforme al apartado 5.3.2 dentro del punto 2.1.3 MEMORIA INFORMATIVA de la NTP se debe justificar el cálculo de **la intensidad neta existente** con el fin de comprobar si existen o no incrementos de aprovechamiento. Se tendrán en cuenta las consideraciones de ese apartado (5.3.2 NTP) y el resultado se agrupará en ZOU. Se deberán plantear dos ZOU (según se explica en el punto 5.4 de este informe), por tanto, **se deberá establecer la intensidad edificatoria para cada una de ellas.**
- El cálculo del **aprovechamiento objetivo preexistente es**, según apartado 3.5 de las Disposiciones Preliminares, la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación. **En aquellos municipios que no cuenten con planeamiento general, se estará a la edificabilidad lícitamente realizada.** El municipio de Mirabueno no cuenta con planeamiento general, por lo que se deberá determinar dicha edificabilidad lícitamente realizada para los cálculos indicados.
- En el cálculo de la edificabilidad preexistente, se tendrá en cuenta los solares vacantes o infrautilizados, a razón de 1m²/m², según establece el apartado 5.3.2 de la Norma Técnica de Planeamiento y el 45.3.b del TRLOTAU.
- Para calcular la **intensidad (neta)** para cada ZOU se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por las mismas sin incluir la de los terrenos destinados a SG adscritos o incluidos (art.19.4 RP)
- Todas las superficies y coeficientes deben revisarse y rectificarse de acuerdo con la nueva delimitación propuesta (plano versión 2024).

DENSIDAD POBLACIONAL- Según disp. preliminar 13 TRLOTAU se calcula a razón de 3 hab./100m² edificables residenciales. En caso de modificación, es necesario informe previo de la Consejería competente.

La justificación del cálculo a razón de 1 hab./100 m²c edificables se encuentra en el **Anexo 1**.

La superficie edificada actualmente son 42.057 m² de los que 27.487m² son de uso principal residencial, y de esa superficie solo 18.605 m² están destinados efectivamente a vivienda, siendo el resto, usos complementarios de éstas como garajes, almacenes etc. Además, esa superficie de





18.605 m² incluye tanto viviendas principales como viviendas de segunda residencia. Se estima que tan solo **hay 7.992 m² contruidos con uso residencial destinados efectivamente a vivienda principal.**

En la página 19 de la MJ se establecen el cálculo de la densidad poblacional, en cuanto a la capacidad poblacional máxima (636) y edificabilidad (107.433,80 m²c):

DENSIDAD POBLACIONAL					
Clase y categoría	Edificabilidad Máxima en la ZOU	Edificabilidad Residencial de cálculo, 70% en ordenanzas Residenciales y 30% en Industriales-Almacenaje	Coeficiente hab/100m ² c	Capacidad poblacional máxima	Densidad Poblacional
ZOU 01- Núcleo Urbano de Mirabueno	107.433,80 m ² c	63.586,14 m ² c	1,00 hab/100m ² c	636 hab	44 hab/Ha

SUBSANAR 05

- La densidad poblacional debe revisarse y rectificarse de acuerdo con la nueva delimitación propuesta (plano versión 2024), con dos ZOUs.

5.4. DELIMITACION DE ZOUs (19.2 RP)

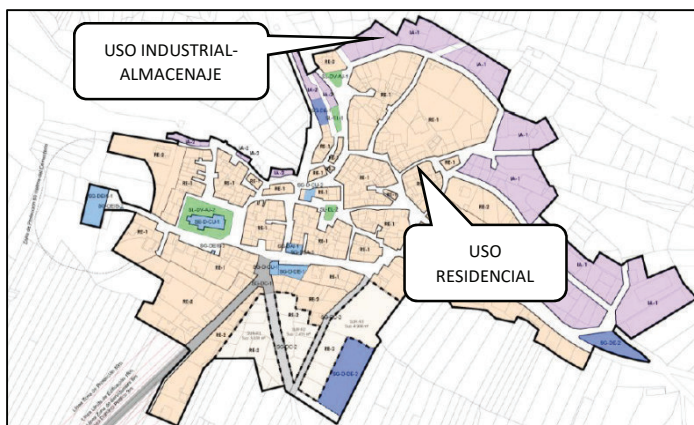
ZOU existente. – En página 113 MI se define ZOU existente con una superficie de 127.480,00 m² y uso global mayoritario residencial. Se incluye tabla de ZOU con una superficie para dotaciones de equipamiento de 2.497,23 m² y una edificabilidad bruta o intensidad de ámbito de 0.99 m²/m²s.

ZOU propuesta. - En la página 45 MJ el plan delimita una única Zona de Ordenación Urbanística en el suelo urbano de Mirabueno, según usos y tipologías existentes (Plano OE.03: Zona de Ordenación Urbanística). Desarrolla tabla de ZOU con superficie total de 143.142,00 m², superficie de dotaciones de 10.266,15 m² y edificabilidad bruta o intensidad de ámbito de 0.75 m²c/m²s.

A SUBSANAR 06

- Se aprecia como mínimo la existencia de dos zonas diferenciadas dentro de la ZOU, la correspondiente al uso global residencial y la de uso Industrial-Almacenaje, tanto desde el punto de vista de tejido urbano como respecto del uso global y tipología edificatoria, lo que lleva a **tener que plantear al menos dos ZOUs para este PDSU**, conforme establece la Disposición Preliminar 15 del TRLOTAU en su definición como aquel *“área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.”*
- Recalcular todas las superficies y coeficientes para las ZOUs según nueva delimitación (versión 2024).





ODENANZAS TIPOLOGICAS
(punto. 2.3 MJ)

Residencial Grado 1
Residencial Grado 2
Industrial-Almacenaje Grado 1
Industrial-Almacenaje Grado 2
Zonas Verdes
Equipamientos

PLANO pág. 78 de la MJ

5.5. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES (19.5 RP)

SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES

El PDSU no prevé ninguna superficie de suelo perteneciente al SSGG-ZV y demás espacios libres, adscribiendo todos los espacios con este uso al Sistema Local. De acuerdo al artículo 19.5.1.a) RP “*estarán exentos de esta exigencia dotacional*” por ser un municipio de menos de 2.000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Se proponen tres viarios como SG-DC con una superficie dentro de la ZOU de 3.829m². Además de los tramos de autovía y vía férrea que atraviesan el municipio.

A SUBSANAR 07

- Se estima que la C/ Real que cruza el casco urbano de este a oeste, donde desembocan los tres sistemas generales de viarios propuestos, debería ser Sistema General.
- EL viario pavimentado que comunica el casco con la parada de autobús, tiene conexión directa a la A2, y se corresponde con la salida 107 de la autovía dirección Zaragoza, siendo un acceso al municipio más directo que la GU-117 y por tanto tiene condición de Sistema General.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

A SUBSANAR 08:

- En cuanto a los equipamientos de sistemas generales, la cantidad correspondiente a éstos página 52 MJ (2.497,23 m² y 516 m²) no coincide con las establecidas en las tablas de la página 103-104 de la MI (2.156 m² y 649 m²). Corregir.
- Todos los SSGG se deberán añadir a las superficies de la ficha de la ZOU-1 y corregir en la documentación correspondiente.





