



Castilla-La Mancha



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
Urbanismo ES/LM

Asunto:
Rdo. Acuerdo Comisión de Concertación Interadministrativa

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Mohernando
Pl. Mayor, 1
19226 MOHERNANDO
(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 23 de mayo de 2024, en relación con el punto 2º 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:

2º.- Plan de Delimitación del Suelo Urbano de **Mohernando**. Informe según Art.36 del TRLOTAU, Art 135 RP y Decreto 235/2010. **Expte. PLAN/21/07.**

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-CCI, DEL SERVICIO DE URBANISMO, REFERIDO AL PLAN DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO (PDSU) DEL MUNICIPIO DE MOHERNANDO (GU). (Art. 36 TRLOTAU, 135 RP y Decreto 235/2010)” y el Informe del Servicio de Cultura de la DP de Educación, Cultura y Deportes recibido el día 23 de mayo de 2024.

**Guadalajara, a fecha de firma.
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 MOHERNANDO (GU).

(Art.36 TRLOTAU, Art. Art.135 RP y Decreto 235/2010)

PLAN 21/07

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	8
4.4 Zonas de ordenación urbanística (ZOU)	10
4.4.1 Zonas de ordenación urbanística preexistentes	10
4.4.2 Zonas de ordenación urbanística propuestas	11
4.5 Sistemas Generales	13
4.6 Reservas de suelo para viviendas de protección publica	16
4.7 Reservas de suelo para aparcamientos	16
5 MODELO TERRITORIAL	16
5.1 Antecedentes	16
5.2 Conclusión	18
6 INFORMACION PUBLICA	18
7 INFORMES DE LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES	19
7.1 Abastecimiento de agua	21
7.2 Saneamiento y depuración.	21
8 DOCUMENTACION DEL PDSU	21
9 EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PDSU	27
NTP-2.1.6 (0)-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	27
NTP-2.1.6 (1)-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	27
NTP-2.1.6 (2)-ORDENACIÓN DETALLADA	29
10 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	29
11 CONCLUSIONES	30

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 2023):	172 habitantes de derecho
Superficie del término municipal:	26,32 Km²
Densidad de población:	6,56 habitantes/km²
Iniciativa:	Ayuntamiento de Mohernando

Planeamiento vigente: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del año 1982 con una modificación puntual, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 25 de abril de 2003 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara con fecha 5 de noviembre de 2003.

Renuncias y/o desistimientos en la tramitación:

Acuerdo de desistimiento en la tramitación del **POM de Mohernando**, con expediente PLAN/07/11, aceptado en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 05/03/2024.

Planeamiento en tramitación:

Plan de Delimitación del suelo Urbano, expediente PLAN/21/07, objeto de este informe.

Objeto del informe

Se emite el presente informe, **RESPECTO DEL DOCUMENTO DE PDSU DE FECHA ABRIL 2023**, 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	MOHERNANDO	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	06/2023
SOLICITUD	"SEXTO. Dar traslado al Servicio de Urbanismo de la Delegación de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el documento de planeamiento competo, informes sectoriales emitidos hasta la fecha, realización de la información pública, alegaciones presentadas y resultado de las mismas. al objeto de poder elevar a la Comisión de Concertación Interadministrativa el expediente para la emisión del Informe Único de Concertación."		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM, en Guadalajara.		
OBJETO	Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU)		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TRLOTAU y 134 RP (CCI)	Informe emitido el 26/04/2021, sobre el modelo territorial. -En trámite-	
	36.2. TRLOTAU y 135.2 RP	-En trámite-	
	36.3. TRLOTAU y 135.3 RP (aprobación inicial- Ayto.)	18/04/2023 (Ver A SUBSANAR 01)	
	37 TRLOTAU y 136 RP (aprobación definitiva- CPOTU)		



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 50B7C56AD8B1CFCACCB233



VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO	119.3.B) RP	Se considera vigente el actual PDSU y su modificación puntual nº1.
---------------------------	-------------	--

2. ANTECEDENTES

13/04/2021: Se inicia el expediente de tramitación de un nuevo PDSU, con referencia PLAN/21/07, aportando **Avance de planeamiento y Documento Ambiental Estratégico.**

26/04/2021: Emisión de informe urbanístico para tramitación ambiental y cumplimiento del art. 134 del TRLOTAU, realizado por el Servicio de Urbanismo. Se envía también al Ayuntamiento para su conocimiento.

16/06/2021 y 05/10/2021: Se remite la documentación ambiental a la Consejería de Medio Ambiente para inicio de trámite ambiental (PLA-SC-22-0485).

25/02/2022: El Ayuntamiento remite nueva documentación, **agregando unos terrenos colindantes al suelo consolidado y modificando el límite del Suelo Urbano. Solicitan un nuevo INICIO del trámite ambiental.**

17/03/2022: Se remite la nueva documentación a la Consejería competente en Medio Ambiente.

09/05/2022: El Ayuntamiento solicita trámite de consulta para **Concertación Interadministrativa** aportando **Avance de PDSU y Documento Ambiental Estratégico, versión febrero 2022.**

24/05/2022: La Dirección General de Economía Circular **inicia el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.**

08/06/2022: El servicio de Urbanismo **ratifica el informe de fecha 26/04/2021.** No afecta a la nueva delimitación del Suelo Urbano.

29/12/2022: Concluida la redacción técnica remite Estudio Ambiental Estratégico y PDSU. **Versión diciembre 2022.**

22/03/2023: Se recibe informe de Accesibilidad por parte de la Consejería de Bienestar Social.

11 y 12/05/2023: El Ayuntamiento remite:

- Certificado de alegaciones durante periodo de información pública, así como listado con las entidades consultadas.
- Nueva versión del PDSU, **abril de 2023**, con las consideraciones de los informes recibidos hasta la fecha y las alegaciones estimadas.

19/06/2023: El Ayuntamiento remite documentación consistente en Certificado de Acuerdo plenario, información pública, alegaciones y justificación sobre la estimación o no, así como la **aprobación inicial del plan.** Se solicita elevar a la Comisión de Concertación Interadministrativa el expediente para la emisión del **Informe Único de Concertación.**

Nombre	Fecha de modific...	Tipo
📁 ENVÍALO	19/06/2023 8:54	Carpeta de archivos
📁 2306573 P1922000C - AYUNTAMIENTO DE MO...	19/06/2023 8:27	ZIP archive
📄 CERTIFICADO_(1)_csv - 6854995de528231bc0b...	19/06/2023 8:26	Adobe Acrobat D...
📄 Justificante ORVE - 1d7c19fd2c3335778fc4dc6...	19/06/2023 8:26	Adobe Acrobat D...
📄 justificantesEntradaSalida.pdf	19/06/2023 8:26	Adobe Acrobat D...
📄 Minuta-2023-S-RC-50_csv - 2a67c158e7d3900...	19/06/2023 8:26	Adobe Acrobat D...





Nombre	Fecha de modificación
20230419_APROBACION_INICIAL_-_ABRIL_2023_1_	19/06/2023 8:55
20221230_anuncio en Nueva Alcarria.pdf	05/06/2023 10:3
20230105_ANUNCIO DOCM DE EXPOSICIÓN PÚBLICA PDSU (6).pdf	05/06/2023 10:3
20230419_AI_DOCUMENTO DE SINTESIS (2).pdf	05/06/2023 10:3
20230504_Certificado_CERTIFICADO ALEGACIONES PRESENTADAS (1).pdf	05/06/2023 10:3
20230504_Certificado_certificado informes al pdsu (1).pdf	05/06/2023 10:3
20230530_Informe_GU-10130-23_INFORME01_230529 (1).pdf	05/06/2023 10:3
20230609_Certificado_CERTIFICADO acuerdo de pleno.pdf	14/06/2023 11:3

Nombre	Fecha de modificación	Tipo
AI_CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.pdf	14/04/2023 14:12	Adobe Acr
AI_CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.pdf	14/04/2023 14:08	Adobe Acr
AI_DOCUMENTO DE SINTESIS.pdf	18/04/2023 17:09	Adobe Acr
AI_MEMORIA INFORMATIVA.pdf	18/04/2023 10:18	Adobe Acr
AI_MEMORIA JUSTIFICATIVA.pdf	18/04/2023 17:32	Adobe Acr
AI_NORMAS URBANÍSTICAS.pdf	18/04/2023 17:54	Adobe Acr
AI_PLANOS DE INFORMACIÓN.pdf	18/04/2023 13:20	Adobe Acr
AI_PLANOS ORDENACIÓN.pdf	18/04/2023 13:20	Adobe Acr
ANEXO VI del EAE_Cartografía.pdf	18/04/2023 10:58	Adobe Acr
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.pdf	18/04/2023 10:53	Adobe Acr
PORTADA PDSU.pdf	14/04/2023 14:05	Adobe Acr

24/04/2024: Aportan una copia completa del documento de planeamiento en formato papel, **versión diciembre de 2022**, versión anterior a la analizada en este informe.

