



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 80, fecha: miércoles, 26 de Abril de 2023

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE ARANZUEQUE

MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS ARANZUEQUE 1994

1465

APROBACIÓN DEFINITIVA

En fecha de 04/11/1994 fue aprobada definitivamente, por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, la modificación nº 1 de las normas subsidiarias municipales de Aranzueque, siendo publicada esta aprobación definitiva en fecha de 01/12/1994, en el Diario Oficial de Castilla la Mancha nº 55.

En consecuencia, se procede a publicar con literalidad el texto íntegro de la modificación aprobada, no extendiéndose tal aprobación definitiva a lo señalado respecto a la incorporación de una parcela en la UA-1.

TEXTO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES

El municipio de Aranzueque (Guadalajara) cuenta como instrumento ordenador de su actividad urbanística con unas Normas Subsidiarias del Planeamiento, que fueron revisadas en 1.991 y aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el de del año 1.9.



En el tiempo transcurrido desde su entrada en vigor se ha comprobado la necesidad de modificarlas, en algunas de sus prescripciones, para que, sin perder el esquema ordenador de las Normas Subsidiarias, se facilite su gestión y desarrollo.

Estas modificaciones se refieren exclusivamente a la delimitación de las Unidades de Actuación previstas en la citada revisión, a sus Sistemas de Actuación, a la subsanación de un error material de la revisión antes señalada, y al establecimiento de parcela mínima en el Casco Antiguo.

2.— BASES LEGALES PARA MODIFICAR LAS NORMAS

La base legal en que se fundamenta la presenta Modificación es el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, al señalar:

a) Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

b) La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyecto de Urbanización, podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos, o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyen.

c) Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter económico o demográfico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

d) En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerarán como MODIFICACION del mismo, aún cuando dicha modificación lleve consigo cambios aislados de la calificación o clasificación del suelo.

3. - TRAMITACION DE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

De acuerdo con el apartado 1 del artículo 161 del citado Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Modificación se registrará por los mismos criterios que se siguieron para la formación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento actualmente en vigor.

4.- JUSTIFICACION DE LOS MOTIVOS PARA MODIFICACAR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En la reunión mantenida con miembros del Ayuntamiento, se analizaron las dificultades que a lo largo del tiempo de vigencia de la revisión de las Normas Subsidiarias se habían observado, y que se reducen a la no necesidad de obligar a determinadas superficies a desarrollar, previamente a la edificación, un Proyecto de Compensación para distribuir entre los propietarios afectados las cesiones necesarias para obtener la red viaria.

En efecto, la revisión de las Normas Subsidiarias delimitaba cinco Unidades de Actuación en Suelo Urbano, cada una de las cuales era el ámbito territorial para



redactar los correspondientes Proyectos de Compensación y de Urbanización. En estas Unidades de Actuación se ha visto que para las denominadas números 5 y 6, es más ágil el llegar a acuerdos con cada uno de los propietarios para que cedan el sobreaño necesario en los caminos existentes y conseguir así el ancho previsto para la red viaria, que iniciar los trámites de actuar a través del Sistema de Compensación. Ello es consecuencia de que en estas dos Unidades de Actuación, tal como se observa en los planos que se acompañan, la red viaria se desarrolla sobre caminos existentes de unos cuatro metros de ancho y coseguir a partir de ellos un ancho para la red viaria de ocho mts, por lo que tan sólo es necesario llegar a acuerdos con los propietarios l imitrofes al camino de ceder dos metros para así conseguir el ancho total de ocho metros.

En las otras Unidades de Actuación ello no es posible ya que la red viaria no se desarrolla sobre caminos existentes, siendo necesario trazarlos sobre las fincas actuales, lo que hace siga siendo necesaria la distribución de cesiones a través del correspondiente Proyecto de Compensación.

De otra parte el Proyecto de Urbanización, dado lo reducido de su ámbito será asumido por el propio Ayuntamiento, y en base al cual deberán realizar las obras de infraestructura los propietarios que demanden la edificación de sus terrenos.

La Unidad de Actuación número 1 es de las que para obtener la red viaria es necesario trazar calles totalmente nuevas, por lo que se sigue manteniendo el criterio, junto con las restantes, de obtener la red viaria a través del Sistema de Compensación. Al iniciar los primeros estudios para la redacción del Proyecto de Compensación se ha observado la necesidad de incluir en dicha Unidad de Actuación a la parcela 8 Dup de la Calle Nuestra Señora del Carmen y quedar así esta parcela en igualdad de condiciones que las parcelas anteriormente incluidas en la Unidad de Actuación n  1.

El Sistema de Actuación por Compensación dificulta el desarrollo de las Unidades de Actuación ante la falta de demanda edicatoria y ante la inexperiencia de los propietarios, por lo que se considera más idóneo el Sistema de Actuación por Cooperación, y ser así el Ayuntamiento quien lleve la iniciativa en la gestión urbanística.