SG-D-INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (DEIS)

Abastecimiento de agua

Actualmente el consumo anual es de 9.193,80 m³/año según tabla de pagina 95 MI. El abastecimiento de agua potable del municipio cuenta con dos captaciones de manantiales, el de “La Fuente” y “Fuente Pajaritos”, masas de agua subterráneas de la Cuenca Hidrográfica del Río Tajo, que cuentan con conducciones hasta el núcleo urbano. Según memoria el sistema tiene capacidad suficiente para seguir funcionando de la forma actual.

En la página 116 MJ sobre balance hídrico del plan, detalla que *“el horizonte poblacional del plan en los 12 años de vigencia del mismo se sitúa en 451 habitantes totales, de ellos 117 serían fijos y 334 serían estacionales, lo cual supondría una demanda máxima de 13.803 m³/año”*.

A SUBSANAR 09:

- Para la población estimada de 117 fijos y 334 estacionales, con un consumo de 220l/hab.-día para fijos y 60l/hab.-día para estacionales, da como resultado 16.709,7m³/año, en lugar de los 13.803m³/año indicados, siendo este un volumen muy superior al solicitado a la CHT. Revisar los cálculos justificando que es suficiente para la población prevista.
- Según **Anexo 2 de la MJ**, en la actualidad el Ayuntamiento está realizando la tramitación administrativa de la concesión de las captaciones de agua al organismo regulador de cuenca por un volumen de 10.000 m³/año. **Se deberá aportar el informe de la CHT que indique la adecuación del sistema de abastecimiento propuesto.**

Saneamiento y depuración.

La red de saneamiento discurre por los viales del núcleo de población mediante una red unitaria que confluye en el colector principal, y desde las afueras del núcleo de población sale un emisario hasta el punto de vertido en el Barranco de los Huertos. **Actualmente no se realiza ningún tipo de depuración de las aguas residuales.**

A SUBSANAR 10:

- Según Anexo 3 de la MJ, el Ayuntamiento está tramitando la concesión de vertido con la Confederación Hidrográfica del Tajo, en la parcela donde se produce el mismo actualmente. **Se deberá aportar el informe de la CHT que indique la adecuación del sistema de saneamiento y depuración propuesto y pronunciamiento sobre la ubicación.**
- Además, en el documento de alcance del trámite ambiental se establece que se deberá **reservar el espacio necesario para la futura EDAR**, facilitando así su proceso de implantación. En ese sentido se indica la ubicación de la EDAR en el plano OE.01.1. en zona de policía de cauce. Se advierte que en estas zonas, la CHT exige para su futura autorización, la realización de estudio de riesgo de avenidas que establezca la posible inundabilidad de la zona, ya que las EDAR no se pueden instalar en Zona Inundable.
- Se debe incluir la EDAR en la tabla de SG de la página 52 MJ con su superficie correspondiente.





Cementerio.

A SUBSANAR 11

- Se tendrá en cuenta que, en el entorno de 50 metros de radio, zona de protección del cementerio, en caso de ampliación del mismo (aumento de su superficie o incremento del número total de unidades de enterramiento autorizadas), solo serían posibles usos de zona verde y edificios destinados a usos funerarios, conforme al art. 42 y 43 del Decreto 72/1999 de Sanidad mortuoria. **En la zona grafiada en los planos, zona de protección del cementerio, se deberá incluir nota aclaratoria de “zona de protección del cementerio en caso de ampliación de número de enterramientos o de superficie conforme al Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria”.**

SG-DE (equipamiento sin uso específico)

El plano OD.01 versión 2024 propone un nuevo SG-DE-3 no contemplado en la versión anterior, que ubica en suelo rústico.

A SUBSANAR 12:

- Esta propuesta deberá quedar integrada en los diferentes documentos del planeamiento que establece la NTP, entre otros, en la tabla de la página 52 MJ indicando la superficie propuesta.

5.6. CRITERIOS PARA LA ORDENACION DEL SUELO RÚSTICO (19.7 PR)

A SUBSANAR 13

- En la página 64 de la MJ desarrolla unos puntos aclaratorios sobre la tabla de usos permitidos en suelo rústico según su protección. En el punto 3, régimen de usos y actividades en las vías pecuarias, se sugiere eliminar el último párrafo por considerarse muy restrictivo: *“En tanto no se lleve a cabo el correspondiente deslinde y amojonamiento, se establece una zona de protección cautelar transitoria de 100 metros a cada lado del eje del trazado estimado grafiado en los planos de ordenación”*. Se propone como alternativa el siguiente menos restrictivo: **“cualquier actuación que afecte a vías pecuarias requerirá previo informe favorable de la Administración competente”**.
- En el punto 4, sustituir “aneja” por texto acorde con la ITP: **“vivienda vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales”**.
- El punto 16 se completará con el siguiente texto: **“Según la ordenanza de caminos, en su caso. Sujeto a la autorización municipal”**.

5.7. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO (19.2.a RP)

Los criterios de protección para los bienes de dominio público hidráulico, vías pecuarias, infraestructuras, carreteras y caminos se recoge en la MJ, apartado 1.10.





5.8. ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRAFICO INTENSO (19.2.B RP)

El PDSU no prevé, a priori, establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento. Se recoge en la MJ, apartado 1.11.

5.9. ORDENACION DE LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES (19.2.C RP)

El PDSU no prevé, a priori, establecimientos y actividades con sustancias insalubres, nocivas y peligrosas. Se recoge en la MJ, apartado 1.12.

