



Fecha:  
A fecha de firma

N/Ref.:  
PLAN/20/10  
Urbanismo ES /rmr

Destinatario:  
Sr. Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de Mirabueno  
C/ Real, 13  
**19268 MIRABUENO**  
(Guadalajara)

Asunto:  
Rdo. Acuerdo Comisión de Concertación Interadministrativa

**D. RAMÓN RIOSALIDO MIRANDA, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA**

**CERTIFICO:** Que la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 29 de enero de 2026, en relación con el punto 4º del Orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición de la 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:

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

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la 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 UNICO DEL SERVICIO DE URBANISMO PARA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA, REFERIDO AL PLAN DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO (PDSU) DEL MUNICIPIO DE MIRABUENO (GU), (Art.10.6 TRLOTAU y art.11 Decreto 235/2010).

Guadalajara, a fecha de firma

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

**Firmado digitalmente el 04/02/2026 13:39**  
FIDEL RAMÓN RIOSALIDO MIRANDA  
JEFE DE SECCIÓN JURIDICO  
Servicio Urbanismo Guadalajara





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

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

**EXPTE. PLAN/20/10**

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

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





## 1. DATOS GENERALES

Población: 78 habitantes de derecho (INE 2022)

Superficie del término municipal: 19,46 Km<sup>2</sup>

Densidad: 4,01 (Hab./Km<sup>2</sup>)

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

## 2. ANTECEDENTES

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

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

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

### A SUBSANAR 01.-

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

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





### 3. TRAMITACIÓN

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

### 4. INFORMES SECTORIALES

#### Afecciones existentes

- Infraestructuras: **Carreteras:** Autovía A-2, GU-117.  
**Ferrocarril:** AVE Madrid-Barcelona.  
**Líneas eléctricas:** Línea de Alta Tensión (LAT)  
**Oleoductos:** Rota-Zaragoza y Zaragoza-Torrejón.
- Ambiental: **Hidrológicas:** Cuenca Hidrográfica del Tajo.  
**Barrancos estacionales afluentes del Rio Dulce:** Barranco de la Quebrada, de los Huertos y de Escalera, entre otros.  
**Vías Pecuarias:** Cañada Real Soriana Oriental y descansadero de las Cortezas.
- Natural: **Espacios Naturales Protegidos:**
- Parque Natural del Barranco del rio Dulce y zona periférica de protección.
  - Red Natura 2.000, como Zona de Especial Protección (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) del Barranco del Rio Dulce.
- Elementos geomorfológicos:** al norte del municipio  
**Áreas críticas de especies amenazadas:** Área crítica del águila perdicera, que coincide con el ZEC/ZEPA y PN del Barranco del rio Dulce.  
**Montes de utilidad pública:** El Bosque (GU-316), de titularidad municipal.
- Cultural: Se hace mención en la página 77 de la MI. Se está redactando el **Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico** de Mirabueno.