La presente modificación aclara la contradicción existente en la Revisión de las Normas Subsidiarias entre el Plano de Ordenación n  1 "Clasificación del Suelo" y los restantes Planos al haber considerado éste erróneamente unos terrenos como Suelo Urbano entre el Arroyo de Valdegrudas y la carretera de Alcalá, cuando realmente deberán ser Suelo no Urbanizable, que es como figuran en el resto de los planos.

En lo que se refiere a la superficie de la parcela mínima para el Casco Antiguo tenemos que el Apartado 2 del Artículo 136 estableció una superficie mínima de 90 m2. con una longitud mínima de fachada de 5 mts.. Dadas las características propias del Casco Antiguo, estas condiciones, en algunos casos, son de imposible cumplimiento por lo que se considera oportuno modificar la redacción de dicho Artículo a f n de no establecer superficie mínima para los solares comprendidos en



el Casco Antiguo.

Por último se recoge el Catálogo de suelo de uso residencial a tenor de lo dispuesto en Dº 87.

5.- PLANOS

A la presente Modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Aranzueque, se acompañan los siguientes planos a fin de documentar gráficamente todo lo expuesto:

Plano nº 1: Unidad de Actuación nº 5

Plano nº 2: Unidad de Actuación nº 6

Plano nº 3: Unidad de Actuación nº 1

Los planos nº 1 y 2 se acompañan a efectos informativos para poder analizar la no obligación de pertenecer los terrenos a Unidad de Actuación alguna, mientras que el nº 3 se hace para delimitar de nuevo la Unidad de Actuación nº 1 por inclusión en la misma de una nueva parcela.

6.- CATÁLOGO DE SUELO DE USO RESIDENCIAL

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto 87/1.993 de 13 de Julio de la Cosejería de Política Territorial se relacionan a continuación los terrenos propiedad del Ayuntamiento de Aranzueque y que tienen una clasificación de Suelo Urbano para uso residencial. Así mismo para cada uno de ellos se acompaña su plano catastral de situación.

Todos los solares cuentan con redes de agua potable, saneamiento y electricidad en BT, así como acceso desde la calle correspondiente.

El uso predominante de cada uno de ellos es el residencial, estando sujetos a las condiciones de ordenación y edificación que establecen las vigentes Normas Subsidiarias en el Artículo 136 de sus Normas Urbanísticas.

RELACION DE TERRENOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL CON USO RESIDENCIAL

9.- Solar de naturaleza urbana, situado en la Plazuela del Campillo, núm. 2, que linda entrando derecha con Calle del Viento, izquierda con Hros. de José Herosilla y fondo calle del Norte, de una superficie de 1.423 m², bien patrimonial, efectuado a la construcción de 9 viviendas de protección oficial por acuerdo de fecha 30 de Julio de 1.992, Dividido en nueve parcelas numeradas del 1 al 9 con las siguientes superficies: 155.35, 151.00, 159.90, 154.75, 145.30, 156.20, 181.55, 142.60, y 176.35 m². respectivamente. No consta título de adquisición. Valorado en 3.600.000.- Ptas.

Cedidas las señaladas con los números 2 a 9 a construcciones Flores López S.L., para construcción de 8 viviendas de protección oficial en régimen especial, con arreglo a los acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de fechas 30 de Octubre de



1.992, 21 de Diciembre de 1.992 y 29 de Enero de 1.993. Inscritas en el Registro de la Propiedad de Pastrana al tomo 838, libro 16, folio 37, finca 3.871, inscripciones primera y segunda.

Valor del terreno resultante 466.050.- pesetas,

10.- Solar de naturaleza urbana, situado en la Calle del Norte, núm. 39, que linda entrando derecha con Calle del Norte, izquierda con Calle del viento y fondo Ayuntamiento, de una superficie de 1.502 m², bien patrimonial, efectada a la construcción de 9 viviendas de protección oficial por acuerdo de fecha 30 de Julio de 1.992. No consta título de adquisición. Valorado en 3.600.000.- Ptas.

Autorizada por resolución de la Alcaldía de fecha 29 de Enero de 1.993 la segregación de 155,35 m². para construcción de vivienda de protección pública, mediante donación a Construcciones Flores López S.L., dando cumplimiento al acuerdo de fecha 29 de Enero de 1.993. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pastrana al tomo 838, libro 16, folio 28, finca 3864, inscripciones primera y segunda,

Valor terreno resultante 4.049.970.- pesetas.

12.- Solar de naturaleza urbana, situado en la Calle del Viento, núm. 32, que linda entrando derecha con Justo Pérez Murcia, izquierda con Pablo Pérez Soria, fondo con finca de propietario desconocido, de una superficie de 170 m², bien patrimonial, sin uso específico, con vallado en mal estado, No consta título de adquisición. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pastrana, al tomo 838, libro 16, folio 30, finca 8866, inscripción 1^a, Valorado en 425.000.- Ptas.