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 MOHERNANDO” (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), de fecha **10 de mayo de 2021**, sobre documento técnico de fecha **abril de 2021**.

- Concertación Interadministrativa.

- Con fecha de registro **19/06/2023**, se solicitó por el Ayuntamiento la emisión de informe de este servicio de urbanismo para elevarlo a la Comisión de Concertación Interadministrativa.

- Información pública – Aprobación inicial.

- Anuncio de 27/12/2022, publicado en el DOCM de 04/01/2023, y publicado en el periódico Nueva Alcarria de 30/12/2022, de información pública del PDSU y del Estudio Ambiental Estratégico.
- Certificado del secretario respecto de la aprobación inicial del PDSU en fecha 18/04/2023.

A SUBSANAR 01: Tramitación

- Según artículo 10.6 del TRLOTAU, cumplido el trámite de consulta, o el de información pública, la Comisión de Concertación Interadministrativa emitirá **informe único de concertación interadministrativa** sobre el instrumento o proyecto formulado para Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho. Una vez emitido el informe único, según establece el art. 36 del TRLOTAU, el



Ayuntamiento Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan o instrumento **resolverá sobre su aprobación inicial y alegaciones presentadas** en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento. **Es por ello que el Ayuntamiento deberá realizar una nueva aprobación inicial, una vez emitido el correspondiente informe único de concertación.**

- 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.

- Trámite medioambiental.

- El **PDSU** se encuentra en procedimiento de Evaluación Ambiental, con número de expediente **PLA-SC-22-0485**, y versión de **febrero de 2022**.
- Existe otro expediente ambiental, con número de expediente **PLA-SC-23-0521**, sobre la versión de **abril de 2023**.

4. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

Términos municipales limítrofes:

El municipio de Mohernando linda con los municipios de Humanes y Alarilla en el norte, Heras de Ayuso y Ciruelas en el este, Yunquera de Henares en el sur, Málaga del Fresno y Robledillo de Mohernando al oeste.

Núcleos Urbanos: Mohernando

Afecciones existentes

Infraestructuras:

- Carreteras: CM-101, Variante CM-101, GU-198 y CM-101a.
- Caminos públicos
- Ferrocarril: Línea de ferrocarril Madrid-Barcelona.
- Líneas eléctricas: Plano OE.05
- Canal del Henares
- ETAP de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe
- Conducciones de abastecimiento de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y de la Mancomunidad de la Muela
- Estación de elevación desde el canal del Henares hasta la ETAP de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe

Ambiental:

- Hidrológicas: Cuenca del Rio Henares. Entre los arroyos destaca el arroyo de Majanar.
- Vías Pecuarias: Vereda de la Valderajarilla y La Serna, Colada de la Casa del Cura o Colada de Maluque y Vereda de la Senda Galiana.

Natural:

- Espacios Naturales Protegidos: Espacio de la Red Natura 2000, la ZEC "Riberas del Henares".





Cultural:

- No se encuentra incoado en Mohernando ningún Bien de interés cultural (BIC) específico. No obstante, se tiene conocimiento de dos escudos que se clasifican como B.I.C. genéricos, uno en el Caserón de los Condes de Humanes (escudo de la familia) y otro en la Casa de la Calle Ancha (escudo de armas).

Paisajística

- Zona de gran interés paisajístico debido a las vistas que se obtienen del valle del río Henares, situada en la parte más occidental de Mohernando, coincidiendo con las mayores altitudes del municipio y las zonas ocupadas por formaciones adeshadas.

Estructural

- Agrícola: De esta forma, quedarán incluidos en esta categoría los terrenos pertenecientes a cultivos de regadío entre el Canal de Henares y el río Henares. Estos terrenos engloban las unidades ambientales de "Cultivos de regadío sobre llanuras aluviales y "Cultivos de regadío sobre terrazas".
- Extractivo: terrenos grafiados en el plano OE-01.7

4.1 Densidad poblacional

Según apartado 4.1.1. de la Memoria Informativa y apartado 2.1.2 de la Memoria Justificativa, la tendencia de la población en el municipio de Mohernando es creciente en los últimos 20 años, pasando de 129 habitantes en 2001 a 174 habitantes en 2021, según INE.

Respecto a la tendencia del futuro **horizonte poblacional**, en el punto 4.1.3 de la Memoria Informativa se establecen tres escenarios:

- **Escenario 1: crecimiento conservador**, que supondría una población final en el año horizonte del PDSU de **204 habitantes fijos**.
- **Escenario 2: decrecimiento**, supondría una población final en el año horizonte del PDSU de **157 habitantes fijos**.
- **Escenario 3: crecimiento sostenido**, supondría una población final en el año horizonte del PDSU de **289 habitantes fijos**.

Finalmente, en el punto 2.1.2 de la Memoria Justificativa se opta por el escenario 3, con un crecimiento sostenible de un 5,08%, basado en la promoción de viviendas de promoción pública, es decir, **289 habitantes en 2034**.

NOTA: Según expedientes consultados sobre las promociones desarrolladas en el Municipio de Mohernando, solo se ha desarrollado en total una promoción de este tipo, en el año 2007, con 10 viviendas.

En la página 23 de la Memoria Justificativa se indica que, para los nuevos desarrollos, se ha estimado una densidad de **2,5 hab./vivienda**, tanto para la población permanente como para la estacional. El desarrollo completo del PDSU prevé un **máximo de 83 viviendas**, 46 principales y 37 secundarias.

Se adjunta el siguiente cuadro:





	POBLACIÓN PREVISTA
SUC (solarés)	150
SUR-2	15
SUR-3	25
SUR-4	8
SUR-5	10

AÑO	POBLACIÓN PERMANENTE	POBLACIÓN ESTACIONAL
2023	192	159
2034	289	240

A SUBSANAR 02: Densidad poblacional

- El PDSU propone el cálculo de la densidad poblacional en base a **2'5 habitantes/vivienda. Se debe dimensionar en habitantes/ 100 m2er.** En el TRLOTAU se establece que la densidad poblacional será de **3 hab./100 m2 edificables residenciales**, salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística (Disposición Preliminar 13). Se deberá aportar un Anexo a la memoria justificativa que evidencie la necesidad del cambio propuesto de 3 hab./100 m2 edificables residenciales, al correspondiente número de habitantes por cada 100 m2er que se estime conveniente (el mínimo es de 1 hab./100 m2 edificables residenciales)

- Se deberá determinar el valor de la **superficie media de la vivienda** para el municipio, 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 distintos Suelos Urbanos de Reserva.

- El máximo establecido en el PDSU es de 83 viviendas, 46 principales y 37 secundarias. Como la densidad es de 2'5 habitantes/ vivienda, el PDSU tendría una población total estimada de 208 habitantes (83x2'5), sin embargo, el escenario es de 289 habitantes fijos. Se deberá justificar la **congruencia** de los diferentes datos aportados en los distintos documentos.

- En el censo de población del INE (2011) ya se establece que en el municipio hay 82 viviendas principales. Se deberá revisar el dato de viviendas indicado en la memoria justificativa, de un máximo de 83, indicando si son totales para todo el PDSU o parciales respecto del crecimiento planteado.

Hogares según tamaño		Régimen de la vivienda	
1 persona	23	En propiedad	65
2 personas	29	Alquilada	7
3 personas	13	Cedida gratis o a bajo precio	0
4 personas	9	Otra forma	11
5 personas	3	TOTAL	82
6 y más personas	5		
TOTAL	82		
Viviendas según clase		Viviendas principales según superficie útil	
Vivienda principal	82	Hasta 60 m2	8
Vivienda no principal	91	61-90 m2	34
V. no principal secundaria	68	91-120 m2	20
V. no principal vacía	23	121-180 m2	17
TOTAL	173	Más de 180 m2	4
		TOTAL	82

Censo de población y vivienda del año 2011 (INE)





- Las fichas de las ZOU's deberán incorporar el dato de la **densidad poblacional** de cada una de ellas, en habitantes por hectárea, previstos por el planeamiento, indicando el nivel (muy baja, baja, etc....).