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





INFORMES SECTORIALES	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
<p>D.P. de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Guadalajara. <b>Servicio de Medio Ambiente.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>11/02/2022 INFORME SOBRE DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO</b> (Versión dic.2020)</li> </ul> <p><b>A/ OBSERVACIONES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>SRNUEP-Ambiental:</b> <i>Vías pecuarias:</i> 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.</li> <li>- <b>SRNUEP- Natural:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El PDSU incorporará la <u>regulación general de los usos, aprovechamientos y actividades</u> en el PN del Barranco del Rio Dulce establecidas por Ley, así como las establecidas por el Plan Gestor de la ZEC/ZEPA del Barranco del Rio Dulce.</li> <li>2. <u>Formaciones boscosas naturales:</u> propone la <u>superposición de un plano de clasificación del suelo con la ortofoto de la zona</u>, con objeto de poder evaluar la correcta clasificación de las zonas.</li> <li>3. Hábitat de especies amenazadas: El PDSU deberá adoptar la <u>regulación de los usos, aprovechamientos y actividades que se establecen para las áreas críticas en el Decreto 76/2016.</u></li> </ol> </li> <li>- <b>SRNUEP- Cultural:</b> El PDSU elaborará la <u>Carta Arqueológica</u>, Paleontológica, Etnográfica e Industrial.</li> <li>- <b>SRNUEP- Infraestructuras y Equipamientos:</b> El PDSU incorporará <u>la línea del AVE</u> no se encuentra identificada en el plano OE.01.1</li> </ul> <p><b>B/ CONSIDERACIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dado el valor de los terrenos incluidos en la categoría de SRNUEP-Ambiental, se considera necesario incluir en la NNUU una limitación a la construcción de edificaciones aisladas en estos suelos, de manera que se deriven estas edificaciones hacia los urbanizables o rústicos sin protección.</li> <li>- Respetar las formaciones boscosas naturales. Se requerirá autorización del Servicio de Política Forestal y EN.</li> <li>- Incluir la siguiente información: <b>**Anexo técnico sobre abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. **</b> La disponibilidad del recurso se acreditará mediante la <b>Inscripción en el Registro de aguas de las concesiones de aprovechamiento de agua de que dispone el Ayuntamiento.</b> En caso de no disponer de concesión, se indicará el estado del procedimiento administrativo de solicitud de la misma.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>11/04/2022</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DOCUMENTO DE ALCANCE</b> para la realización del estudio ambiental estratégico. (Exp.PLA-SC-21-0471)</li> <li>- <b>INFORME DE SUGERENCIAS</b> para la elaboración del estudio ambiental estratégico. (Exp. PLA-SC-21-0471)</li> </ul> </li> </ul>
<p>D.P. de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Guadalajara. <b>Servicio de Medio Ambiente.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>30/03/2023 INFORME RELATIVO AL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO</b> (PLA-SC-21-0471) (Versión diciembre 2022)</li> </ul> <p><u>Suelo rústico no urbanizable de especial protección:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>El PDSU ha incluido como medida preventiva, establecer una zona de protección cautelar transitoria en el entorno del dominio público pecuario de 100 metros a cada lado del eje del trazado estimado grafiado en los planos de ordenación en tanto no se produzca el deslinde y amojonamiento del mismo.</i> <i>Dada la falta de una delimitación exacta de las vías pecuarias no deslindadas, se considera adecuada esta medida por la que cualquier acto constructivo en esta zona deberá contar con informe favorable del órgano competente en vías pecuarias.</i></li> <li>- <b>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.</b></li> </ul>





	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>No se ha incorporado la prohibición expresa de realización de actividades industriales y mineras, y la instalación de plantas fotovoltaicas y parques eólicos en todas las categorías de Suelo rústico no urbanizable de especial protección, con excepciones justificadas.</b></li> </ul> <p><u>Suelo rústico de reserva:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El Plan <b>deberá establecer en la normativa de usos y actividades la necesidad de respetar los ejemplares arbóreos</b> de las diferentes especies que aparecen de manera dispersa o en pequeños golpes por el terreno, dados sus valores ambientales y paisajísticos. En caso de que se requiriera actuar sobre los mismos, se deberá solicitar autorización del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por aplicación de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.</li> <li>- Dado el importante desarrollo de las energías renovables que se está produciendo sin una planificación previa por parte de las administraciones competentes, <b>el Ayuntamiento debería establecer en las Normas urbanísticas una limitación</b> (por ejemplo: establecer un porcentaje máximo de ocupación) <b>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.</b></li> </ul> <p><u>Otras consideraciones</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En el PDSU se han delimitado tres áreas de suelo urbano de reserva con uso global residencial en el núcleo urbano (SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3). Se considera adecuada esta propuesta que incluye terrenos contiguos al suelo urbano consolidado evitando constituir nuevos núcleos aislados. En consonancia con el Reglamento (UE) 2018/842 sobre reducciones anuales vinculantes de las emisiones de gases de efecto invernadero, <b>el PDSU debe establecer medidas de mitigación y adaptación al cambio climático</b> en los proyectos que desarrollen estos sectores, tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Reducir el sellado del suelo y la destrucción de las reservas de carbono en suelo y vegetación.</li> <li>o Reducir o compensar las emisiones por movilidad obligada y por baja densidad.</li> <li>o Incorporar la obligación legal de diseño de "edificios de consumo de energía casi nulo"</li> </ul> </li> <li>- <b>Se considera necesario que el municipio regularice la situación administrativa respecto a las captaciones de agua de abastecimiento y el vertido de las aguas residuales.</b> Según se indica en la documentación aportada, en la actualidad el Ayuntamiento está realizando la tramitación administrativa con la CHT de la concesión de las captaciones de agua por un volumen de 10.000 m3/año, ha iniciado la solicitud de la concesión de vertido, por un volumen de 10.000 m3/año y los trabajos para la realización de la Estación Depuradora de Aguas Residuales en el punto de vertido.</li> </ul>
<p>D.P. de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Guadalajara <b>Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>13/12/2021 INFORME TÉCNICO</b> (versión diciembre 2020) <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Elementos geomorfológicos de protección especial.</b> En la paramera se encuentra el cauce abandonado del Río Badiel (Red fluvial fósil) que, aunque no es un recurso natural protegido, dado su interés geomorfológico, <u>merecería tener el mismo grado de protección.</u></li> <li>- En la documentación aportada los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 m de anchura situados en ambos márgenes de los cursos fluviales que se localicen en el término municipal se deberán incluir como <b>Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental</b>, no obstante, se comprueba que en los planos aparecen como de <b>Protección Natural.</b> (SUBSANADO PLANO OE.01.1) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo mismo sucede con las vías pecuarias (SUBSANADO PLANO OE.01.1)</li> <li>- Se deberá presentar la cartografía en formato shp.</li> <li>- <b>No se indica la ubicación de la EDAR ni en la memoria ni en la cartografía.</b></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><b>OBSERVACION: Falta inf. de la última versión de 2022</b></p>
<p><b>Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12/12/2021 INFORME TÉCNICO</b> (versión diciembre 2020) <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abastecimiento:</b> Sistema NO gestionado por este servicio.</li> </ul> </li> </ul>

