



Castilla-La Mancha



Fecha:  
22 de diciembre de 2023

N/Ref.:  
Urbanismo ES/LM

Asunto:  
Rdo. Comisión de Concertación Interadministrativa

Destinatario:  
Sr. Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de Alustante  
Plaza de la Lonja, 4  
**19320 ALUSTANTE**  
(Guadalajara)

**D. JERÓNIMO FERNÁNDEZ ACEBO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE  
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA**

**CERTIFICO:** Que la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2023, en relación con el punto 2º del Orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en 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 y, en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado el siguiente acuerdo:

**2º.-** Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) del municipio de **ALUSTANTE** (GU). Informe según art. 36 del TRLOTAU, Art.135 del RP y Decreto 235/2010.  
**Expte. PLAN/21/11**

**La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe del ponente y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe único de concertación interadministrativa previsto en el artículo 11.1 del Decreto 235/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, adjuntando el INFORME-CCI, DEL SERVICIO DE URBANISMO, REFERIDO AL PLAN DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO (PDSU) DEL MUNICIPIO DE ALUSTANTE (GU). (Art.36 TRLOTAU, Art. Art.135 RP y Decreto 235/2010).**

**EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN**

**Fdo.: Jerónimo Fernández Acebo**





INFORME-CCI, DEL SERVICIO DE URBANISMO, REFERIDO AL PLAN DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO (PDSU) DEL MUNICIPIO DE ALUSTANTE (GU). (Art.36 TRLOTAU, Art. Art.135 RP y Decreto 235/2010)

PLAN 21/11

INDICE

1. DATOS GENERALES: ..... 2
2. ANTECEDENTES ..... 3
3. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA ..... 4
4. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA ..... 5
4.1 Densidad poblacional ..... 6
4.2 Propuesta de clasificación del suelo. .... 8
4.3 Asignación de usos e intensidades..... 10
4.4 Zonas de ordenación urbanística (ZOU) ..... 12
4.4.1 Zonas de ordenación urbanística existentes según NNSSMM (ZOU) ..... 12
4.4.2 Zonas de ordenación urbanística propuestas por el PDSU (ZOU)..... 16
4.5 Sistemas Generales..... 22
4.6 Infraestructuras Generales..... 25
4.7 Reservas de suelo para viviendas de protección publica..... 25
5 MODELO TERRITORIAL ..... 26
5.1 Antecedentes..... 26
5.2 Conclusión..... 26
6 INFORMACION PUBLICA..... 27
7 INFORMES DE LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES..... 27
7.1 Abastecimiento de agua ..... 36
7.2 Saneamiento y depuración. .... 36
8 DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES ..... 37
9 ALEGACIONES ..... 37
10 DOCUMENTACION DEL PDSU ..... 37
11 EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PDSU ..... 43
NTP-2.1.6 (0)-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN..... 43
NTP-2.1.6 (1)-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: ..... 43
NTP-2.1.6 (2)-ORDENACIÓN DETALLADA:..... 45
12 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA ..... 47
13 CONCLUSIONES..... 47

ABREVIATURAS: NNSS = Normas Subsidiarias, PDSU = Plan de Delimitación de Suelo Urbano, MJ = Memoria Justificativa, MI = Memoria Informativa, N.P. = No procede, SUC = Suelo Urbano Consolidado, SUR = Suelo Urbano de Reserva

**1. DATOS GENERALES:**

Población (INE 2020):	155 habitantes de derecho
Superficie del término municipal:	93,04 Km <sup>2</sup>
Densidad de población:	1,66 h/km <sup>2</sup>
Iniciativa:	Ayuntamiento de Alustante

**Planeamiento vigente:** La ordenación urbanística del Municipio de Alustante viene establecida por las Normas Subsidiarias Municipales del municipio de Alustante, que es el instrumento vigente, aprobadas con carácter definitivo, por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en sesión celebrada a fecha de 14 de diciembre de 1992.

**Renuncias y/o desistimientos en la tramitación:** No constan

**Planeamiento en tramitación:**

**Plan de Delimitación del suelo Urbano, con número de expediente PLAN/21/11, objeto de este informe.**

**Objeto del informe**

Se emite el presente informe 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, 134 y 135 del RP, por tratarse de la tramitación del planeamiento general de un municipio de menos de 10.000 habitantes, según artículo 11 del Decreto 235/2010.

**DATOS DE PARTIDA**

MUNICIPIO	ALUSTANTE	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	03/2021
SOLICITUD	“...En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 36.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (DL 1/2010, de 18 de mayo), y el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, adjunto documento del Plan que se sometió a información pública, así como los informes sectoriales recibidos de las distintas administraciones a las que se solicitó informe, a efecto de informe de la Comisión de Concertación de Urbanismo en Guadalajara...”		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	<b>Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU)</b>		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TRLOTAU y 134 RP (CCI)	Informe emitido el 12/05/2021, sobre el modelo territorial. <b>-En trámite-</b>	
	36.2. TRLOTAU y 135.2 RP	<b>-En trámite-</b>	
	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 NNSSMM	



## 2. ANTECEDENTES

**04/2021:** El expediente de tramitación del PDSU se inicia en abril del año 2021, con referencia PLAN/21/11, aportando avance de planeamiento.

**10/05/2021:** Se realiza informe del Servicio de Urbanismo, en relación al PDSU, y al trámite de consultas previas respecto del avance de planeamiento y procedimiento de evaluación ambiental estratégica, dado que este municipio figura en la Resolución de 02/10/2019 como beneficiario de concesión de ayudas al planeamiento para la redacción de su planeamiento general.

**03/05/2021:** Se remite Avance PDSU (Memoria, Planos de Información, Memoria justificativa, Planos de Ordenación y Documento Inicial Estratégico en CDROM)

**04/08/2021:** Inicio trámite Evaluación Ambiental Estratégica

**27/04/2023:** El Ayuntamiento remite a efectos del periodo de consultas a Administraciones Públicas y personas afectadas:

- Estudio Ambiental Estratégico
- PDSU (versión marzo 2023)

20230419_02_Planos_Informacion.pdf	27/04/2023 11:10
20230419_04_Planos_Ordenacion.pdf	27/04/2023 11:11
20230419_Comunicación_01_Memoria_Informativa.pdf	27/04/2023 11:10
20230419_Comunicación_03_Memoria_Justificativa.pdf	27/04/2023 11:09
20230419_Comunicación_05_Normas_Urbanisticas.pdf	27/04/2023 11:11
20230419_Comunicación_06_1_Memoria_Catalogo_ByEP.pdf	27/04/2023 11:11
20230419_Comunicación_06_2_Fichas_Catalogo_ByEP.pdf	27/04/2023 11:11
20230419_Comunicación_07_Catalogo_Suelo_Residencial_publico.pdf	27/04/2023 11:11
20230419_Comunicación_Estudio_Ambiental_Estrategico.pdf	27/04/2023 11:11

**04/05/2023:** El Ayuntamiento remite la versión inicial del PDSU y el EAE a la Consejería de Fomento D.G. de Transporte y Movilidad a efectos del periodo de consultas a Administraciones Públicas y personas afectadas.

**04/05/2023:** El Ayuntamiento remite la versión inicial del PDSU y el EAE a la Consejería de Desarrollo Sostenible D.G. de Agenda 2030 y consumo a efectos del periodo de consultas a Administraciones Públicas y personas afectadas.

**11/05/2023:** Se informa desde el Servicio de Urbanismo, en relación al PDSU, y al trámite de consultas previas respecto del avance de planeamiento, que los documentos remitidos no han llegado de forma correcta ni al destinatario con competencias.

**22/08/2023:** Se remite informe Técnico de Accesibilidad del PDSU por parte de Bienestar Social

**13/10/2023:** Se remiten por parte del Ayuntamiento, en referencia al PDSU:

- Informes sectoriales recibidos hasta la fecha.
- Oficio solicitando el informe de la Comisión de Concertación Interadministrativa.



La documentación técnica, correspondiente al **PDSU**, con fecha de elaboración **marzo de 2023**, ha sido redactada por los técnicos siguientes, de la empresa Estrategias Urbanas y Territoriales S.L.:

- Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, ISIDRO JAVIER ZAPATA ROMERO
- Arquitecto, FERNANDO DELGADO ALCOLEA
- Ingeniero Civil, CARLOS ALBERTO ALCOLEA LÓPEZ

Se aprecia que es una nueva versión ya que modifica algunos aspectos del anterior Avance del PDSU, que fue elaborada en **abril de 2021**. Sobre esta última se emitió informe con fecha **12 de mayo de 2021**, en cumplimiento del artículo 134 del Reglamento de Planeamiento.

### 3. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

#### - Informes del Servicio de Urbanismo:

- INFORME-INICIO EXPEDIENTE QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL “PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALUSTANTE” (GU). EN RELACIÓN AL TRÁMITE DE CONSULTAS PREVIAS DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO Y PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL – (ART 10 y 35 del TRLOTAU y 134 RP), **12 de mayo de 2021**, sobre documento técnico de fecha **abril de 2021**.

#### - Concertación Interadministrativa.

- Con fecha de registro **27 de abril de 2023**, número de registro **1590780**, se solicitó por el Ayuntamiento el inicio del trámite de consultas para la concertación interadministrativa.

#### - Información pública – Aprobación inicial.

- Anuncio de 24/04/2023, publicado en el DOCM de 12/05/2023, para someter a información pública el PDSU y Estudio Ambiental Estratégico.
- No se ha aportado otra documentación sobre la aprobación inicial.

#### - Trámite medioambiental.

El **PDSU** se encuentra en procedimiento de Evaluación Ambiental, con número de expediente **PLA-SC-22-0489**. La versión que se ha sometido a EA, es la correspondiente de fecha **abril de 2021 (Avance del PDSU)**.

Como resultado del trámite de consulta medioambiental del Avance del PDSU y su versión inicial, los informes sectoriales existentes en el expediente son los siguientes:

1. DELEGACION PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUADALAJARA - **SERVICIO DE URBANISMO**, de 12/05/2021.
2. CONSEJERIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE – D.G. DE **COHESIÓN TERRITORIAL**, de 03/06/2023.
3. CONSEJERIA DE BIENESTAR SOCIAL – SECRETARÍA GENERAL BIENESTAR SOCIAL- **SERVICIO ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURAS**, de 16/08/2023.
4. CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, AGUA Y DESARROLLO RURAL - **AGENCIA DEL AGUA DE CASTILLA-LA MANCHA**, de 05/05/2023.
5. SECRETARIA DE ESTADO DE **TELECOMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES** – SG DE TELECOMUNICACIONES Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL, de fecha 23/06/2023
6. SECRETARIA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD – DG DE AVIACIÓN CIVIL – SUBDIRECCIÓN GENERAL DE **AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA**, de fecha 22/06/2023



7. MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA – **DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS – CARRETERAS CLM**, de 28/04/2023
8. CONSEJERÍA DE FOMENTO – **DG DE CARRETERAS**, de 14/07/2023.
9. DIPUTACIÓN DE GUADALAJARA – **SERVICIO INFRAESTRUCTURAS PROVINCIALES**, de 15/05/2023
10. MINISTERIO DE DEFENSA - SECRETARÍA DG. **INFRAESTRUCTURA - PATRIMONIO**, de 04/05/2023
11. MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA – **SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA – SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, RED TRANSEUROPEA Y LOGÍSTICA**, de 12/05/2023
12. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO – S.E. DE ENERGÍA - **DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA ENERGÉTICA Y MINAS**, de 28/06/2022
13. CONSEJERÍA DE FOMENTO – **DG DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO**, de 19/05/2023.
14. CONSEJERIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE – DELEGACIÓN PROVINCIAL DE GUADALAJARA – **SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE**, de 21/07/2023.
15. CONSEJERIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE – DELEGACIÓN PROVINCIAL DE GUADALAJARA – **SERVICIO DE MEDIO NATURAL**, de 25/05/2023.
16. CONSEJERIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE – DG DE **ECONOMÍA CIRCULAR**, de 05/06/2023.
17. CONSEJERIA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS – DELEGACIÓN PROVINCIAL DE GUADALAJARA – **SERVICIO DE PROTECCIÓN CIUDADANA**, de fecha 11/04/2023
18. DELEGACION PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUADALAJARA - **SERVICIO DE URBANISMO**, de 13/09/2023.
19. DELEGACION PROVINCIAL DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE GUADALAJARA - **SERVICIO DE EDUCACIÓN Y DEPORTES**, de 28/11/2023.

De acuerdo con los artículos 18 a 25 de la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de CLM, el promotor elaborará el **Estudio Ambiental Estratégico**, teniendo en cuenta el **Documento de Alcance**, y lo presentará, junto con la **versión inicial del plan** o programa ante el órgano sustantivo, y someterá ambos documentos a información pública y consultas de las Administraciones públicas afectadas, fase en la que se encuentra el trámite medioambiental del PSDU de Alustante.

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

**Superficie del Término Municipal:** 93,04 km<sup>2</sup>

**Altitud:** 1.410 m.s.n.m.

**Términos municipales limítrofes:**

- Norte: Piqueras, Adobes y Tordesilos
- Sur: Orihuela del Tremedal (Provincia de Teruel)
- Este: Rodenas y Orihuela del Tremedal (Provincia de Teruel)
- Oeste: Orea y Alcoroches

**Núcleos Urbanos:** Alustante y Motos

**Afecciones existentes**

**Infraestructuras:**

- Carreteras: CM-2112, CM-2111, GU-963 y GU-904.
- Ferrocarril: N.P.



- Líneas eléctricas: Hace mención en la página 119 de la MI
- Oleoductos: N.P.

Ambiental:

- Hidrológicas: Rio Gallo.
  - o Barrancos estacionales afluentes del Rio Gallo
- Vías Pecuarias: Cañada Real de Merinas.

Natural:

- Espacios Naturales Protegidos: El Parque Natural del Alto Tajo y su zona de protección, declarado por la Ley 1/2000, ocupa la zona OESTE y SUR del T.M.
- Elementos geomorfológicos: Dentro del término municipal de Alustante, se localiza un cluse del río Tajo, al sur del término municipal. Además, en la zona de actuación aparecen elementos geomorfológicos de protección especial incluidos en el Parque Natural y en los espacios Red Natura: Hoces y cañón del Tajo, Tobas fluviales, Cañón del Rio Tajuña y Altiplano de Anguita
- Áreas críticas de especies amenazadas: Área Crítica del Águila Perdicera.
- Montes de utilidad pública: Hace mención en la página 68 de la MI

Cultural: N.P.

Se está redactando el **Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico** de Alustante.

#### 4.1 Densidad poblacional

Según apartado 4.1.1. de la MI y apartado 1.1.3 de la MJ, la tendencia de la población en el municipio de Alustante es decreciente en los últimos 20 años, pasando de 253 habitantes en el año 2000 a 155 habitantes en el año 2020, según INE. El resultado es una tasa de crecimiento en los últimos 20 años de -1,93 % anual.

En los cálculos se tiene en cuenta tanto la **población fija (155 habitantes) como la estacional (870 habitantes)**, de manera que se obtiene un total de **1.025 habitantes** para el año 2020. **A estos efectos, no se deberá tener en cuenta la población estacional**, sino la población fija que corresponde a los **habitantes de derecho** a los que remite el TRLOTAU.

Respecto a la tendencia del futuro horizonte poblacional, en el punto 4.1.3 de la Memoria Informativa (MI) se establecen dos escenarios:

- **Tendencial**, que supondría una población final en el año horizonte del PDSU de **967 habitantes**, de los cuales **172 serían fijos y 795 serían estacionales**.
- **Máxima intervención** supondría una población final en el año horizonte del PDSU de **1.124 habitantes**, de los cuales **200 serían fijos y 924 serían estacionales**.