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

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)

Cultural (SRNUEP-C)

Paisajística (SRNUEP-P)

Estructural: Agrícola (SRNUEP-AG) y extractivo (SRNUEP-EX)

Infraestructuras (SRNUEP-I)

Equipamientos (SRNUEP-EQ)

SUELO URBANO

La superficie total de **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** asciende a **156.677 m²s**.

En el **Suelo Urbano de Reserva (SUR)**, el Plan de Delimitación de Suelo Urbano delimita 5 Áreas dentro de esta clase y categoría de suelo, 4 con uso global residencial y uno dotacional. La superficie total de Suelo Urbano de Reserva es de **51.774'42 m²**.

La clasificación del suelo se detalla en una tabla, pág. 19 de la Memoria Justificativa (MJ).

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.

SUELO RÚSTICO

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

4.3 Asignación de usos e intensidades

Se obtienen los **aprovechamientos lucrativos totales** de cada una de las **ZOU's preexistentes**, de acuerdo a los datos catastrales disponibles.





	ZOU 1	ZOU 2		ZOU 3	TOTAL
USO	Residencial	Residencial		Residencial	
SUPERF. DEL ÁMBITO (m ² _s)	81.882,73	103.630,11		1.649,11	187.161,95
SUP. LUCRATIVA CATASTRO (m ² _s)	52.731,00	338,00	80.240,00	1.568,00	134.877,00
SUP. LUCRATIVA CONSTRUIDA (m ² _c)	31.666,00	203,00	9.202,00	1.258,00	42.329,00
SUP. VIARIOS (m ² _s)	23.357,73	17.276,12		81,11	40.714,96
SUP. EQUIPAMIENTOS (m ² _s)	5.560,00	0,00	2.504,00	0,00	8.064,00
SUP. EQUIPAMIENTOS (m ² _c)	3.663,00	0,00	0,00	0,00	3.663,00
SUP. ZV (m ² _s)	234,00	138,00	3.134,00	0,00	3.506,00
EDIFICABILIDAD REAL (m ² _c /m ² _s)	0,84	0,98	0,46	0,80	
EDIFICABILIDAD PREVISTA m ² _c /m ² _s)	2,00	1,00	0,80	1,00	
SUP. APROVECH. LUCRATIVO (m ² _c)	88.972,46	338,00	64.192,00	1.568,00	155.070,46

Memoria Informativa, página 68.

En la Memoria Informativa, las **intensidades sobre parcela neta** varían entre el casco urbano, donde la edificabilidad real promedio en dicha zona es de **0,84 m²/m²**, y la zona de ensanche, en la cual la edificabilidad real promedio de las diferentes zonas presentan valores de **0,98 m²/m²** en parcelas menores a 200 m², **0,46 m²/m²** en parcelas de más de 200 m² y **0,80 m²/m²** en la tipología de vivienda de promoción pública. **En el análisis de los datos no se ha tenido en cuenta las condiciones edificatorias de las parcelas sin edificar o las parcelas destinadas a dotaciones.**

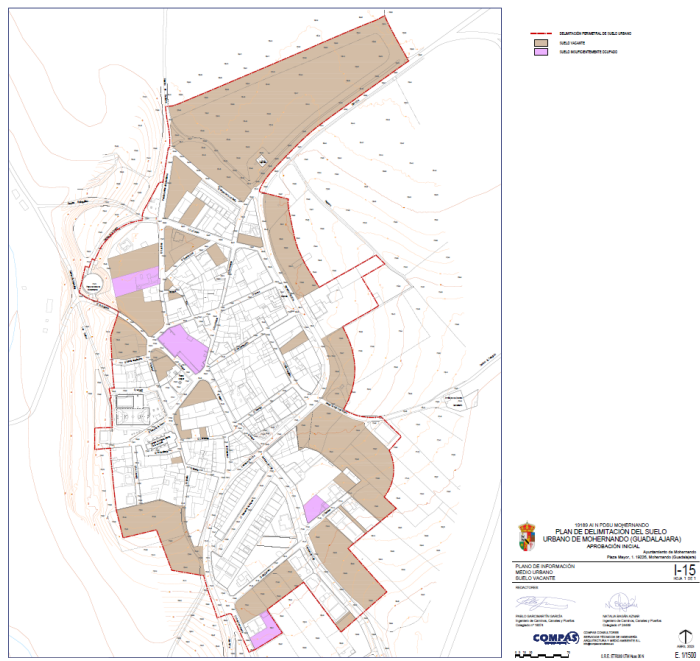
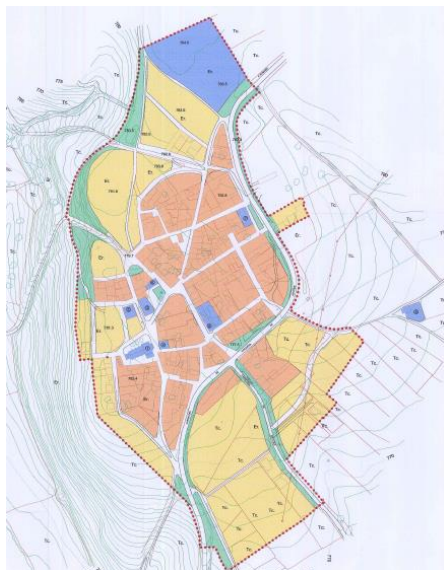
Se aporta listado con 242 parcelas catastrales, de las que 46 se encuentran sin edificar. La superficie de suelo vacante, con la delimitación propuesta, es de 79.947,78 m² y de suelo infraocupado de 5.367,40 m², resultando un total de **85.315,18 m²**.

Los estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) establecidos en el art. 24.1 del TRLOTAU y art. 19.5.a) del Reglamento de Planeamiento, respecto de **zonas verdes públicas se cumplen**, dado que se trata de un municipio con menos de 2.000 habitantes que se encuentra exento de cumplir con esta exigencia dotacional. Respecto de los equipamientos públicos, serán los adecuados a las necesidades sociales previstas en el Plan. **La superficie de zonas verdes y equipamiento público no se han ampliado** respecto de la establecida en el planeamiento vigente, **manteniéndose lo previsto en el mismo** (Página 76 de la MI) **(Ver A SUBSANAR 06)**

El **uso global mayoritario** previsto en el suelo urbano es **Residencial para las ZOU's 1, 2 y 3; y uso Dotacional para la ZOU-4.**

Conforme a la Disposición Preliminar 3.5 del TRLOTAU, la edificabilidad y el uso son los establecidos por el Planeamiento General Municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación.





Planeamiento vigente y propuesta de ordenación (Plano I-15, suelo vacante)

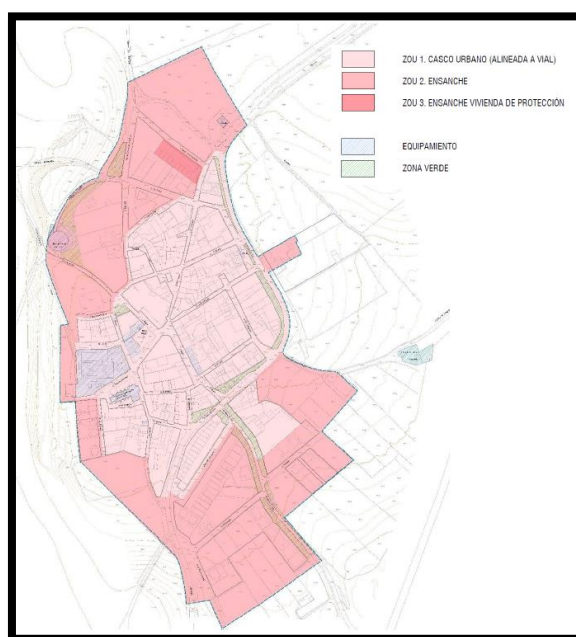
A SUBSANAR 03: Edificabilidad preexistente

1- En el cálculo de la **edificabilidad preexistente**, se tendrá en cuenta los solares vacantes o infrautilizados, a razón de 1m²/m², según establece el apartado 5.3.2 de la Norma Técnica de Planeamiento.