Documento Firmado Electrónicamente  
Código Seguro de Verificación (CSV): D1D2E4B744AF424DD77463  
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad





	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Depuración:</b> No presta servicio a Mirabueno</li> <li>• <b>24/01/2024 INFORME TÉCNICO CONDICIONADO</b> (versión diciembre 2022) <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zona de policía de cauces se encuentra fuera del SU, por tanto, no precisa autorización de la CHT.</li> <li>- No dispone de concesión de las captaciones, se necesita aclaración sobre Manantial La Fuente y manantial Fuente Pajaritos.</li> <li>- Consideraciones sobre la EDAR (actualmente hace vertido directo): no consta autorización de vertido y deberá tenerla; la EDAR dará servicio a todos los desarrollos urbanísticos previstos, deberá localizarse fuera de la zona de dominio público hidráulico y de servidumbre.</li> <li>- La totalidad del municipio se encuentra en las zonas protegidas por abastecimiento (Fuente y Fuente Pajaritos) y en zonas vulnerables (Alcarria-Guadalajara)</li> </ul> </li> </ul>
Agencia del agua de CLM	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>20/02/2023 INFORME TÉCNICO</b> (versión diciembre 2022) <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Actualmente el abastecimiento de agua y el saneamiento-depuración <u>se gestionan directamente por el Ayuntamiento</u>, dicha administración es la que deberá decidir sobre la compatibilidad de la actuación propuesta con las infraestructuras existentes.</i></li> <li>- <i>La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2022, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que <u>no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.</u></i></li> </ul> </li> </ul>
Infraestructuras del agua de CLM	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12/12/2021</b> (versión diciembre 2020) <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En materia de abastecimiento: El municipio de Mirabueno dispone de un sistema de abastecimiento que Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha (IACLM) no gestiona, por lo que no es competente para informar sobre la compatibilidad de recursos con el incremento de demanda derivada de las nuevas actuaciones.</li> <li>2. En materia de depuración: Esta Entidad actualmente, no presta el servicio de depuración al municipio de Mirabueno por lo que no puede informar sobre la compatibilidad de los incrementos en la capacidad de depuración de aguas residuales que se deriven de este Plan.</li> </ol> </li> </ul>
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. <b>Demarcación de Carreteras del Estado en CLM.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>21/03/2023</b> (versión diciembre 2022) <i>No se aprecia que el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) propuesto afecte a las zonas de protección de la autovía A2 y, por tanto, no se efectúan comentarios al mismo, distintos de los emitidos en las fases previas del procedimiento.</i></li> </ul> <p>Con consideraciones según informes previos de 07/04/2021 y 07/02/2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Marcar en planos los accesos a la red viaria, la zona de protección y servidumbre acústica, así como los usos permitidos</li> <li>- Fijar la línea de edificación y el régimen de actuaciones</li> <li>- Para nuevos accesos o modificaciones de los existentes se requerirá estudios de movilidad y autorización</li> <li>- Alumbrado, drenajes, mapas de ruidos para implantar usos o medidas de protección acústica...</li> </ul>
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. <b>Dirección General de Aviación Civil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>30/03/2023</b> (versión diciembre 2022) <i>“Por parte de este Centro Directivo <u>no procede emitir informe</u> sobre el “Plan de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Mirabueno” (Guadalajara).”</i></li> </ul>
D.P. de la Consejería de Fomento en Guadalajara. <b>Servicio de Carreteras</b>	<b>Falta informe</b>