13.- Solar de naturaleza urbana, situado en la prolongación de la Calle del Viento, s/n., que linda entrando derecha con Calle del viento, izquierda con Camino de Horche y fondo con propiedad de Don Justo Albacete, de una superficie de 409 m²., bien patrimonial, efectada a la construcción de 3 viviendas de protección oficial por acuerdo de fecha 30 de Julio de 1.992. Dividido en tres parcelas. No consta título de adquisición. Inscrito al Registro de la Propiedad de Pastrana al tomo 838, libro 16, folio 31, finca 3867, inscripción 1^a. Valorado en 1.200.000.- Ptas.

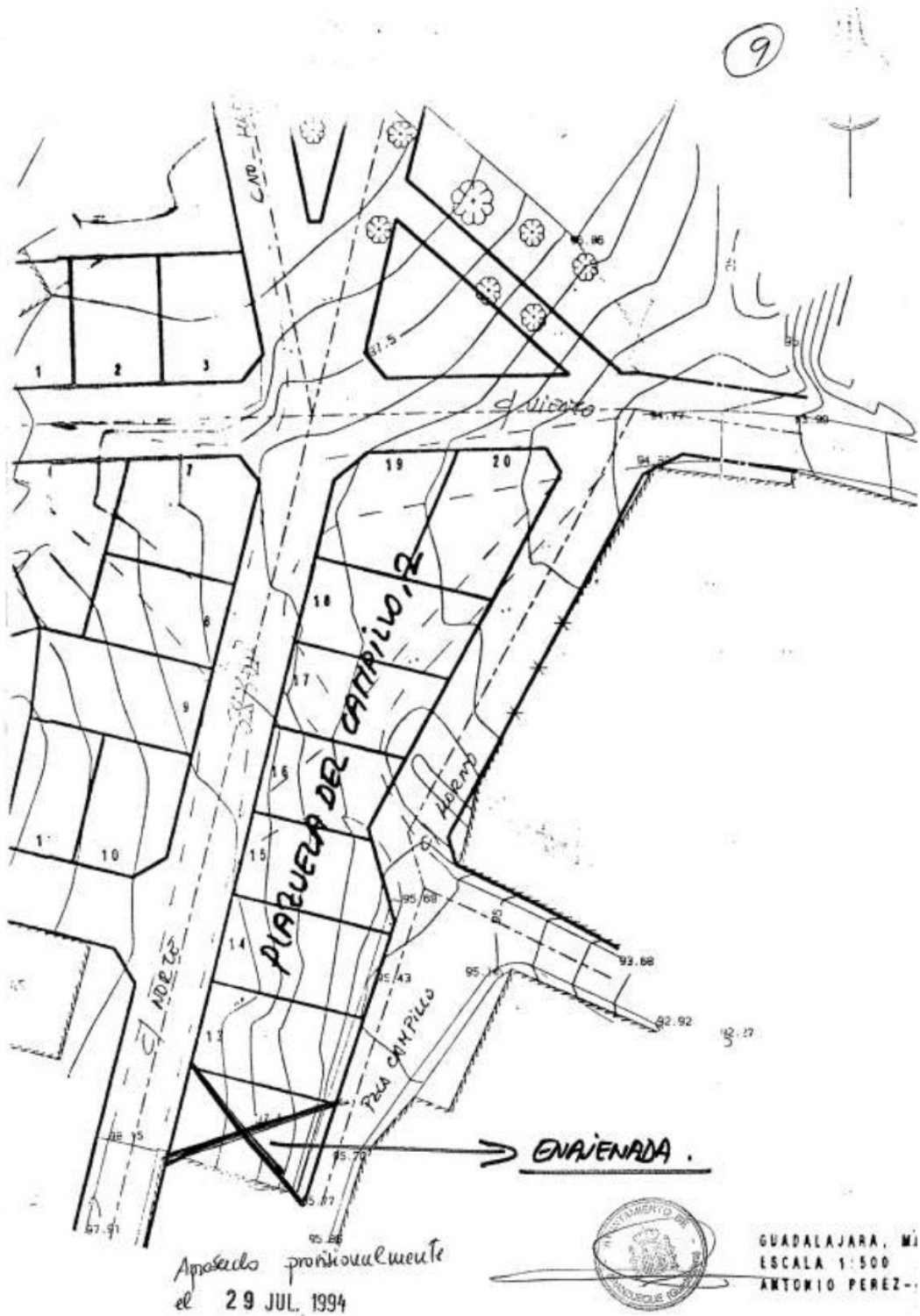
17.- Solar de naturaleza urbana, situado en la Carretera de Alcalá, núm. 26, que linda entrando derecha con Valentín Sánchez Sánchez, izquierda con Eulalio Salas Salas y fondo Iglesia Parroquial, de forma irregular, con bodegas, de una superficie de 911 m², bien patrimonial, sin uso específico. No consta título ni fecha de adquisición, Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pastrana, tomo 838, libro 16, folio 32, finca 3868, inscripción 1^a. Valorado en 2.200.000.- Ptas.

