



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 46, fecha: viernes, 07 de Marzo de 2025

### AYUNTAMIENTOS

#### AYUNTAMIENTO DE CORDUENTE

#### APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE CORDUENTE (GUADALAJARA).

De conformidad con lo establecido el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de CLM, se procede a la publicación del acuerdo, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 29/04/2024, en relación con el punto 4º del orden del día, de aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº. 3 de las Normas Subsidiarias del municipio de Corduente (Guadalajara), en cumplimiento de la Sentencia 53/2022 (art. 37 TRLOTAU y 136), Expte. PLAN/16/07, publicado en el D.O.C.M. núm. 13, de 21/01/2025 (ANEXO I), así como del contenido íntegro del proyecto de la antedicha modificación nº 3 (ANEXO II).

En Corduente, a 7 de febrero de 2025. El Alcalde-Presidente, Fdo.: Juan Carlos  
Muñoz Conde.



## ANEXO I

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 29 de abril de 2024, 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 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes ha adoptado el siguiente Acuerdo

4º.- Aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias del municipio de Corduente (Guadalajara), en cumplimiento de la Sentencia 53/2022. (Art. 37 TRLOTAU y 136). Expte. PLAN/16/07.

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual Nº3 de las NNSS del municipio de Corduente (Guadalajara), Rev-6. Septiembre /2023, conforme a lo dispuesto en el Art. 37 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, Art.136 RP) y 10.1.d) del Decreto 235/2010, cuyo objeto se desglosa en los puntos siguientes:

A.- Reajustes en la delimitación del suelo urbano de Valsalobre.

B.- Ordenación detallada de polígonos C2 y C4.

C.- Reajustes en la delimitación de las zonas de Casco antiguo y Ensanche.

D.- Aclaraciones a los usos en Suelo Rústico.

E.- Aumento de superficie de Dotaciones para equipamiento público y zonas verdes en el núcleo urbano de Corduente.

F.- Reajustes en la delimitación del suelo urbano de Cañizares.

La Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual Nº 3 de las NNSS de Corduente queda supeditada a la publicación de la formalización documental de la corrección técnica (nota aclaratoria a incluir en la tabla del Ámbito de Reordenación de la Calle Doroteo López), según lo indicado en este informe:

“En tanto no se materialicen los aprovechamientos de cesión al Ayuntamiento actuante (10%) y respecto de las dotaciones de equipamientos y zonas verdes correspondientes, establecidos en el cuadro/tabla aportada del ámbito de reordenación de la C/ Doroteo López, dichos suelos se consideran a todos los efectos como suelo urbano no consolidado, por tratarse de un ámbito con aprovechamiento superior al preexistente, según se establece en el artículo 45.3.A) b).”

Respecto del reparo que requiere ulterior aprobación, conforme dispone el artículo 37.5 del TRLOTAU, se propone delegar en la persona del Delegado Provincial de Fomento su aprobación, sin tratamiento diferenciado, a fin de que una vez haya sido subsanado el reparo por la Administración Municipal, lleve a término la



aprobación acordada, ordenando la incorporación de diligencia de aprobación definitiva y la publicación en el D.O.C.M.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento que, tras la publicación del Acuerdo que realice la Delegación Provincial, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual y sus normas urbanísticas, en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

Lo que hago constar a los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, y le notifico, por orden del Sr. Presidente, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De conformidad con lo previsto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra este acuerdo no cabe recurso en vía administrativa.

Contra el presente acuerdo cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la disposición impugnada, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

En caso de que el recurrente fuese otra Administración podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo solicitando su anulación, de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Cualquier otro que considere pertinente.



## ANEXO II

## MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE CORDUENTE (Guadalajara)

## INDICE

## I. MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Justificación y definición.
3. Modificación propuesta.
4. Determinaciones de la ordenación estructural y detallada.
5. Formulación.
6. Equipo técnico.
7. Base legal.
8. Documentos de la modificación.

## II. DOCUMENTOS DE INFORMACION: NORMATIVA URBANISTICA Y PLANOS DE ORDENACION QUE SE DEJAN SIN EFECTO.

## III. DOCUMENTOS DE LA NUEVA ORDENACION: NORMATIVA URBANISTICA Y PLANOS DE ORDENACION.

## IV. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.

## V. DOCUMENTACIÓN ANEJA:

- Anejo 1. Estudio fotográfico. Informe de los servicios urbanísticos.
- Anejo 2. Planos del estado actual de pavimentación, servicios urbanos y edificación.
- Anejo 3. Informe de sostenibilidad económica.
- Anejo 4. Estudio de viabilidad económica.
- Anejo 5. Documento Ambiental Estratégico.
- Anejo 6. Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Anejo 7. Documento justificativo de la demanda de agua potable.
- Anejo 8. Informe de igualdad de género.
- Anejo 9. Resolución de 21/07/2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo





Sostenible de Guadalajara, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan.

## I. MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES.

Las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento de CORDUENTE se aprobaron definitivamente el 27 de mayo de 1.977.

Posteriormente se tramitaron y aprobaron las Modificaciones Puntuales Nº 1 el 23/06/1982, corregida el 5/06/2007 y Nº 2 el 22/07/1994.

### 2. JUSTIFICACION Y DEFINICION.

El conjunto de las modificaciones que se proponen en el presente documento se han redactado por iniciativa del Ayuntamiento, siguiendo los criterios y planteamientos señalados por los responsables municipales al Equipo Redactor, y de acuerdo con el resultado de las consultas evacuadas por las Administraciones Públicas en el procedimiento de Concertación Administrativa.

Las modificaciones que se formulan en el presente documento tienen carácter puntual, con el objeto de dar respuesta a la problemática que se ha venido manifestando en la gestión diaria del planeamiento vigente por los Servicios Técnicos Municipales, y son compiladas por el Equipo Redactor en el presente documento a solicitud del Ayuntamiento para su tramitación, y aprobación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La modificación propuesta se justifica en el propósito de hacer compatible la función pública de ordenación urbanística con el derecho a la edificación de los solares y al uso y aprovechamiento de las construcciones que corresponden a quien sea propietario del suelo, según establece el artículo 2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística.

Asimismo, y al objeto de dotar de mayor claridad a la planimetría de las NNSS en vigor, se aportan, además de los Planos de Ordenación Modificados, nuevos Planos de Ordenación correspondientes a la Ordenación Detallada de los ámbitos del Suelo urbano objeto de modificación, sobre la base cartográfica catastral actual.