Diputación Provincial de Guadalajara. <b>Carreteras.</b>	<b>Falta informe respecto a la afección de la GU-117 (dos tramos)</b>
ADIF	<b>Falta informe</b>
<b>Ministerio de Defensa SDG Patrimonio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>23/02/2023 y 29/03/2023 INFORME TÉCNICO FAVORABLE</b> (versión diciembre 2022) <i>Informe FAVORABLE sobre el proyecto "PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE MIRABUENO"</i></li> </ul>
<b>Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital Telecomunica.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>13/04/2023 INFORME TÉCNICO FAVORABLE</b> (versión diciembre 2022) <i>Favorable conforme al artículo 50.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, con consideraciones de carácter general:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Derecho a los operadores de ocupación del dominio público y la propiedad privada</li> <li>- Ubicación y usos compartidos</li> <li>- Obligación de contar con licencia</li> <li>- Características de las redes públicas de teleco</li> <li>- Infraestructuras en los edificios</li> </ul> </li> </ul>
<b>Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico</b> Dirección Gral. De Política Energética y Minas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15/12/2021</b> (versión diciembre 2020) <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Servicio de energía eléctrica de media y alta tensión: <b>para determinar las afecciones concretas habrá que consultar a las empresas que ejercen la actividad de transporte y distribución de energía eléctrica en la zona.</b></li> <li>2. Por el término municipal discurren infraestructuras gasísticas y petrolíferas, competencia de la Administración General del Estado.</li> </ol> </li> </ul>
<b>Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas:</b> Servicio de Protección Ciudadana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>09/12/2021 INFORME TÉCNICO</b> (versión diciembre 2020) <i>Asimismo, se debe reseñar que en virtud de lo prescrito en el Plan INFOCAM, <b>el municipio de Mirabueno está obligado a elaborar un Plan de Actuación Municipal por Incendios Forestales que integre, en su caso, los posibles Planes de Autoprotección de aquellos centros o instalaciones que sean esenciales para la comunidad y que, a su vez, presenten un potencial peligro para sus usuarios</b></i></li> </ul>
D.P. de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara. <b>Servicio de Cultura.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>11/04/2023 INFORME TÉCNICO CON OBSERVACIONES A SUBSANAR.</b> (versión dic. 2022) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizar la elaboración del Inventario de PC del término municipal.</li> <li>- Incluir el inventario en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PDSU, con una ficha para cada elemento inventariado.</li> <li>- Recomendaciones para la redacción del Plan</li> </ul> </li> </ul>
Educación: SP competente	<b>Falta informe.</b>
Consejería de Bienestar Social. <b>Servicio de Accesibilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>11/04/2023 INFORME TÉCNICO CON OBSERVACIONES A SUBSANAR.</b> (versión dic.2022) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Incluir análisis del viario y de espacios libres de uso público existentes (gráfico y escrito).</li> <li>- Aplicación a la orden TMA/851/2021. Eliminar referencias derogadas.</li> <li>- Completar la documentación con más detalle. <u>Ver ANEXO 1 y ANEXO 2.</u></li> </ul> </li> </ul>
<b>Sanidad:</b> SP competente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>01/03/2023 INFORME TÉCNICO</b> (versión diciembre 2022) <i>Informa sobre "la obligatoriedad de cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, su control y suministro"</i></li> </ul>





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

### 5.0. MODELO TERRITORIAL

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

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

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

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

Se argumenta en el punto 1.1 de la MJ.