5.10. ESTANDARES DE CALIDAD URBANA PARA SUELO URBANO, Y URBANO DE RESERVA (art. 69.2 TRLOTAU, 21 Y 23 RP)

- En la página 43 de la MJ queda justificado que en el suelo urbano la edificabilidad no supera los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea, en aplicación del artículo 31 del TRLOTAU 1/2010.
- Conforme a la disposición adicional novena de la Ley 2/2025, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, sobre modificación del DL 1/2023, el punto 2º modifica el artículo 69.2 párrafo 2.2 letra a): *“a) Las cesiones de suelo consistirán en la **reserva de las superficies adecuadas** para cubrir las necesidades de la población y ordenación previstas, debiendo justificarse **expresamente los equipamientos, zonas verdes y aparcamientos de vehículos necesarios**, determinando en el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales. Además, se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del art. 69.1.2.”*
- Artículo 111 RP: *“la cesión mínima de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal será del diez por ciento, aunque podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación”. Según artículo 137.2. de las NNUU se acredita a la no generación de plusvalías, lo que exime de la cesión del porcentaje de aprovechamiento lucrativo.*

6. DOCUMENTACIÓN DEL PDSU Y ERRORES FORMALES DEL DOCUMENTO TÉCNICO. REVISION SEGÚN NTP.

6.1. MEMORIA INFORMATIVA (art.30.1º TRLOTAU, 41.1 RP). A SUBSANAR:

- En la tabla de la página 102 los códigos comienzan con SG, abreviatura de Sistema General. Si son Sistema Local debe rectificarse la abreviatura por “SL” para guardar coherencia con los planos I.07 y OE.04.
- Los sistemas generales de equipamiento existentes recogidos en los planos I.06, I.16 y en la tabla de la página 103 MI, no guardan relación entre sí. Por ejemplo, el plano I.16 denomina la báscula como SG-DEIS-3 y en la tabla de la página 103 la denomina SG-DEIs-4. **Revisar todos los datos y rectificar.** La superficie de equipamiento debe ser igual en ambos documentos, Memoria y Planos.
- En la tabla de SG equipamientos existentes de la página 103, incluye SG-D-DE-2 zona polideportiva, que actualmente no existe. Debe eliminarse.





6.2. PLANOS DE INFORMACION (art. 30. 6º TRLOTAU, 42 RP). A SUBSANAR:

- Dado que el municipio carece de planeamiento general, los planos de información no deben establecer ningún límite preexistente para el suelo urbano ni contener referencias de Suelo Urbano:
 - Planos I.02, I.03.2, I.03.3, I.04.1, I.04.2, I.04.3. Modificar la Leyenda, donde figura "Suelo Urbano" sustituir por "Casco Urbano".
 - Planos I.06 hasta I.16. Modificar la Leyenda, donde figura "LÍMITE DEL SUELO URBANO" sustituir por "LÍMITE DE CASCO URBANO".
- Plano de afecciones I.04 debe incluir:
 - Marcar el trazado de la línea de ferrocarril conforme al color de la leyenda
 - Línea eléctrica: señalar las servidumbres o incluir esquema (similar a los de cauces y carreteras).
 - Oleoducto: señalar las servidumbres de paso o incluir esquema (similar a los de cauces y carreteras).
- En el plano de **información I-05, no aportado a la documentación**, se deberá incluir las instalaciones de relevancia de carácter industrial, terciario o dotacional situadas fuera de los núcleos urbanos, tales como el área de servicio existente en la A-2, o las áreas merecedoras de algún tipo de protección, al margen de las descritas en los planos I.04, tales como las relacionadas con el patrimonio cultural, etc....

6.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA (art.30.1º TRLOTAU y 41.2 RP). A SUBSANAR:

- Conforme al artículo 2.1.12 del NTP, la memoria justificativa recogerá y fundamentará la justificación de la exención del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal, para ello deberán cumplir los requisitos del art. 24.4 del TRLOTAU. (Ver A SUBSANAR 01)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Punto 1.1.3, 1.1.4 y 1.1.5 habla de POM (página 17,19, 20 y 56MJ). Deberá rectificarse.
- Revisar la nomenclatura de la documentación gráfica y escrita dado que no son coincidentes, en concreto el plano OE-04 y la tabla de la página 52 de la MJ.
- Punto 1.5. de la Memoria Justificativa: El producto de 143.142,00 x 0,75, no da como resultado 107.433,80 m²c. Corregir.
- Punto 1.7.4. MJ: La suma de 6.790,15 m² de los equipamientos no coincide con el valor establecido en la ficha de la ZOU de 6.437,15 m². Revisar.

ORDENACIÓN DETALLADA

- En la pág. 40 de la MJ se señala:

Si bien se ha optado por no incluir dentro de las distintas áreas de SUR la superficie destinada a viales, correrá a cargo de los propietarios de los terrenos incluidos en estas áreas, la ejecución de la urbanización correspondiente, así como el coste de los terrenos destinados a la ampliación de los mencionados viales.

Las Áreas de Suelo Urbano de Reserva delimitadas son:

- SUR-R1
- SUR-R2
- SUR-R3





Se deberán incluir los viales SG-DC-2 y SG-DC-3 dentro de los SUR R1-2 y 3 en todos los planos (la mitad de cada uno de ellos a su Sector correspondiente y su totalidad en parte del SUR-R3), para que los propietarios de los terrenos asuman lo señalado en la MJ y eliminar de este apartado “*Si bien se ha optado por no incluir dentro de las distintas áreas de SUR*”.

Por otro lado, se deberá establecer la OD de estos suelos, indicando al menos los viarios interiores, en su caso, conforme el artículo 51.c) del RP.

ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y MOVILIDAD (art. 30. 4º TRLOTAU)

Desarrollado en MJ, páginas 98-103.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 30. 3º TRLOTAU)

- En el apartado 4 de la MJ se establecen los ingresos y gastos estimados para el desarrollo del suelo urbano consolidado, así como para el suelo urbano de reserva, dando un balance negativo. La documentación gráfica indica infraestructuras existentes y propuestas para el PDSU en SUC. El balance del informe es negativo, dejándose pendiente de financiación por parte de las distintas administraciones, de manera que, se puede concluir que, de momento, **el modelo no es sostenible, por lo que se deberá revisar.**

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS ESPECÍFICAS (Sectoriales)

Desarrollado en el punto 4 de este informe.

MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DURANTE LA TRAMITACIÓN

Se precisará la motivación de las modificaciones del plan, indicando si son consecuencia de: concertación interadministrativa, información pública o cambios en la planificación.

6.4. PLANOS DE ORDENACIÓN (art. 30. 6º TRLOTAU, 49 RP). A SUBSANAR:

- Plano de Ordenación OE.01.1.- Colorear trazado de la vía ferroviarias conforme leyenda y marcar las zonas de protección de las vías pecuarias, líneas eléctricas de alta tensión y del oleoducto. En este mismo plano se incluirá en la leyenda, el suelo rústico de reserva.
- El plano OD.01 versión 2024 señala en cada una de las manzanas o zonas del suelo urbano la indicación “SU-1”, “SU-2”, “SU-3” y “SU-4”. Por otro lado, las NNUU establecen las ordenanzas en el suelo urbano distinguiendo entre uso residencial, grados 1 (RE-1) y 2 (RE-2), e industrial-almacenaje, grados 1 (IA-1) y 2 (IA-2), así como zonas verdes y equipamientos.
Se deberá eliminar dichas indicaciones para ajustarse a la nomenclatura de las ordenanzas de las NNUU.
- Según art. 20.3 del RP y el apartado de planos de OD de la NTP, el plano OD.02 deberá establecer la anchura de los viales y el señalamiento de las alineaciones y rasantes, así como la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local. Falta el plano OD.02 que deberá incluirse en el PDSU.
- Se deberá incluir la OD de los ámbitos de SUR, tanto en los planos como en las fichas correspondientes.
- Se deberá incluir en los planos de Ordenación Estructural OE.01.n las protecciones del SRNUEP Cultural, Estructural, así como las correspondientes a infraestructuras y equipamientos.