Las modificaciones son las siguientes:

- A.- Reajustes en la delimitación del suelo urbano de VALSALOBRE.
- B.- Ordenación detallada de polígonos C2 y C4.
- C.- Reajustes en la delimitación de las zonas de Casco antiguo y Ensanche.
- D.- Aclaraciones a los usos en Suelo Rústico.
- E.- Aumento de superficie de Dotaciones para equipamiento público y zonas verdes



en el núcleo urbano de Corduente.

F.- Reajustes en la delimitación del suelo urbano de CAÑIZARES.

### 3. MODIFICACION PROPUESTA.

A.- REAJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE VALSALOBRE.

Objeto: Reajustar la delimitación del suelo urbano, excluyendo una zona.

Justificación: La zona a excluir carece de servicios urbanísticos y no está consolidada por la edificación ni la urbanización. Su ubicación alejada del núcleo urbano hace que el coste de la implantación de los servicios exceda de los criterios de sostenibilidad económica exigibles, por lo que no es correcta su inclusión en el Suelo Urbano.

En el Anejo fotográfico se puede apreciar el estado actual de la zona a excluir y se adjunta informe de los servicios técnicos municipales indicando que las parcelas carecen de servicios urbanísticos.

Los usos actuales son agrícolas como puede apreciarse en documentación fotográfica. Las edificaciones existentes que quedan fuera de ordenación, mantienen los usos agrícolas.

Asimismo, según consta en el expediente municipal, los propietarios afectados han expresado su conformidad a la exclusión de las parcelas del suelo urbano y su inclusión en el Suelo Rústico.

Contenido: Se deja sin efecto el plano de ordenación Nº 4.12. CASCO ACTUAL. VALSALOBRE, de ABRIL/1976 aprobado por la CPU 27/mayo/1977 y se incorpora un nuevo Plano de ordenación 4.12 ORDENACIÓN. VALSALOBRE.

B.- ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS POLÍGONOS C2 Y C4.

Objeto: Se completa la ordenación detallada y se complementa la Normativa urbanística de los polígonos C-2 y C-4.

Justificación: El desarrollo urbanístico del núcleo urbano de Corduente se ha ido completando de una forma homogénea de acuerdo con la normativa urbanística aprobada en 1978, y las modificaciones posteriores (1982 y 1994).

La modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobada en 1.982 planteó la ordenación detallada de todos los polígonos colindantes con el casco antiguo posibilitando edificar los solares mediante las alineaciones y rasantes propuestas sobre los caminos o accesos a las parcelas existentes, mientras que a los polígonos C-2 y C-4, les impuso la obligación de formular un estudio de detalle para concretar la ordenación detallada de los mismos.

Esta condición impuesta a unos ámbitos urbanísticos, que en esencia contaban a esa fecha con unas condiciones de consolidación de la edificación y urbanización, así como con servicios urbanísticos o acceso a ellos de similares características que



los excluidos, ha derivado en que se hayan ido consolidando las edificaciones previamente existentes, mediante obras de mantenimiento y conservación, produciendo situaciones difícilmente entendibles por los afectados, y a nuestro juicio estableciendo unos criterios discriminatorios respecto a zonas en esencia con similares características de consolidación, y que deberían haber contado con los mismos derechos urbanísticos y sistemas de gestión para la edificación de las parcelas. Se adjunta documentación fotográfica y planimétrica relativa al grado de consolidación de la edificación y de urbanización en los polígonos C-2 y C-4.

Por todo ello, el Ayuntamiento, con objeto de posibilitar el desarrollo ordenado de los ámbitos referidos y agilizar la gestión urbanística, propone la ordenación detallada de los polígonos C-2 y C-4, permitiendo una más fácil gestión urbanística.

La justificación de la ordenación propuesta se detalla en los planos y ficha correspondientes.

Asimismo, indicar que como consecuencia de que la reordenación se produce en una pequeña zona de los polígonos de la ordenanza de Ensanche, que constituyen la misma Zona de Ordenación Urbanística, no se supera el límite de 10.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial bruta por hectárea, en la ZOU correspondiente a los polígonos del Ensanche.

Contenido: Se modifican los siguientes documentos

- **NORMATIVA URBANÍSTICA** con el siguiente contenido, señalando en cursiva las modificaciones:

### CAPITULO III.- SUELO URBANO.

#### 3.1.- NORMAS GENERALES.

Texto que queda sin efecto:

*3.1.1.- El suelo urbano podrá ser edificado directamente a partir de estas Normas a menos que sea necesario compromiso de urbanizar en el supuesto a que se refiere la Norma 2.3.3.2. b) o sea necesario Estudio de Detalle conforme a lo dispuesto en la Norma 3.1.2. a).*

Texto modificado:

3.1.1.- El suelo urbano podrá ser edificado directamente a partir de estas Normas a menos que sea necesario compromiso de urbanizar en el supuesto a que se refiere la Norma 2.3.3.2 b) o sea necesaria la ejecución de la urbanización mediante obras públicas ordinarias conforme a lo dispuesto en la Norma 3.1.2. a).

Texto que queda sin efecto:



### 3.1.2.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

- a) - En aquellas zonas, dentro del suelo urbano, que específicamente se señalen con asterisco en los planos número 4.a. será preceptiva la redacción y aprobación de Estudios de Detalle para la distribución de la edificabilidad y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
- b) - Cada Estudio de Detalle deberá comprender, por lo menos, una manzana completa y se ajustará en su redacción a lo que señala el Anexo número 3.

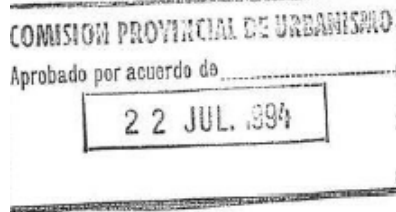
Texto modificado:

#### “3.1.2.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Los polígonos C2 y C4 se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Plano de Ordenación Detallada y en la Ficha de desarrollo correspondiente. “

3.2.2.-ENSANCHE. 3.2.2.2.- Zona de edificación unifamiliar: (E.U.)

Texto que queda sin efecto:



b)- Condiciones de edificabilidad: Para los polígonos C-I, C-1-1, C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-10, grafiados en el plano nº 2 DEL PRESENTE DOCUMENTO , las edificaciones se atenderán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup> sobre m<sup>2</sup>
- Altura máxima: dos plantas.

Los polígonos C-2 y C-4, se desarrollarán mediante Estudios de Detalle.

Cuando la parcela sea inferior a la señalada como mínima para la zona, podrá admitirse su edificación cuando esté rodeada de parcelas ya edificadas, sin que su edificabilidad pueda en ningún caso sobrepasar la señalada para la zona de que se trate.