4.4 Zonas de ordenación urbanística (ZOU)

4.4.1 Zonas de ordenación urbanística preexistentes

Se identifican 3 ZOU's en el suelo urbano consolidado, según PDSU vigente, ZOU-1, ZOU2 y ZOU-3, según usos y tipologías existentes en el suelo urbano (Plano I.16).



PLANO I.16.1 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTES





ZOU-1: Casco urbano. Uso mayoritario residencial unifamiliar con edificaciones alineadas a vial.

ZOU-2: Ensanche. Zonas con uso mayoritario residencial unifamiliar con tipología de edificación aislada tipo adosada o exenta.

ZOU-3: Zona ensanche vivienda de protección. Zonas con uso mayoritario residencial unifamiliar con tipología de edificación aislada tipo adosada, con tipología de vivienda que se ajusta a las condiciones que definen las viviendas de promoción pública.

La superficie de suelo urbano es de **187.162 m²**, de los cuales, **132.692 m²** tienen calificación residencial o industrial y son edificables, correspondiendo el resto a viales, zonas verdes y dotaciones públicas.

ZOU	SUPERFICIE ÁMBITO (m ²)	SUPERFICIE PARCELA (m ²)
1	81.882,73	52.731
2	103.630,11	78.393
3	1.649,11	1.568
TOTAL	187.161,95	132.692

Memoria Informativa, página 67

A SUBSANAR 04: Error material

- Los datos de la tabla extraída de la Memoria Informativa, página 68, no concuerdan con las superficies de parcela indicada en el cuadro anterior para la ZOU-2 y el total. Se deberá revisar.

4.4.2 Zonas de ordenación urbanística propuestas

El PDSU propone 4 ZOU's en suelo urbano, según usos y tipologías existentes (Plano OE.03). Estas zonas son:

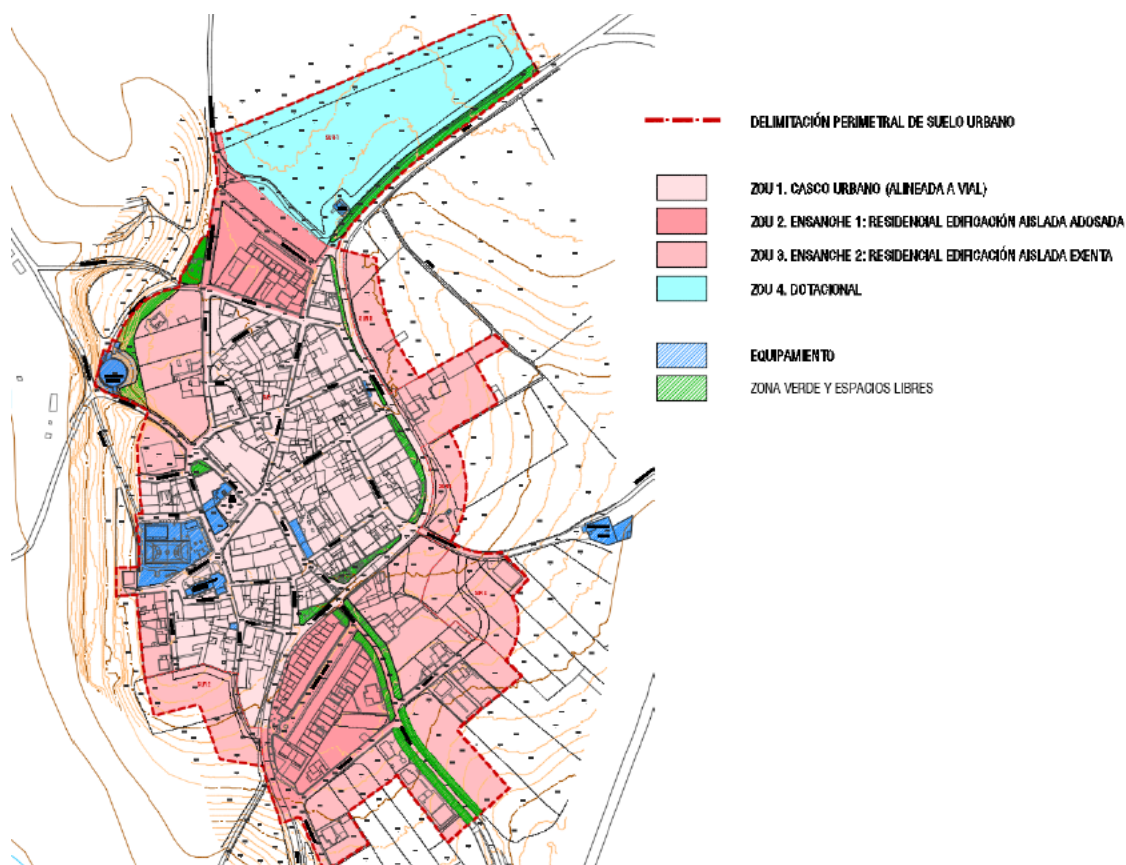
- **ZOU-1: Casco antiguo.** Casco urbano tradicional, caracterizado por calles irregulares conformadas por manzanas irregulares y parcelas de tamaños variados. El uso mayoritario es el residencial, con la tipología edificatoria predominante de edificación alineada a vial.

- **ZOU-2: Ensanche 1 – edificación adosada.** Crecimientos perimetrales al casco antiguo caracterizados por una tipología de edificación aislada adosada. El uso mayoritario es residencial.

- **ZOU-3: Ensanche 2 – edificación exenta.** Crecimientos perimetrales al casco antiguo, con tipología predominante de edificación aislada exenta. El uso mayoritario es residencial.

- **ZOU-4: Dotacional.** Suelo Urbano de Reserva SUR-1, con un uso global dotacional. Esta zona tendrá características singulares.





Zonas de Ordenación Urbanística propuestas

PARÁMETRO	ZOU-1 "CASCO URBANO"	ZOU 2 "ENSANCHE 1"	ZOU-3 "ENSANCHE 2"	ZOU-4 "DOTACIONAL"	TOTAL SUELO URBANO
USO MAYORITARIO	Residencial	Residencial	Residencial	Dotacional	
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	74.393,06	28.820,83	74.490,69	30.747,46	208.452,04
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (m ² s)	8.824,16	898,40	2.330,77	28.046,55	40.099,89
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (TOTAL - SG) [m ² s]	65.568,91	27.922,42	72.159,92	2.700,90	168.352,15
SUPERFICIE SISTEMAS LOCALES (m ² s)	18.975,98	8.394,62	11.887,20	2.700,90	41.958,71
SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² s)	46.592,92	19.527,80	60.272,71	0,00	126.393,44
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ASIGNADO (m ² c)	79.207,97	29.291,71	72.327,26	-	180.826,93
EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL ÁMBITO (m ² c/m ² s)	1,70	1,50	1,20	-	

Tabla de la página 25 de la Memoria Justificativa

Comparando la versión vigente del PDSU con la propuesta, se comprueba que, al redelimitar el suelo urbano del núcleo de población, se pasa de disponer de una superficie de suelo urbano total de aproximadamente **187.162m²s a 208.452 m²s**.





A SUBSANAR 05: ZOU'S propuestas

- La **edificabilidad máxima** establecida por el PSDU para las distintas ZOU's, según tabla anterior, supera el valor de 10.000 m² de edificabilidad residencial por hectárea (1'7, 1'5 y 1'2 m²/m² respectivamente), establecido en el artículo 31 del TRLOTAU, por lo que se deberá aclarar este aspecto y aportar el dato de **edificabilidad asignada para cada ámbito o ZOU, teniendo en cuenta los espacios libres, viarios y equipamientos, así como la corrección del mismo en cada una de las fichas individualizadas, junto con los parámetros urbanísticos correspondientes de cada uno de los suelos urbanos de reserva propuestos.**

Se deberá justificar que la edificabilidad del total del suelo urbano no supera el valor de 10.000 m² de edificabilidad residencial por hectárea, establecido en el artículo 31.1.a) del TRLOTAU.

- Respecto de la ZOU-3, cuya ficha urbanística engloba de forma unitaria suelo urbano consolidado y suelo urbano de reserva, se deberá distinguir entre ambas categorías de suelo y confeccionar una ficha urbanística para cada una de ellas.