6.5. NORMAS URBANISTICAS (art 30. 5º TRLOTAU, 43-47 RP). A SUBSANAR:

- El régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación queda establecido en el art. 10 de las NNUU del PDSU, según artículos 24.2.d) y 42.bis del TRLOTAU. Sin embargo, existen referencias a estas edificaciones en su Título V, artículos 89, 100, 109, 119 y 131 en las que se exime del cumplimiento de los citados artículos vigentes, por lo que se deberá eliminar: *“Ninguna edificación existente a la entrada en vigor de este Plan, que incumpla alguno o varios de los parámetros previstos en este Capítulo, quedará en situación legal de fuera de ordenación; siempre que se encuentre amparada en la correspondiente licencia.”* en todos los artículos citados.
- Se deberán aportar las fichas-resumen individualizadas correspondientes a cada ZOU conforme art. 44.5 RP.
- Se deberán incorporar a la documentación las fichas individualizadas de los ámbitos del SUR-1, SUR-2, SUR-3 y SUR-4.
- La parcela mínima señalada, para uso residencial grado 1, es de 100 metros cuadrados, superficie que se estima pudiera ser superior a la parcela media del municipio, a efectos de nuevas parcelaciones. Se recomienda una superficie mínima de 70-80 m². Igual sucede con el lindero frontal de parcelas de 8 metros, teniendo en cuenta el parcelario de catastro, en el que se observan viviendas hasta con 5 metros de fachada. Se recomienda modificar este frente mínimo de parcelas. Además, sería conveniente indicar que serán edificables las parcelas existentes con superficie o frente mínimo de parcela inferiores a lo exigido por el nuevo PDSU a fecha de aprobación del mismo.
- El artículo 137.2 hace referencia al artículo 69.2.2.c) del TRLOTAU. La letra “c)” no existe, se entiende errata y que realmente se refiere al 69.2.2.b). Rectificar.
- En relación al Suelo Urbano de Reserva (SUR) propio de los PDSU, cabe decir que, según la documentación aportada, se delimitan cuatro zonas con esta categoría de Suelo Urbano: SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3 y SUR-4. Faltan aparcamientos (artículo 69.2.a) del TRLOTAU y añadir el SUR-R4.
- Artículo 156 letra B): *“Edificaciones adscritas al sector primario, (...); **incluidas las que impliquen transformación de productos.**”* El artículo 2.1 de la Orden 4/2020 solo contempla *“incluidas las que impliquen la **primera transformación de productos**”* y únicamente para las construcciones de su apartado c). El texto propuesto excede las limitaciones de la Orden 4/2020 y del artículo 11 del RSR. Debe revisarse. El apartado B). b), última frase, también debe añadir *“primera transformación de productos”*.
- Art. 157.1.B) vivienda familiar aislada vinculada: vincula además del uso agrícola, forestal y ganadero (art. 5 de la ITP), el cinegético, hotelero y hostelero, atribuyendo superficies mínimas y ocupación de edificación. Se deberán eliminar la vinculación a los usos cinegético, hotelero y hostelero, para adecuarse a la ITP.
- Art. 166.- Pasa del punto 2 (sin terminar) al punto 5 y 6. Completar y corregir.
- Art. 180.2.- ***“En tanto no se produzca el deslinde y amojonamiento del dominio público pecuario, se establece una zona de protección cautelar transitoria, de 100 metros a cada lado del eje del trazado estimado grafiado en los planos de ordenación. En dicha zona de protección cautelar,***





que no afectará al suelo urbano, cualquier acto constructivo deberá contar con informe favorable de la Consejería competente en la materia, que deberá pronunciarse sobre la no afección a dicho dominio público pecuario. Conforme al art. 5.1.a) ii) del RSR se debe solicitar informe previo y no establece la protección de 100 metros. ELIMINAR el texto señalado.

6.6. FICHAS RESUMEN INDIVIDUALIZADAS (art. 44 RP)

- No se han incluido en el documento técnico las fichas urbanísticas de los SUR de suelo urbano de reserva propuesto. Se **deberán elaborar e incluir las fichas urbanísticas de los cuatro SUR**, según la normativa vigente, distinguiendo los SG y los SL, incluyendo plazas de aparcamiento, etc. (aunque no hay modelo de ficha para SUR en la NTP, puede servir de guía la ficha del ANEXO II de la NTP).

6.7. CATALOGO DE BIENES Y ESTACIOS PROTEGIDOS (art.48 RP)

Se aporta memoria, normativa y fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

6.8. CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO (art. 48 RP)

- Según indica el documento de **Catálogo de Suelo Residencial Público** aportado, en la actualidad no existen parcelas propiedad de las administraciones públicas que se puedan catalogar como suelo residencial público. Esta situación debe ser certificada por el secretario de la Corporación.

6.9. DOCUMENTOS ANEXOS SEGÚN PUNTO 2.1.1.2.A) DE LA NTP:

- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, art.6 Ley 12/2010
Se aporta como Anexo 6 de la MJ
- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, (art 30. 2º TRLOTAU)
IP en DOCM 15/02/2023

En cuanto al trámite medio ambiental, **se está tramitando el proceso de evaluación ambiental** para la obtención de la **Declaración Ambiental Estratégica (DAE)**, respecto de la **versión de diciembre de 2020**. Existe expediente abierto en Medio Ambiente, con número **PLA-SC-21-0471** conforme a la plataforma **NEVIA**.

Se envía la documentación (PDSU+EsAE, versión diciembre 2022) a la D.G. de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 23/05/2024.

7. CONCLUSIONES

El presente informe, que se emite como **informe único de concertación interadministrativa**, realizado en cumplimiento del art. 10.6 del TRLOTAU “La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales” y del 135.2.b) del RP, contiene **SUBSANACIONES que se deberán resolver con carácter previo a su aprobación inicial**.





La densidad poblacional es diferente de la establecida en la DP 13 del TRLOTAU. Su modificación conlleva aprobación por CPOTU, que podrá realizarse junto con la aprobación definitiva del PDSU.

Una vez modificado el documento en atención a las subsanaciones recogidas en el presente informe y a las que se deriven de los informes sectoriales, según el art. 135.3 del RP, ***el Ayuntamiento lo someterá nuevamente a información pública por tratarse de modificaciones sustanciales respecto a la versión inicial***. Una vez concluida la información pública, el Ayuntamiento en Pleno resolverá sobre su Aprobación Inicial.