- Alineaciones: En aquellas parcelas que den a carreteras, la alineación de las edificaciones, vendrá definida por la distancia determinada por la Jefatura Provincial de Carreteras o en su caso por la vigente Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974. En los casos de alineaciones de edificios que den a calles o vías públicas no contempladas en estas Normas, será preceptivo la definición de estas por el Excelentísimo



*La licencia: la presente modificación  
 fue incluida inicialmente por el Plano  
 del día 11.11.93 y provisionalmente  
 el día 23.02.94.  
 Concluye a obra de julio de 1994*



Ayuntamiento, como trámite preceptivo a la consecución de licencia.

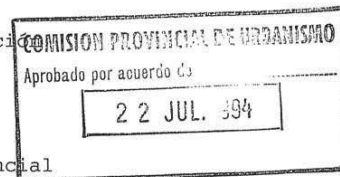
- Fondo máximo edificable: 15 m.

En ningún caso las edificaciones podrán levantarse a una distancia inferior a 3 metros al límite de parcela, salvo en el caso de edificación aislada o agrupada, cuando no se den luces y vistas al citado límite.

c) - Condiciones de uso: Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio
- Almacenes, y oficinas en edificios de vivienda
- Comercios, almacenes y oficinas en edificios independientes
- Industria sin molestia para la vivienda
- Administrativos
- Cultural o de relación
- Escolar
- Religioso
- Sanitario o asistencial
- Espectáculos
- Hotelero
- Instalaciones de servicios públicos

d) - Cesiones: Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo sobre cesiones obligatorias para red viaria, en aquellas unidades de actuación destinadas a edificación agrupada, que se desarrollen mediante Estudio de Detalle, con sistema de actuación por compensación, será



6

Texto modificado:

"b).- Condiciones de edificabilidad: Para los polígonos C-1, C-1-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9 y C-10 en el plano 4.A del presente documento, las edificaciones se atenderán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 250 m2.



- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: dos plantas.

Los polígonos C-2 y C-4, se desarrollarán de acuerdo con la ordenación detallada según se define las Fichas de desarrollo y en los planos 4.A.C-2 y 4.A.C-4 del presente documento, respectivamente.

Cuando la parcela sea inferior a la señalada como mínima para la zona, podrá admitirse su edificación cumpliendo el resto de condiciones.

- Alineaciones: En aquellas parcelas que den a carretera, la alineación de las edificaciones vendrá definida por la distancia determinada por la Jefatura Provincial de Carreteras o en su caso por las vigentes Leyes de Carreteras (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha).

Las alineaciones correspondientes al polígono C-1-1 son las definidas en la Modificación puntual N<sup>o</sup> 2 aprobada el 22/07/1994.

Las alineaciones correspondientes a los polígonos C-2 y C-4 se señalarán por el Ayuntamiento de acuerdo a la ordenación detallada definida en los planos 4.A.C-2 y 4.A.C-4 del presente documento, respectivamente.

En los casos de alineaciones de edificios que den a calles o vías públicas no contempladas en estas Normas, será preceptivo la definición de éstas por el Excelentísimo Ayuntamiento, como trámite preceptivo a la concesión de la licencia.

- Fondo máximo edificable: 15 m.

En ningún caso las edificaciones podrán levantarse a una distancia inferior a 3 metros al límite de la parcela, salvo en el caso de edificación aislada o agrupada, cuando no se den luces y vistas al citado límite.

c).- Condiciones de uso: Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda.
- Comercio.
- Almacenes y oficinas en edificios destinados a vivienda.
- Comercios, almacenes y oficinas en edificios independientes.
- Industria sin molestia para la vivienda.
- Administrativos.
- Cultura o de relación.
- Escolar.
- Religioso.
- Sanitario o asistencial.
- Espectáculos.
- Hotelero.
- Instalaciones de servicios públicos.





d).- Cesiones: Sin perjuicio de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para red viaria, en los polígonos C-2 y C-4, será la establecida en la Ficha de desarrollo correspondiente.

e) Otras condiciones: El desarrollo de estas zonas tendrá en cuenta el Reglamento (UE) 2018/842 sobre reducciones anuales vinculantes de las emisiones de gases efecto invernadero. Los proyectos de urbanización y edificación incluirán medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

De conformidad con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, las redes de saneamiento deben ser separativas o aportar justificación en contrario. Cualquier infraestructura en Dominio Público Hidráulico, infraestructura de saneamiento, vertidos, etc... deberá contar con las autorizaciones que correspondan según establece la legislación, por parte del organismo de cuenca.

• PLANOS DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE CORDUENTE.

Se deja sin efecto el plano de ordenación N° 4. CORRECCION DE ERROR MATERIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ORDENACION. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CORREGIDO. NUCLEO CORDUENTE, de diciembre de 2006 aprobado por la CPU el 5/jun/2007 y se incorporan los siguientes Planos de ordenación:

- 4.A ORDENACIÓN. CLASIFICACION DEL SUELO. SUELO URBANO. CORDUENTE.
- 4.A.C2 ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLIGONO C-2 DE CORDUENTE.
- 4.A.C4 ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLIGONO C-4 DE CORDUENTE.

C.- REAJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO Y ENSANCHE.

Objeto: Se propone reajustar la delimitación entre las zonas de casco antiguo y ensanche en la Calle Doroteo López, para adecuar la normativa urbanística a la estructura y morfología urbanas existentes.

Justificación: La delimitación realizada en la fecha de redacción de las normas no tuvo en cuenta la estructura y morfologías existentes en la zona norte de la calle Doroteo López, y en consecuencia la ordenanza de Ensanche no permite el desarrollo del ámbito, siendo más adecuado la incorporación del mismo a la ordenanza de Casco Antiguo, para garantizar el mantenimiento de la estructura urbana y parcelaria del núcleo rural originario, adecuando la ordenación a los aprovechamientos urbanísticos preexistentes.

Por tanto, para subsanar esta incoherencia de la normativa en vigor se propone reajustar la delimitación entre ambas zonas incluyendo en la zona de Casco antiguo a las parcelas que no cumplirían la condición de parcela mínima con la ordenanza de Ensanche.

Se incorpora Cuadro justificativo de los incrementos de aprovechamiento respecto a los aprovechamientos preexistentes de las parcelas catastrales afectadas, y de las correspondientes cesiones, a los efectos de su valoración.





Contenido: Se deja sin efecto el plano de ordenación Nº 4. CORRECCION DE ERROR MATERIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ORDENACION. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CORREGIDO. NUCLEO CORDUENTE, de diciembre de 2006 aprobado por la CPU el 5/jun/2007 y se incorporan los siguientes planos de ordenación:

- 4.A ORDENACIÓN. CLASIFICACION DEL SUELO. SUELO URBANO. CORDUENTE.
- 4.A.DL ORDENACION DETALLADA DEL AMBITO "C/ DOROTEO LÓPEZ".