Sin embargo, en la página 19-20 de la MJ se establecen dos ZOUs residenciales, una para el núcleo urbano de Alustante, adscribiéndole una superficie de **133.383 m<sup>2</sup>c de edificabilidad máxima en dicha ZOU con una reducción de 30% para el cálculo**, en la que se podría alcanzar una capacidad poblacional máxima de **934 habitantes**, a razón de **1,00 habitante/100 m<sup>2</sup>c de edificabilidad residencial**, y otra para el núcleo urbano de Motos, adscribiéndole una superficie de **24.334 m<sup>2</sup>c de edificabilidad máxima en dicha ZOU con una reducción de 30% para el cálculo**, en la que se podría alcanzar una capacidad poblacional máxima de **170 habitantes**, a razón de **1,00 habitante/100 m<sup>2</sup>c de edificabilidad residencial**. Lo que harían un **total de 1.104 habitantes para la suma de las dos ZOUs**.



Por tanto, la evolución de la población sería:

<u>POBLACIÓN ACTUAL</u>	<u>CAPACIDAD POBLACIONAL MÁXIMA</u>
155 habitantes (población fija)	934 habitantes (población núcleo Alustante)
870 habitantes (población estacional)	170 habitantes (población núcleo Motos)
<b>TOTAL: 1.025 habitantes</b>	<b>TOTAL: 1.104 habitantes</b>

**Este escenario de población horizonte se considera razonable y responde a la dinámica demográfica del municipio**, ya que supone un ligero aumento de la población actual.

En el punto 1.4.3 de la Memoria Justificativa se ha calculado una capacidad poblacional máxima en un total de **1.104 habitantes potenciales**, que hacen un total de **46,54 Hab./Ha para el núcleo Urbano de Alustante**, dato correspondiente a una densidad estimada baja y un total de **49,77 Hab./Ha para el núcleo Urbano de Motos**, dato correspondiente a una densidad estimada baja. El dato aportado se calcula suponiendo el 100% de ocupación de las dos ZOU de uso residencial establecidas en el PDSU.

DENSIDAD POBLACIONAL						
ZOU	Edificabilidad Máxima en la ZOU (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad Residencial de cálculo, reducción del 30% (m <sup>2</sup> c)	Coefficiente cálculo Densidad Poblacional (hab/100m <sup>2</sup> c)	Capacidad poblacional máxima (hab)	Densidad Poblacional (hab/Ha)	Nivel de densidad poblacional
ZOU 01- Núcleo Urbano de Alustante, Residencial	133.383	93.368	1,00	934	46,54	Densidad baja
ZOU 02- Núcleo Urbano de Alustante, Industrial	81.498	0	0,00	0	0,00	-
ZOU 03- Núcleo Urbano de Motos	24.334	17.034	1,00	170	49,77	Densidad baja
Total Término Municipal:	<b>239.214</b>	<b>110.402</b>		<b>1.104</b>		

Además, la comparación del municipio de Alustante, con tendencia poblacional negativa (-1,93%), con la población toda la provincia, **no es razonable**, dado que las tasas de crecimiento entre esta población son muy dispares para el caso de la comparación con la totalidad de la provincia.

El coeficiente para el cálculo de la densidad poblacional, estimado en **1 habitante/100 m<sup>2</sup> edificable residencial**, se deberá justificar y complementar en un anexo propio, en relación a la evolución de la población de Alustante indicada en otras partes de la documentación, memoria informativa y justificativa, en cuanto a la tasa de crecimiento de población en los últimos 20 años que es decreciente y por valor de -1,93 % anual.



#### 1.- A SUBSANAR:

- 1- Se deberá justificar la evolución de la población sin considerar la población estacional.
- 2- No existe justificación de la densidad poblacional de **1 hab./100 m<sup>2</sup>c edificables**, se deberá justificar en un Anexo aparte, según la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU para su aprobación.
- 3- Las tablas donde se establece la densidad poblacional se deberán modificar en caso de que varíe la densidad poblacional estimada de **1 hab./ 100 m<sup>2</sup>c residenciales**
- 4- En el cálculo de la edificabilidad preexistente, se tendrán en cuenta los solares vacantes o infrutilizados. Se deberá determinar el valor de la **superficie media de la vivienda para el municipio de Alustante**, así como el **número total de viviendas que se estiman en el suelo urbano consolidado**, de forma justificada, y teniendo en cuenta el suelo vacante.
- 5- Se deberá indicar la forma de cálculo de **la edificabilidad máxima Residencial e Industrial de las ZOU-01, 02 y 03**, ya que no queda constancia en el documento de cuáles son las zonas o ámbitos de aplicación de las distintas ordenanzas en el suelo urbano de reserva

#### 4.2 Propuesta de clasificación del suelo.

La clasificación del suelo del Plan de Delimitación del Suelo queda definida de la siguiente manera:

##### SUELO URBANO

- Suelo Urbano consolidado
- Suelo Urbano de reserva: SUR-AL-R1, SUR-AL-I1 y SUR-AL-I2.

##### SUELO RUSTICO

- Suelo Rústico de Reserva
- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección:

Subcategorías:

Ambiental (SRNUEP-A): Dominio Público Hidráulico, cauces y riberas, captaciones de agua y Dominio Público Pecuario.

Natural (SRNUEP-N): Montes de utilidad pública, Hábitats de protección especial y elementos geomorfológicos.

Cultural (SRNUEP-C): Ámbitos de protección, descritos en Anexo 6.

Paisajística o de entorno (SRNUEP-E): Suelos, por su valor paisajístico, situados en el norte del núcleo urbano, en el entorno del Valle del Rio Gallo.

Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEP-IE): Carreteras, caminos, hidráulica y eléctrica.

##### SUELO URBANO

La superficie total que corresponde al **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** asciende a **326.929 m<sup>2</sup>s**, se divide en **292.700 m<sup>2</sup>s para el Núcleo Urbano de Alustante** y en **34.229 m<sup>2</sup>s para el Núcleo Urbano de Motos**

Respecto del **Suelo Urbano de Reserva (SUR)**, este Plan de Delimitación de Suelo Urbano ha delimitado 3 Áreas dentro de esta clase y categoría de suelo, con uso global residencial e industrial. La superficie total de Suelo Urbano de Reserva es de **45.278 m<sup>2</sup>**.

La clasificación del suelo se detalla en la tabla, pág. 23 de la Memoria Justificativa (MJ).



CLASIFICACIÓN DEL SUELO			
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE POR USO (Ha)	
		Parcial	Total
Suelo Urbano	Consolidado (SUC)	32,69	37,22
	de Reserva (SUR)	4,53	
Suelo Rústico	No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)	8.774,59	9.268,92
	de Reserva (SRR)	494,33	
Total Término Municipal			9.306,14

La actividad de ejecución urbanizadora en el suelo urbano de reserva se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de conformidad con el artículo 129 del TRLOTAU y 124 y 125 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

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”.**

Se justifica 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.

## **SUELO RÚSTICO**

En cuanto a la clasificación del suelo rústico, las categorías contempladas se atienen a las establecidas en el Reglamento de Suelo Rústico.

### **2.- A SUBSANAR:**

#### **SUELO URBANO**

1- Se ha comprobado que parte del suelo urbano consolidado propuesto por el PDSU no reúne las condiciones de solar establecidas en el TRLOTAU. (Ver planos A SUBSANAR 6.2 y 7.2)

#### **SUELO RÚSTICO**

2- En el plano de información I-05, **no aportado a la documentación**, se deberán incluir las instalaciones de relevancia de carácter industrial, terciario o dotacional situadas fuera de los núcleos urbanos 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, ZEC, ZEPA, etc...

3- Conforme a las afecciones territoriales existentes, el suelo rústico se protegerá en consecuencia y se deberán seguir las indicaciones de los informes sectoriales correspondientes.

### 4.3 Asignación de usos e intensidades

El uso global mayoritario previsto en el suelo urbano es el **Residencial para la ZOU-1 (Alustante) y ZOU-3 (Motos) e Industrial para la ZOU-2 (Alustante)**, pormenorizado en cualquiera de las categorías establecidas en el apartado 2.1 y 2.3 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

USO GLOBAL MAYORITARIO. SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Ámbito	Uso Global mayoritario	Superficie por Uso (m2s)	Superficie Total (m2s)
SUC Alustante	RESIDENCIAL	176.787	292.700
	INDUSTRIAL	115.913	
SUC Motos	RESIDENCIAL	34.229	34.229
Total			326.929

USO GLOBAL MAYORITARIO. SUELO URBANO DE RESERVA		
ÁMBITO	USO GLOBAL MAYORITARIO	SUPERFICIE (m2s)
SUR-AL-R1	RESIDENCIAL	23.846
SUR-AL-I1	INDUSTRIAL	10.381
SUR-AL-I2	INDUSTRIAL	11.051
Total		47.521

Se fijan coeficientes distintos para el SUC de Alustante (0.64 m2c/m2s) y el SUC de Motos (0.71 m2c/m2s) y las distintas SUR (SUR-AL-R1 = 0.53 m2c/m2s, SUR-AL-I1 = 0.80 m2c/m2s y SUR-AL-I2 = 0.62 m2c/m2s). Se debe justificar la forma de cálculo que conforme a la Disposición Preliminar 3.5 del TRLOTAU, es 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.

INTENSIDAD EDIFICATORIA. SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Ámbito	Superficie (m2s)	Edificabilidad Total (m2c)	Coef. Edificabilidad Bruta (m2c/m2)
SUC Alustante	292.700	187.241	0,64
SUC Motos	34.229	24.334	0,71
Total	326.929	211.575	0,65

INTENSIDAD EDIFICATORIA. SUELO URBANO DE RESERVA			
Ámbito	Superficie (m2s)	Edificabilidad Total (m2c)	Coef. Edificabilidad Bruta (m2c/m2)
SUR-AL-R1	23.846	12.525	0,53
SUR-AL-I1	10.381	8.305	0,80
SUR-AL-I2	11.051	6.810	0,62
Total	45.278	27.639	0,61

Si se produce **incremento de aprovechamiento**, debería 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, tal y como señala el artículo 39.2. del TRLOTAU.

Por otro lado, la parcela mínima señalada, para uso residencial casco antiguo, es de **100 metros cuadrados**, superficie que se estima pudiera ser superior a la parcela media del municipio, de igual modo sucede con las de uso residencial enchanche, con una parcela mínima de **500 metros cuadrados**,



superficie que se estima pudiera ser superior a la parcela media del municipio a efectos de nuevas parcelaciones. Sería conveniente indicar que son edificables las parcelas existentes con superficie menor a la indicada en el PDSU, a fecha de aprobación del mismo.

En cuanto a los solares vacíos o infrautilizados, que se estiman en la memoria informativa y en el informe de sostenibilidad económica, en **46** parcelas (33 en Alustante, con superficie total de 13.970 m<sup>2</sup> y 13 en Motos, con superficie total de 6.542 m<sup>2</sup>), con una superficie de 20.512 m<sup>2</sup>, siendo la parcela media de aproximadamente **445,91 m<sup>2</sup>**, se deberán tener en cuenta a la hora de calcular **la edificabilidad preexistente, que repercute igualmente en el cálculo de la densidad poblacional.**

En *la Memoria Justificativa (pág. 69)*, se indica que en el suelo urbano hay capacidad para un total de **432 viviendas, 404 viviendas existentes**, que se ubican en suelo urbano consolidado, y **28 viviendas** en suelo urbano de reserva, pero no se tienen en cuenta las posibles viviendas en el suelo vacante del suelo urbano consolidado.

### 3.- A SUBSANAR:

1- Se deberá justificar la forma de cálculo del aprovechamiento objetivo preexistente conforme a la Disposición Preliminar 3.5 del TRLOTAU (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).

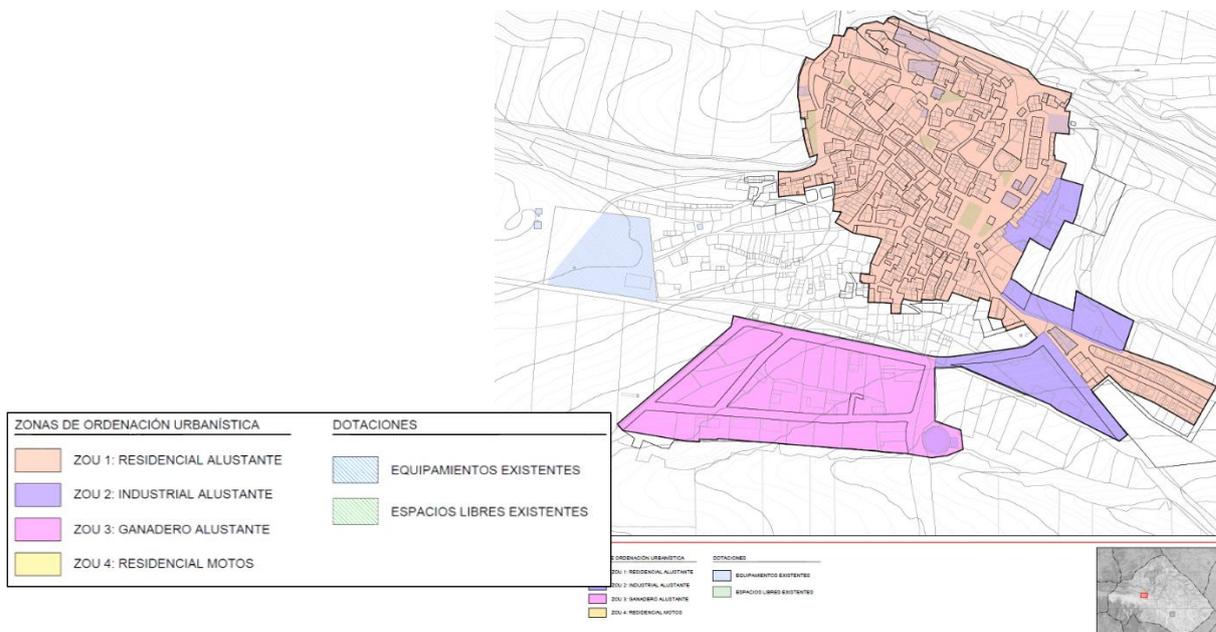
2- Se deberá determinar el valor de la superficie media de la vivienda para el municipio de Alustante, así como el número total de viviendas que se estiman en el suelo urbano consolidado, de forma justificada, teniendo en cuenta el suelo vacante, además de los SUR.

#### 4.4 Zonas de ordenación urbanística (ZOU)

##### 4.4.1 Zonas de ordenación urbanística existentes según NNSSMM (ZOU)

Se identifican cuatro Zonas de Ordenación Urbanística en el suelo urbano consolidado según las NNSSMM vigentes, bien diferenciadas y separadas entre sí unos 6 km por la CM-2112 y la GU-963, la denominada ZOU-1, ZOU2 y ZOU-3 en Alustante, y la ZOU-4 en Motos, según usos y tipologías existentes en el suelo urbano (Planos I.16.1 y I.16.2).

##### ZOU-1, ZOU-2 y ZOU-3 en Alustante:



PLANO I.16.1 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTE (NNSSMM)

**ZOU-1 Alustante:** Con una superficie de **2,35 hectáreas**, el **uso global mayoritario** de esta ZOU es el **residencial**.

La **intensidad edificatoria** o aprovechamiento objetivo preexistente, en el suelo urbano consolidado, de conformidad con lo previsto en la Disposición Preliminar 3.5 del TRLOTAU, es la máxima edificabilidad permitida en aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes, esto es, 149.416,84 m<sup>2</sup>c, obteniéndose un coeficiente de edificabilidad bruta o intensidad del ámbito de **0,63 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**.

ZOU 01- Núcleo Urbano de Alustante, Residencial		
Uso Global Mayoritario		Residencial
Tipología Edificatoria Dominante:		Edificación Alineada a Vial
Superficie Total ZOU:		235.701,02 m <sup>2</sup> s
Sistema General:	Viario:	10.164,00 m <sup>2</sup> s
	Zonas Verdes y Espacios Libres:	18.008,00 m <sup>2</sup> s
	Equipamientos:	5.887,00 m <sup>2</sup> s
	Total SG:	34.059,00 m <sup>2</sup> s
Superficie de la ZOU (total-SG):		201.642,02 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento objetivo del ámbito:		149.416,84 m <sup>2</sup> c
Intensidad del Ámbito		0,63 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad Poblacional:		1,046 hab. ó 44,37 hab./Ha



**ZOU-2 Alustante:** Con una superficie de **2,43 hectáreas**, el **uso global mayoritario** de esta ZOU es el **industrial**.