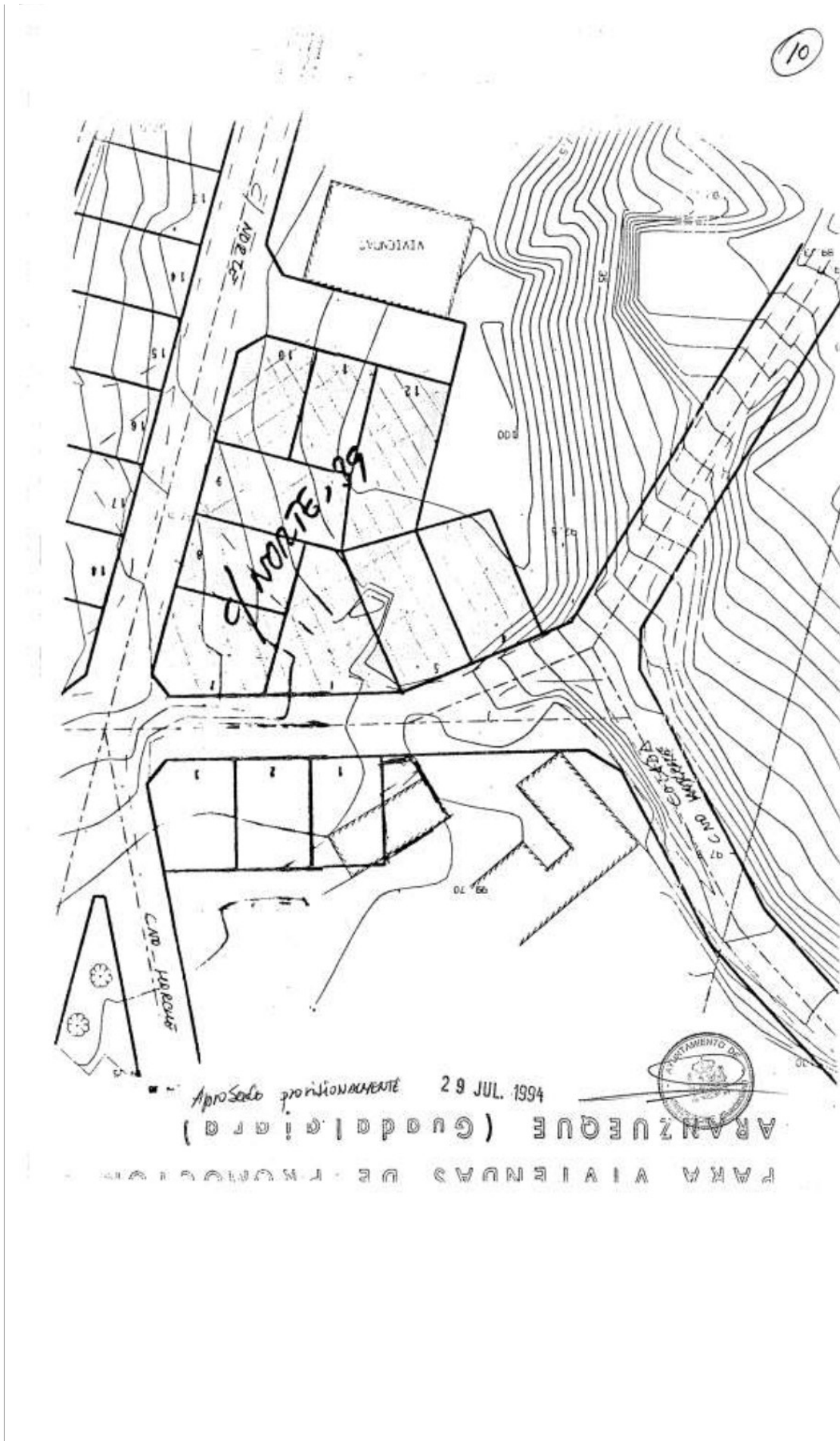
19.- Solar de naturaleza urbana, situado en la carretera de Alcalá, números 50 al 56, que linda entrando derecha izquierda y fondo con vía pública sin nombre, de una superficie de 1.200 m², bien patrimonial, sin uso específico. Sujeto a servidumbres de 4 bodegas existentes y el paso a las mismas. No consta título ni fecha de adquisición. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pastrana al tomo 838, libro 16, folio 33, finca 3869, inscripción 1^a. Valorado en 2.400.000.-Ptas.

20.- Solar de naturaleza urbana, situado en la prolongación de la Calle del Vineto en



su confluencia con la Colada del Capirucho y Ctra. de Alcalá, que linda entrando por la Calle del Viento, derecha con Calle del Campillo y bodega de Gregorio Eusebio López, izquierda Ayuntamiento y la misma Calle del Viento y fondo con Ayuntamiento y fincas números 29, 31, 33 y 15 de la Calle del Norte, de una superficie de 3.600 m², bien patrimonial, sin uso específico. Sujeto a servidumbres de bodegas subterráneas existentes y el paso a las mismas. No consta título ni fecha de adquisición. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Pastrana al tomo 383, libro 16, folio 34, finca 3870, inscripción 1^a, Valorado en 5.600.000.- Ptas.