Tras lo anterior, se remitirá a este Servicio de Urbanismo, el documento del Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado inicialmente, debidamente diligenciado en todas sus hojas. Así mismo se deberá aportar nueva emisión de los informes sectoriales aportados, acorde a la nueva versión del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Mirabueno, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al artículo 136 del Reglamento de Planeamiento y el 37 del TRLOTAU.

En Guadalajara, enero 2026

La Jefa de Sección

Firmado digitalmente el 28/01/2026 09:40
PILAR LOPEZ MONTALVO
Jefa de Sección
Servicio Urbanismo Guadalajara

La Jefa de Servicio de Urbanismo

Firmado digitalmente el 28/01/2026 10:27
ENCARNACIÓN SANCHEZ JUBERIAS
Jefe/a de Servicio
Servicio Urbanismo Guadalajara





INFORME-CCI DEL SERVICIO DE URBANISMO DE GUADALAJARA, CON RELACIÓN A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS (GU).

(Informe según art. 10.6 y art. 36.2 del TRLOTAU, art. 135.2.b) del RP y Decreto 235/2010)

PLAN 22/10

INDICE

1. DATOS GENERALES	2
2. ANTECEDENTES	3
3. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN	4
3.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	4
4. INFORME	8
4.1 RESPECTO A LA OPORTUNIDAD Y VIGENCIA	8
4.2 ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN	9
4.3 DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN (ART.121 RP Y NTP)	11
5. CONCLUSIÓN	12



1. DATOS GENERALES

Población (INE 2024): 91 habitantes

Iniciativa: Ayuntamiento de Valverde de los Arroyos

Planeamiento vigente:

- PDSU aprobado definitivamente el 02/02/2000.
- Modificación Puntual nº1 aprobada definitivamente el 27/02/2002
- Modificación Puntual nº2 aprobada definitivamente el 02/08/2006
- Modificación Puntual nº3 aprobada definitivamente el 09/10/2007

Planeamiento en tramitación:

- Plan de Ordenación Municipal (POM), Expediente PLAN/20/12

OBJETO DEL INFORME

Se emite el presente informe, respecto del documento de **MP Nº 4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, de fecha octubre 2024**, al objeto de que sea elevado a la **Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de Guadalajara**, en relación a los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, y 134 y 135 de su RP, por tratarse de la tramitación de innovación de planeamiento general de un municipio de menos de 10.000 habitantes, según artículo 11 del Decreto 235/2010.

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	VALVERDE DE LOS ARROYOS	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	08/2022
SOLICITUD	<i>“Con el objeto de inicial la concertación interadministrativa y el trámite de consultas previas, (...) rogamos nos informen sobre las cuestiones de su competencia que afecten al término municipal de Valverde de los Arroyos (...) Asimismo, se hace constar que esta solicitud implica la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 del TRLOTAU para la concertación interadministrativa.”</i>		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	Modificación Puntual nº 4 del PDSU		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TRLOTAU y 134 RP	Definición del modelo territorial municipal.	No afecta al modelo territorial.
	36.2. TRLOTAU y 135.2 RP (CCI)	En trámite la emisión de informe de Concertación Interadministrativa.	
	36.3. TRLOTAU y 135.3 RP (aprobación inicial-Ayto.)		
	37 TRLOTAU y 136 RP (aprobación definitiva-CPOTU)		
VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO	119.3.B) RP	Se consideran vigentes las NNSS actuales.	

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 556CE444C6B76677CCB150
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad





2. ANTECEDENTES

- **24/08/2022** tiene entrada en esta Delegación Provincial de Fomento la Modificación Puntal nº4 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Valverde de los Arroyos, con número de registro 3038630, para el trámite de consultas previas.
- **29/09/2022**, con registro de entrada nº 3456993 el Ayuntamiento aporta el Documento Ambiental Estratégico.
- **24/11/2025**, publicación en Nueva Alcarria
- **03/12/2025**, publicación en el DOCM, numero 234
- **07/01/2026**, certificado de alegaciones presentadas, sin alegaciones.
- **25/10/2022**, se envía copia de la solicitud de Evaluación Ambiental correspondiente a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara.
- **16/11/2022**, se envía Informe-Requerimiento I.
- **14/03/2023**, el Servicio de Medio Ambiente envía resolución sobre Informe Ambiental Estratégico, publicado en el DOCM el día 06/03/2023.
- **24/03/2023**, el Ayuntamiento presenta documentación para subsanar requerido I.
- **12/07/2023**, como consecuencia de las modificaciones sustanciales que ha tenido la propuesta, se envía de nuevo a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara para la Evaluación Ambiental.
- **18/07/2023**, se envía Informe-Requerido II.
- **25/10/2023** se emite informe medioambiental que realiza el servicio de urbanismo, relativo a consultas previas en el procedimiento de evaluación ambiental.
- **01/02/2024**, subsanación Informe- Requerido II.
- **02/05/2024**, se emite Informe-Requerido III.
- **03/07/2024**, subsanación del Requerido III.
- **09/09/2025**, oficio a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible al objeto de continuar el expediente de Evaluación Ambiental.
- **02/10/2025**, el Ayuntamiento presenta Documento Ambiental Estratégico corregido.
- **23/10/2025**, el Ayuntamiento aporta nuevo documento con fecha octubre de 2024.

A SUBSANAR 01:

1. En cuanto al documento de planeamiento deberá cumplir con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, respecto de la documentación de la innovación de los instrumentos de la ordenación urbanística (OU), y lo establecido en el Decreto 178/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP), en relación a su contenido, por lo que se conformará **un único documento** que conste de los apartados regulados en la NTP. Además, las paginas **deben ir numeradas**.
2. En el apartado MARCO NORMATIVO, debe hacerse referencia al TRLOTAU 1/2023 vigente, no al anterior. Revisar todos los documentos.





3. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN

En el apartado 2 y 9 de la memoria informativa se expone el objeto de la modificación puntual;

Reclasificación de la totalidad de varias parcelas en zona de borde del Núcleo de Valverde de los Arroyos, de terreno rústico a suelo urbano, ubicadas con frente a calle. Se prevén como parcelas para ejecución directa dada su particular ubicación.

Las parcelas reclasificadas pertenecen al Polígono 4 y son las parcelas número 476, 472, 471, 469, 470 y se procede también a la regularización de la parcela 469 P.