Asimismo, se incorpora el CUADRO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y CESIONES del ámbito de ordenación "C/ Doroteo López" a la Normativa Urbanística, en el que se especifican las cesiones para cada unidad parcelaria.

#### D.- ACLARACIONES A LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Objeto: Se propone la inclusión en suelo rústico de usos y actividades complementarios del Parque Natural y su adaptación a la reglamentación en vigor.

Justificación: La aprobación del Parque Natural del Alto Tajo ha supuesto una gran oportunidad para fijar la población en el municipio de Corduente, por la mejora en las posibilidades de trabajo; de especial importancia en una comarca tan afectada por la despoblación.

En base a esto, el Ayuntamiento considera fundamental que puedan desarrollarse en el suelo rústico actividades ligadas al mantenimiento y conservación de las masas arbóreas y para el tratamiento de la biomasa, que redunde en la sostenibilidad del medio natural.

Por tanto, se propone todos los usos permitidos por el Reglamento de Suelo Rústico, de acuerdo con la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento y de esta forma, además de permitir expresamente los usos, actividades y construcciones ligadas relacionadas con la explotación forestal y silvícola, se adapta el texto normativo municipal a la regulación urbanística vigente en Castilla-La Mancha. Se incluye asimismo referencias a los instrumentos de gestión de dicho Espacio Protegido y a los espacios Red Natura existentes.

Contenido: Se modifican los siguientes documentos:

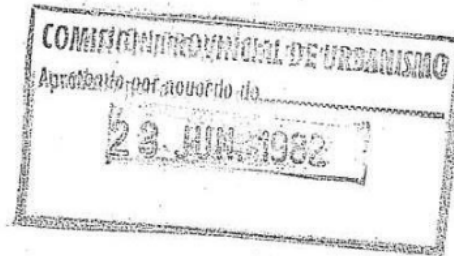
- Se modifica la normativa de suelo rústico con el siguiente texto:

Texto que queda sin efecto:



## 6.2.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En el suelo no urbanizable previsto en las presentes Normas por estar incluido en la Norma 5.1. apartado a), b) y c), o en el definido, en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo, conforme a la Norma 5.1. apartado d), no se permitirán otras construcciones que las señaladas para cada supuesto en el Artículo 86 con referencia al 85 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



Texto modificado:

## "6.2.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En el suelo no urbanizable previsto en las presentes Normas por estar incluido en la Norma 6.1 se permitirán los actos constructivos señaladas en el art. 54 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que redunden en la mejor conservación de los usos y actividades ligados al Parque Natural del Alto Tajo o para el uso y disfrute públicos compatibles con el mismo, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

Estos actos constructivos, cuando se materialicen en el interior del Parque Natural del Alto Tajo, deberán cumplir las determinaciones incluidas en la Orden de 04-04-2005, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el Plan rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Alto Tajo y la Orden 155/2017, de 5 de septiembre de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se aprueba el Plan de Gestión del ZEC-ZEPA Alto Tajo (ES4240016-ES0000092), cuando estos se desarrollen en el interior de estos espacios pertenecientes a la Red Natura 2000."

E.- AUMENTO DE SUPERFICIE DE DOTACIONES PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y ZONAS VERDES EN EL NÚCLEO URBANO DE CORDUENTE.

Objeto: Se propone la ampliación de la superficie dotacional de Equipamiento y



Zonas Verdes mediante la delimitación del Sistema General de Equipamiento y Zonas Verdes en el núcleo urbano de Corduente.

Justificación: El núcleo urbano de Corduente cuenta con una superficie en su zona oeste en la que se desarrollan actividades deportivas y de ocio (piscina, parque público...), que se viene utilizando como equipamiento municipal desde los años anteriores a la redacción de las Normas Subsidiarias. En el documento en vigor no quedó incorporada en la delimitación de ese ámbito como suelo urbano, aunque de facto es un equipamiento que sirve al núcleo urbano. Para subsanar este aspecto, en la presente modificación se clasifica y califica expresamente esta parcela de titularidad municipal (Parcela 77 del polígono 6) como SISTEMA GENERAL (SG) con Uso Dotacional Público (Equipamiento y Zona Verde), manteniendo su clasificación como Suelo Rústico.

Asimismo, también es objetivo del Ayuntamiento ampliar esa superficie de Equipamiento para completar las instalaciones municipales existentes con la parcela colindante (Parcela 1 del Polígono 509), también de titularidad municipal.

Estas parcelas lindan con la vía pecuaria Vereda de Ganados. Esta Vereda se encuentra incluida, con una anchura legal de 20,89 metros, en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Corduente, aprobado por Orden Ministerial de 02/10/1980.

En el presente documento se señalan los tramos de vía pecuaria que discurren por el territorio ordenado, clasificándolos como suelo rústico no urbanizable de especial protección, según establece el artículo 18 de la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha. Asimismo, se respeta la naturaleza jurídica de los terrenos (es decir, su condición de bienes de dominio público propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y por lo tanto, inalienables, imprescriptibles e inembargables), la integridad y la continuidad de las vías pecuarias que discurran por el territorio sometido a ordenación, y se garantiza el tránsito ganadero y sus usos compatibles y complementarios.

En los terrenos de dominio público pecuario es de aplicación la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha. En consecuencia, no podrán concederse autorizaciones de acondicionamiento de vías pecuarias que incluyan el asfaltado o el hormigonado. Tampoco podrán considerarse las vías pecuarias como viales de acceso al tráfico rodado ordinario. En caso de que se pretendan ocupaciones del dominio público (conducciones de luz, agua, teléfono, etc.) deberá tramitarse la preceptiva autorización con la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Guadalajara. Y se establecen las "zonas de protección" del dominio público pecuario de acuerdo con el artículo 47 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con una anchura de 5 metros. Asimismo, de forma previa a la realización de cualquier obra, se solicitará el deslinde de la Vía Pecuaria con la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

De otra parte, y como consecuencia de que la parcela linda con el Arroyo de la



Dehesa, se ha excluido la banda de 5,00 m. correspondiente a la “zona de servidumbre” en la que se mantiene su clasificación con Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Y como consecuencia de que la parcela se encuentra incluida dentro de la “zona de policía” de 100 metros del dominio público hidráulico, se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo de acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento. A tal efecto será preceptivo el informe del Organismo de Cuenca.

Contenido: Se deja sin efecto el plano de ordenación Nº 4. CORRECCION DE ERROR MATERIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ORDENACION. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CORREGIDO. NUCLEO CORDUENTE, de diciembre de 2006 aprobado por la CPU el 5/jun/2007 y se incorpora el siguiente plano de ordenación:

- 4.A ORDENACIÓN. CLASIFICACION DEL SUELO. SUELO URBANO. CORDUENTE.