La **intensidad edificatoria** o aprovechamiento objetivo preexistente, en el suelo urbano consolidado, de conformidad con lo previsto en la Disposición Preliminar 3.5 del TRLOTAU, es la máxima edificabilidad permitida en aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes, esto es, 15.810,83 m<sup>2</sup>c, obteniéndose un coeficiente de edificabilidad bruta o intensidad del ámbito de **0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**.

ZOU 02- Núcleo Urbano de Alustante, Industrial		
Uso Global Mayoritario		Industrial
Tipología Edificatoria Dominante:		Edificación Aislada
Superficie Total ZOU:		24.320,13 m <sup>2</sup> s
Sistema General:	Viarío:	0,00 m <sup>2</sup> s
	Zonas Verdes y Espacios Libres:	18.008,00 m <sup>2</sup> s
	Equipamientos:	0,00 m <sup>2</sup> s
	Total SG:	18.008,00 m <sup>2</sup> s
Superficie de la ZOU (total-SG):		6.312,13 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento objetivo del ámbito:		15.810,83 m <sup>2</sup> c
Intensidad del Ámbito		0,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad Poblacional:		0 hab. ó 0 hab./Ha

**ZOU-3 Alustante:** Con una superficie de **7,27 hectáreas**, el **uso global mayoritario** de esta ZOU es el **industrial-ganadero**.

La **intensidad edificatoria** o aprovechamiento objetivo preexistente, en el suelo urbano consolidado, de conformidad con lo previsto en la Disposición Preliminar 3.5 del TRLOTAU, es la máxima edificabilidad permitida en aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes, esto es, 46.701,60 m<sup>2</sup>c, obteniéndose un coeficiente de edificabilidad bruta o intensidad del ámbito de **0,64 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**.

ZOU 03- Núcleo Urbano de Alustante, Polígono Ganadero		
Uso Global Mayoritario		Industrial-Ganadero
Tipología Edificatoria Dominante:		Edificación Aislada
Superficie Total ZOU:		72.711,52 m <sup>2</sup> s
Sistema General:	Viarío:	0,00 m <sup>2</sup> s
	Zonas Verdes y Espacios Libres:	0,00 m <sup>2</sup> s
	Equipamientos:	0,00 m <sup>2</sup> s
	Total SG:	0,00 m <sup>2</sup> s
Superficie de la ZOU (total-SG):		72.711,52 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento objetivo del ámbito:		46.701,60 m <sup>2</sup> c
Intensidad del Ámbito		0,64 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad Poblacional:		0 hab. ó 0 hab./Ha

#### 4.- A SUBSANAR RESPECTO DE LA ZOU 01, ZOU 02 Y ZOU 03 PREEXISTENTE:

1- El viario adscrito al sistema general de comunicaciones no se define como SG-DC, continuación de la CM-2112 y la GU-969. Se deberá incorporar como dato a la tabla correspondiente de la ZOU 1, ZOU 2 y ZOU 3. Además, los 10.164 m<sup>2</sup>s que figuran como viario en la tabla de la ZOU 1, se deberán repartir también en las ZOU 2 y 3, dato que aparece vacío en dichas tablas.

2- En las zonas verdes y espacios libres, la cantidad correspondiente a éstos (18.008 m<sup>2</sup>s) no coincide con la establecidas en la tabla de la página 123 de la MI (1.000 m<sup>2</sup>s). Además, figuran con la misma cantidad en la tabla de la ZOU 1 y la ZOU 2, se deberán repartir también, en caso de proceder con la ZOU 3, dato que aparece vacío en dicha tabla.

3- Los espacios libres existentes en el municipio se consideran **de carácter general (SG)**

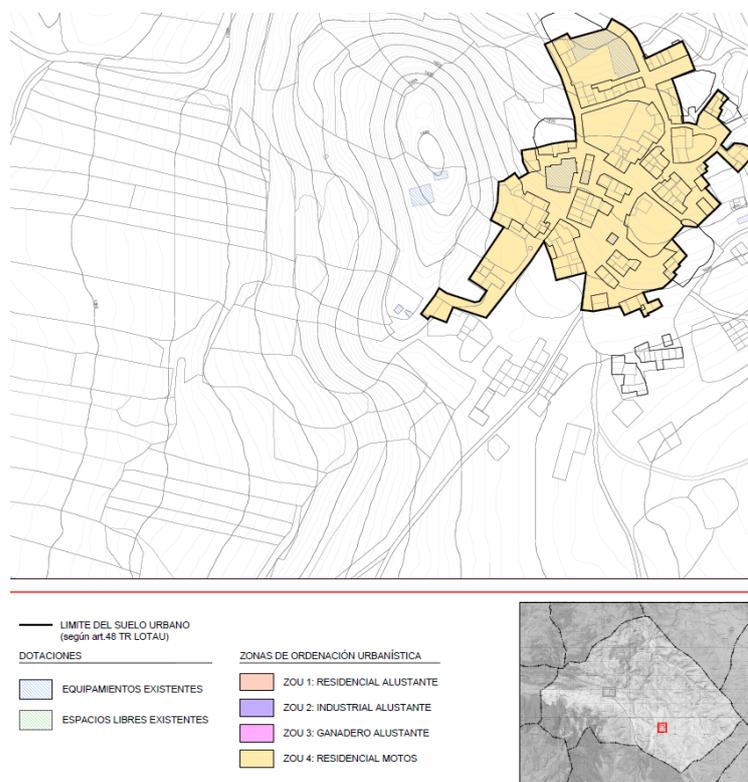
4- En cuanto a los equipamientos de sistemas generales, la cantidad correspondiente a éstos (5.887m<sup>2</sup>s) no coincide con las establecidas en las tablas de la página 125 y 126 de la MI (25.157 m<sup>2</sup>s y 901 m<sup>2</sup>s). Además, solo figuran en la tabla de la ZOU 1, se deberán repartir también en las ZOU 2 y 3, dato que aparece vacío en dichas tablas.

5- Los datos de la ZOU de la MI no coinciden con los de la MJ.

6- El municipio de Alustante cuenta con planeamiento general (NNSSMM), 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**. Se deberá revisar y corregir en tal caso, la delimitación de las ZOU-1, ZOU-2 y ZOU-3, ya que no parece coincidir lo grafiado en el plano I.16.1 con los planos adjuntos en las páginas 139, 141 y 143 de la MI. Respecto a los planos de información, parece que no se ha tenido en cuenta la Delimitación del Suelo Urbano vigente en Alustante, de 14 de diciembre de 1992, representado en los planos I.16 y en los datos de la MJ. Por tanto, se deberá revisar la delimitación de la ZOU existente, para que esté en concordancia con la NNSSMM vigentes.

**Se deberán revisar y justificar estos aspectos.**

ZOU-4 en Motos: Con una superficie de **3,01 hectáreas**, el **uso global mayoritario** de esta ZOU es el **residencial**.



PLANO I.16.2 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTE (NNSSMM)



La **intensidad edificatoria** o aprovechamiento objetivo preexistente, en el suelo urbano consolidado, de conformidad con lo previsto en la Disposición Preliminar 3.5 del TRLOTAU, es la máxima edificabilidad permitida en aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes, esto es, 20.587,78 m<sup>2</sup>c, obteniéndose un coeficiente de edificabilidad bruta o intensidad del ámbito de **0,68 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>**.

ZOU 04- Núcleo Urbano de Motos			
Uso Global Mayoritario			Residencial
Tipología Edificatoria Dominante:			Edificación Alineada a Vial
Superficie Total ZOU:			30.089,63 m <sup>2</sup> s
Sistema General:	Viario:	0,00 m <sup>2</sup> s	
	Zonas Verdes y Espacios Libres:	0,00 m <sup>2</sup> s	
	Equipamientos:	140,00 m <sup>2</sup> s	
	Total SG:		140,00 m <sup>2</sup> s
Superficie de la ZOU (total-SG):			29.949,63 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento objetivo del ámbito:			20.587,78 m <sup>2</sup> c
Intensidad del Ámbito			0,68 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad Poblacional:			144 hab. ó 47,90 hab./Ha

#### 5.- A SUBSANAR RESPECTO DE LA ZOU 04 PREEXISTENTE:

1- El viario adscrito al sistema general de comunicaciones no se define como SG-DC, continuación de la GU-963. Se deberá incorporar como dato a la tabla correspondiente de la ZOU 4. Además, no figura ninguna superficie destinada a viario en la tabla de la ZOU 4, se deberán calcular y reflejar ese dato.

2- No figura superficie destinada a zonas verdes y espacios libres, se deberá constatar este hecho.

3- En cuanto a los equipamientos de sistemas generales, la cantidad correspondiente a éstos (140 m<sup>2</sup>s) no coincide con las establecidas en las tablas de la página 127 de la MI (1.776 m<sup>2</sup>s y 796 m<sup>2</sup>s).

4- Los datos de la ZOU de la MI no coinciden con los de la MJ.

5- El municipio de Alustante cuenta con planeamiento general (NNSSMM), 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**. Se deberá revisar y corregir en tal caso, la delimitación de la ZOU-4, ya que no parece coincidir lo grafiado en el plano y I.16.2 con el plano adjunto en la página 145 de la MI. Respecto a los planos de información, parece que no se ha tenido en cuenta la Delimitación del Suelo Urbano vigente en Alustante, de 14 de diciembre de 1992, representado en los planos I.16 y en los datos de la MJ. Por tanto, se deberá revisar la delimitación de la ZOU existente, para que esté en concordancia con la NNSSMM vigentes.

**Se deberán revisar y justificar estos aspectos.**

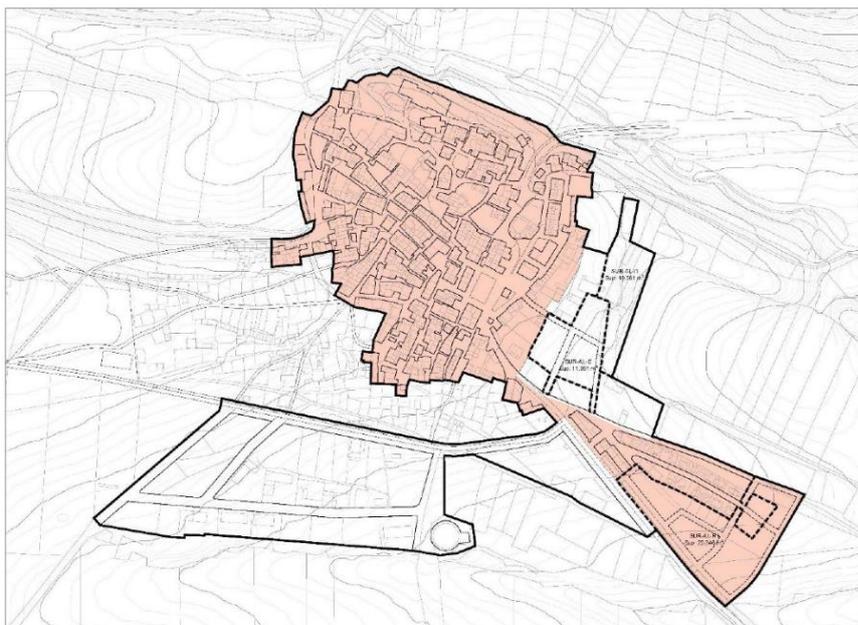
#### 4.4.2 Zonas de ordenación urbanística propuestas por el PDSU (ZOU)

En el PDSU se proponen tres Zonas de Ordenación Urbanística en el suelo urbano consolidado de Alustante, según usos y tipologías existentes en el suelo urbano (Planos OE.03.1 y OE.03.2). Este Plan delimita 3 zonas de ordenación urbanística, señaladas en los planos de ordenación estructural OE.03.1 y OE.03.2 - Zonas de Ordenación Urbanística. Estas zonas son:

- ZOU-1 - Núcleo Urbano de Alustante, Residencial
- ZOU-2 - Núcleo Urbano de Alustante, Industrial
- ZOU-3 - Núcleo Urbano de Motos

- ZOU-1 - Núcleo Urbano de Alustante, Residencial: Con una superficie de **20,06 hectáreas**, el uso global mayoritario de esta ZOU es el residencial.

La nueva edificabilidad máxima permitida por el PDSU en esta ZOU es de 133.383 m<sup>2</sup>c, reduciendo en 16.034 m<sup>2</sup>c la edificabilidad máxima, en aplicación de las NNSS vigentes; con un coeficiente de edificabilidad bruta de **0,66 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>** (se disminuye la superficie total de la ZOU-01).



Zona de Ordenación Urbanística 1. Núcleo Urbano Alustante, Residencial.

ZOU 01- Núcleo Urbano de Alustante, Residencial			
Uso Global Mayoritario			Residencial
Tipología Edificatoria Dominante:			Edificación Alineada a Vial
Superficie Total ZOU:			200.633,00 m <sup>2</sup> s
Sistema General:	Viario:	10.164,00 m <sup>2</sup> s	
	Zonas Verdes y Espacios Libres:	18.008,00 m <sup>2</sup> s	
	Equipamientos:	5.887,00 m <sup>2</sup> s	
	Total SG:		34.059,00 m <sup>2</sup> s
Superficie de la ZOU (total-SG):			166.574,00 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento objetivo del ámbito:			133.382,75 m <sup>2</sup> c
Intensidad del Ámbito			0,66 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad Poblacional:			934 hab. ó 46,54 hab./Ha

- ZOU-2 - Núcleo Urbano de Alustante, Industrial: Con una superficie de **13,73 hectáreas**, el **uso global mayoritario** de esta ZOU es el **industrial**.

La nueva edificabilidad máxima permitida por el PDSU en esta ZOU es de 81.497,54 m<sup>2</sup>c, aumentado en 18.985,11 m<sup>2</sup>c la edificabilidad máxima, en aplicación de las NNSS; con un coeficiente de edificabilidad bruta de **0,59 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>**.



Zona de Ordenación Urbanística 2. Núcleo Urbano de Alustante, Industrial.

ZOU 02- Núcleo Urbano de Alustante, Industrial			
Uso Global Mayoritario			Industrial
Tipología Edificatoria Dominante:			Edificación Aislada
Superficie Total ZOU:			137.345,09 m <sup>2</sup> s
Sistema General:	Viario:	6.324,00 m <sup>2</sup> s	
	Zonas Verdes y Espacios Libres:	0,00 m <sup>2</sup> s	
	Equipamientos:	1.807,00 m <sup>2</sup> s	
	Total SG:		8.131,00 m <sup>2</sup> s
Superficie de la ZOU (total-SG):			129.214,09 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento objetivo del ámbito:			81.497,54 m <sup>2</sup> c
Intensidad del Ámbito			0,59 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad Poblacional:			0 hab. ó 0 hab./Ha

## 6.- A SUBSANAR RESPECTO DE LAS ZOU 01 Y ZOU 02 PROPUESTAS:

1- Se deberán justificar estos cálculos respecto de la edificabilidad propuesta y establecer las superficies de los Sistemas Generales acordes a lo existente y la previsión.

2- Se ha comprobado que buena parte del suelo urbano consolidado propuesto por el PDSU no reúne las condiciones de solar establecidas en el TRLOTAU.



Zonas de Ordenación Urbanística del núcleo urbano de Alustante.