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Valverde de los Arroyos dispone de Plan de Delimitación de Suelo Urbano y de acuerdo con el artículo 39 del TRLOTAU *“Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.”*

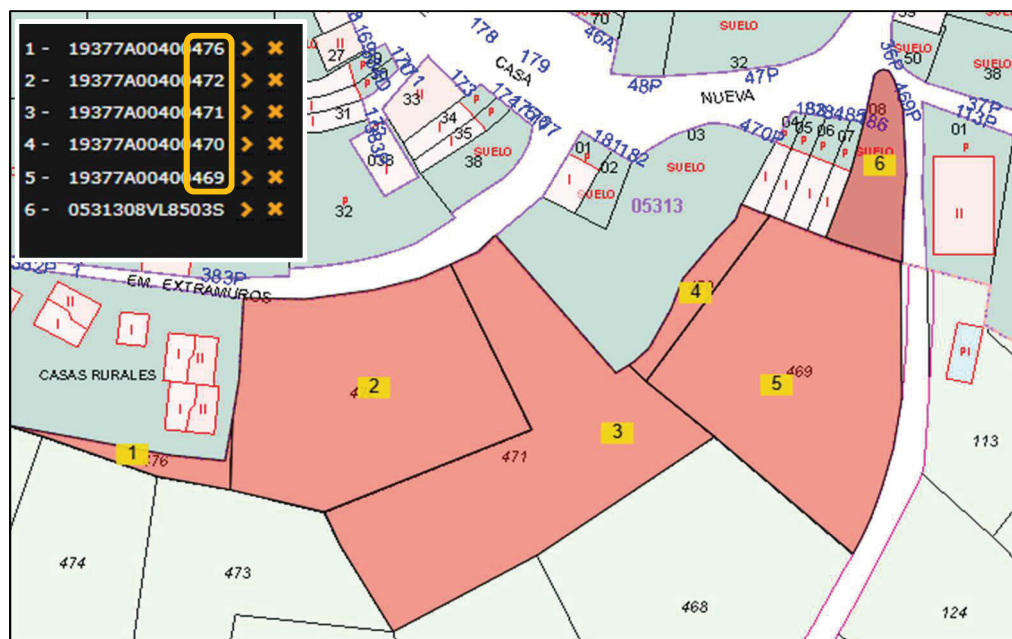
- Según se indica en la memoria justificativa del documento de planeamiento, pagina 3:

*“La reclasificación de los terrenos propuestos tiene por **objeto completar la trama urbana cerrando el hueco existente en una zona de borde de la misma**, siguiendo el espíritu del Ayuntamiento de **facilitar la construcción de nuevas viviendas en un municipio** caracterizado por el acelerado envejecimiento de la población y por una paulatina despoblación. Los terrenos del Polígono 4 dan frente a la calle Extramuros existente, que cuenta con los servicios urbanísticos necesarios derivados de una reclasificación anterior y la pavimentación llevada a cabo recientemente.”*

- A continuación, se extracta el contenido de la MJ, página 5:

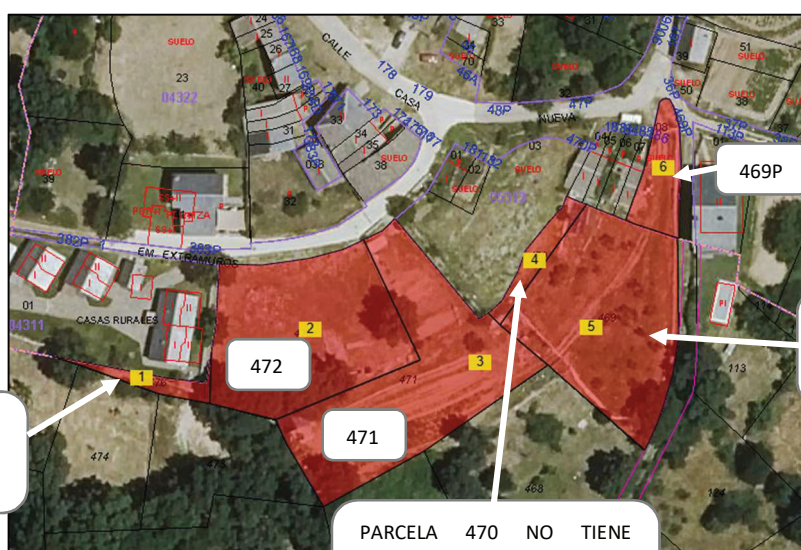
“El ámbito de la Modificación Puntual nº 4 al PDSU de Valverde de los Arroyos comprende los terrenos de suelo rústico que quedarán incluidos en la zona de suelo urbano. Las parcelas reclasificadas pertenecen al Polígono 4 y son las parcelas número 476, 472, 471, 469, 470 y se procede también a la regularización de la parcela 469 P para ajustarse a la realidad física y catastral de la misma. Todo el ámbito se encuentra clasificado actualmente como suelo rústico, salvo la parcela 469 P que corresponde a suelo urbano consolidado.”





PLANO DE CATASTRO. PARCELAS INCLUIDAS EN EL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4

- Se justifica el alcance de la modificación de cambio de clasificación en el siguiente párrafo:
“La modificación puntual nº 4 plantea contribuir a completar de hecho la trama urbana actual, cerrando el hueco existente en el casco urbano de borde. Entendemos que es el vigente planeamiento el que rompe la estructura del casco urbano al haber dejado fuera del mismo varias parcelas con acceso directo desde una calle existente. **La modificación puntual que se plantea va encaminada a subsanar esta deficiencia. Las parcelas 476 y 470 no tienen superficie suficiente para poder ser edificadas por lo que en ambos casos se requerirá la agregación de otra parcela que proporcionará a cada una el acceso directo desde la calle. A su vez la parcela 469 no da a vía pública urbanizada por lo que se requerirá de la agrupación de la parcela 469 (P) para proporcionarle también el acceso directo a calle, o en su defecto la urbanización del camino lateral existente.**”



PARCELA 469 NO TIENE
ACCESO DIRECTO A VÍA
PÚBLICA

PARCELA 476 NO TIENE
SUPERFICIE SUFICIENTE PARA
SER EDIFICADA

PARCELA 470 NO TIENE
SUPERFICIE SUFICIENTE PARA
SER EDIFICADA





- Viabilidad de la nueva clasificación. Servicios con los que cuentan las parcelas a clasificar.

El artículo 48 del TRLOTAU regula la clasificación del suelo en Municipios sin POM, y en el punto 2 indica que;

2. En estos Municipios deberá adscribirse:

A) Al suelo urbano:

a) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar. Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.

El artículo 111.a) del Reglamento de Planeamiento (RP) establece que servicios son los mínimos para adquirir las condiciones de solar;

(...) En cualquier caso, en estos municipios la condición de solar se obtendrá, como mínimo, cuando el suelo urbano disponga de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación prevista y evacuación de aguas residuales al menos con sistemas individuales o colectivos siempre que expresamente así lo autorice el planeamiento urbanístico o las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

Y vincula los terrenos al proceso de edificación;

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado (SUC) y quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

En los planos de información se comprueba que las parcelas 472 y 471 cuentan con red de suministro de agua potable, red de saneamiento y red de alumbrado. Por otro lado, en imagen aérea de Catastro y en las fotografías de los planos de información, se puede ver que las parcelas con fachada a vía pública cuentan con acceso pavimentado, y por tanto **cumplen los requisitos establecidos en los artículos anteriores para adquirir la condición de solar.** Comprobado el cumplimiento de la normativa, **queda justificada la viabilidad de clasificación de estos suelos como suelo urbano consolidado**, que quedarán vinculados al proceso de edificación y al uso previsto en el PDSU cuando se apruebe definitivamente esta modificación puntual.