F.- REAJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE CAÑIZARES.

Objeto: Reajustar la delimitación del suelo urbano, excluyendo una zona.

Justificación: La zona a excluir carece de servicios urbanísticos y no está consolidada por la edificación ni la urbanización. Su ubicación alejada del núcleo urbano hace que el coste de la implantación de los servicios exceda de los criterios de sostenibilidad económica exigibles, por lo que no es correcta su inclusión en el Suelo Urbano.

En el Anejo fotográfico se puede apreciar el estado actual de la zona a excluir.

Los usos actuales son agrícolas como puede apreciarse en documentación fotográfica.

Asimismo, según consta en el expediente municipal, los propietarios afectados han expresado su conformidad a la exclusión de las parcelas del suelo urbano y su inclusión en el Suelo Rústico.

Contenido: Se deja sin efecto el plano de ordenación Nº 4.3 CASCO ACTUAL. CAÑIZARES, de ABRIL/1976 aprobado por la CPU 27/mayo/1977 y se incorpora un nuevo Plano de ordenación: 4.3 ORDENACIÓN. CAÑIZARES.

4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 119 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en concordancia con los artículos 19 y 20, se definen las Determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada en memoria y planos:

- Determinaciones de la Ordenación Estructural:



1. Directrices que resulten del modelo. No se modifica.
2. Clasificación del Suelo. Se modifica.
3. Delimitación preliminar de sectores o ámbitos de reforma interior. No se modifican.
4. Establecimiento del uso global mayoritario. No se modifica.
5. Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones, dotaciones y espacios libres. Se modifica.
6. Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan. No se modifica.
7. Fijación de los criterios en la ordenación del suelo rústico. No se modifica.
8. No se trata de un municipio con más de 10.000 habitantes de derecho.

• Determinaciones de la Ordenación Detallada:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas para el Suelo Urbano y Rústico. Se realizan modificaciones puntuales y aclaraciones.
2. Delimitación de las áreas de reparto y aprovechamientos tipo. No se modifican.
3. Trazado pormenorizado de las vías de comunicación, espacios libres y equipamientos de carácter local. Se modifican.
4. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de servicios. No se modifican.
5. División en unidades de actuación. No se modifican.
6. No hay remisión a PERI.
7. La parcelación o régimen al que deba ajustarse. No se modifica.
8. Sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano. No se proponen.
9. No se modifica el régimen de construcciones y edificaciones preexistentes que queden fuera de ordenación.

## 5. FORMULACION.

La presente Modificación Puntual se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de CORDUENTE con domicilio en Plaza de España, Nº 2 de la localidad de Corduente (CP 19.341) (Guadalajara).

## 6. EQUIPO TECNICO.

La redacción de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias la realiza la Empresa Consultora INGENYA S.L. cuyo equipo técnico está dirigido por D. Luis Leceta García, Arquitecto y Urbanista.

## 7. BASE LEGAL.

Esta Modificación Puntual se realiza al amparo del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Relación de legislación medioambiental aplicable:

Legislación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental:



- -Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha. Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
- -Ley 21/2013, de 09-12-2013, de Evaluación Ambiental (y sus modificaciones).

#### Conservación del Patrimonio:

- -Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha (DOCM nº 100 de 24-05-2013).
- -Ley 43/2003, de 20 de marzo, de vías Pecuarias de Castilla la Mancha.

#### Legislación referente a contaminación atmosférica y a la calidad del aire:

- -Ley 34/2007, de 15 noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. (BOE núm. 275, 16/noviembre/2007).
- -Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. (BOE núm. 276, 18/Noviembre/2003)
- -Resolución de 23 de abril de 2002, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por el que se aprueba el tipo de ordenanza municipal sobre normas de protección acústica.

#### Legislación de aguas:

##### Estatal:

- -Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas. (BOE 176, de 24-7-2001).
- -Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que se desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI, VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto de Aguas (y sus modificaciones).
- -Planes de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- -Plan de vertidos.
- -Planes hidrológicos de cuenca.

##### Autonómica:

- -Ley 12/2002, de 27 de junio reguladora del ciclo integral del agua en la Comunidad de Castilla la Mancha.

#### Legislación referente a residuos:

- -Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- -Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- -Orden de 21 de enero de 2003, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regulan las normas técnicas específicas que deben cumplir los almacenes y las instalaciones de transferencia de residuos peligrosos.



- -Orden de 21 de agosto de 2000, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regulan los documentos a emplear por los recogedores-transportistas autorizados en Castilla la Mancha en la recogida de residuos peligrosos procedentes de pequeños productores.
- -Orden de 5 de marzo de 2001, de la Consejería de Agricultura y medio Ambiente, por la que se regula el contenido básico de los estudios de minimización de la producción de residuos peligrosos.

Legislación en materia de infraestructuras:

Estatal:

- - Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, publicada en el BOE de 30 de septiembre de 2015.
- - Ley 16/1987, de 30 de julio, Ordenación de los Transportes Terrestres, publicado en el BOE de 31 de julio de 1987.
- - Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento y Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE, 8 de octubre de 1990).

Autonómica:

- - Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha (DOCM núm. 60, de fecha 11 de marzo de 1991).

Legislación en materia de accesibilidad y eliminación de barreras:

- - Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28-marzo-2006) y modificaciones posteriores.
- - Ley 1/1994, de 24 de mayo de 1994, de accesibilidad y Supresión de barreras en Castilla la Mancha.
- - Decreto 158/1997, de 2 de diciembre de 1997, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla la Mancha.
- - Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

## 8. DOCUMENTACION.

El presente documento incluye las correcciones derivadas de las observaciones emitidas en el INFORME UNICO DE CONCERTACION INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA, según acuerdo de 30/mayo/2017, y las sugerencias emitidas por los informes de la Consejería de Agricultura (17/marzo/2017) que incluye los informes siguientes:

- • Informe del Servicio de Política Forestal y espacios Naturales.
- • Informe que realiza el Servicio de Urbanismo, relativo a consultas previas en el procedimiento de Evaluación Ambiental.

Además, se incorporan los condicionantes del Informe de la Confederación





Hidrográfica del Tajo.

El presente documento I. MEMORIA constituye la documentación informativa y justificativa de la modificación.

El documento II. DOCUMENTOS DE INFORMACION: NORMATIVA URBANISTICA Y PLANOS DE ORDENACION VIGENTES QUE QUEDAN SIN EFECTO, se incorporan a título informativo.

En el documento III. DOCUMENTOS DE LA NUEVA ORDENACION: NORMATIVA URBANISTICA Y PLANOS DE ORDENACION, se incorpora la nueva ordenación, con los documentos que sustituyen a que quedan sin efecto y otros que completan la ordenación detallada de las Normas Subsidiarias vigentes, según se expone en los apartados anteriores de la memoria y en el documento IV. DOCUMENTO DE REFUNDICION.