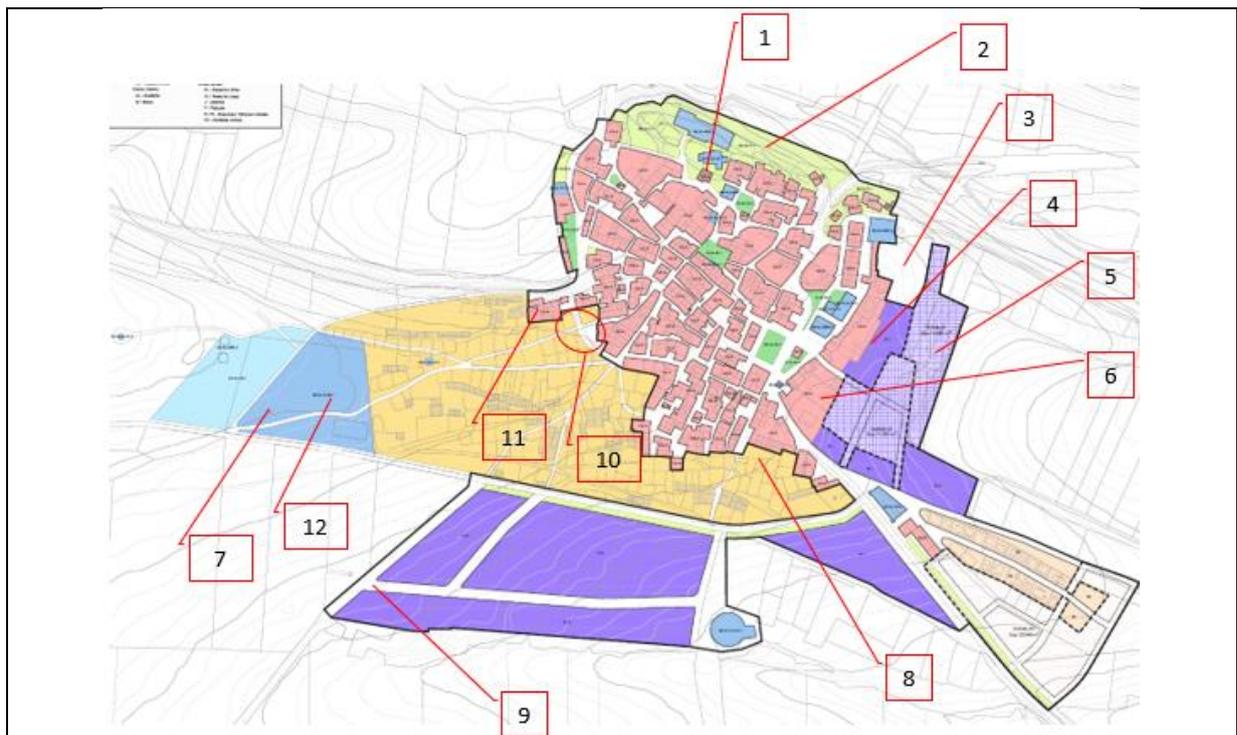


Existen zonas en el sur del núcleo urbano, en el límite del ZOU-01 con el espacio catalogado como eras y pajares, que no cuenta con los accesos suficientes para considerarse SUC (Ver anotación 8 y 11 AL), igualmente hay determinadas parcelas que se marcan como eras y pajares y pueden tener condición de SUC (Ver anotación 10 AL). Existe también una zona sin definir como SUC que es la parte de solar no edificada de una finca que sí tiene condición de SUC (Ver anotación 3 AL).

En la zona este del núcleo urbano, en la parte grafiada como SUC CA-A, existen parcelas sin acceso y/o con fondos excesivos y sin acceso. De igual modo las zonas marcadas como SUC IA-1, no tienen acceso o tienen un fondo excesivo de parcela (Ver anotación 4 AL). La parcela sin edificar de la calle Pilar, 23D no tiene acceso por vía pública, por lo que no tiene condición de solar y no puede clasificarse como SUC (Ver anotación 6 AL).

Los SUR, denominados como SUR-AL-I1 y SUR-AL-I2 cuentan con insuficiencias en el planeamiento, ya que carecen de ordenación detallada que defina claramente los viales propuestos y de acceso, cesiones, ordenanza de aplicación, etc. Además, dentro de la zona SUR-AL-I1, existen diversas naves ya construidas (Ver anotación 5 AL)

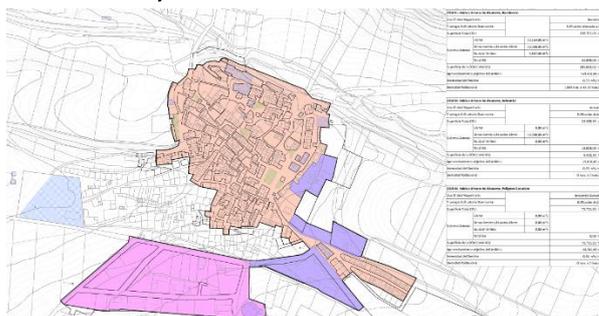
Se indican en el plano las detectadas por el servicio. Se deberá revisar.



1. **1 AL-** Justificar la limitación de altura (Art. 93 NNUU), inmuebles de Plaza Castillo 9 y 11.
2. **2 AL-** Falta marcar delimitación 50 m cementerio, en caso de ampliación.
3. **3 AL-** Zona sin definir como SUC, solar que pertenece a finca que si tiene condición de SUC.
4. **4 AL-** Faltan calles para acceso trasera manzana residencial (fondo total de 38 metros) y frente industrial.
5. **5 AL-** Falta Ordenación de Detalle en SUR-AL-11, y existen además varias naves industriales en esta zona, no figura el acceso a la misma.
6. **6 AL-** Parcela sin acceso (Calle Pilar 23D).
7. **7 AL-** Falta por listar y nombrar la báscula municipal existente.
8. **8 AL-** En varias zonas del límite del SUC (zona suroeste) con la zona de eras y pajares, no existen zonas asfaltadas para acceder a determinadas fincas.
9. **9 AL-** Viales sin asfaltar (Ver apartado 4.1 del Informe).
10. **10 AL-** Parece tener condición de SUC (final de la Calle Soledad).
11. **11 AL-** Revisar acceso a determinadas fincas de esta zona colindantes con zona de eras y pajares.
12. **12 AL-** Revisar nomenclatura SG-AL-D-DE-1 y SG-AL-DE-1, parece incorrecta.

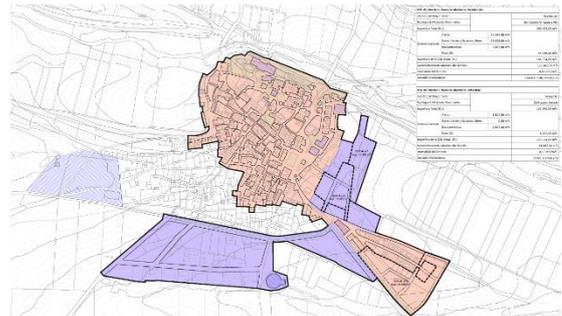
**3-** Respecto a la anterior versión del PDSU, se aprecia que se ha redelimitado el suelo urbano del núcleo urbano de Alustante, mayorándolo, desde 332.732,67 m<sup>2</sup>s a 337.978,09 m<sup>2</sup>s. En este último caso las parcelas clasificadas como SUC que no tengan la consideración de solar, según TRLOTAU, se deberán revisar según lo indicado en este informe.

**ZOU 01, 02 Y 03 PREEXISTENTE**



Plano I.16.1 (Zonas de Ordenación Urbanística Existentes) 33,27 ha SU

**ZOU 01 Y 02 PROPUESTA**



Plano OE.03 (Zonas de Ordenación Urbanística Propuestas) 33,79 ha SU (SUC + SUR)

- ZOU-3 - Núcleo Urbano de Motos: Con una superficie de **3,42 hectáreas**, el **uso global mayoritario** de esta ZOU es el **residencial**.

La nueva edificabilidad máxima permitida por el PDSU en esta ZOU es de 24.334 m<sup>2</sup>c, aumentado en 3.746 m<sup>2</sup>c la edificabilidad máxima, en aplicación de las NNSSMM; con un coeficiente de edificabilidad bruta de **0,71 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>**.



Zona de Ordenación Urbanística 3. Núcleo Urbano Motos.

ZOU 03- Núcleo Urbano de Motos			
Uso Global Mayoritario			Residencial
Tipología Edificatoria Dominante:			Edificación Alineada a Vial
Superficie Total ZOU:			34.228,54 m <sup>2</sup> s
Sistema General:	Viario:	0,00 m <sup>2</sup> s	
	Zonas Verdes y Espacios Libres:	0,00 m <sup>2</sup> s	
	Equipamientos:	1.319,00 m <sup>2</sup> s	
	Total SG:		1.319,00 m <sup>2</sup> s
Superficie de la ZOU (total-SG):			32.909,54 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento objetivo del ámbito:			24.334,05 m <sup>2</sup> c
Intensidad del Ámbito			0,71 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad Poblacional:			170 hab. ó 49,77 hab./Ha

### 7.- A SUBSANAR RESPECTO DE LA ZOU 03 PROPUESTA:

**1- Se deberán justificar estos cálculos respecto de la edificabilidad propuesta y establecer las superficies de los Sistemas Generales acordes a lo existente y la previsión.**

**2- Se ha comprobado que buena parte del suelo urbano consolidado propuesto por el PDSU no reúne las condiciones de solar establecidas en el TRLOTAU.**

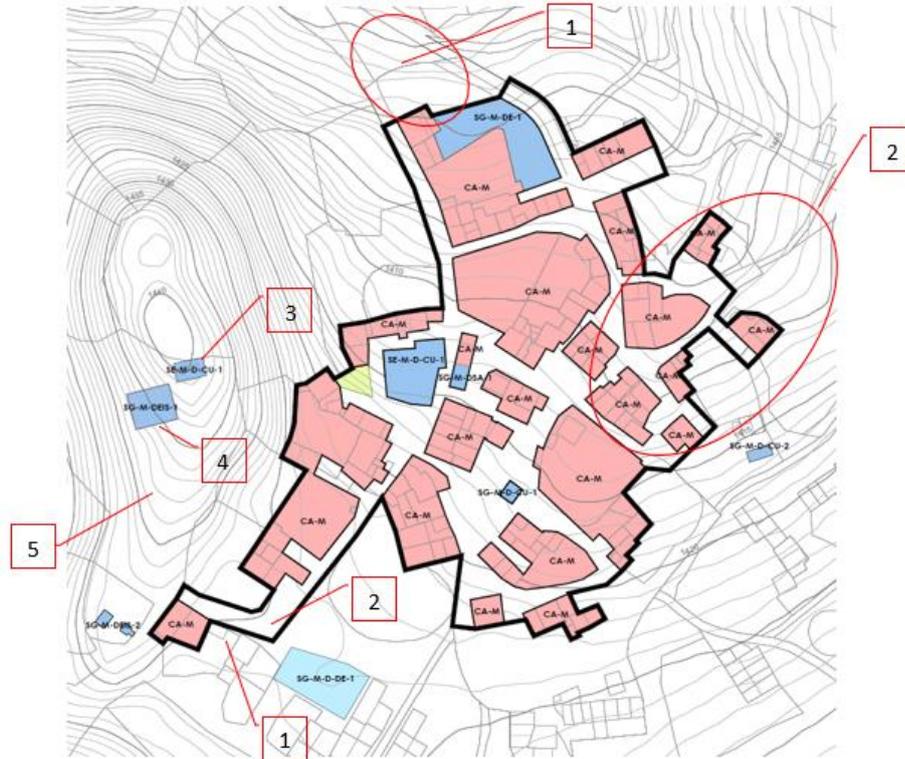


Zona de Ordenación Urbanística del núcleo urbano de Motos.



Existen diversas zonas por todo el núcleo urbano que no cuentan con los accesos suficientes para considerarse SUC (Ver anotación 2 MO), igualmente hay determinadas parcelas que se marcan fuera del ZOU-03 y pueden tener condición de SUC (Ver anotación 1 MO).

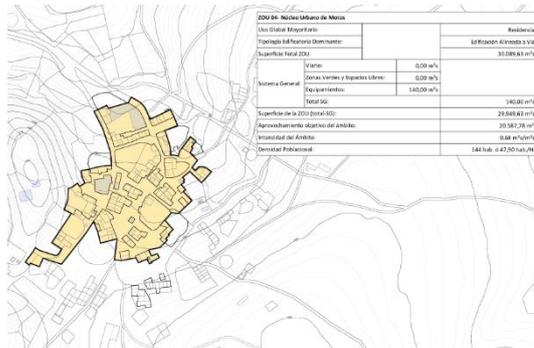
Se indican en el plano las detectadas por el servicio. Se deberá revisar.



1. **1 MO**- Parece reunir las condiciones de SUC.
2. **2 MO**- Zonas sin asfaltar, no reúne condición de solar.
3. **3 MO**- Error en nomenclatura de la ermita, debe ser SE-M-D-CU-2.
4. **4 MO**- Falta marcar delimitación 50 m cementerio, en caso de ampliación.
5. **5 MO**- Señalar en el plano el camino público de acceso a la ermita y al cementerio, según Catastro

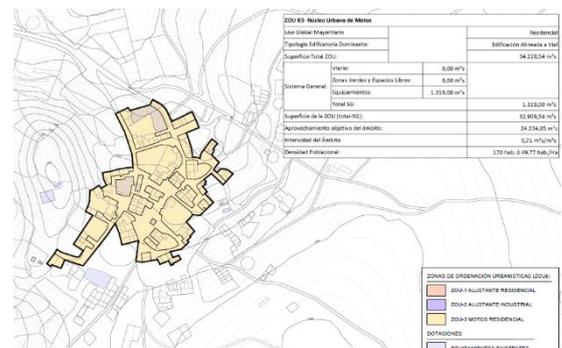
**3-** Respecto a la anterior versión del PSDU, se aprecia que se ha redelimitado el suelo urbano del núcleo urbano de Motos, mayorándolo, desde 30.089,63 m<sup>2</sup>s a 34.228,54 m<sup>2</sup>s aunque no se aprecia variación de los límites de la ZOU. En este último caso las parcelas clasificadas como SUC que no tengan la consideración de solar, según TRLOTAU, se deberán revisar según lo indicado en este informe.

**ZOU 04 PREEXISTENTE**



Plano I.16.2 (Zonas de Ordenación Urbanística **Existentes**) **3,09** ha SU

**ZOU 03 PROPUESTA**



Plano OE.03.2 (Zonas de Ordenación Urbanística **Propuestas**) **3,42** ha SU



#### 4.5 Sistemas Generales

##### **RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:**

###### ALUSTANTE

Existe una Zona Verde de importancia en el casco urbano del municipio, se deberá justificar que cumple las condiciones para ser considerada como Otros Espacios Libres, y cumple con las dimensiones señaladas en el artículo 24.1.b) del RP, a pesar de que se trata de un municipio de menos de 2.000 habitantes y dispone de la posibilidad de exención de sistemas generales de zonas verdes, según artículo 19.5.1.a) del RP. No obstante, podrían calificarse como Sistemas Locales.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES EN ALUSTANTE			
CÓDIGO	NOMBRE	TIPO	Sup. Existente (m <sup>2</sup> )
SG-AL-EL-1	Plaza del Doctor Vicente	Otros Espacios Libres	1.000
			1.000

###### MOTOS

Según la MI (pág. 124), no existe ninguna zona verde con la consideración de Sistema General ni como sistema local dentro del suelo urbano de Motos.