- Respecto de la ZOU-4, de uso global dotacional, se deberá considerar todo el ámbito como un **sistema general del municipio** según definición de la Disposición Preliminar 11ª del TRLOTAU. Se deberá revisar la ficha urbanística según este concepto, eliminando o modificando los parámetros que no sean necesarios.

4.5 Sistemas Generales

RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

En el PSDU vigente, Memoria Informativa, apartado 3.3.3, se establece lo siguiente:

La clasificación y zonificación propuesta se resume en:	
- Zona de casco antiguo	45.556 m ²
- Zona de red viaria	37.138 m ²
- Zona de ensanche	77.569 m ²
- Zona de verde público	<u>13.138 m²</u>
- Zona de equipamientos	14.584 m ²
Superficie total suelo urbano	188.560 m ²

e) Estructura urbana. (Estándares)	
- Sistema viario	Se mantiene el trazado viario espontáneo existente en la actualidad.
- Sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas.	Comprende las plazas del casco, las zonas de protección de la carretera de Humanes y los bordes de la mesetas.
Superficie total	13.138 m ²
Standar m ² /hab.	6,87 m ² /Hab.
Porcentaje total suelo ord.	6,96%

En la tabla de la MI se indica un total de zona verde de 3.506 m², sin especificar si se trata de sistemas generales o locales. También indica, en la página 76, que *"La superficie tanto para los equipamientos públicos y las zonas verdes no se ha ampliado respecto al planeamiento vigente, manteniéndose los equipamientos y espacios libres previstos en el mismo."*

El apartado 2.7.1 de la MJ indica que *"Actualmente el municipio de Mohernando no dispone de sistemas generales de zonas verdes, conforme a las definiciones establecidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento."*

EQUIPAMIENTO

La superficie total de sistemas generales de equipamiento público es de **134.864,27 m²**, de los cuales, **40.099,89 m²** se encuentran en Suelo Urbano, según página 27 de la MJ.

SUPERFICIES del suelo urbano, según uso y categoría, página 21 de la Memoria Justificativa:





USO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (m²)	SUELO URBANO DE RESERVA (m²)	TOTAL (m²)
Residencial	108.655,90	17.737,54	126.393,44
Dotacional. Zonas verdes y Espacios libres	7.920,66	2.614,16	10.534,83
Dotacional: equipamientos	6.594,35	28.056,94	34.651,29
Viarío	33.506,70	3.365,79	36.872,48
TOTAL	156.677,62	51.774,42	208.452,04

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

Las superficies consideradas como Sistema General de Comunicaciones, dentro del Suelo Urbano, corresponden con viales existentes y son las siguientes:

- SG DC 1 Carretera CM-101a 4.258,14 m2
- SG DC 2 Carretera GU-198 1.190,46 m2

La línea de ferrocarril discurre en su totalidad por Suelo Rústico.

A SUBSANAR 06:

- No se han aportado fichas urbanísticas de cada uno de los desarrollos de suelo urbano de reserva propuestos (SUR-1 a SUR-5). Las fichas aportadas corresponden con **ordenanzas y ZOU's propuestas**. **Por lo tanto, se deberán elaborar dichas fichas urbanísticas de los SUR, según normativa vigente.**

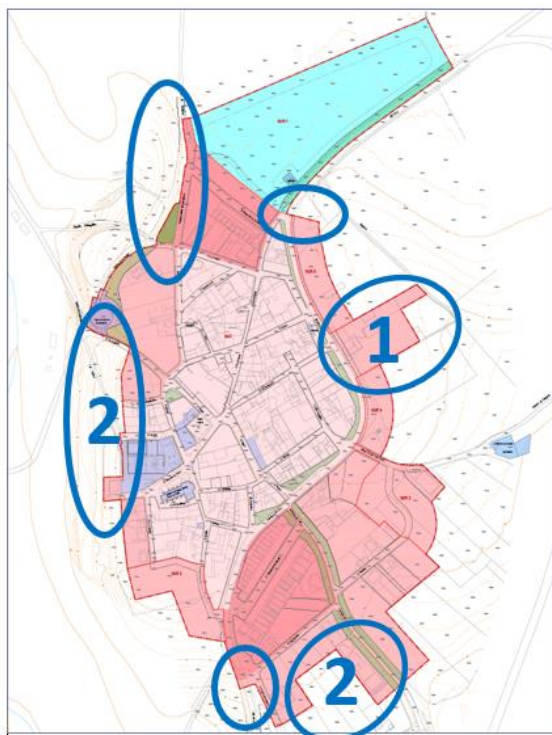
Los datos que deben contener los cuadros resumen de las distintas ZOU's se establecen en la NTP (Decreto 178/2010), como información a incluir en el plano I.16 y en las memorias.

- Se deberá **diferenciar entre los sistemas generales y los locales en cada una de las fichas urbanísticas de los SUR**, que deberán ser congruentes con el resto de la documentación.

- Al producirse incremento de aprovechamiento en el PDSU, se deben 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. Así que se deberá justificar el hecho de que el PDSU vigente disponga de un **porcentaje de suelo de zonas verdes de casi un 7% del total ordenado**, mientras que el propuesto no llega a ese estándar (independientemente de que se encuentren exentos del cumplimiento de dicho estándar por tratarse de un municipio de menos de 2.000 habitantes).

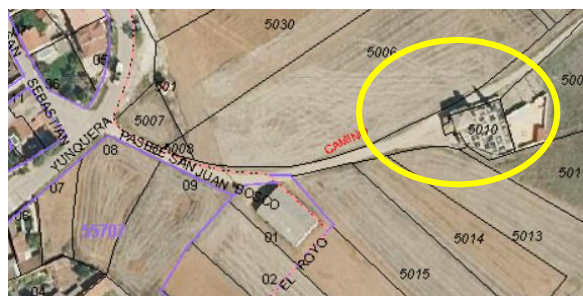
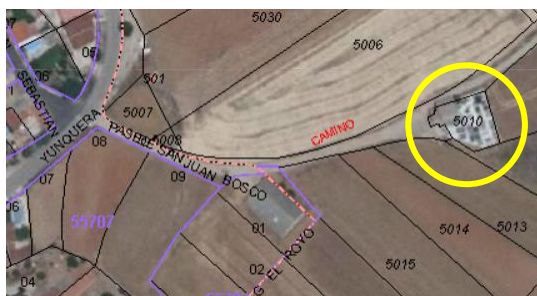
- Dado que el propio plan indica que **mantiene tanto las zonas verdes previstas como los equipamientos**, se deberán revisar **ambas superficies** dado que hay zonas verdes en el plan vigente que no aparecen grafiadas en el PDSU propuesto, y lo mismo sucede con el equipamiento. Comparando las zonas verdes y equipamientos del PDSU vigente con las establecidas en la propuesta se advierte que se produce **desafección de suelo público** tanto de zonas verdes como de equipamientos y viarios. Se deberá justificar este aspecto y contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas en el plan, según artículo 39.2 del TRLOTAU.





PLANO OE-03 DEL PDSU PROPUESTO Y PLANO VIGENTE.

- Respecto de la zona marcada con el número 1 de los planos anteriores indicar que la parcela está edificada con una vivienda y naves industriales adosadas a linderos en suelo urbano y rústico, según planeamiento vigente. La ordenanza propuesta es la 3R.EAE, ordenanza que no cumplen estas edificaciones, por lo que se deberá incluir como edificaciones fuera de ordenación, conforme al artículo 42.bis del TRLOTAU. Se deberá revisar la existencia de casos similares e incluirlos en la documentación del PDSU. Además, en esta parcela, se deberá justificar el fondo de parcela asignado, dado que no sigue ni la línea marcada en el planeamiento vigente ni la establecida en los ámbitos colindantes (SUR-4 y SUR-5).
- En cuanto a la zona marcada en los planos con el número 2, se deberá justificar la **desclasificación de suelo urbano a rústico** propuesta. Se sugiere el estudio de la misma como suelo urbano de reserva, manteniendo la delimitación del planeamiento vigente.
- En la zona grafiada en los planos como **cementerio**, sistema general, según se aprecia en el visor de planeamiento, se ha producido una ampliación del mismo en los últimos años, por lo que se debe incluir una *“zona de protección del cementerio en caso de ampliación de número de enterramientos o de superficie”*, conforme al Decreto 72/1999 de Sanidad mortuoria, **de 50 m en todo su perímetro**.