10

29 JUL. 1994



ARMIQUE (GUADALAJARA)

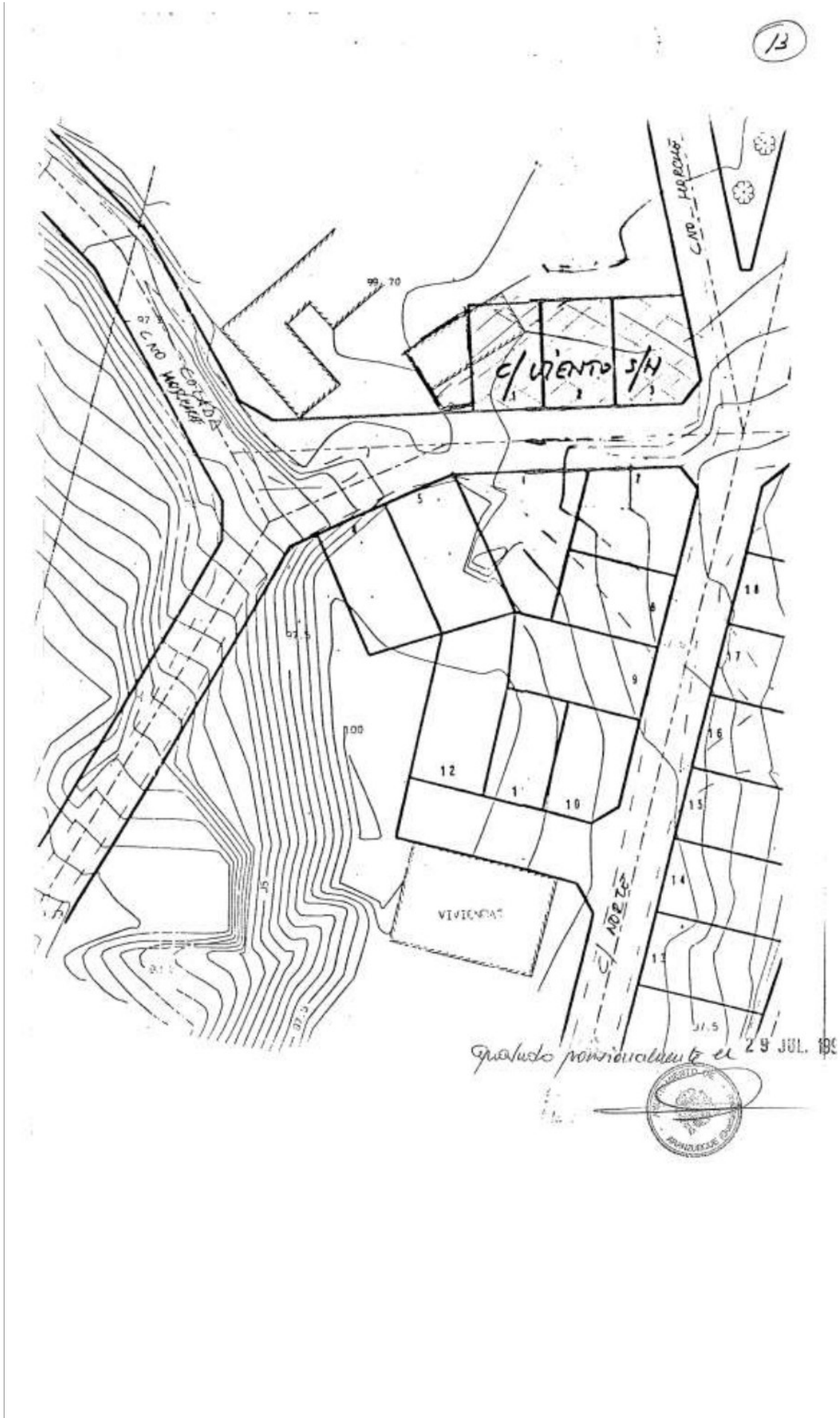
PARA VIVIENDAS DE FAMILIARES

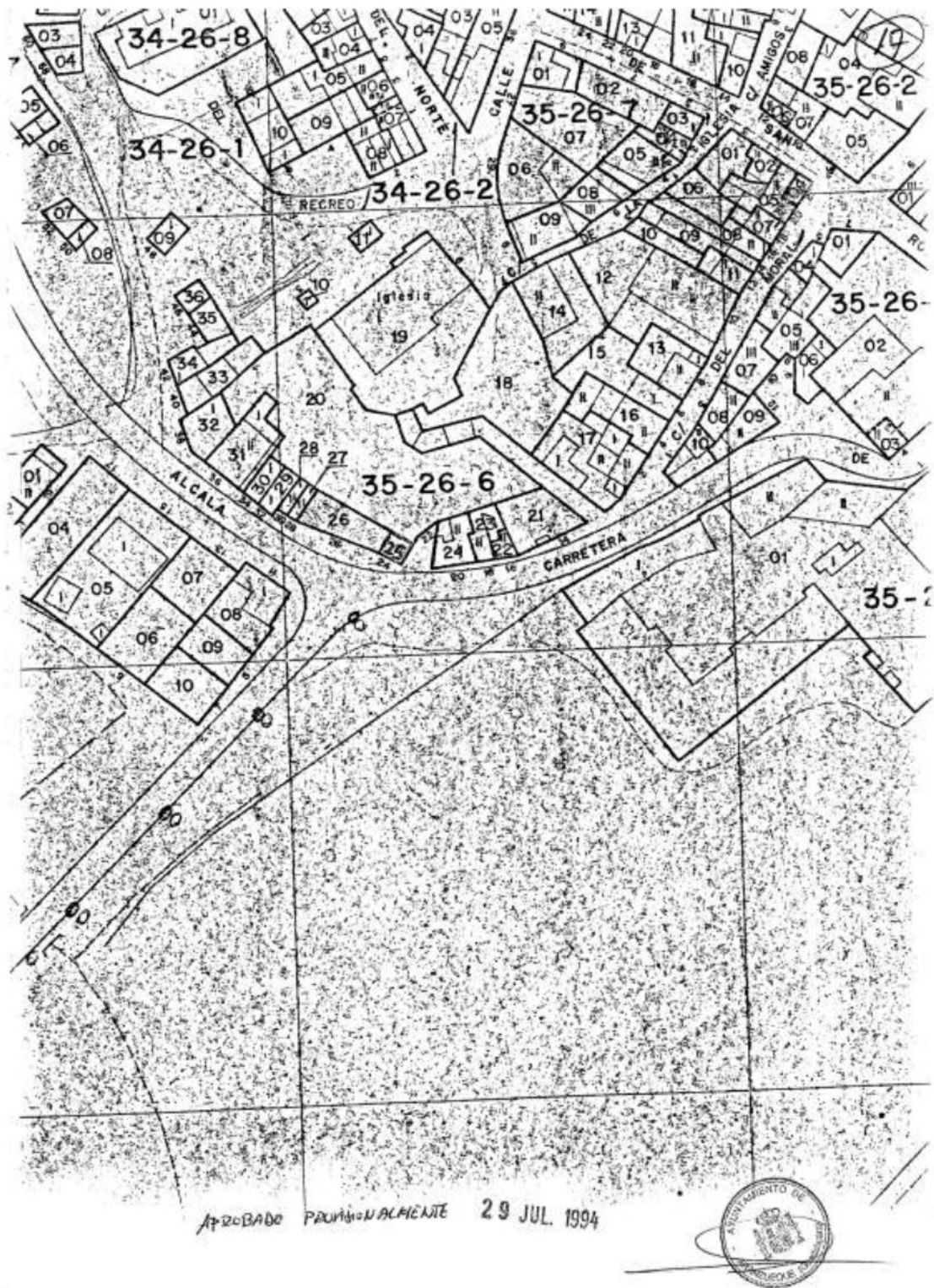


APROBADO PROVISIONALMENTE EL 29 JUL. 1994

12



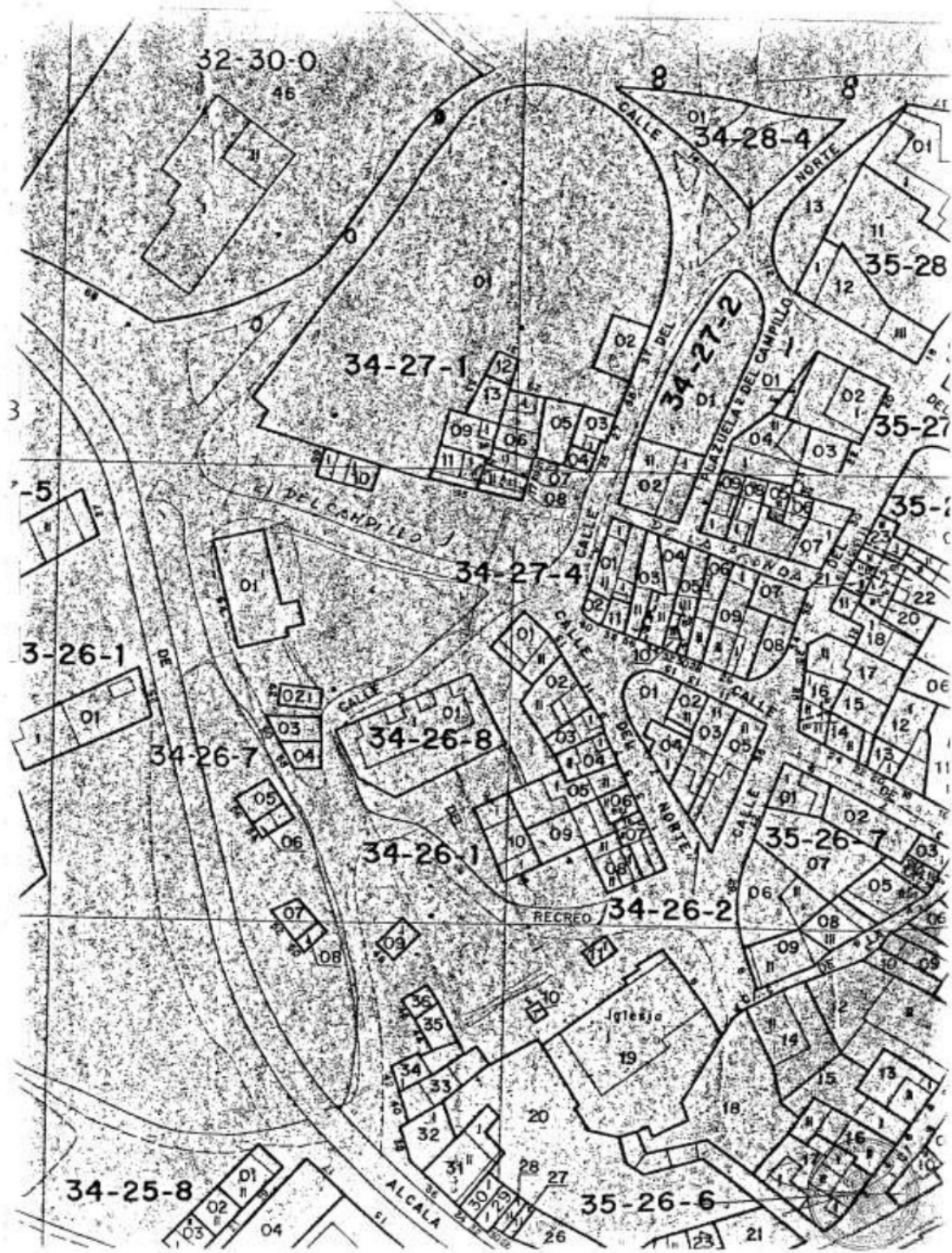






APROBADO PROVISIONALMENTE 29 JUL. 1994

19





7.- INDICE

1.- Antecedentes.

2.- Bases legales para modificar las Normas.



3.- Tramitación de la Modificación de las Normas Subsidiarias.

5.- Planos.

6.- Catálogo de suelo de uso residencial

7.- Índice.

Guadalajara, Marzo de 1.994

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Juan José Criado del Pozo

Colegiado nº: 3.781

CONTENIDO DE MODIFICACIÓN Nº 1

1.- DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN

Tal como se ha expuesto en la Memoria Justificativa de la presente Modificación a las Normas subsidiarias, la misma afecta exclusivamente a las Unidades de Actuación delimitadas en la Revisión de las Normas Subsidiarias, y más concretamente a las denominadas números 5, 6 y 1. Para las 5 y 6 a efectos de dejar de constituir Unidad de Actuación alguna, y para la 1 a efectos de integrar en ella una parcela más.

Para el desarrollo de las Unidades de Actuación se establece el Sistema de COOPERACION, a excepción de la nº 2 en la que se actuará a través de una reparcelación voluntaria.

En la diferencia existente entre los Planos de Ordenación nº 1 "Clasificación del Suelo" y los restantes Planos de Ordenación, en lo que se refiere a la clasificación como urbanos de unos terrenos comprendidos entre el Arroyo de Valdegrudas y la Carretera de Alcalá en el Plano nº 1, mientras que emlos demás figuran como Suelo no Urbanizable, deberán entenderse en le Plano nº 1 como de Suelo no Urbanizable de acuerdo con la delimitación de los restantes Planos de Ordenación.

El apartado 2 del Artículo 136 de las Normas Urbanísticas, al establecer las Condiciones de los solares del Casco Antiguo, queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 136.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION

.....

2.- Condiciones de los solares:

A efecto de parcelación y edificación de los solares no se establece ~~no se establece~~ superficie mínima.