##### **EQUIPAMIENTO:**

###### ALUSTANTE

Los espacios dotacionales destinados a Sistemas Generales (SG) de Equipamientos, según pagina 125 y 126 de la MI, son los siguientes:

Sistemas Generales de Equipamientos Existentes en Alustante			
Código	Nombre	Tipo de Equipamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )
SG-AL-DAI-1	Ayuntamiento	Administrativo-Institucional (DAI)	287
SG-AL-DAI-2	Guardia Civil	Administrativo-Institucional (DAI)	904
SG-AL-DSA-1	Consultorio local	Sanitario-Asistencial (DSA)	43
SG-AL-DSA-2	Residencia de ancianos	Sanitario-Asistencial (DSA)	1.073
SG-AL-DEIS-1	Cementerio	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	1.852
SG-AL-DEIS-2	Depósitos	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	250
SG-AL-D-DE-1	Pistas polideportivas (GU-969)	Deportivo (D-DE)	17.167
SG-AL-D-DE-2	Pistas polideportivas	Deportivo (D-DE)	555
SG-AL-D-CU-1	Centro social polivalente	Cultural (D-CU)	295
SG-AL-D-CU-2	Biblioteca / Centro social	Cultural (D-CU)	131
SG-AL-D-CU-3	Centro cívico-social	Cultural (D-CU)	201
SG-AL-D-CU-4	Plaza de toros	Cultural (D-CU)	1.807
SG-AL-D-CU-5	Molino	Cultural (D-CU)	46
SG-AL-DEDU-1	Escuela	Educativo (DEDU)	546
			25.157



EQUIPAMIENTOS EXTRACTURANTES EXISTENTES EN ALUSTANTE			
TIPO	NOMBRE	USOS DOTACIONALES	Sup. Existente (m <sup>2</sup> )
SE-AL-D-CU-1	Iglesia de Santa María de la Asunción	Cultural (D-CU)	554
SE-AL-D-CU-2	Ermita Nuestra Señora del Pilar	Cultural (D-CU)	49
SE-AL-D-CU-3	Ermita de la Soledad	Cultural (D-CU)	100
SE-AL-D-CU-4	Ermita de San Sebastián	Cultural (D-CU)	198
			901

### MOTOS

Los espacios dotacionales destinados a Sistemas Generales (SG) de Equipamientos, según página 127 de la MI, son los siguientes:

EQUIPAMIENTOS GENERALES EXISTENTES EN MOTOS			
TIPO	NOMBRE	USOS DOTACIONALES	Superficie (m <sup>2</sup> )
SG-M-DSA-1	Consultorio local / Centro cívico	Sanitario-Asistencial (DSA)	80
SG-M-DEIS-1	Cementerio	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	340
SG-M-DEIS-2	Depósitos	Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)	60
SG-M-D-CU-1	Centro cívico-social	Cultural (D-CU)	59
SG-M-D-CU-2	Antiguo horno	Cultural (D-CU)	58
SG-M-DE-1	Equipamiento genérico	Dotacional (DE)	1.179
			1.776

EQUIPAMIENTOS EXTRACTURANTES EXISTENTES EN MOTOS			
TIPO	NOMBRE	USOS DOTACIONALES	Sup. Existente (m <sup>2</sup> )
SE-M-D-CU-1	Iglesia de la Catedral de San Pedro	Cultural (D-CU)	679
SE-M-D-CU-2	Ermita de San Fabián y San Sebas	Cultural (D-CU)	117
			796

### INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES: No existentes

#### **8.- A SUBSANAR:**

1- Se deberá diferenciar entre los sistemas generales y los locales en la tabla, si procede.

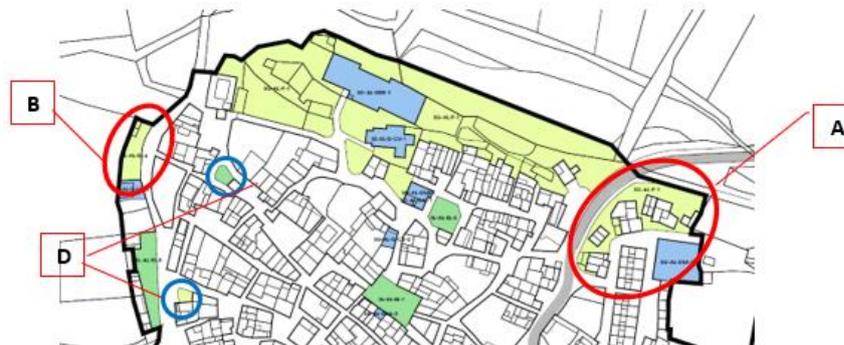
2- Para las zonas verdes y equipamientos públicos se deberá cumplir el artículo 24 del RP, en caso de calificación como Sistemas Generales.

3- Deberá existir coherencia entre los equipamientos existentes, hay errores de superficie y listado de los mismos, tanto entre el avance del PDSU y la versión inicial del PDSU como entre la MI y la MJ de la versión de marzo de 2023.

4- 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".

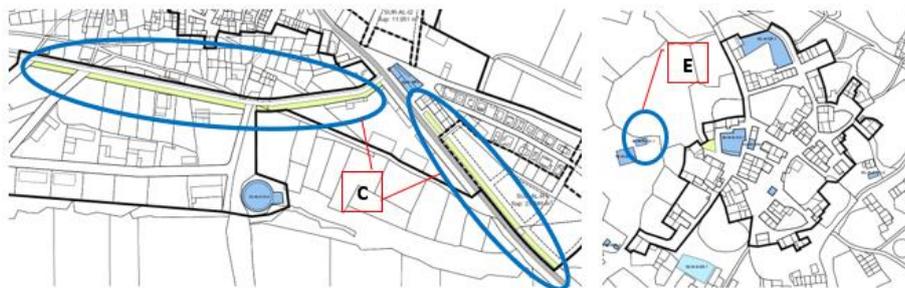
5- El parque propuesto, denominado como SG-AL-P-1 Parque Norte, dentro del núcleo urbano de Alustante, no cumple con las dimensiones señaladas en el artículo 24.1.c) del RP, por lo que deberá adscribirse como sistema local (A).

Igualmente, el sistema general propuesto SG- AL-EL-6 de la Calle del Ejido (continuación), no cumple la superficie mínima señalada en el artículo 24.1.a) del RP, por lo que deberá adscribirse como sistema local (B).



En rojo zonas a corregir y en azul zonas sin listar ni nombrar

6- Existen dos zonas grafiadas como zona verde propuesta en el sur del núcleo urbano de Alustante, en paralelo a la GU-969 y la CM-2112 (C), y otras dos en la zona noroeste que se encuentran sin nombrar ni listar en la MJ (D). Sucede lo mismo en el oeste del núcleo urbano de Motos (E). Se deberá subsanar



En rojo zonas a corregir y en azul zonas sin listar ni nombrar

7- En cuanto al SSGG-Equipamiento existente y previsto en el núcleo urbano de Alustante, existen errores en la nomenclatura de las zonas dotacionales (SF-AL-DEDU-1) y deportiva (SG-AL-D-DE-1), en la MJ y los planos. Se deberá corregir. Además, tal y como se puede observar en la fotografía aérea, por un lado, señalan como existentes zonas que no están desarrolladas al completo y además incluyen otro tipo de equipamiento como la báscula municipal.

Respecto a la zona propuesta, se deberá revisar y/o justificar su ubicación, ya que se encuentre en el entorno de unos depósitos municipales (SG-AL-DEIS-2)



8- En cuanto al SSGG-Equipamiento existente y previsto en el núcleo urbano de Motos, existen errores y duplicidad en la nomenclatura de los equipamientos estructurantes (SE-M-D-CU-1) en la MJ y los planos. Se deberá corregir (Ver anotación 3 MO).

Respecto a la zona propuesta como zona deportiva (SG-M-D-DE-1), se deberá revisar y/o justificar su necesidad, dada la cercanía con lo propuesto en el núcleo urbano de Alustante, y la escasa población de este núcleo.



#### 4.6 Infraestructuras Generales

La gestión de la **red de agua** es plenamente municipal, desde el suministro en alta hasta la gestión del suministro en baja. En el informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible, Servicio de Economía Circular, se indica la necesidad de incluir anexo técnico sobre abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.

Según Anexo 1 de la MJ, en la actualidad el Ayuntamiento cuenta con permisos de la CHT (concesión de aguas para el abastecimiento) a favor del Ayuntamiento de Alustante con referencia C-0144/1990. **Se deberá aportar el informe de la CHT que corrobore este hecho.**

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. **Actualmente no se realiza ningún tipo de depuración de las aguas residuales.**

Según Anexo 2 de la MJ, el Ayuntamiento no dispone de convenio de colaboración con Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha. El ayuntamiento deberá adquirir los terrenos para la futura EDAR, y se financiará con cargo a la cuota de depuración en función de los m<sup>3</sup> consumidos. Se deberá aportar el **informe de la CHT que indique la adecuación del sistema de saneamiento y depuración propuesto.**

#### 9.- A SUBSANAR:

1- En cuanto a las **infraestructuras generales**, se debe justificar que las infraestructuras de agua, saneamiento y depuración son suficientes para la población prevista. Se tendrá en cuenta lo informado por el **Organismo Competente**.

2- El Ayuntamiento deberá realizar la depuración de las aguas, así como adquirir el terreno para la futura depuradora. En caso de que la ubicación sea en suelo protegido ambientalmente, se realizará la solicitud ambiental previa a la ejecución de la depuradora.

3- Además, en el trámite ambiental se establece que se deberá reservar el espacio necesario para la futura EDAR, facilitando así su proceso de implantación. En ese sentido **la ubicación de la EDAR reflejada en el plano OE.01.1 y el OE.05.1**, en la parcela 28 del polígono 508, está dentro de la zona de policía de cauce del Arroyo Rollo, será exigible la realización de estudio de riesgo de avenidas que establezca la posible inundabilidad de la zona, ya que la EDAR no se pueden instalar en dichas zonas.

#### 4.7 Reservas de suelo para viviendas de protección pública

No procede, según art. 24.3 del TRLOTAU.



## 5 MODELO TERRITORIAL

### 5.1 Antecedentes

Con fecha 23/04/2021 se remite documento de Avance del Plan de Delimitación del Suelo por parte del Ayuntamiento de Alustante, con el fin de cumplir con el trámite de consultas para la **preparación de la concertación interadministrativa**, de conformidad con el artículo 10 y 35 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y 134 del Reglamento de Planeamiento. Posteriormente, y con fecha 10/05/2021, la Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara emite informe sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto con las siguientes observaciones a subsanar:

- a. *De los datos estadísticos recogidos cabe concluir que el municipio cumple con las condiciones para dotarse de un PDSU, si bien **deberá de incorporar su justificación en el documento de planeamiento.***
- b. *Se emite por tanto el presente informe en el procedimiento previo de concertación realizado para la tramitación del Avance del Planeamiento y al objeto de que se puedan tener en cuenta en la **realización de la de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del nuevo Planeamiento Municipal** y como pautas para la redacción final del documento de Planeamiento*
- c. *Una vez haya sido emitida por la Administración Ambiental competente **la Declaración Ambiental Estratégica**, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 30 del TRLOTAU dentro de la Documentación del POM, se incluirá el **Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental** correspondientes, así como el resto de documentación exigida por la legislación ambiental, respetando sus conclusiones y ajustando su representación gráfica a lo establecido por la Norma Técnica de Planeamiento*
- d. *A la vista de cuanto se expone, y desde el punto de vista de las consideraciones previas requeridas en la tramitación del Avance de Planeamiento y Evaluación Medioambiental, este Servicio considera **que el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alustante deberá de ajustar y justificar su propuesta a las conclusiones de la Evaluación Ambiental, y del resto de informes sectoriales que resulten preceptivos, al objeto de poder elevar a la Comisión de Concertación Interadministrativa el expediente para la emisión del Informe Único de Concertación, previo a la Aprobación Inicial del Planeamiento por el Municipio, en relación a la propuesta final de clasificación y calificación del suelo, de acuerdo al resultado final de ordenación estructural del territorio consecuencia de los informes sectoriales y de la propuesta de ordenación y crecimiento del municipio***

### 5.2 Conclusión

En general, las observaciones del informe del Servicio de Urbanismo de fecha 10 de mayo de 2021, **no han sido subsanadas**, ya que para su cumplimiento será preciso completar el expediente administrativo y el documento técnico respecto del resultado de los informes sectoriales y de la tramitación administrativa correspondiente.

No obstante, y de acuerdo con el Artículo 134 del RP, la Consejería de Fomento **propone entender superada la fase de concierto**, condicionada a subsanar las observaciones del Informe-inicio expediente que realizó el Servicio de Urbanismo con fecha 10 de mayo de 2021, en relación al **trámite de consultas previas del avance de planeamiento y procedimiento de evaluación de impacto ambiental (art 10 y 36.1 del TRLOTAU y 134 RP)** del “Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alustante” (GU).



## 6 INFORMACION PUBLICA

Art 135.2.a) RP

DOCM	15/05/2023	Anuncio por el que se somete a Información Pública el PDSU y el Estudio Ambiental Estratégico. (Art. 135.2.a) del RP
Periódico		Falta

## 7 INFORMES DE LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES

Art 135.2.b) RP

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

INFORMES SECTORIALES	FECHA	Observaciones relevantes / Conclusión
Desarrollo Sostenible	27/09/2022 (Descargado de plataforma Nevia)	<p><b>DG de Economía Circular:</b> Informe sobre Documento Inicial Estratégico (Versión abril 2021)</p> <p><b>A/ SUELO RÚSTICO:</b></p> <p><b>SRNUEP-Ambiental:</b>  <u>Vías pecuarias:</u> Según la información gráfica presente en este Servicio, en Alustante existe una única vía pecuaria: "Cañada Real de Merinas" (anchura legal de 75,22 m), que discurre por el extremo oeste del término municipal en dirección norte-sur y que se encuentra inscrito a la categoría de SRNUP Ambiental. No obstante, 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.</p> <p><u>Dominio público hidráulico:</u> El documento estudiado recoge la totalidad de los cauces existentes en este término municipal, así como las áreas de protección de las captaciones de aguas del municipio con un perímetro de protección mínimo de 100 metros</p> <p><b>SRNUEP- Natural:</b>  Es conveniente incluir en el documento del POM los planos de Clasificación sobre la base de una ortofoto actual y sobre plano parcelario catastral.</p> <p><u>Red Regional de Áreas Protegidas (Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles):</u> Se deben adoptar las medidas adecuadas para evitar la afección a estas áreas por actuaciones que puedan llevarse a cabo en el término municipal de Alustante. Para ello el PDSU incorporará la regulación general de los usos, los aprovechamientos y las actividades en el Parque Natural del Alto Tajo y su zona periférica establecidos en la Ley 1/2000, de 6 de abril. Asimismo, deberá incorporar la regulación de usos y actividades establecida en el Plan Gestor de la ZEC/ZEPA del Alto Tajo y la ZEC "Sabinares rastroeros de Alustante-Tordesillos". La delimitación de las áreas protegidas en los planos de clasificación (Planos OE.01) es correcta a excepción de la zona excluida alrededor del núcleo de Motos</p> <p><u>Hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial:</u> El PDSU deberá identificar todos los hábitats y elementos geomorfológicos de protección</p>



<p>Desarrollo Sostenible</p>	<p>27/09/2022 (Descargado de plataforma Nevia)</p>	<p>especial existentes en el TM, y representarlos gráficamente clasificándolos como SRNUP Natural con objeto de asegurar su protección.</p> <p>La distribución y representatividad los hábitats identificados en el PDSU no se corresponde con la realidad del territorio. Además, no se han identificado diversos Hábitat y Elementos Geomorfológicos Protección Especial definidos por la Ley 9/1999.</p> <p>Hasta el momento no se han descrito otros hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en este término municipal, si bien se hace necesaria la realización de un exhaustivo trabajo de campo que corrobore este hecho y que determine la delimitación exacta, su composición, grado de madurez, etc. ya que la delimitación que se aporta no es exhaustiva.</p> <p><u>Formaciones boscosas naturales:</u> La zona montañosa del sur del término municipal presenta una masa forestal de pino albar (<i>Pinus sylvestris</i>) que convive con el rebollo o melojo (<i>Quercus pyrenaica</i>) y quejigo (<i>Quercus faginea</i>) y especies acompañantes de matorral, tales como la jara (<i>Cistus ladaniferus</i>), enebros (<i>Juniperus oxycedrus</i>)...</p> <p>Tanto las superficies ocupadas por amplias masas boscosas, como las ocupadas por pequeñas áreas con vegetación natural deberán ser clasificadas como SRNUP Natural.</p> <p><u>Montes de utilidad pública:</u> Todos los montes presentes en el término municipal catalogados de utilidad pública se encuentran clasificados correctamente como SRNUEP-Natural. No obstante, aunque su delimitación es correcta en los planos de clasificación (Planos OE.01), en la memoria justificativa no se nombra el MUP GU-109 "Pinar"</p> <p><u>Hábitat de especies amenazadas:</u> Parte del TM de Alustante es área crítica del Águila perdicera (<i>Aquila fasciata</i>), especie catalogada "en peligro de extinción" por el Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 33/1998, de 5 de mayo y modificación). El PDSU deberá adoptar la regulación de los usos, aprovechamientos y actividades que se establecen para las áreas críticas en el Decreto 76/2016. Estos terrenos quedan correctamente clasificados en el Plano de Clasificación del suelo OE.01.2 bajo la categoría SRNUP Natural. No obstante, en la Memoria justificativa al definir el régimen de usos previsto en las Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo, para este suelo se hace referencia a "Zona de Dispersión del águila perdicera", debiendo corregirse indicando que se trata de "Área Crítica".</p> <p><b>SRNUEP- Cultural:</b> Se han incluido en esta categoría los ámbitos que establece el documento Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Alustante, elaborado por la Dirección General de Patrimonio Cultural.</p> <p><b>SRNUEP- Infraestructuras y Equipamientos:</b> La clasificación propuesta para este tipo de suelo incluye las siguientes infraestructuras: carreteras (CM-2011, GU-963 y GU-969), caminos públicos, líneas eléctricas e infraestructuras hidráulicas (abastecimiento y saneamiento en alta).</p> <p><b>Suelos Rústico de Reserva:</b> Se considera adecuada la propuesta de adscripción a este tipo de suelo realizada en el documento presentado salvo las indicaciones realizadas en los apartados anteriores respecto a los terrenos que sustentan valores naturales que deben incluirse en suelo rústico de protección.</p> <p><b>B/ SUELO URBANO:</b> <b>Suelo Urbano Consolidado:</b> Se califica como suelo urbano consolidado (SUC) todas aquellas áreas que han sido desarrolladas urbanísticamente en el planeamiento y delimita tres áreas de suelo urbano de reserva (SUR), el SUR-AL-</p>
------------------------------	--	--