ORTOFOTOS DE LOS AÑOS 2015 Y 2021



4.6 Reservas de suelo para viviendas de protección pública

No procede, según art. 24.3 del TRLOTAU.

4.7 Reservas de suelo para aparcamientos

Según art. 31.1.d) del TRLOTAU, “d) ***De acuerdo con lo que se determine reglamentariamente***, en zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial.”

En el artículo 23 del Reglamento de Planeamiento **NO se establece ningún estándar mínimo** de aparcamiento para los PDSU.

A SUBSANAR 07

- En caso de reserva de los aparcamientos propuestos en las fichas y ordenanzas, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo residencial, esto implica que el estándar se debe reflejar en los planos de ordenación detallada (plazas públicas), por tanto se deberá indicar la ubicación de dichas plazas.

5 MODELO TERRITORIAL

5.1 Antecedentes

Con fecha 13/04/2021 se remite documento de Avance del Plan de Delimitación del Suelo por parte del Ayuntamiento, 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 26/04/2021, 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 08:**

DOCUMENTACIÓN APORTADA AL EXPEDIENTE

OBSERVACIÓN: la documentación que integre el expediente administrativo de tramitación del documento de Planeamiento General del Municipio deberá de conformarse y ordenarse de acuerdo a la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas., integrándose de forma ordenada y paginada, debidamente diligenciado, a los efectos de garantizar su autenticidad con el original, en soporte papel o digital, tramitado conforme al procedimiento regulado por el TRLOTAU.

La documentación enviada, carece del expediente administrativo correspondiente, del acuerdo municipal de inicio del Expediente de redacción de un nuevo PDSU, de la designación del Equipo Técnico redactor,

ANTECEDENTES

OBSERVACION: deberá de presentarse formalmente acuerdo de Pleno u Órgano competente de Desistimiento y archivo del expediente iniciado en su día, al objeto de evitar confusiones en el nuevo procedimiento.

SUBSANADO



OBSERVACION:

Se trata de un municipio de menos de 10.000 habitantes, lo que habrá que tener en cuenta de cara a la regulación de los procedimientos para la tramitación del Expediente.

Con escasa actividad urbanística.

Con un expediente de planeamiento pendiente de resolver.

En todo caso el nuevo POM deberá de incluir la situación actual y estado de desarrollo del planeamiento vigente.

PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PDSU

OBSERVACIÓN: 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.

(Ver a subsanar 01)

OBSERVACIÓN: Actualmente no hay planeamiento de carácter supramunicipal que afecte al municipio, por lo que habrá que estar en la redacción del PDSU y en sus determinaciones a lo preceptuado por la Legislación sectorial y los reglamentos que los desarrollan.

De la misma forma las determinaciones de la Ordenación Estructural determinada por el Artículo 19 del RP, serán consecuencia de la previa Evaluación Ambiental y resto de informes sectoriales que permitan el establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden.

La Clasificación del suelo en urbano (SU) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, definidos en relación a los criterios de clasificación del suelo que se establecen en el Artículo 48 del TRLOTAU, para municipios exentos del deber de contar con Planes de Ordenación Municipal.

OBSERVACIÓN: la redacción del documento de planeamiento deberá ajustar su contenido a lo indicado, desarrollado de acuerdo con los criterios que se establecen en la Norma Técnica de Planeamiento.

PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y REDACCIÓN

OBSERVACIÓN. - la documentación aportada al expediente, como avance de planeamiento carece de la documentación y tramitación necesaria que permita pronunciarse sobre la viabilidad del modelo presentado, al no contar con los informes sectoriales que permitan conocer la objetiva clasificación del suelo en relación con sus distintas categorías.

Se emite por tanto el presente informe en el procedimiento previo de concertación realizado en cumplimiento de la Fase 1ª del punto Segundo de la resolución de 02/10/2019, de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, 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.



LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN MUNICIPIOS CON PDSU

OBSERVACIÓN: deberá de justificarse la adscripción a las distintas categorías de suelo en base a los artículos indicados y tener en cuenta el Art. 42 bis del TRLOTAU (modificado por la Ley SUMA), para la regulación del Fuera de Ordenación.

LA DOCUMENTACIÓN DEL PDSU

OBSERVACIÓN.-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 Ordenación del Suelo Urbano de Mohernando deberá de ajustar y justificar su propuesta definitiva 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, ajustando sus determinaciones a los criterios específicos que se regulan en el TRLOTAU y sus Reglamentos.

5.2 Conclusión

En general, las observaciones del informe del Servicio de Urbanismo de fecha 26 de abril 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 aprobar el modelo territorial definido en el avance de planeamiento y entender superada la fase de concierto con esta administración**, condicionada a subsanar las observaciones del Informe-inicio expediente que realizó el Servicio de Urbanismo en fecha 26 de abril de 2021, en relación al **trámite de consultas previas del avance de planeamiento y procedimiento de evaluación ambiental (art 10 y 36.1 del TRLOTAU y 134 RP)** del “Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Mohernando” (GU).

6 INFORMACION PUBLICA

Art 135.2.a) RP

DOCM	04/01/2023	Anuncio de 27/12/2022, sobre Información Pública de la versión inicial del PDSU y del Estudio Ambiental Estratégico.
Periódico	30/12/2022	Anuncio en “Nueva alcarria”
Alegaciones		Se han presentado en tiempo y forma 30 alegaciones particulares, de las cuales desestiman 16 , por los motivos y argumentos establecidos por el equipo





		redactor, en los términos indicados en el documento de síntesis, de fecha abril 2023 .
Consultas a municipios colindantes		No se aportan

A SUBSANAR 09: Información pública

1- Se deberá incorporar al expediente administrativo las **consultas realizadas a los municipios colindantes**, según artículo 36.1 del TRLOTAU.

2- Se deberá aportar también el **certificado del secretario** respecto del resultado de las alegaciones presentadas.

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 administrativo:

INFORMES SECTORIALES	FECHA	Observaciones relevantes / Conclusión
Desarrollo Sostenible	19/01/2023	Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de Guadalajara 1.- Suelo rústico . Discrepancias en la Vereda de la Valderajarilla y La Serma. OBSERVACION: Este informe es contestado a través del documento nº6 de síntesis , aportado por el equipo redactor, siguiendo las indicaciones marcadas en dicho informe. 2.- Suelo urbano y urbanizable . No hay consideraciones.
	02/02/2023	Servicio de Medio Ambiente 1.- Delimitación exacta del dominio público pecuario 2.- Se deberá presentar Certificado de la entidad suministradora de agua, en el que se asegure la capacidad de la citada entidad para asumir el suministro de los caudales y el volumen demandado por el desarrollo del planeamiento estudiado sin menoscabo del resto de suministros comprometidos actualmente en el municipio. 3.- Adjuntar la autorización de la CHT para vertido al dominio público hidráulico. OBSERVACION: Este informe es contestado a través del documento nº6 de síntesis , aportado por el equipo redactor, siguiendo las indicaciones marcadas en dicho informe. (Ver a subsanar 11)
Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)	13/07/2023	Incluye los siguientes apartados, con consideraciones y condicionantes generales: 1. Afección a cauces públicos : No precisa de autorización. 2. Existencia de recurso hídrico : Es suficiente. 3. Situación concesional : condiciones generales. 4. Vertidos e infraestructuras de redes de saneamiento : - Se recomienda la ejecución de una EDAR . El planeamiento debe establecer una reserva de suelo para su construcción fuera de dominio público hidráulico y zona inundable de los cauces.