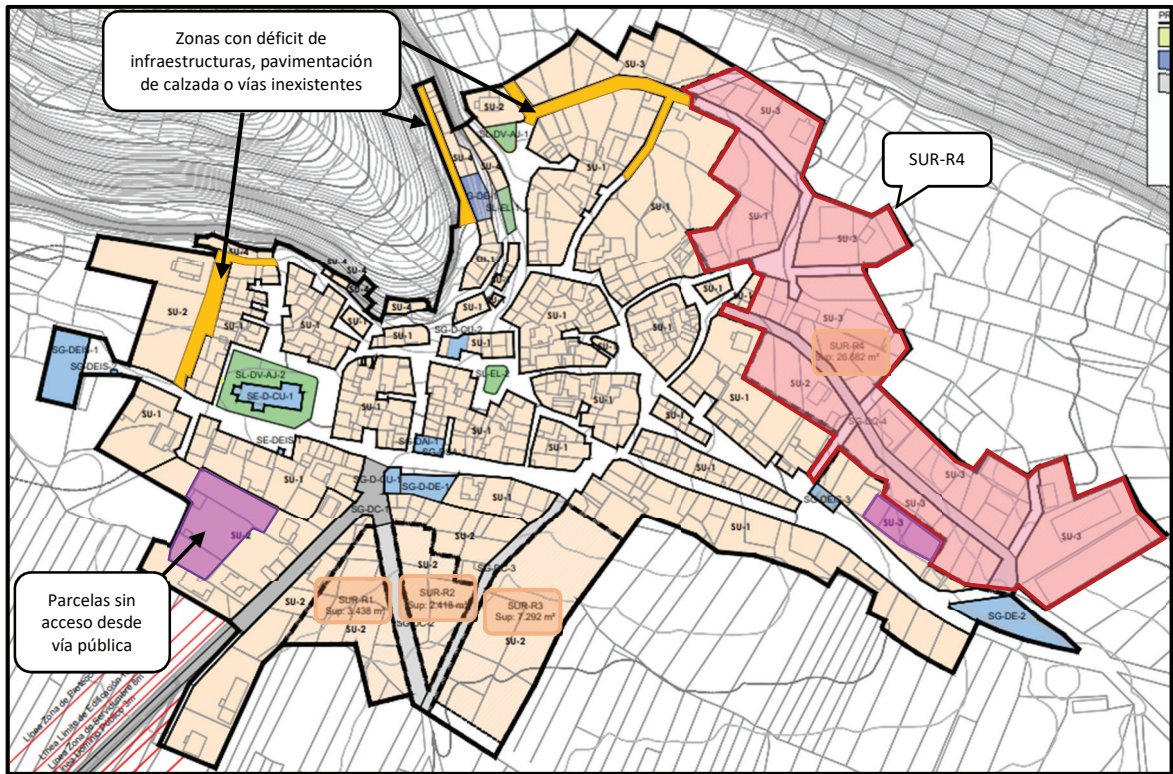
Establece un horizonte poblacional de referencia del PDSU de 451 habitantes: 117 fijos y 334 estacionales estimando una tasa de crecimiento de 4,2% anual. En el cálculo de la evolución de la población no se debe tener en cuenta la **población estacional**.

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

### 5.2. CLASIFICACION DE SUELO (art. 19.2 RP)

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





EXTRACTO PLANO OD.01 (mayo 2024)

### SUBSANAR 03

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





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

#### USOS

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

#### INTENSIDAD EDIFICATORIA

**Intensidad neta existente.** No se justifica su cálculo (pág. 105 MI). Se justifica 0,99 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de edificabilidad bruta o intensidad de ámbito (pág. 114 MI).

**Intensidades propuestas.** – En pág. 43 propone 0.76 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de edificabilidad bruta para SUC y 0.60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para suelo urbano de reserva. Página 47 MJ establece un coeficiente de edificabilidad bruta o intensidad de ámbito de 0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **SUBSANAR 04**