Desarrollo Sostenible	27/09/2022 (Descargado de plataforma Nevia)	<p>R1 de uso mayoritario residencial y el SUR-AL-I1 y SUR-AL-I2 de uso industrial, todas ellas en el núcleo urbano de Alustante.</p> <p><b>Suelo Urbano de Reserva:</b> Los terrenos adscritos a esta categoría se consideran adecuados a la realidad del municipio, habiéndose incluido la superficie actualmente urbanizada en el término municipal e incluyéndose como SUR terrenos adyacentes al SUC, no constituyendo nuevos núcleos aislados.</p> <p><b>C/ CONSIDERACIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La capacidad máxima poblacional del presente PDSU es de 1.041 habitantes (1,00 habitante por cada 100 m<sup>2</sup>c), no estando previsto en ningún caso que el término municipal de Alustante pueda alcanzar este techo poblacional, únicamente se emplea este dato para el cálculo de las dotaciones previstas en la legislación urbanística.</li> <li>- Se deberán utilizar especies autóctonas de bajo consumo hídrico. No se realizarán plantaciones extensivas. Además, el alumbrado público deberá permitir regular la intensidad lumínica.</li> <li>- El PDSU debe establecer medidas de mitigación y adaptación al cambio climático a seguir por los planes y proyectos de desarrollo</li> <li>- Incluir la siguiente información:</li> </ul> <p><u>*Anexo técnico sobre abastecimiento de agua*</u></p> <p>El núcleo de población de Alustante se abastece de captaciones de manantial. Se deberá acreditar la disponibilidad del recurso mediante la Inscripción en el Registro de Aguas de las concesiones de aprovechamiento de agua de que disponga el Ayuntamiento</p> <p><u>*Anexo técnico sobre saneamiento y depuración*</u></p> <p>En la actualidad no se está produciendo depuración alguna de las aguas residuales del municipio vertiendo directamente al Barranco de la Serratilla. Se deberá identificar los puntos de vertido (coordenadas UTM) y el volumen estimado de aguas residuales que se vierten directamente al medio, adjuntando las autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo correspondiente a dichos vertidos.</p>
	21/07/2023	<p><b>VERSIÓN PDSU marzo 2023</b></p> <p><b>Suelo rústico no urbanizable de especial protección</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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. 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.</li> <li>- La delimitación de los hábitats y las formaciones boscosas que figuran en el Plano OE.01.2 no se ajusta a la extensión real de los valores a proteger. Para ajustar fielmente los límites de los terrenos incluidos en esta categoría es necesario superponer el plano de clasificación del suelo con la ortofoto de la zona, con objeto de poder evaluar la correcta clasificación en determinadas zonas.</li> <li>- 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.</li> </ul>



Desarrollo Sostenible		<p>- No se ha incorporado la prohibición expresa de instalación de plantas fotovoltaicas y parques eólicos en Suelo rústico no urbanizable de especial protección, salvo excepciones que deben quedar debidamente justificadas.</p> <p><b>Suelo rústico de reserva (SRR)</b></p> <p>- 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 golpetes 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 Medio Natural 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.</p> <p>- 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.</p> <p><b>Otras consideraciones</b></p> <p>- En consonancia con el Reglamento (UE) 2018/842 sobre reducciones anuales vinculantes de las emisiones de gases de efecto invernadero, el POM debe establecer medidas de mitigación y adaptación al cambio climático en los proyectos de urbanización que se desarrollen, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*Reducir el sellado del suelo y la destrucción de las reservas de carbono en suelo y vegetación.</li> <li>*Reducir o compensar las emisiones por movilidad obligada y por baja densidad.</li> <li>*Incorporar la obligación legal de diseño de “edificios de consumo de energía casi nulo”</li> </ul> <p>- Se considera necesario que el Ayuntamiento regularice su situación administrativa respecto a las captaciones de agua de abastecimiento y al vertido de las aguas residuales tramitando las correspondientes autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.</p>
	17/06/2022 (Descargado de plataforma Nevia)	<p><b><u>Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de Guadalajara (Parque Natural Alto Tajo)</u></b></p> <p>1.- <b>Suelo rústico.</b> La superficie incluida dentro del Parque Natural del Alto Tajo deberá asumir íntegramente en su regulación de usos la establecida en la Ley 1/2000, de declaración, en uso Plan Rector de Uso y Gestión. Así mismo, la superficie incluida dentro del ZEC/ZEPA “ALTO TAJO”, deberá asumir íntegramente lo establecido en el Plan su Plan de Gestión Red Natura</p> <p>2.- <b>Suelo urbano y urbanizable.</b> Se considera conveniente que el crecimiento urbano se produzca en las inmediaciones del núcleo urbano ya existente, y excepcionalmente en el entorno inmediato al núcleo de Motos y ubicado en las parcelas agrícolas, desprovistas de vegetación y sólo excepcionalmente y de manera puntual que presenten vegetación natural no protegida, tal y como se ha planteado.</p> <p>3.- <b>No se indica la ubicación de la EDAR ni en la memoria ni en la cartografía, se deberá reservar suelo para este fin.</b></p> <p>Observaciones: En el Plano OE.01.1 se recogen los cauces y las vías pecuarias como SRNUEP-A, así como la ubicación de la EDAR, en zona de policía del cauce.</p>



<p>Servicio de <b>Medio Natural</b>, Delegación de Guadalajara</p>	<p>25/05/2023</p>	<p><b>Suelo rústico:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre la cartografía aportada, no se han presentado los planos correspondientes a Elementos geomorfológicos de protección especial, hábitat de protección especial ni vías pecuarias (se aporta plano donde la vía pecuaria es una línea).</li> <li>- Asimismo, no todos los hábitats de interés comunitario identificados tienen el correspondiente plano que los ubique en el terreno. No se ha localizado la fuente cartográfica para definir estos HIC pero, si la única fuente es la cartografía disponible del Ministerio, esta debería completarse con el correspondiente trabajo de campo-gabinete que permita precisar la presencia de estos hábitat con un nivel de detalle suficiente a escala municipal.</li> <li>- Para poder comprobar que los diversos recursos naturales están debidamente cartografiados, se debería presentar archivos en formato georreferenciado, por ejemplo, shp.</li> <li>- No se aprecia correctamente en la cartografía presentada si todas las zonas de policía de los distintos cauces se encuentran delimitados e incluidos en la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental o si existe un informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente otra anchura de dicha banda de protección.</li> <li>- La superficie incluida dentro del Parque Natural del Alto Tajo y Red Natura 2000, deberá asumir en su regulación de usos la establecida en su Plan Rector de Uso y Gestión (Orden de 04-04-2005 y modificaciones) y en el Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA "Alto Tajo" (Orden 155/2017) y ZEC (ES4240022) "Sabinares rastreros de Alustante-Tordesilos" (Orden de 07/08/2015).</li> </ul> <p><b>Suelo urbano y urbanizable:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desde una perspectiva de una ordenación racional del territorio que produzca efectos mínimos sobre el entorno y que a la vez permita un legítimo desarrollo socioeconómico, ajustado a criterios de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente, se considera conveniente que el crecimiento urbano se produzca en las inmediaciones del núcleo urbano ya existente, tal y como se ha planteado.</li> </ul> <p><b>Otras cuestiones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cuanto a la red de saneamiento, se ha planificado la construcción de una EDAR municipal.</li> <li>- Finalmente, se recomienda establecer criterios constructivos armoniosos con la arquitectura tradicional de la zona tanto en volúmenes y alturas como en las terminaciones, fomentando edificios de no más de tres alturas, utilizándose en las fachadas materiales y texturas similares a los tradicionales y uso de teja árabe o similar</li> </ul>
<p>DG <b>Economía Circular</b></p>	<p>05/06/2023</p>	<p>Según, el artículo 23 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación ambiental de Castilla-la Mancha paralelamente al trámite de información pública:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-El Ayuntamiento (órgano sustantivo) someterá la versión inicial del plan acompañada del estudio ambiental estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el artículo 20, para la elaboración del documento de alcance emitido el 03 de octubre 2022.</li> <li>-las Administraciones públicas y personas afectadas podrán emitir informes y alegaciones, en un plazo de 45 hábiles desde el anuncio de la versión inicial del plan acompañado del estudio ambiental estratégico.</li> </ul>
<p>Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)</p>	<p>09/08/2022 (Descargado de plataforma Nevia)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.- <b>Concesión de aguas para el abastecimiento:</b> Cuenta con permisos de la CHT a favor del Ayuntamiento de Alustante con referencia C-0144/1990.</li> <li>2.- <b>Censo de Vertidos Autorizados:</b> se comprueba que el Ayuntamiento de Alustante no es titular de ningún vertido procedente de la red de saneamiento municipal.</li> </ol>



		<p>Por lo tanto, se entiende que la situación del Ayuntamiento por lo que respecta al <b>tratamiento y vertido de aguas residuales es totalmente irregular</b> y deberá ser resuelto a la mayor brevedad posible. Este hecho es imprescindible para que se entienda viable la DIA.</p> <p>3.- A partir de la documentación presentada y la cartografía oficial se puede concretar que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SUC Alustante: Parcialmente en zona de policía del arroyo de la Arboleda</li> <li>- SUC Motos: Fuera de zona de policía</li> <li>- SUR-AL-R1: Fuera de zona de policía</li> <li>- SUR-AL-I1: Parcialmente en zona de policía del arroyo de la Arboleda</li> <li>- SUR-AL-I2: Fuera de zona de policía</li> </ul> <p>4.- <b>Masa de agua subterránea.</b> Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de zonas Inundables (SNCZI), obteniéndose la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.</p> <p>No obstante, lo anterior se comprueba que el término municipal de Alustante se encuentra sobre la masa de agua subterránea denominada Molina de Aragón e identificada con el código ES030MSBT030.009 en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo</p> <p>5.- El término municipal se encuentra de forma parcial en el Parque Natural Alto Tajo y su Zona</p> <p>Periférica de Protección, identificado con el código ES030_ENPES0000012 y ES030_ENPES0000113 respectivamente, en el LIC Sabineros rastreos de Alustante-Tordesillos identificado con el código ES030_LICSES4240022 y en la Zona protegida por abastecimiento de ríos identificada con el código ES030ZCCM0000000400</p> <p>Observaciones: Tener en cuenta las indicaciones en el ámbito de las competencias de la CHT</p>
Infraestructuras del Agua de CLM (IACLM)	04/07/2022 (Descargado de plataforma Nevia)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abastecimiento:</b> Sistema NO gestionado por este servicio.</li> <li>- <b>Depuración:</b> No presta servicio a Alustante</li> </ul>
Agencia del Agua de Castilla – La Mancha	05/05/2023	<p>Actualmente el abastecimiento de agua y el saneamiento-depuración se gestiona directamente por el Ayuntamiento, dicha administración es la que deberá decidir sobre la compatibilidad de la actuación propuesta con las infraestructuras existentes.</p> <p><b>La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2022, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.</b></p>
Carreteras del Estado CLM		<b>Falta informe</b>
Carreteras de la J.C.C.M.	28/04/2023	<p><u>Carreteras autonómicas existentes en el termino municipal de Alustante</u></p> <p>En la Memoria Justificativa y en los Planos debe aparecer de forma correcta la nomenclatura de dicha carretera como CM-21.12 y no como CM-211</p> <p><u>Suelo Rustico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras</u></p> <p>El segundo párrafo del apartado 1.10.2, debe sustituirse "las zonas de protección" por "la zona de dominio público y de servidumbre", ya que la clasificación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras está formado por las zonas de dominio público y de servidumbre de las carreteras.</p> <p><u>Definición de las zonas de afección de las carreteras y sus limitaciones</u></p> <p>En relación al croquis de las distintas zonas de afección de las carreteras autonómicas y provinciales, que figura en la Memoria Justificativa y en los Planos, deben tenerse en cuenta los siguientes conceptos:</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- El título del croquis es una referencia legal (Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de carreteras y caminos de Castilla-La Mancha), cuando en realidad debe ser un título que identifique claramente el objeto al que se refiere, como por ejemplo, "Definición de las zonas de afectación y del suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras, correspondiente a las carreteras CM-2112, GU-963 y GU-969", siendo la citada Ley 9/1990, una simple referencia, (que puede figurar entre paréntesis).</li> </ul> <p><u>Grafiado y anotado de las líneas de dominio público, servidumbre, edificación y Protección de las carreteras autonómicas</u></p> <p>En los Planos de Ordenación y en concreto en los de Ordenación Detallada, deben aparecer grafiadas las distintas líneas que definen las zonas de afección de la carretera autonómica CM-2112, debiendo tenerse en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El grafiado de las líneas de afección debe ser coherente con las líneas que figuren en la leyenda.</li> <li>- En ambos márgenes de la carretera deben grafiarse las líneas de dominio público, servidumbre, límite de edificación y límite de zona de protección, hasta el límite del suelo urbano consolidado.</li> <li>- Se deben nombrar y acotar las líneas de afección, para que su definición sea inequívoca.</li> <li>- En las zonas correspondientes al suelo de nuevo desarrollo urbano SUR-AL-R1, se deben graficar únicamente las Líneas de dominio público, servidumbre y línea de edificación, (sin que se grafie la línea de protección).</li> </ul> <p><u>Estudio y Propuesta de Nuevos Accesos a los Nuevos Desarrollos Urbanísticos</u></p> <p>El PDSU de Alustante incluye dos (2) accesos del sector SUR-AL-R1 con la carretera CM-2112, debiendo tenerse en cuenta lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El número de accesos debe ser el mínimo indispensable para la correcta ordenación del tráfico y seguridad vial de la carretera CM-2112. La conexión interna se debe realizar a través del viario del sector o mediante una vía de servicio paralela a la carretera.</li> <li>- Se debe verificar, (mediante medición in situ), que el acceso que se proponga cumpla las condiciones de visibilidad que permitan la realización cómoda y segura de las maniobras.</li> <li>- En base a lo anterior, se debe poner el acceso al sector SUR-AL-R1 mediante un único acceso a la carretera CM-2112 debiendo verificar el cumplimiento de la visibilidad de acuerdo con la normativa vigente presentando un croquis básico en los planos de la geometría del acceso y su descripción en la Memoria Justificativa.</li> </ul> <p><u>Fichas técnicas. Inclusión de todas las Descripciones impuestas por la Dirección General de Carreteras</u></p> <p>No es la intención que la ficha técnica incluya toda la normativa de carreteras, sino los aspectos más relevantes que afectan al sector urbanizable en cuestión. Con carácter indicativo y no limitativo, las fichas técnicas incluirían al menos la siguiente información conforme al Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015 de 22 de enero):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <u>Zonas de afección. Definición y Usos.</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de dominio público: 3 metros para la carretera CM-2112. (Artículo 48)</li> <li>• Zona de servidumbre: 8 metros para la carretera CM-2112. (Artículo 49)</li> <li>• Límite de edificación: 18 metros para la carretera CM-2112 (Artículo 52)</li> </ul> </li> <li>b) <u>Accesos.</u> Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras. (Artículos 66 a 76).</li> <li>c) <u>Plantaciones.</u> (Artículo 82)</li> </ol>
--	--	--