El documento V. DOCUMENTACION ANEJA incluye los siguientes documentos:

Anejo 1. Estudio fotográfico. Informe de servicios urbanísticos. De carácter informativo.

Anejo 2. Planos del estado actual de pavimentación, servicios urbanos y edificación.

De carácter informativo.

Anejo 3. Informe de sostenibilidad económica. De carácter informativo.

Anejo 4. Informes de las Administraciones Públicas. De carácter prescriptivo.

Anejo 5. Documento Ambiental Estratégico. De carácter informativo.

Anejo 6. Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo. De carácter prescriptivo.

Anejo 7. Documento justificativo de la demanda de agua potable. De carácter informativo.

Anejo 8. Informe de igualdad de género. De carácter informativo.

Anejo 9. Resolución de 21/07/2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan.

II. DOCUMENTOS DE INFORMACION:

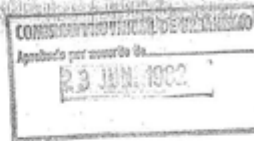
NORMATIVA URBANISTICA Y PLANOS DE ORDENACION VIGENTES QUE QUEDAN SIN EFECTO.

Normativa urbanística que queda sin efecto:





### CAPITULO III.- SUELO URBANO



#### 3.1.--- NORMAS GENERALES

3.1.1.- El suelo urbano podrá ser edificado directamente a partir de estas Normas a menos que sea necesario compromiso de urbanizar en el supuesto a que se refiere la Norma 2.3.3.2. b) o sea necesario Estudio de Detalle conforme a lo dispuesto en la Norma 3.1.2. a).

#### 3.1.2.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

a) - En aquellas zonas, dentro del suelo urbano, que específicamente se señalen con asterisco en los planos número 4.a. será preceptiva la redacción y aprobación de Estudios de Detalle para la distribución de la edificabilidad y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) - Cada Estudio de Detalle deberá comprender, por lo menos, una manzana completa y se ajustará en su redacción a lo que señala el Anexo número 3.

#### 3.2.--- CLASIFICACION Y DESARROLLO

El suelo urbano se clasifica y desarrolla conforme a las siguientes Normas:



Diferencia: la presente modificación fue aprobada inicialmente por el pleno edilicio del 13.11.93 y provisionalmente el día 23.02.94 Corduente a



**PROPUESTA. -**

Inclusión dentro del polígono descrito del Polígono C-1 de Ensanche como polígono C-1-1 de Ensanche.

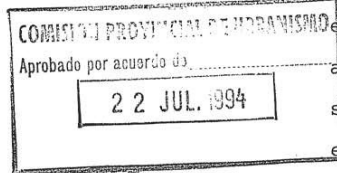
**NORMATIVA URBANÍSTICA:**

La definida en los Anexos y en el Artículo 3.2.2 de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias y de Planeamiento del Municipio de Corduente, aprobado en fecha 23 de Junio de 1.982, cuya transcripción es la siguiente, incluyendose la presente modificación.

**3.2.2.- ENSANCHE**

**3.2.2.1.- Definición.**

Está constituido por el conjunto de terrenos edificados o simiedificados sin especiales valores de protección y por aquellos otros que tengan construidos los servicios de agua, saneamiento, electrificación y pavimentación con el grado medio de los existentes en la localidad.



A efectos de su desarrollo se clasifica en las siguientes zonas:

**3.2.2.2.- Zona de edificación unifamiliar:**

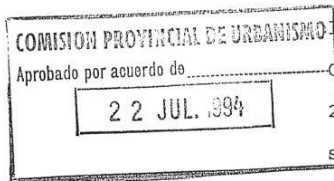
(E.U.)

a)- Tipo de edificación: La zona de edificación unifamiliar podrá desarrollarse



*Presencia: la presente modificación fue aprobada inicialmente por el Pleno el día 11.11.94 y próximamente el día 23.02.94. Conforme a orden de plaza de 1994*

mediante sistemas de edificación aislada o agrupada, de acuerdo con la configuración física de las parcelas y la tipología constructiva existente.



b)- Condiciones de edificabilidad: Para los polígonos C-I, C-1-1, C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-10, grafiados en el plano nº 2 DEL PRESENTE DOCUMENTO, las edificaciones se atenderán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup> sobre m<sup>2</sup>
- Altura máxima: dos plantas.

Los polígonos C-2 y C-4, se desarrollarán mediante Estudios de Detalle.

Cuando la parcela sea inferior a la señalada como mínima para la zona, podrá admitirse su edificación cuando esté rodeada de parcelas ya edificadas, sin que su edificabilidad pueda en ningún caso sobrepasar la señalada para la zona de que se trate.

- Alineaciones: En aquellas parcelas que den a carreteras, la alineación de las edificaciones, vendrá definida por la distancia determinada por la Jefatura Provincial de Carreteras o en su caso por la vigente Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974. En los casos de alineaciones de edificios que den a calles o vías públicas no contempladas en estas Normas, será preceptivo la definición de estas por el Excelentísimo



*Alcaldía: la presente modificación  
 fue aprobada inicialmente por el Pleno  
 del día 11.11.93 y provisionalmente  
 el día 23.02.94.  
 Concluye a obra de julio de 1994*



Ayuntamiento, como trámite preceptivo a la consecución de licencia.

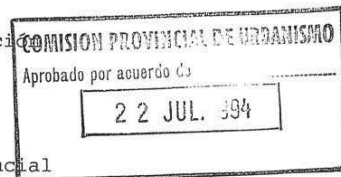
- Fondo máximo edificable: 15 m.

En ningún caso las edificaciones podrán levantarse a una distancia inferior a 3 metros al límite de parcela, salvo en el caso de edificación aislada o agrupada, cuando no se den luces y vistas al citado límite.

c) - Condiciones de uso: Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio
- Almacenes, y oficinas en edificios de vivienda
- Comercios, almacenes y oficinas en edificios independientes
- Industria sin molestia para la vivienda
- Administrativos
- Cultural o de relación
- Escolar
- Religioso
- Sanitario o asistencial
- Espectáculos
- Hotelero
- Instalaciones de servicios públicos

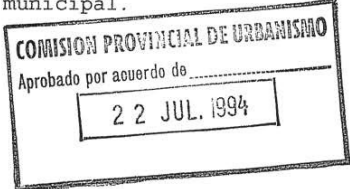
d) - Cesiones: Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo sobre cesiones obligatorias para red viaria, en aquellas unidades de actuación destinadas a edificación agrupada, que se desarrollen mediante Estudio de Detalle, con sistema de actuación por compensación, será





*Relación: La presente modificación fue aprobada definitivamente por el Pleno el día 11.11.93 y provisionalmente el día 23.02.94. Corduente a dos de julio de 1994.*

preceptiva la cesión obligatoria y gratuita de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial con destino a zonas verdes, y de 10 m2 con destino a equipamiento municipal.