		- Se deberán revisar las autorizaciones de vertido . OBSERVACION: En la versión abril 2023 se recoge la ubicación de la EDAR. (Ver a subsanar 11) 6. Afección a zonas protegidas: no tiene afección.
Infraestructuras del Agua de CLM (IACLM)	04/07/2022	El Plan no afecta a infraestructuras de los Sistemas de Abastecimiento y/o de las EDAR gestionadas por esta entidad.
Agencia del Agua de Castilla –La Mancha	29/12/2022	Este organismo no gestiona ni abastecimiento ni saneamiento del agua .
Mancomunidad de aguas del Sorbe	14/02/2023	Todas las infraestructuras de la M.A.S., quedan fuera del ámbito de actuación del Plan referenciado. No obstante, se hacen observaciones sobre las conducciones y la servidumbre de 3 m respecto del eje . OBSERVACION: Este apartado es contestado a través del documento nº6 de síntesis , aportado por el equipo redactor, proponiendo la inclusión del trazado de la Mancomunidad de la Muela en los planos I-04.1, OE-1, OE-1.8 y OE-5. También se añade el artículo 20 de las normas urbanísticas para indicar que se establece una servidumbre de acueducto sobre dicho trazado.
Carreteras de la J.C.C.M.	30/05/2023	Informe DESFAVORABLE. OBSERVACION: - Revisar la nominación de los viales competencia de la JCCM - Definición de las zonas de afección de la carretera y sus limitaciones - Zonificación acústica En el “ANEXO Nº1. INFORME DE INCIDENCIA ACÚSTICA” de la Memoria Justificativa se aporta un plano de Zonificación Acústica. (Ver a subsanar 10)
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial	13/02/2023	Informe FAVORABLE respecto GU-198 Maluque -De CM-101 a Maluque.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	08/03/2023	Con observaciones y sugerencias OBSERVACION: Este informe es contestado a través del documento nº6 de síntesis , aportado por el equipo redactor, proponiendo la modificación de ciertos apartados de la memoria informativa y justificativa, así como algunos artículos de las normas urbanísticas, y modificando el plano OE-01.8 en cuanto a distancias y zonas de afección según normativa sectorial vigente.
S.G de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual	23/02/2023	Se emite informe DESFAVORABLE. OBSERVACION: El informe es contestado a través del documento nº6 de síntesis , aportado por el equipo redactor, proponiendo la modificación de ciertos artículos de las normas urbanísticas y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. (Ver a subsanar 10)
Servicio de Cultura: SP competente	X	Falta informe (Ver a subsanar 10)
Sanidad: SP competente	11/01/2023	Se actualiza la normativa con respecto al RD 140/2023, de criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. OBSERVACION: Ver a subsanar 06 En la zona grafiada en los planos como cementerio se ha producido una ampliación del mismo en los últimos años, por lo que se debe incluir una “zona





		de protección del cementerio en caso de ampliación de número de enterramientos o de superficie”, conforme al Decreto 72/1999 de Sanidad mortuoria, de 50 m en todo su perímetro.
Bienestar Social: SP competente	21/03/2023	Informe con observaciones (Ver a subsanar 10)
Educación y Deportes: SP competente	01/12/2023	El suelo dotacional se considera suficiente.

A SUBSANAR 10: Informes

- Se deberán aportar los informes del **servicio de cultura y resolver favorablemente** los requerimientos y observaciones que se producen en cada uno del resto.
- Se deberá incorporar el **informe de impacto de género** en la Memoria Justificativa

7.1 Abastecimiento de agua

El abastecimiento de agua potable del municipio se realiza a través de la **Mancomunidad de Aguas del Sorbe**, a la cual se encuentra adherido el Ayuntamiento de Mohernando. La Mancomunidad cuenta con una única Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP), localizada dentro del término municipal de Mohernando. El agua tratada por esta ETAP proviene del río Sorbe, y es captada en el embalse de Beleña.

A SUBSANAR 11: Infraestructuras

- Según informe del Servicio de Medio Ambiente de Guadalajara, **se deberá presentar Certificado de la entidad suministradora de agua**, en el que se asegure la capacidad de la citada entidad para asumir el suministro de los caudales y el volumen demandados por el desarrollo del planeamiento estudiado sin menoscabo del resto de suministros comprometidos actualmente en el municipio.

7.2 Saneamiento y depuración.

En la actualidad no se está produciendo depuración alguna de las aguas residuales del municipio, vertiendo directamente al arroyo de Majanar. Se deberá adjuntar la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago para dicho vertido.

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.05.

8 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 Estudio Ambiental Estratégico , según L21/2013, de EA)	Si Documento independiente y en trámite medioambiental
30.3ª	Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)	Sí (En MJ-pg. 48-52)





30.4ª	Ordenación del Tráfico	Sí (En MJ- pg. 44-47)
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	Informe de impacto de Género	OBSERVACION: FALTA por incorporar a la documentación del PDSU. (Ver A SUBSANAR 10)

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 distintos SUR
	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos Catálogo de Suelo Residencial Público	Sí 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. 5.5 Paisaje urbano y Patrimonio.
41.1.d)	Aptitud de los terrenos para su utilización urbana...	Apdo. 3.3.10 Riesgos Naturales
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 en 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

41.2 Memoria Justificativa:

41.2.a)	Justificación de la Ordenación Estructural	Apdo. 2
41.2.b)	Justificación de la Ordenación Detallada	Apdo. 3
41.2.c)	Análisis del tráfico y movilidad	Apdo. 4
41.2.d)	Evaluación de las posibles implicaciones económicas y financieras... (Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) Art. 22.4 del TRLSRU-2015, Ley del Suelo, y art. 30.3 del TRLOTAU).	Apdo. 5

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

42.1	Estructura catastral vigente del terreno	I.02 Estado actual del Término Municipal. Límite del término municipal y Catastro de Rústica I.06. Catastro de Urbana
42.2	Topografía del terreno	OBSERVACION: Se deberá aportar el plano de la topografía del terreno a escala adecuada. (A SUBSANAR 12)
42.3	Usos, aprovechamientos y vegetaciones existentes	I-03.1 Estado actual del Término Municipal: Fotografía Aérea y Unidades de Paisaje. I-03.2 Estado actual del Término Municipal: Fotografía Aérea y Riesgos Naturales.
42.4	Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.	I-04.1, Estado actual del término municipal. Afecciones. Hoja 1 de 2. I-04.1, Estado actual del término municipal. Afecciones. Hoja 2 de 2. I-04.2, Estado actual del término municipal. Espacios protegidos. Hoja 1 de 2. I-04.2, Estado actual del término municipal. Espacios protegidos. Hoja 2 de 2. OBSERVACION: El Plano I-05 no se encuentra entre la relación de planos (A SUBSANAR 12) I-07.1 Red Viaria y Espacios Libres I-07.2 Accesibilidad I-08 Red de Abastecimiento de Agua I-09 Red de Saneamiento y Depuración





		I-10 Red de Energía Eléctrica, Gas y Telefonía. I-11 Alumbrado Público I-12 Red de drenaje superficial I-17 Patrimonio Cultural
42.5	Estado actual de los núcleos de población consolidados y grado de edificación y urbanización	I-13 Usos y tipologías existentes I-14 Intensidad de Edificación y Alturas I-15 Suelo vacante I-16 Zonas de Ordenación Urbanística existentes
42.6	Clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor	OBSERVACION: El Plano I-18 no se encuentra entre la relación de planos (A SUBSANAR 12) I.19 Ordenación vigente: Clasificación y Calificación del suelo

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 Séptimo
	Gestión de obras de edificación	Título Octavo
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 Tercero
44.2	Parámetros edificatorios, condiciones de habitabilidad, ...	Título Cuarto
44.3	Sistemas generales	Título Segundo
44.4	Limitaciones derivadas de los Bienes de Dominio Público	Título Segundo Capítulo II
44.5	Fichas resumen, (ZOU, UA, S, ...)	Anexo nº1 Fichas de ZOU's OBSERVACION: Se deberán aportar las fichas individualizadas de los Suelos Urbanos de Reserva (A SUBSANAR 12)
44.6	Instrucciones aclaratorias y de interpretación	Título Primero- Art. 4
44.7	Régimen jurídico transitorio	Título Primero- Art. 6
44.8	Sistema de conexión entre las NNUU y las normas transitorias	Título Primero- Art. 8





44.9	Régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación	Título Primero Capítulo III
------	--	--------------------------------

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

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

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 Quinto
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

A SUBSANAR 12

1- Se deberá incorporar a la documentación las fichas individualizadas de los ámbitos de los distintos SUR, caso de que tengan condiciones urbanísticas distintas, y **especificar las determinaciones necesarias de la ordenación detallada.**

2- En el listado de planos no se encuentran los **planos I-05 e I-18**. El plano I-05 podría aportar información sobre la situación urbanística actual del equipamiento denominado Salesianos (Granja Escuela). Respecto al plano I-18, se propone la refundición de éste con el I-19, para que no existan vacíos de documentación.