		<p>d) <u>Tendidos aéreos o similares y Conducciones o Cruces Subterráneos.</u> (Artículos 83 y 84 respectivamente).</p> <p>e) <u>Cerramientos.</u> (Artículo 81).</p> <p><u>Zonificación Acústica</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El documento de planeamiento (PDSU) debe determinar para cada uno de los suelos correspondientes a los nuevos desarrollos urbanísticos concretamente el suelo urbano de reserva SUR-AL-R1 zonificación acústica en función del uso predominante del sector.</li> <li>- El PDSU debe incluir el estudio acústico que determine la servidumbre generada por las infraestructuras afectadas.</li> <li>- El documento de planeamiento, en este caso PDSU, debe incluir las medidas concretas que resulten necesarias para compatibilizar la zonificación acústica prevista y la servidumbre acústica producida por la infraestructura, debiendo obtener del órgano administrativo competente la correspondiente la autorización relativa a la efectividad de dichas medidas</li> </ul>																											
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial	14/07/2023	Para poder emitir informe técnico sobre trabajos de elaboración y redacción del Plan de Ordenación Municipal, nos deberán remitir planos diligenciados y acotados, de las actuaciones propuestas y que afecten a las carreteras provinciales ( <b>GU-969 y GU-963</b> )																											
Agricultura: SP competente	06/06/2022 (Descargado de plataforma Nevia)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>No hay afección sobre zonas regables</b>, competencia de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de la JCCM.</li> <li>- Respecto al respeto del equilibrio urbanístico territorial, el municipio de Alustante tienen una unidad mínima de cultivo de 2,5 ha en secano y 0,25 ha en regadío, se comprueba <b>que no existe afección sobre las concentraciones parcelarias privadas y públicas</b> que está tramitando en el momento de la emisión del informe la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de la JCCM.</li> </ul>																											
Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico. D.G. de Política Energética y Minas	29/06/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El PDSU deberá estar sujeto a lo establecido en la normativa sectorial energética aplicable. En concreto, le es de <b>aplicación la Ley 24/2013</b>, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y a su normativa de desarrollo.</li> <li>- Por el TM de Alustante, <b>no discurre ninguna infraestructura gasista o petrolífera</b> cuya competencia corresponda a la Administración General del Estado. En todo caso, se considera que dicho plan deberá estar sujeto a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos y en su normativa de desarrollo.</li> </ul>																											
D.G. Cohesión Territorial	03/05/2023	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Código emplazamiento</th> <th>Operador emplazamiento</th> <th>Dirección</th> <th>Coordenadas UTM ETRS89</th> <th>Código antena</th> <th>Operador Antena</th> <th>Tecnología</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>096013</td> <td>Vodafone España, S.A.U.</td> <td>Pol. 515, Par. 5322 SIMA</td> <td>614098-4497676</td> <td>GU02G</td> <td>VODAFONE</td> <td>GSM900</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">19000162</td> <td rowspan="3">Telefónica Móviles España, S.A.U.</td> <td rowspan="3">Pol. 515 Par. 5322 (SIMA). ALUSTANTE</td> <td rowspan="3">614098-4497674</td> <td>19000162</td> <td>TME</td> <td>EGSM</td> </tr> <tr> <td>19000162</td> <td>TME</td> <td>UMTS900</td> </tr> <tr> <td>19000162</td> <td>TME</td> <td>LTE800</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Se deberá señalar en los planos correspondientes la ubicación de estas instalaciones de radiocomunicación</b></p>	Código emplazamiento	Operador emplazamiento	Dirección	Coordenadas UTM ETRS89	Código antena	Operador Antena	Tecnología	096013	Vodafone España, S.A.U.	Pol. 515, Par. 5322 SIMA	614098-4497676	GU02G	VODAFONE	GSM900	19000162	Telefónica Móviles España, S.A.U.	Pol. 515 Par. 5322 (SIMA). ALUSTANTE	614098-4497674	19000162	TME	EGSM	19000162	TME	UMTS900	19000162	TME	LTE800
Código emplazamiento	Operador emplazamiento	Dirección	Coordenadas UTM ETRS89	Código antena	Operador Antena	Tecnología																							
096013	Vodafone España, S.A.U.	Pol. 515, Par. 5322 SIMA	614098-4497676	GU02G	VODAFONE	GSM900																							
19000162	Telefónica Móviles España, S.A.U.	Pol. 515 Par. 5322 (SIMA). ALUSTANTE	614098-4497674	19000162	TME	EGSM																							
				19000162	TME	UMTS900																							
				19000162	TME	LTE800																							
S.G de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual	23/06/2023	<b>Se emite informe FAVORABLE</b>																											
SE Transportes, Movilidad y Agenda Urbana- SG Planificación, red transeuropea y Logística	12/05/2023	Este Centro Directivo le comunica que no presenta afecciones a infraestructuras gestionadas por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana																											



Servicio de Cultura: SP competente		Falta informe
Sanidad: SP competente	08/06/2022 (Descargado de plataforma Nevia)	Informa que no procede realizar ningún comentario o sugerencia de este servicio de Salud Pública
Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas: Servicio de Protección Ciudadana	11/04/2023	Conclusiones: Elaborar Plan de Actuación Municipal por Incendios Forestales, que integren los Planes de Autoprotección de aquellos centros o instalaciones esenciales para la comunidad.
Bienestar Social: SP competente	16/08/2023	Informe con observaciones: 1. Incluir análisis del viario y de espacios libres de uso público existentes. 2. Aplicación a la orden TMA/851/2021. 3. Planos de ordenación detallada que permitan análisis de la accesibilidad.  OBSERVACION: Falta informe FAVORABLE
Educación y Deportes: SP competente		CONCLUSIONES.  “...de conformidad al Anexo IV del Reglamento de Planeamiento, el PDSU no será necesario establecer una reserva expresa de suelo dotacional para uso educativo. No obstante, <b>la superficie existente de 542 m2 en el PDSU, podría ser insuficiente</b> dado que en el mencionado Anexo se establece las siguientes dimensiones mínimas: Centro: Inf + Primaria. Unidades: 3+6. N.º Alumnos: 225. M2 Parcela: 4.700.  Analizada la documentación aportada, <b>no se tiene constancia en este servicio de la existencia de equipamientos educativos dependientes de la Dirección General de Organización, Calidad Educativa y Formación Profesional, de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, que se vean afectados por las determinaciones contenidas en dicha documentación.</b>  <b>El suelo dotacional con destino al uso educativo existente en el municipio se considera suficiente</b> para la población que reside actualmente en el municipio, así como a la previsión establecida en el mismo inferior a 350 viviendas.  <b>Se recomienda, a su vez, la consideración del suelo dotacional destinado al uso de Escuelas Infantiles (destinadas al primer ciclo de la educación infantil 0- 3 años). Deberán cumplir las condiciones de centralidad y accesibilidad mencionadas anteriormente y tener una superficie mínima de 1.500 m2.”</b>
Secretaría de Estado de Política Territorial – DG régimen jurídico autonómico/local		Falta informe
MITMA D.G. de Política Energética y Minas	06/06/2022 (Descargado de plataforma Nevia)	- Dentro del ámbito geográfico del término municipal de Alustante <b>no existen registros mineros otorgados, ni en tramitación</b>
STM-DG Aviación Civil	22/06/2023	<b>no procede emitir informe sobre el “Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Alustante”,</b>
Ministerio de Defensa-S.DG. Infraestructura-Patrimonio	04/05/2023	Pendiente informe <b>FAVORABLE</b>



<b>DG Planificación Territorial y Urbanismo de JCCM</b>	19/05/2023	<p>-Actualmente no existe ningún Plan de Ordenación Territorial vigente en Castilla-La Mancha ni se está tramitando ningún Plan ni Proyecto de Singular Interés que afecte al municipio de Alustante</p> <p>-La competencia para emitir el informe único de concertación interadministrativa de los instrumentos de planeamiento de municipios de menos de 10.000 habitantes corresponde a la Comisión de Concertación Interadministrativa, mientras que la aprobación definitiva de los mismos corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (...) este expediente deberá remitirse a la Delegación Provincial de Fomento en Guadalajara para la emisión de los informes indicados.</p>
<b>PD Fomento de Guadalajara – Servicio de Urbanismo</b>	13/09/2023	Informe de Urbanismo

### 7.1 Abastecimiento de agua

Según establece el informe de Economía Circular, la gestión de la captación y distribución del agua es únicamente municipal. El sistema de abastecimiento de agua potable de Alustante cuenta con cinco captaciones de manantiales y el de Motos con dos, que cuentan con conducciones hasta el núcleo urbano. El sistema tiene capacidad suficiente para seguir funcionando de la forma actual.

La demanda total que genera el desarrollo completo del PDSU se ha calculado en base a una población de 155 habitantes fijos, con la dotación de 220 l/hab.- día, según marca Plan Hidrológico del Tajo para poblaciones inferiores a 2.000 habitantes y actividad industrial-comercial baja, diferenciando entre el consumo fijo y continuo de los habitantes empadronados y el consumo de 60 días al año para los habitantes estacionales, obteniendo el valor de **21.884,50 m<sup>3</sup>/año, sin embargo la cifra de demanda, de acuerdo al Plan Hidrológico vigente, de 43.049 m<sup>3</sup>/año es superior al consumo actual de 21.884,50 m<sup>3</sup>/año, así como a la nueva demanda hídrica generada por el Plan que hace un total de 35.761,20 m<sup>3</sup>/año.**

#### 10.- A SUBSANAR:

1- Según **Anexo 1 de la MJ**, en la actualidad el abastecimiento de agua está gestionado de forma directa por el Ayuntamiento, tanto el suministro en alta como el suministro en baja, contando con una conexión a la tubería de la Mancomunidad del Río Tajuña, desde donde se abastece al núcleo de población en periodos puntuales dentro de los meses estivales.

**Aparentemente parece que hay un error formal en la denominación de la Mancomunidad, ya que el municipio de Alustante, se encuentra muy distante del ámbito de la Mancomunidad del Río Tajuña.**

### 7.2 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 cada una de las poblaciones. Actualmente no se realiza ningún tipo de depuración de las aguas residuales.

Previa a la futura ejecución de la planta depuradora, en caso de situarse en suelos protegidos ambientalmente, el Ayuntamiento realizará la solicitud de evaluación de impacto ambiental.

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. y el OE.05.1.

**11.- A SUBSANAR:**

- 1- Se deberá aportar el informe de la CHT que indique la adecuación del sistema de saneamiento y depuración propuesto dado que se ha modificado la depuración de las aguas con respecto al documento de Avance, pasando de dos EDAR a una única EDAR, ubicada en la parcela 28 del polígono 508.

**8 DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES**

No se encuentran en el expediente

**9 ALEGACIONES**

No se encuentran en el expediente

**10 DOCUMENTACION DEL PDSU**

El art. 30 de la TRLOTAU, “*La documentación de los planes*”, establece la documentación que deben contener los planes, así como las reglas mínimas que deben respetar.

TRLOTAU	Contenido del artículo	Presentado
30.1ª	Memoria informativa y justificativa Diferenciación expresa de la OE y OD	Sí Sí
30.2ª	Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) (Actualmente denominado <b>Estudio Ambiental Estratégico</b> , según L21/2013, de EA)	Si Documento independiente y en trámite de EA. Inf. Pública DOCM 12/05/2023
30.3ª	<b>Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)</b>	Sí (En MJ-pg. 122-127)
30.4ª	Ordenación del Tráfico	Sí (En MJ- pg. 113-121)
30.5ª	Normas Urbanísticas	Sí
30.6ª	Planos y documentación gráfica (planos de información y de ordenación)	Sí
Art.6 L12/2010, Ley de Igualdad entre mujeres y hombres de CLM	<b>Informe de impacto de Género</b>	Anexo 4 de la MJ

El artículo 52 del RP, *Documentación de los Planes de Delimitación del Suelo Urbano*, expresa el contenido de los PDSU, indicando que deberán contar con la misma documentación que los Planes de Ordenación Municipal (POM), salvo la relativa al suelo urbanizable (SUB), establecida a su vez en el artículo 40 del RP.

RP	Contenido del artículo	Presentado
Art. 40	Memoria informativa y justificativa	Sí
	Planos de información	Sí
	Normas urbanísticas Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión	Sí Se deberán aportar para los SUR



	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	Sí
	Catálogo de Suelo Residencial Público	Sí
	Planos de ordenación	Sí

Art. 41 del RP, *Memoria*, deberá desarrollarse en los siguientes términos:

**41.1 Memoria Informativa:** Características básicas y generales del término municipal:

41.1.a)	Características geológicas, climáticas, hidrológicas y análogas	Apdo. 3.3. Medio Físico
41.1.b)	Usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras...	Apdo. 5.3. Edificación y Usos del Suelo
41.1.c)	Valores paisajísticos, ecológicos, conjuntos urbanos e histórico- artísticos existentes.	Apdo. 5.6 Paisaje urbano y Patrimonio.
41.1.d)	Aptitud de los terrenos para su utilización urbana...	La ubicación de la EDAR se indica en el plano OE.01.1, en zona de policía del cauce. Deberá indicarse también su ubicación en el plano OE.04
41.1.e)	Características socioeconómicas de la población...	Apdo. 4 Análisis socioeconómico del municipio
41.1.f)	Análisis del planeamiento anterior y aún vigente.	Apdo. 6 Planeamiento vigente Apdo. 7 Planeamiento en tramitación o ejecución.
41.1.g)	Estudio de la incidencia de los instrumentos de OT ...	No existe instrumento de OT.
41.1.h)	Identificación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial...	Apdo. 3.4 Afecciones Apdo. 3.5 Protección del Patrimonio Arqueológico.

**41.2 Memoria Justificativa:**

41.2.a)	Justificación de la Ordenación Estructural	Apdo. 1
41.2.b)	Justificación de la Ordenación Detallada	Apdo. 2
41.2.c)	Análisis del tráfico y movilidad	Apdo. 3
41.2.d)	Evaluación de las posibles implicaciones económicas y financieras... <b>(Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)</b> Art. 22.4 del TRLSRU-2015, Ley del Suelo, y art. 30.3 del TRLOTAU).	Apdo. 4



Art. 42 del RP: *Planos de Información.*

42.1	Estructura catastral vigente del terreno	I.02 Estado actual del Término Municipal: Catastro de Rústica I.06.1 e I.06.2 Catastro de Urbana
42.2	Topografía del terreno	I.03.2 Estado actual del Término Municipal: Pendientes
42.3	Usos, aprovechamientos y vegetaciones existentes	I.03.1 Estado actual del Término Municipal: Fotografía Aérea y Otra Información. Unidades de Paisaje
42.4	Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.	<b><i>I-05, no aportado a la documentación</i></b> , se deberá incluir las instalaciones de relevancia de carácter industrial, terciario o dotacional situadas fuera de los núcleos urbanos, tales como áreas mercedoras de algún tipo de protección, al margen de las descritas en los planos I.04, tales como las relacionadas con el patrimonio cultural, etc.... I.07.1 e I.07.2 Red Viaria y Espacios Libres I.08.1 e I.08.2 Red de Abastecimiento de Agua I.09.1 e I.09.2 Red de Saneamiento y Depuración I.10.1 y 2-I.11.1 y 2 Red de Energía Eléctrica; Alumbrado Público
42.5	Estado actual de los núcleos de población consolidados y grado de edificación y urbanización	I.14.1 y 2-I.15.1 y 2 Intensidad de Edificación y Alturas; Suelo vacante
42.6	Clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor	<b>I.18, I.19.1 y I.19.2 Ordenación vigente: Clasificación y Calificación del suelo</b>



Art. 43 del RP: *Concepto y contenido de las Normas Urbanísticas (NNUU)*

Las NNUU precisarán las condiciones sustantivas, temporales y administrativas respecto de:

43.1	Gestión de las obras de urbanización	Título VII
	Gestión de obras de edificación	Título VIII
43.2	Distinción entre OE y OD	Cumple

Art. 44 RP: *NNUU Generales reguladoras de las características de los diferentes usos del suelo y de las edificaciones.*

Las normas urbanísticas generales, establecerán, como mínimo, los siguientes extremos:

44.1	Regulación de los usos	Título III
44.2	Parámetros edificatorios, condiciones de habitabilidad, ...	Título IV
44.3	Sistemas generales	Título II-Capítulo I
44.4	Limitaciones derivadas de los Bienes de Dominio Público	Título II-Capítulo II
44.5	Fichas resumen, (ZOU, UA, S, ...)	Se deberán aportar las <b>fichas individualizadas</b>
44.6	Instrucciones aclaratorias y de interpretación	Título I- Art. 7
44.7	Régimen jurídico transitorio	Título I- Art. 9
44.8	Sistema de conexión entre las NNUU y las normas transitorias	Título I- Art. 9
44.9	Régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación	Título I- Art. 10

Art. 45 RP: *NNUU reguladoras de la ordenación del Suelo Rústico. (SR)*

45	Identificar y regular las áreas de SRR y SRNUEP	Título VI
----	---	-----------

Art. 46 RP: *NNUU en Suelo Urbano. (SU).*

En suelo urbano (SU) las normas urbanísticas regularán:

46.1	SUC: coef. Edificabilidad, altura máxima, nº de plantas, ...	Título V
46.2	SUNC: con operación de reforma interior.	No procede, ya que se trata de un PDSU
46.3	SUNC: porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, ...	No procede, ya que se trata de un PDSU
46.4	SUNC: incluido en unidades de actuación urbanizadora ...	No procede, ya que se trata de un PDSU



En relación al **Suelo Urbano de Reserva (SUR)** propio de los PSDU, cabe decir que, según la documentación aportada, se delimitan tres zonas, todas dentro del núcleo urbano de Alustante, con esta categoría de Suelo Urbano: SUR-AL-R1, SUR-AL-I1 y SUR-AL-I2. Se ha optado por no incluir dentro de las distintas áreas de SUR la superficie destinada a viales, ya que 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 viales, según establece la MJ en el apartado 1.3.