2.- PLANOS QUE SE MODIFICAN

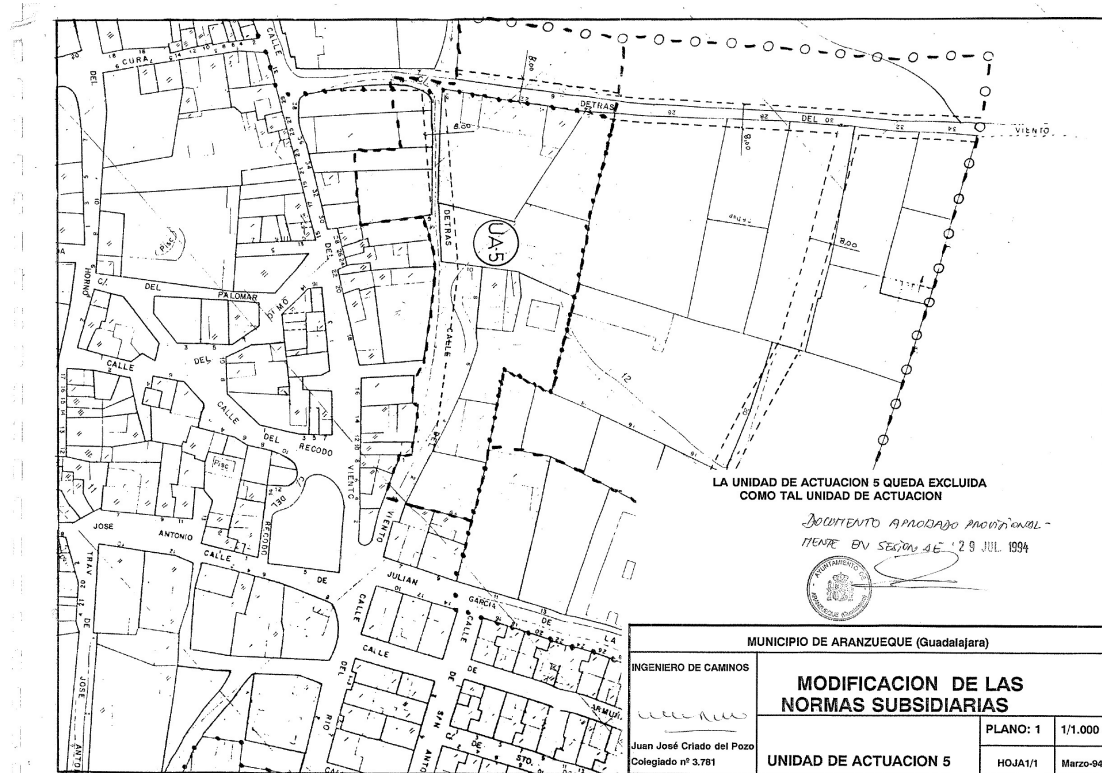
El Plano de Ordenación nº 5 de la revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento para el Municipio de Aranzueque, queda modificado, a través de la presente Modificación, para que de él queden excluidas las Unidades de Actuación 5 y 6, y en el caso de la nº 1 quede incorporada a la misma la parcela que se indica en el Plano 3 de la presente modificación a las Normas Subsidiarias.

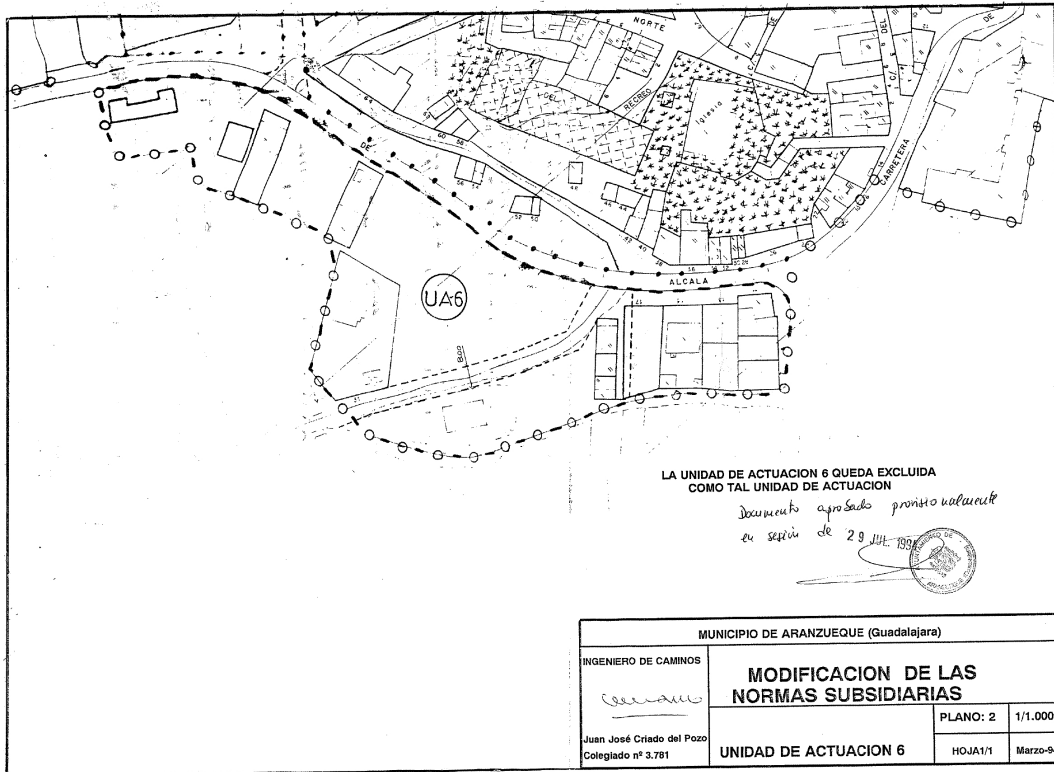
Guadalajara, Marzo de 1.994

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Juan José Criado del Pozo

Colegiado nº 3.781





Aranzueque, a 24 de abril de 2023. La Alcaldesa, D^a Raquel Flores Sánchez