**CONDICIONANTES PARTICULARES**

**ALINEACIONES EXTERIORES**

Las definidas en el plano n° 5 del presente documento.

**ALINEACIONES INTERIORES**

Las definidas en el articulo 3.2.2 y además, por si fuera preceptivo, dado que en uno de los bordes del poligono C-1-1 discurre el arroyo procedente del monte, las que pudiera establecer la Confederación Hidrográfica del Tajo.

**CONCLUSION**

Los los documentos mencionados en las Normas Subsidiarias y de Planeamiento para el municipio de Corduente se presentarán obligatoriamente en el Ayuntamiento, independientemente de los exigidos por otros organismos legales legales, por el propietario o persona por él designada, junto con los documentos que para dar trámite a la obtención de licencia se exijan por el mismo, de acuerdo con la legislación vigente.

Guadalajara, 8 de Octubre, de 1.993

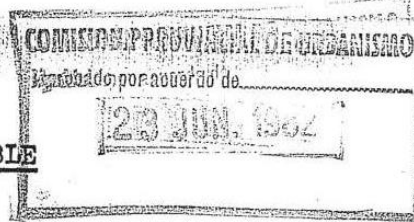
EL ARQUITECTO:

*[Handwritten signature]*

EL AYUNTAMIENTO:







## CAPITULO V.- SUELO NO URBANIZABLE

### 5.1.- DEFINICION

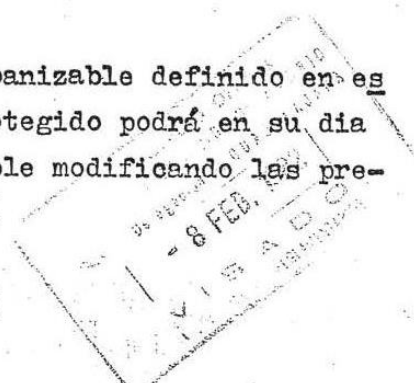
Definidos en los capítulos III y IV el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable, el resto del término municipal queda clasificado como "Suelo no Urbanizable".

En el suelo no urbanizable solo se permitirán aquellas construcciones a las que hace referencia la Norma 6.2., dentro del suelo no urbanizable en el capítulo VI, se definirán aquellas superficies que por sus diferentes valores han de ser preservadas de la edificación, y que constituirán el "Suelo no urbanizable protegido".

No obstante el Suelo no Urbanizable definido en estas Normas y que no sea protegido podrá en su día clasificarse como urbanizable modificando las presentes Normas Subsidiarias.

### 5.2.- DELIMITACION

Está constituido por el resto del Sector no grafia do en los planos números 4., 4.1., 4.2., 4.3., 4.4 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., 4.9., 4.10., 4.11., 4.12., y 4.13. y que no están incluidos en la Norma 6.1.





CAPITULO VI.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

6.1.- DELIMITACION

El suelo no urbanizable está constituido por el resto del término municipal, que carece de trama especial en los planos de las Normas primitivamente aprobadas, números 4., 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., 4.9., 4.10., 4.11., 4.12., y 4.13. y reúnen alguna de las características siguientes:

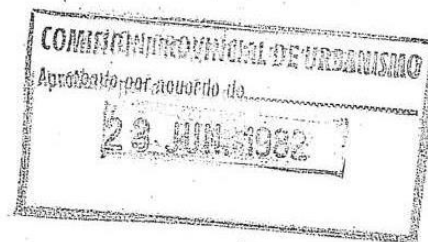
- a) - Integrar los márgenes de los ríos en una zona delimitada por la línea de máxima riada y una distancia de 300 mts. a partir de dicha línea.
- b) - Integrar las zonas contiguas a las vías de comunicación existente o en proyecto. Se considerará suelo no urbanizable una zanja de 50 mts. cada lado de las carreteras nacionales y de 25 mts. a cada lado de las carreteras provinciales.
- c) - Integrar montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos o zonas de regadío de reconocida importancia.
- d) - Aquellas superficies en que así determine por la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o instancia del Ayuntamiento correspondiente, por darse alguna de las circunstancias siguientes:
  - Que resulten valores paisajísticos, visuales o ambientales que resulte necesario proteger según las circunstancias concurrentes.



- Que resulten de interés para la conservación o defensa de la flora o fauna, o para el mantenimiento del equilibrio ecológico.
- Que contengan o se prevea la existencia en ellas de yacimientos, mineros o arqueológicos.
- Que tengan una riqueza agrícola o forestal importante en cada caso o circunstancia.