La parcela 469 no tiene acceso a vía pública urbanizada y por tanto no reúne las condiciones de suelo urbano consolidado. A petición del interesado se está tramitando en el Ayuntamiento la agrupación de esta con la 469P ambas de la misma propiedad. Se emite informe municipal favorable, condicionado a la aprobación definitiva de la presente modificación puntual:

Teniendo la consideración que la parcela 469 (P) se encuentra en suelo urbano y la parcela 469 se encuentra en suelo rústico y no siendo posible la agrupación de las dos parcelas a fecha de hoy.

Este Ayuntamiento da su consentimiento a la Viabilidad de la agrupación de las dos parcelas a posteriori y siempre condicionada a la aprobación de la reclasificación y a la aprobación de la citada Modificación puntual nº 4 del PDSU.





A SUBSANAR 02

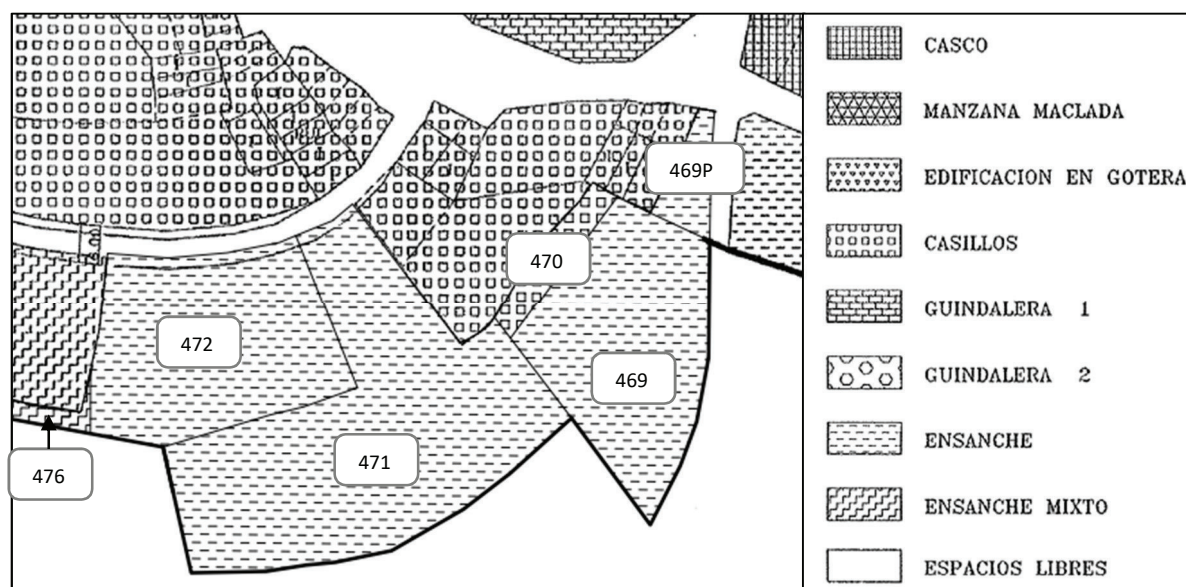
En cuanto a las parcelas de superficie insuficiente para edificar, las parcelas 476 y la 470, es necesario indicar a que fincas catastrales se van a agregar en sus correspondientes fichas urbanísticas.

- Las ordenanzas de aplicación a cada parcela según propuesta son:

“Ordenanza Ensanche Mixto del Plan actual en la parcela 476 del Polígono 4 como continuación de su parcela matriz.

Ordenanza Ensanche del Plan actual en las parcelas 472, 471 y 469 del Polígono 4, y la 469 P, en coherencia con su uso previsto.

Ordenanza Casillos del Plan actual en la parcela 470 del Polígono 4, como continuación de su parcela matriz.”



EXTRACTO DEL PLANO DE ORDENACION DE LA MP N°4: ORDENANZAS PROPUESTAS

- Por otro lado, el artículo 39.4 del TRLOTAU establece que:

“4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, **previando las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.**”

El punto 2 de este artículo dice:

Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.





En la página 12 y posteriores de la MJ desarrolla el cálculo de la compensación económica sustitutiva al ayuntamiento.

En el cálculo de la compensación económica sustitutiva a favor de la administración actuante (Ayuntamiento) conforme al artículo 69, se definen las cesiones como aportación pública en las plusvalías generadas.

Conforme al artículo 69, esta cesión podrá ser sustituida por el abono en dinero a la administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3.

El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

El importe de las plusvalías de cada una de las nuevas parcelas urbanas se incluye en las fichas urbanísticas de cada una de las nuevas parcelas urbanas.

4. INFORME

Se realiza el presente informe en contestación al oficio remitido por el Ayuntamiento de Valverde de los Arroyos, a través del registro de entrada en la Delegación Provincial de Fomento (Guadalajara), por el que solicita informe en relación a la Modificación Puntual nº4 del PDSU del municipio.

4.1 RESPECTO A LA OPORTUNIDAD Y VIGENCIA

Conforme al art. 41 del TRLOTAU, en su punto 3, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas, conforme a la letra b) del artículo indicado:

“No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.”

Hay que tener en cuenta en relación a la vigencia del planeamiento anterior a la entrada en vigor del TRLOTAU, que según la Disposición transitoria quinta del TRLOTAU, los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución, que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido del TRLOTAU, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

En este caso, se está tramitando un nuevo Plan de Ordenación Municipal (POM), que contempla ya la Modificación Puntual nº 4 en tramitación.





4.2 ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

A/ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O DETALLADA

La modificación puntual afecta a la clasificación del suelo que es una determinación de la ordenación estructural según el artículo 19 del RP.