3- Se deberá aportar un plano con la **topografía del terreno del término municipal, a escala adecuada.**

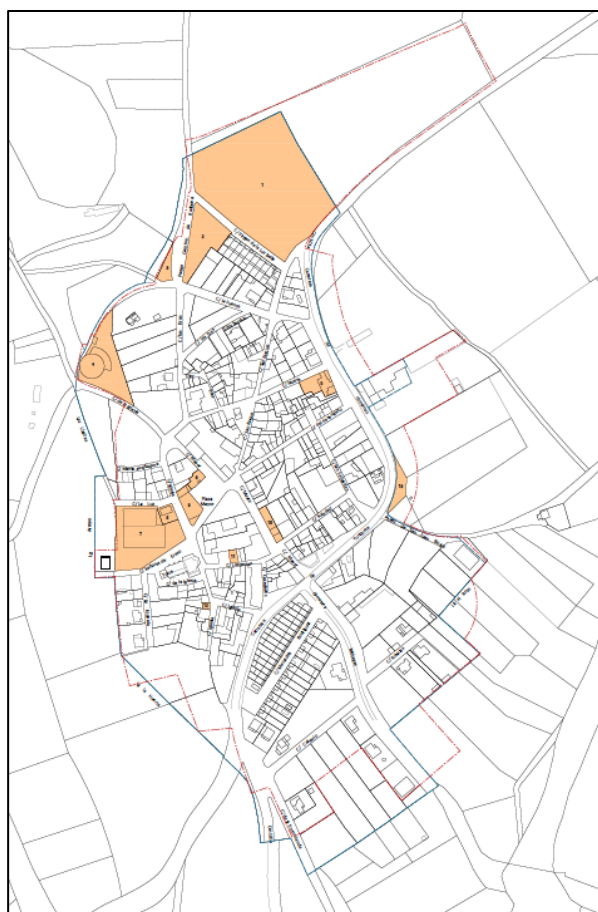
Art. 47. *NNUU reguladoras de la ordenación del Suelo Urbanizable*

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
48.2	Catálogo de Suelo Residencial Público	Se aporta





Parcelas de titularidad municipal (Plano I.06)

A SUBSANAR 13

- Respecto de la ZOU-4, en la documentación aportada no queda claro la titularidad pública o privada de las parcelas de dicha ZOU. Se deberá determinar este aspecto para establecer las cesiones correspondientes, así como su gestión.

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	Ver a subsanar 14
49.1.c	Soporte gráfico e informático	Ver a subsanar 14
49.2.a	Clasificación de suelo	Plano OE-02
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 (20 planos)
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	No proponen ninguna operación de reforma interior.
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	Plano OE.03
49.3.a	Delimitación de SS.LL. dotaciones	Planos OD.01





49.3. b	Determinación de las alineaciones y rasantes	Planos OD.02
49.3.c	Usos pormenorizados de los ámbitos ordenados	No aporta la OD de los ámbitos SUR.
49.3. d	Delimitación de UA en SU	No procede para PDSU
49.3. e	Resultados orientativos de la ordenación prevista	No aportado

A SUBSANAR 14

- Se deberán aportar los planos OE.01 a una escala mínima de 1:10.000 (están a escala 1:15.000).
- Cuando el contenido de los planos resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos que se numeraran como OE.1.1, OE.1.2, etc....en la documentación aportada en algunos planos se pone el mismo número de plano y se añade la leyenda hoja 1 de 2, y hoja 2 de 2. Se deberá revisar.
- 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.

9 EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PDSU**NTP-2.1.6 (0)-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN**

Los objetivos de la planificación del PDSU de Mohernando se desarrollan en la MJ (Apartado 1)

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	Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años. (modelo de evolución urbana) Se argumenta en la MJ (Apartado 2)
	Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio. A día de hoy no se encuentra aprobado ningún POT por el que el municipio pudiera verse afectado
19.2	Clasificación del suelo, división en categorías, ... SU , diferenciando entre las categorías siguientes: - Suelo Urbano Consolidado. - Suelo Urbano de Reserva. SR , diferenciando entre las categorías siguientes: - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. - Suelo Rústico de Reserva.





	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
	Bienes de dominio publico Los criterios de protección para los bienes de dominio público hidráulico, vías pecuarias, infraestructuras, carreteras y caminos se recogen en la MJ, apartado 2.9.
	Ordenación de los establecimientos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso. El PDSU no prevé, a priori, establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento. Se recoge en la MJ, apartado 2.10.
	Ordenación de la localización de los establecimientos y actividades con sustancias insalubres, nocivas y peligrosas El PDSU no prevé, a priori, establecimientos y actividades con sustancias insalubres, nocivas y peligrosas. Se recoge en la MJ, apartado 2.11.
19.3	Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior El PDSU no prevé ámbitos de reforma interior.
19.4	Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT. (para municipios de < 10.000 habitantes de derecho) Apartado 2.5 de la MJ <u>Uso global mayoritario: Residencial</u> <u>Intensidad edificatoria:</u> Ver A SUBSANAR 05 <u>Densidad poblacional:</u> 2.5 habitantes/vivienda. Ver A SUBSANAR 02 <u>Delimitación de AR:</u> No se establece en el PDSU ningún AR. Apartado 1.6 de la MJ. <u>Aprovechamiento Tipo:</u> No procede.
19.5	Señalamiento de los Sistemas Generales SS.GG y sistemas estructurantes 5.1. SSGG (zonas verdes, redes viarias, equipamientos públicos) Ver A SUBSANAR 06 5.2. Sistemas estructurantes (SE) No se consideran
19.6	Objetivos para la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan No se consideran
19.7	Criterios de ordenación del suelo rústico Apartado 2.1.9 de la MJ
19.8	Reservas para VPP, según Art. 24.3 del TRLOTAU No se prevén, por tratarse de un municipio de menos de 5.000 habitantes, según artículo 24.3 del TRLOTAU, justificado en el apartado 2.12 de la MJ.



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 TERCERO TÍTULO QUINTO DE LAS NNUU Ordenanzas 1 a 5 Plano OD-01 (Ver A SUBSANAR 15)		
20.2	Delimitación de las AR y del AT (para municipios de más de 10.000 habitantes de derecho)	No procede por tratarse de PDSU.		
20.3	Trazado pormenorizado de las vías: Ancho Alineaciones y Rasantes Delimitación espacios públicos y SSLL Enlace red SS.GG. Reservas dotacionales (Art. 69.2 TRLOTAU, Art 23 RP)	Plano OD-01 Y OD-02		
20.4	Trazado de las galerías y de las redes generales	Plano OD.03, OD-04 Y OD-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. 75, 76 y 77 de las ordenanzas. Art. 107 y 108: Parcelación en suelo rustico		
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	Título VIII, Capítulo III y Art. 144 de las NNUU		

A SUBSANAR 15: Ordenación detallada

- Respecto de la **ordenanza 4 de equipamiento**, se deberán establecer parámetros urbanísticos de **edificabilidad y ocupación**, así como la justificación de la necesidad del **aumento de una planta de altura** máxima permitida respecto de la ordenanza del planeamiento vigente, que está establecida en dos plantas. Se sugiere la posibilidad de remisión, en la ordenanza 4, a la elaboración de un **estudio de detalle** como instrumento de apoyo a los planes, para ordenación de volúmenes de casos concretos.





10 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 5 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 positivo**.

A SUBSANAR 16

En el plano I-06 se indican las parcelas de titularidad municipal y en la página 50 de la Memoria Justificativa se indica lo siguiente: *"En el resto de SUR planteados, no hay suelo de titularidad municipal, no suponiendo su desarrollo ningún coste de urbanización al ayuntamiento"*

Vista la anterior información se deduce que **en el SUR-1 existe al menos una parcela de titularidad municipal**. Se deberá aclarar la situación y gestión de dicho SUR-1, de cara a la justificación del informe de sostenibilidad económica.

11 CONCLUSIONES

De acuerdo con el Artículo 134 del RP, la Consejería de Fomento **propone aprobar el modelo territorial definido en el avance de planeamiento y entender superada la fase de concierto** con esta administración, condicionada a subsanar las observaciones del Informe-inicio expediente que realizó el Servicio de Urbanismo en fecha 26 de abril de 2021, en relación al **trámite de consultas previas del avance de planeamiento y procedimiento de evaluación ambiental (art 10 y 36.1 del TRLOTAU y 134 RP)** del "Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Mohernando" (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, mayo de 2024.

La Arquitecta

La Jefa de Servicio de Urbanismo