- Conforme al apartado 5.3.2 dentro del punto 2.1.3 MEMORIA INFORMATIVA de la NTP se debe justificar el cálculo de **la intensidad neta existente** con el fin de comprobar si existen o no incrementos de aprovechamiento. Se tendrán en cuenta las consideraciones de ese apartado (5.3.2 NTP) y el resultado se agrupará en ZOUs. Se deberán plantear dos ZOUs (según se explica en el punto 5.4 de este informe), por tanto, **se deberá establecer la intensidad edificatoria para cada una de ellas.**
- El cálculo del **aprovechamiento objetivo preexistente es**, según apartado 3.5 de las Disposiciones Preliminares, la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación. **En aquellos municipios que no cuenten con planeamiento general, se estará a la edificabilidad lícitamente realizada.** El municipio de Mirabueno no cuenta con planeamiento general, por lo que se deberá determinar dicha edificabilidad lícitamente realizada para los cálculos indicados.
- En el cálculo de la edificabilidad preexistente, se tendrá en cuenta los solares vacantes o infrautilizados, a razón de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según establece el apartado 5.3.2 de la Norma Técnica de Planeamiento y el 45.3.b del TRLOTAU.
- Para calcular la **intensidad (neta)** para cada ZOU se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por las mismas sin incluir la de los terrenos destinados a SG adscritos o incluidos (art.19.4 RP)
- Todas las superficies y coeficientes deben revisarse y rectificarse de acuerdo con la nueva delimitación propuesta (plano versión 2024).

**DENSIDAD POBLACIONAL-** Según disp. preliminar 13 TRLOTAU se calcula a razón de 3 hab./100m<sup>2</sup> edificables residenciales. En caso de modificación, es necesario informe previo de la Consejería competente.

La justificación del cálculo a razón de 1 hab./100 m<sup>2</sup>c edificables se encuentra en el **Anexo 1.**

La superficie edificada actualmente son 42.057 m<sup>2</sup> de los que 27.487m<sup>2</sup> son de uso principal residencial, y de esa superficie solo 18.605 m<sup>2</sup> están destinados efectivamente a vivienda, siendo el resto, usos complementarios de éstas como garajes, almacenes etc. Además, esa superficie de





18.605 m<sup>2</sup> incluye tanto viviendas principales como viviendas de segunda residencia. Se estima que tan solo **hay 7.992 m<sup>2</sup> construidos con uso residencial destinados efectivamente a vivienda principal.**

En la página 19 de la MJ se establecen el cálculo de la densidad poblacional, en cuanto a la capacidad poblacional máxima (636) y edificabilidad (107.433,80 m<sup>2</sup>c):

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

**SUBSANAR 05**

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

**5.4. DELIMITACION DE ZOUS (19.2 RP)**

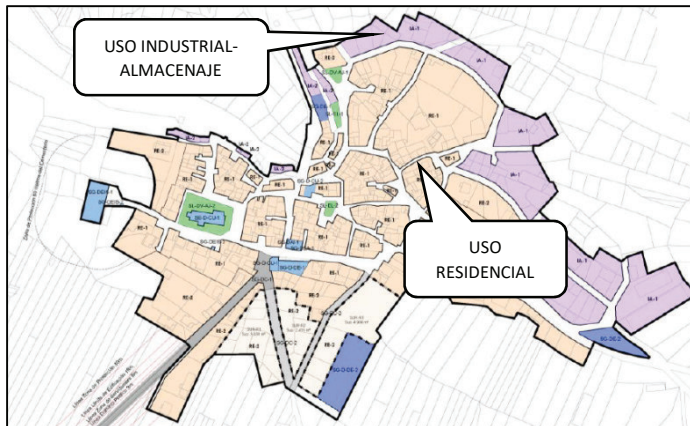
ZOU existente. – En página 113 MI se define ZOU existente con una superficie de 127.480,00 m<sup>2</sup> y uso global mayoritario residencial. Se incluye tabla de ZOU con una superficie para dotaciones de equipamiento de 2.497,23 m<sup>2</sup> y una edificabilidad bruta o intensidad de ámbito de 0.99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

ZOU propuesta. - En la página 45 MJ el plan delimita una única Zona de Ordenación Urbanística en el suelo urbano de Mirabueno, según usos y tipologías existentes (Plano OE.03: Zona de Ordenación Urbanística). Desarrolla tabla de ZOU con superficie total de 143.142,00 m<sup>2</sup>, superficie de dotaciones de 10.266,15 m<sup>2</sup> y edificabilidad bruta o intensidad de ámbito de 0.75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

**A SUBSANAR 06**

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





ODENANZAS TIPOLOGICAS (punto. 2.3 MJ)

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

PLANO pág. 78 de la MJ

### 5.5. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES (19.5 RP)

#### SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES

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

#### SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Se proponen tres viarios como SG-DC con una superficie dentro de la ZOU de 3.829m<sup>2</sup>. Además de los tramos de autovía y vía férrea que atraviesan el municipio.