Por tanto, se trata de una **MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PDSU.**

Los objetivos de la modificación;

Nº	OBJETIVOS DE LA MODIFICACION	Normativa vigente afectada	OE/ OD
1	Clasificación de SRR en SUC de las parcelas número 476, 472, 471, 469, 470, 469P.		OE

B/ INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	FECHA	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	SI		11/10/2023	-(...) la situación del Ayuntamiento por lo que respecta al tratamiento y vertido de aguas residuales es totalmente irregular y deberá ser resuelta a la mayor brevedad posible. -La red de colectores deberá ser separativa y el vertido al dominio público hidráulico debe ser autorizado por la CHT.
Agencia del Agua	SI		05/09/2022	El abastecimiento y el saneamiento son de gestión municipal. No hay impedimento relacionado con las competencias de la a Agencia del Agua.
Carreteras JCCM	NO			
Desarrollo Sostenible - Servicio de Medio Natural	SI		11/10/2023	Informe favorable.
D.P de Guadalajara de la Cª de Educación, Cultura Y Deportes	SI		26/1/2026	Informe favorable con observaciones; Las parcelas 469P, 469 y 470 son colindantes con elementos tradicionales a respetar, por lo que deberán cumplirse los retranqueos de 3 m a linderos (ordenanza ENSANCHE). NOTA: la parcela 470 (ordenanza casillos) se agrupará con la parcela contigua de la misma propiedad y misma ordenanza, que no aplica retranqueos.





Mº Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Dirección General de Carreteras.	SI		25/08/2022	No procede efectuar sugerencias por estar fuera de la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado.
Mº Defensa. Dirección General de Infraestructura.	SI		01/09/2022	Silencio DESFAVORABLE en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional. NO PROCEDE
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial	SI		15/09/2022	Carreteras provinciales GU-211 y GU-172. Indica consideraciones genéricas.
Desarrollo Sostenible- Servicio de protección ciudadana.	SI		09/12/2022	• Los riesgos naturales o antrópicos de Protección Civil que afectan al término municipal de Valverde de los Arroyos no suponen un impacto significativo que pueda poner en riesgo a las personas y bienes de su comunidad. • El municipio está obligado a elaborar un Plan de Actuación Municipal por Incendios Forestales.
D.P. de Guadalajara de la Cª de Bienestar Social		NO		

C/ INFORMACION PUBLICA

- Anuncio publicado en el DOCM de fecha 03/12/2025.
- Anuncio en el periódico "Nueva Alcarria" de fecha 24/11/2025.
- No hay dictámenes de municipios colindantes.
- Certificado del secretario del Ayuntamiento de Valverde de los Arroyos de **NO presentación de alegaciones**, de fecha 07/01/2026.

D/ INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

En respuesta al Informe-requerido II, el 01/02/2024 el Ayuntamiento aporta informe de impacto de género (justificación de la innecesaridad de su elaboración) redactado por el arquitecto autor de la MP nº4.

A SUBSANAR 03:

Este documento deberá incorporarse en la memoria justificativa de la propuesta. Ver "A SUBSANAR 01.1"

E/ INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

En la página 7 de la memoria justificativa se incluye este apartado:

La Modificación Puntual nº 4 al PDSU de Valverde de los Arroyos no requiere de mayor análisis sobre la capacidad financiera del municipio, toda vez que las infraestructuras necesarias ya han sido sufragadas en el marco de las determinaciones del PDSU y sus instrumentos de ejecución.





4.3 DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN (ART.121 RP Y NTP)

Art.121 RP	PUNTO	CUMPLIMIENTO
	1. Memoria Informativa y Justificativa	Se aporta
	2. Planos de Información y Ordenación	Se aportan los siguientes planos: I.01 – Red de abastecimiento de agua. I.02 – Red de saneamiento. I.03 – Red de alumbrado público O.01 – Situación de la M.P. nº4 O.02 – Ordenación vigente. O.03 – Ordenación propuesta.
	3. Estudio de Impacto Ambiental	Informe Ambiental Estratégico. Resolución del 14/01/2026.
	4. Documento refundido de Ordenanzas modificadas	No crea ordenanzas nuevas.
	5. Fichas urbanísticas	Aportadas.

A SUBSANAR 04

En los planos aportados se observan unas incidencias que deben subsanarse:

- En los planos de información, antes de los 3 planos de instalaciones se incluirá el plano I.01: Ordenación vigente, quedando de la siguiente manera:
I.01 – Ordenación vigente (se corresponde con el plano O.02 de ordenación, que debe eliminarse de los planos de “Ordenación” ya que es un plano de Información).
I.02 – Red de abastecimiento de agua.
I.03 – Red de saneamiento.
I.04 – Red de alumbrado público.

En cada uno de los planos deberá figurar el nº de plano, además de su título es decir “PLANO I.01- Ordenación vigente”, “PLANO I.02- Red de abastecimiento de agua”, etc.

- En los planos de ordenación igualmente, deberá figurar en cada uno de ellos el nº de plano, además de su título es decir “PLANO O.01- Situación de la Modif. Puntual nº4”, “PLANO O.02- Ordenación Propuesta (Sustituye al plano 3-V del PDSU vigente)”.
- Se deberá eliminar en los dos planos de Ordenación (y el nuevo I.01) la parte de la carátula que incluye el título y nº de plano del PDSU vigente:

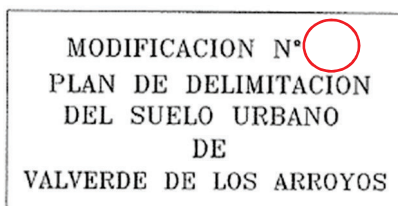
NÚCLEO VALVERDE DE LOS ARROYOS	
PLANO DE ORDENACION	NÚMERO 3-V
ORDENANZAS PROPUESTAS	

Se sustituirá por el nº de plano y el título, según el punto anterior.





Además, en la zona inferior de la carátula se deberá señalar que se trata de la Modif. Puntual nº 4:



A SUBSANAR 05

En la ficha urbanística de la parcela 469, también debe incluirse que requiere agrupación a la 469P para el caso de vivienda adosada. Solo se ha incluido en vivienda aislada.

5 CONCLUSIÓN

El presente informe, que se emite como **informe único de concertación interadministrativa**, realizado en cumplimiento del art. 10.6 del TRLOTAU “La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales” y del 135.2.b) del RP, contiene **SUBSANACIONES que se deberán resolver con carácter previo a su aprobación inicial**.

Una vez modificado el documento en atención a las subsanaciones recogidas en el presente informe y a las que se deriven de los informes sectoriales, según el art. 135.3 del RP, el Ayuntamiento en Pleno resolverá sobre su Aprobación Inicial.

Tras lo anterior, se remitirá a este Servicio de Urbanismo, el documento de Modificación Puntual Aprobado Inicialmente, debidamente diligenciado en todas sus hojas, para su aprobación definitiva, conforme al Artículo 37 del TRLOTAU y 136 del RP.

En Guadalajara, enero de 2026

La Jefa de Sección.

Firmado digitalmente el 28/01/2026 09:40
PILAR LOPEZ MONTALVO
Jefa de Sección
Servicio Urbanismo Guadalajara

La Jefa de Servicio de Urbanismo.

Firmado digitalmente el 28/01/2026 10:27
ENCARNACIÓN SANCHEZ JUBERIAS
Jefe/a de Servicio
Servicio Urbanismo Guadalajara