#### 12.- A SUBSANAR:

1- Se deberá incorporar a la documentación las fichas individualizadas de los ámbitos del SUR-AL-R1, SUR-AL-I1 y SUR-AL-I2, y **se deberán especificar las determinaciones necesarias de la ordenación detallada.**

2- Se deberá establecer la OD completa en el caso del SUR-AL-I1, y se deberá revisar la afección de zona de policía del arroyo de la Arboleda, tal y como indica el informe de la CHT, para poder llevar a cabo la ejecución de estos ámbitos a través de obra pública ordinaria.

3- En el plano de clasificación se delimitan los tres ámbitos, siguiendo el criterio de incluir la trama urbana por la que se accede a las parcelas y **deberán incluir aquellos viarios que dan servicio a los SUR, y que no cuentan con la urbanización completa.** Se recomienda que se elabore una ficha similar a la del Anexo II de la NTP-2010.

Art. 47. NNUU reguladoras de la ordenación del Suelo Urbanizable

No procede.

Art. 48. *Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Catálogo de suelo residencial público ...*

48.1	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	Se aporta memoria, normativa y fichas, pero faltaría adjuntar las fichas correspondientes al suelo rústico
48.2	Catálogo de Suelo Residencial Público	Se aporta, aunque no aporta ninguna ficha

#### 13.- A SUBSANAR:

1- 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 se debe ser certificada por el secretario de la Corporación.

Art. 49. *Planos de ordenación*

49.1.a	Diferenciar las determinaciones de la OE y OD que se puedan graficar.	Aportado
49.1. b	Información gráfica a su correcta escala	Aportado
49.1.c	Soporte gráfico e informático	<b>Únicamente aporta soporte informático, pero también se deberán adjuntar los ficheros en formato shapefile (shp) y</b>



		<b>convenientemente georreferenciado, se deberá aportar también soporte gráfico en la próxima entrega de documentación.</b>
49.2.a	Clasificación de suelo	Plano OE.02.1 y OE.02.2
49.2. b	Delimitación de los Sistemas Generales	Plano OE.04.1 y OE.04.2
49.2.c	OE en relación con los municipios colindantes.	Planos OE.01.1, OE.01.2 y OE.01.3 Aporta los SRNUEP ambiental y Natural. Se deberán aportar el resto de protecciones sectoriales, Cultural, Estructural, e Infraestructuras y equipamientos.
49.2. d	Delimitación de SECTORES y de UA en su caso	No procede para PDSU
49.2. e	Delimitación de ámbitos sujetos a operaciones de reforma interior	<b>No proponen ninguna operación de reforma interior.</b>
49.2. f	Delimitación de AR en SUB y SU, señalando en su caso los SS.GG. adscritos.	No procede para PDSU
49.2. g	División en ZOU, indicando el uso global	Planos OE.03.1 (ZOU 1 y ZOU 2) y OE.03.2 (ZOU 3)
49.3.a	Delimitación de SS.LL. dotaciones	Planos OD.01-02.1 y OD.01-02.2
49.3. b	Determinación de las alineaciones y rasantes	Planos OD.01-02.1 y OD.01-02.2
49.3.c	Usos pormenorizados de los ámbitos ordenados	No aportada la OD del ámbito SUR-AL-I1, además se deberán tener en cuenta las afecciones del arroyo de la Arboleda
49.3. d	Delimitación de UA en SU	No procede para PDSU
49.3. e	Resultados orientativos de la ordenación prevista	No aportado



## 11 EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PDSU

### NTP-2.1.6 (0)-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Los objetivos de la planificación del PDSU de Alustante se desarrollan en la MJ (Apartado 01), y se estructuran en dos apartados. En el primero de ellos se enumeran 14 objetivos, entre los que se encuentran los siguientes:

1. Crear un modelo territorial y urbano sostenible.
2. Conservar y poner en valor el patrimonio histórico y cultural, con el fin de compatibilizar su conservación con el desarrollo urbano y propugnar la puesta en relieve de sus valores más destacados de forma que revertan en el enriquecimiento y diversidad de su tejido urbano.
3. Primar la rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
4. Crear una modelo de población que integre en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir a su equilibrio, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

(...)

En el segundo apartado se establece como objetivo esencial la contribución y marcado de algunas de las directrices que posibilitarán la futura **implementación de la Agenda Urbana Española** en el municipio de Alustante.

### NTP-2.1.6 (1)-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

#### **Ordenación Estructural (OE) (art. 24.1 TRLOTAU y art. 19 RP)**

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en los artículos 24.1 del TRLOTAU y en el artículo 19 del RP:

19.1	<p>Establecimiento, sobre la base de <b>criterios explícitos de sostenibilidad</b> que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años. (modelo de evolución urbana)</p> <p><b>Se argumenta en la MJ</b></p> <p>Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio. <b>A día de hoy no se encuentra aprobado ningún POT por el que el municipio pudiera verse afectado</b></p>
19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías, ...</p> <p><b>SU</b>, diferenciando entre las categorías siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo Urbano Consolidado.</li> <li>- Suelo Urbano de Reserva.</li> </ul> <p><b>SR</b>, diferenciando entre las categorías siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.</li> <li>- Suelo Rústico de Reserva.</li> </ul> <p>El suelo rústico protegido queda establecido por los espacios de valor ambiental indicados en el Informe de los órganos ambientales competentes, e incluido en los planos OE.1</p> <p><b>Observación: Se deberán añadir a los planos las protecciones correspondientes respecto del SRNUEP Cultural, Estructural, de Infraestructuras y Equipamientos.</b></p>



	<p>Bienes de dominio publico</p> <p><b>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.</b></p> <p>Ordenación de los establecimientos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso. <b>El PDSU no prevé, a priori, establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento. Se recoge en la MJ, apartado 1.11.</b></p> <p>Ordenación de la localización de los establecimientos y actividades con sustancias insalubres, nocivas y peligrosas <b>El PDSU no prevé, a priori, establecimientos y actividades con sustancias insalubres, nocivas y peligrosas. Se recoge en la MJ, apartado 1.12.</b></p>
19.3	<p>Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior</p> <p><b>El PDSU no prevé ámbitos de reforma interior.</b></p>
19.4	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT. (para municipios de &lt; 10.000 habitantes de derecho)</p> <p><b>Apartado 1.4 de la MJ</b></p> <p><u>Uso global mayoritario: Residencial</u></p> <p><u>Intensidad edificatoria:</u> SUC Alustante: 0,64 m2c/m2 SUC Motos: 0,71 m2c/m2 SUR-AL-R1: 0,53 m2c/m2 SUR-AL-I1: 0,80 m2c/m2 SUR-AL-I2: 0,62 m2c/m2</p> <p><u>Densidad poblacional:</u> Disposición Adicional 13 del TRLOTAU</p> <p>En relación al <b>aprovechamiento objetivo preexistente</b>, y según disposición Preliminar 3 del TRLOTAU, en los municipios con planeamiento, como es el caso, el cálculo se establece a partir de la <b>máxima permitida por las NNSS anteriores</b>. Se deberán justificar los cálculos en un anexo de la MJ.</p> <p>Se deberá justificar la superficie construida de 187.241 m2c (SUC Alustante) y de 24.334 m2c (SUC Motos) en base al supuesto máxima permitida por las NNSS vigentes. Deberá cumplir la Disposición Preliminar 3.5 del TRLOTAU.</p> <p>Se deberá justificar la diferencia entre la edificabilidad propuesta entre el SUR-AL-I1 y el SUR-AL-I2</p> <p>Se deberá justificar el coeficiente para el <b>cálculo de la densidad poblacional</b> del PDSU, según disposición Preliminar 13 del TRLOTAU, tomando una densidad de <b>1 habitante/Ha.</b> (ver A SUBSANAR 1.3)</p> <p>Se debe aportar informes de las administraciones sectoriales afectadas por el posible aumento de población, tales como la CHT y la de Aguas que corresponda, para la previsión de un horizonte poblacional estimado de 967 habitantes, en función de los escenarios adoptados.</p> <p><u>Delimitación de AR:</u> No se establece en el PDSU ningún AR. Apartado 1.6 de la MJ.</p> <p><u>Aprovechamiento Tipo:</u> No procede.</p>
19.5	<p>Señalamiento de los Sistemas Generales SS.GG y sistemas estructurantes</p> <p>5.1. SSGG (zonas verdes, redes viarias, equipamientos públicos)</p> <p>a) Zonas verdes públicas: El PDSU prevé 18.000 m2s para el núcleo de Alustante (nada para el núcleo de Motos), perteneciente al SG de Zonas Verdes y demás Espacios Libres, adscribiendo todos los espacios con este uso, en suelo urbano, al Sistema Local.</p>



	<p>Indicar que, según art. 19.5 del RP, los municipios menores de 2.000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento <i>'estarán exentos de esta exigencia dotacional'</i>.</p> <p>b) Red viaria: En el SU integra a la red viaria dos viales denominados como SG-DC-1 y SG-DC-2.</p> <p>c) Equipamientos públicos: Se aporta una relación de equipamientos propuestos, sin distinguir sin son ya existentes. Se deberá diferenciar en las tablas de las páginas 62 y 63 de la MJ este hecho.</p> <p>OBSERVACION: Estos SSGG se deberán añadir a las superficies de la ficha de la ZOU-1, ZOU-2 y ZOU-3 y corregir en la documentación correspondiente.</p> <p><b>Se plantea la construcción de una EDAR, con las observaciones ya expuestas, que no aparece en la relación arriba indicada.</b></p> <p>5.2. Sistemas estructurantes (SE) Se considera como tales la <b>Iglesia y las tres ermitas de Alustante y la iglesia y la ermita de Motos.</b></p>
19.6	Objetivos para la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan (Ver apartado 11 del presente informe), Apartado 01 de la MJ
19.7	Criterios de ordenación del suelo rústico <b>Apartado 1.9 de la MJ</b>
19.8	Reservas para VPP, según Art. 24.3 del TRLOTAU <b>No se prevén, por tratarse de un municipio de menos de 5.000 habitantes, según artículo 24.3 del TRLOTAU, justificado en el apartado 1.13 de la MJ.</b>

#### NTP-2.1.6 (2)-ORDENACIÓN DETALLADA:

#### **Ordenación Detallada (OD) (art. 24.2 TRLOTAU y art. 20 RP)**

Las determinaciones de la OD quedan recogidas en los artículos 24.2 del TRLOTAU y en el artículo 20 del RP:

		SUC	SUR	SR
20.1	Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas.	TÍTULO III – CAPÍTULO II Y TÍTULO V DE LAS NNUU, Ordenanzas: Casco Antiguo y Ensanche		
20.2	Delimitación de las AR y del AT (para municipios de más de 10.000 habitantes de derecho)	<b>No procede por tratarse de PDSU.</b>		
20.3	Trazado pormenorizado de las vías: Ancho Alineaciones y Rasantes Delimitación espacios públicos y SLL Enlace red SS.GG. Reservas dotacionales (Art. 69.2 TRLOTAU, Art 21 y 23 RP)	<b>Plano OD.01-02.1 y 2 Se deberá determinar el ancho de las vías, rasantes, y reservas dotacionales del SUR. (ver informe Bienestar Social)</b>		



20.4	Trazado de las galerías y de las redes generales	Plano OD.03-04-05		
20.5	Delimitación, en su caso de unidades de actuación	No se proponen		
20.6	Establecimiento de las determinaciones en los PERI's	No se proponen		
20.7	Parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse	Art. 51 de las NNUU		
20.8	Establecimiento de la OD en los sectores precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo. (SUB)	No procede por tratarse de PDSU.		
20.9	Establecimiento del régimen de las edificaciones fuera de ordenación	Art. 10 de las NNUU		

#### 14.- A SUBSANAR:

**1- Art. 20.3 del RP:** El plano OD.01-02.1 y 2 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.

**2- Art. 20.9 del RP:** 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 otros artículos de las NNUU, en su Título V en las que se exige del cumplimiento de los citados artículos, siempre que los inmuebles se encuentren amparados en la correspondiente licencia de obras, **se deberá eliminar este párrafo:**

*" 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 de obras."*

**3-** Se deberán señalar las construcciones **fuera de ordenación** tanto en el suelo urbano como en el suelo rústico, tanto en formato gráfico como escrito. **Falta el plano I.14.1 y 2 -I.15.1 y 2 donde se muestra la intensidad de Edificación y Alturas**, así como el suelo vacante, que no coincide con la propuesta en la MI punto 5.3.3. (pág. 116) con el plano I.13.1 y 2 (zonas verde claro).

**4-** Únicamente se aportan los planos en soporte informático pdf, pero también **se deberán adjuntar los ficheros en formato shapefile (shp) y convenientemente georreferenciados (planos de ordenación)**, conforme al punto 3.6.4 del ANEXO de la NTP. Se deberá aportar también en soporte gráfico en papel en la próxima entrega de documentación.



## 12 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

En el *Informe de Sostenibilidad Económica* se establece la fundamentación jurídica del artículo 22.4 del TRLSRU-2015 y artículo 30.3 del 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**.

### 15.- A SUBSANAR:

1- Respecto de las infraestructuras urbanas propuestas por el PDSU indicar que no se han tenido en cuenta en el informe de sostenibilidad económica, por lo que se deberá subsanar. A pesar de que se han tenido en cuenta los ingresos de ICIO de Suelos Urbanos de Reserva y el incremento de IBI correspondiente, 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

## 13 CONCLUSIONES

De acuerdo con el Artículo 134 del RP, la Consejería de Fomento **propone entender superada la fase de concierto**, condicionada a subsanar las observaciones del Informe-inicio expediente que realizó el Servicio de Urbanismo con fecha 10 de mayo de 2021, en relación al **trámite de consultas previas del avance de planeamiento y procedimiento de evaluación de impacto ambiental (art 10 y 36.1 del TRLOTAU y 134 RP)** del “Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alustante” (GU).

Por último, **se deberán resolver las SUBSANACIONES contenidas en 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.**

Según el art. 135.3 del RP, previa las correcciones o subsanaciones necesarias, el Ayuntamiento Pleno resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento.

Guadalajara, a fecha de firma electrónica.

El Arquitecto Técnico

La Jefa de Servicio de Urbanismo