#### A SUBSANAR 07

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

#### SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

#### A SUBSANAR 08:

- En cuanto a los equipamientos de sistemas generales, la cantidad correspondiente a éstos página 52 MJ (2.497,23 m<sup>2</sup> y 516 m<sup>2</sup>) no coincide con las establecidas en las tablas de la página 103-104 de la MI (2.156 m<sup>2</sup> y 649 m<sup>2</sup>). Corregir.
- Todos los SSGG se deberán añadir a las superficies de la ficha de la ZOU-1 y corregir en la documentación correspondiente.





## SG-D-INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (DEIS)

### Abastecimiento de agua

Actualmente el consumo anual es de 9.193,80 m<sup>3</sup>/año según tabla de pagina 95 MI. El abastecimiento de agua potable del municipio cuenta con dos captaciones de manantiales, el de "La Fuente" y "Fuente Pajaritos", masas de agua subterráneas de la Cuenca Hidrográfica del Río Tajo, que cuentan con conducciones hasta el núcleo urbano. Según memoria el sistema tiene capacidad suficiente para seguir funcionando de la forma actual.

En la página 116 MJ sobre balance hídrico del plan, detalla que "el horizonte poblacional del plan en los 12 años de vigencia del mismo se sitúa en 451 habitantes totales, de ellos 117 serían fijos y 334 serían estacionales, lo cual supondría una demanda máxima de 13.803 m<sup>3</sup>/año".

#### **A SUBSANAR 09:**

- Para la población estimada de 117 fijos y 334 estacionales, con un consumo de 220l/hab.-día para fijos y 60l/hab.-día para estacionales, da como resultado 16.709,7m<sup>3</sup>/año, en lugar de los 13.803m<sup>3</sup>/año indicados, siendo este un volumen muy superior al solicitado a la CHT. Revisar los cálculos justificando que es suficiente para la población prevista.
- Según **Anexo 2 de la MJ**, en la actualidad el Ayuntamiento está realizando la tramitación administrativa de la concesión de las captaciones de agua al organismo regulador de cuenca por un volumen de 10.000 m<sup>3</sup>/año. **Se deberá aportar el informe de la CHT que indique la adecuación del sistema de abastecimiento propuesto.**

### Saneamiento y depuración.

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

#### **A SUBSANAR 10:**

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





### Cementerio.

#### **A SUBSANAR 11**

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

### **SG-DE (equipamiento sin uso específico)**

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

#### **A SUBSANAR 12:**

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

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

#### **A SUBSANAR 13**

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Punto 1.1.3, 1.1.4 y 1.1.5 habla de POM (página 17,19, 20 y 56MJ). Deberá rectificarse.
- Revisar la nomenclatura de la documentación gráfica y escrita dado que no son coincidentes, en concreto el plano OE-04 y la tabla de la página 52 de la MJ.
- Punto 1.5. de la Memoria Justificativa: El producto de 143.142,00 x 0,75, no da como resultado 107.433,80 m<sup>2</sup>c. Corregir.
- Punto 1.7.4. MJ: La suma de 6.790,15 m<sup>2</sup> de los equipamientos no coincide con el valor establecido en la ficha de la ZOU de 6.437,15 m<sup>2</sup>. Revisar.

### ORDENACIÓN DETALLADA

- En la pág. 40 de la MJ se señala:

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

Las Áreas de Suelo Urbano de Reserva delimitadas son:

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





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

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

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

Desarrollado en MJ, páginas 98-103.

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

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

#### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS ESPECÍFICAS (Sectoriales)

Desarrollado en el punto 4 de este informe.

#### MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DURANTE LA TRAMITACIÓN

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

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

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





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

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





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

#### 6.6. FICHAS RESUMEN INDIVIDUALIZADAS (art. 44 RP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. CONCLUSIONES

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





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

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

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

En Guadalajara, enero 2026

La Jefa de Sección

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

La Jefa de Servicio de Urbanismo

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