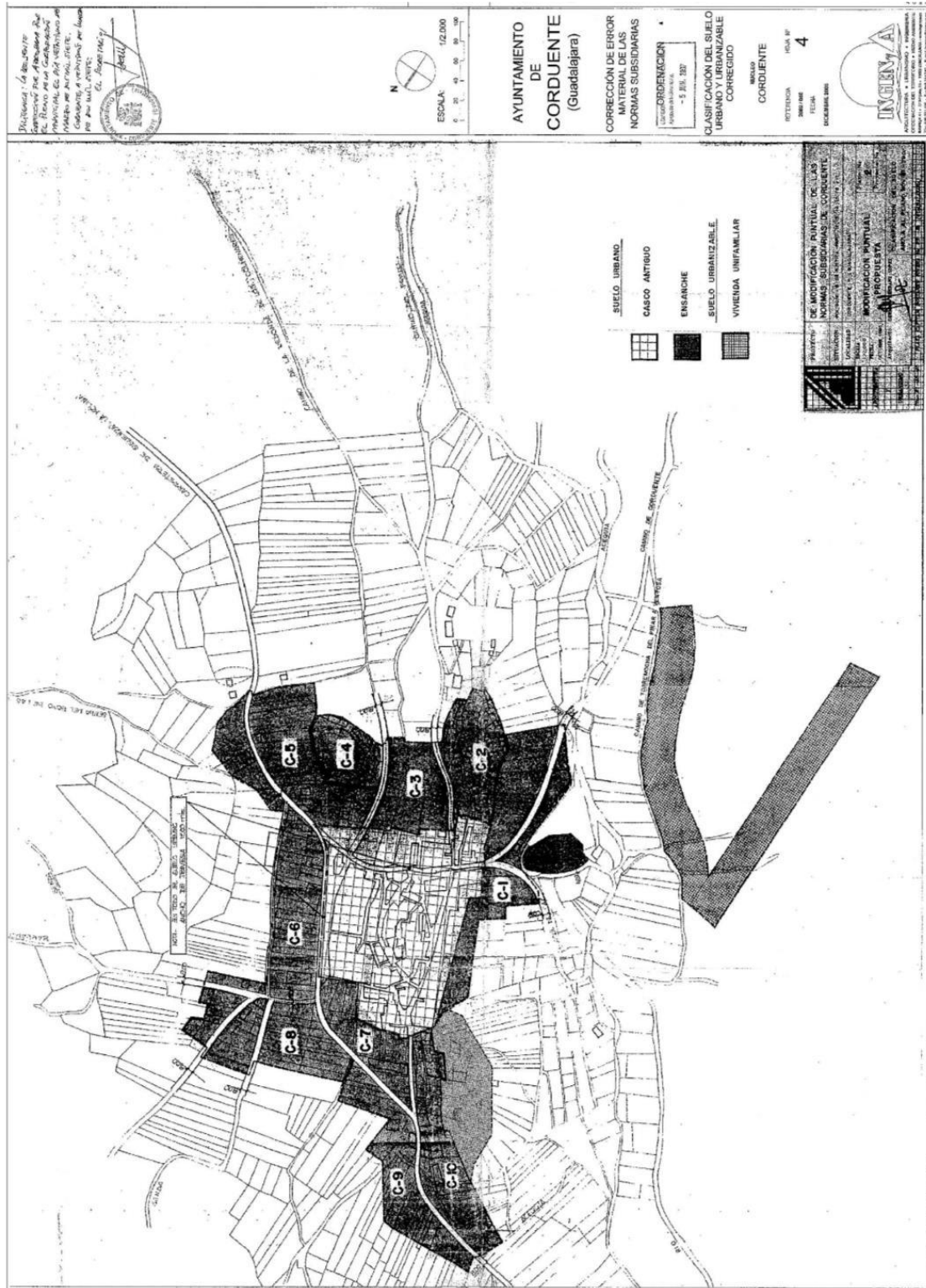
#### 6.2.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En el suelo no urbanizable previsto en las presentes Normas por estar incluido en la Norma 5.1. apartado a), b) y c), o en el definido, en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo, conforme a la Norma 5.1. apartado d), no se permitirán otras construcciones que las señaladas para cada supuesto en el Artículo 86 con referencia al 85 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



Plano de ordenación que queda sin efecto.





Plano de ordenación que queda sin efecto.







NORMATIVA URBANISTICA.

(El texto siguiente sustituye al vigente de las Normas urbanísticas)

### CAPITULO III.- SUELO URBANO

#### 3.1.- NORMAS GENERALES

3.1.1.- El suelo urbano podrá ser edificado directamente a partir de estas Normas a menos que sea necesario compromiso de urbanizar en el supuesto a que se refiere la Norma 2.3.3.2 b) o sea necesaria la ejecución de la urbanización mediante obras públicas ordinarias conforme a lo dispuesto en la Norma 3.1.2.

#### 3.1.2.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Los polígonos C2 y C4 se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Plano de Ordenación Detallada y en la Ficha de desarrollo correspondiente.

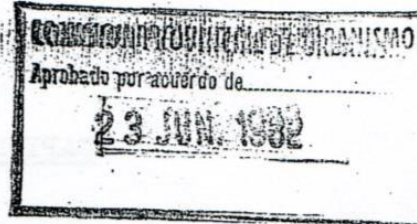
#### **3.2. — CLASIFICACION Y DESARROLLO**

**El suelo urbano se clasifica y desarrolla conforme a las siguientes Normas:**





### 3.2.1.- CASCO ANTIGUO: (C.A.)



#### 3.2.1.1.- Definición

Está constituido por el área correspondiente al núcleo o núcleos primitivos de población susceptible de especial valoración histórica, artística o ambiental.

#### 3.2.1.2.- Condiciones de desarrollo

a) - Condiciones de edificabilidad: La altura de la edificación no podrá exceder en ningún caso - de 3 plantas, los fondos edificables de los solares se ajustarán a la estructura urbana actual de la manzana en que se ubique el solar, no pudiendo sobrepasar la longitud de 15 m.

b) - Condiciones estéticas: El tratamiento de fachadas y cubiertas se ajustará a la composición actual de los edificios de cada manzana. En los casos de reformas urbanas se respetará el arbolado y los elementos arquitectónicos existentes en calles y plazas, integrándolos en las nuevas soluciones.

c) - Condiciones de uso: Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda.
- Comercio.
- Almacenes, y oficinas en edificios de vivienda.
- Comercios, almacenes y oficinas en edificios independientes.
- Industria sin molestia para la vivienda.
- Administrativos.
- Cultural o de relación
- Escolares.

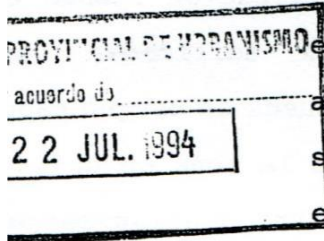


- Religioso.
- Sanitario o asistencial.
- Espectáculos.
- Hotelero.
- Instalaciones de servicios públicos.

### 3.2.2.- ENSANCHE

#### 3.2.2.1.- Definición.

Está constituido por el conjunto de terrenos edificados o simiedificados sin especiales valores de protección y por aquellos otros que tengan construidos los servicios de agua, saneamiento, electrificación y pavimentación con el grado medio de los existentes en la localidad.



A efectos de su desarrollo se clasifica en las siguientes zonas:

#### 3.2.2.2.- Zona de edificación unifamiliar:

(E.U.)

a)- Tipo de edificación: La zona de edificación unifamiliar podrá desarrollarse



mediante sistemas de ~~edificación~~ aislada o agrupada, de acuerdo con la configuración física de las parcelas y la tipología constructiva existente.

b).- Condiciones de edificabilidad: Para los polígonos C-1, C-1-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9 y C-10 en el plano 4.A del presente documento, las edificaciones se atenderán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: dos plantas.

Los polígonos C-2 y C-4, se desarrollarán de acuerdo con la ordenación detallada según se define las Fichas de desarrollo y en los planos 4.A.C-2 y 4.A.C-4 del presente documento, respectivamente.

Cuando la parcela sea inferior a la señalada como mínima para la zona, podrá admitirse su edificación cumpliendo el resto de condiciones.

- Alineaciones: En aquellas parcelas que den a carretera, la alineación de las edificaciones vendrá definida por la distancia determinada por la Jefatura Provincial de Carreteras o en su caso por las vigentes Leyes de Carreteras (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha).

Las alineaciones correspondientes al polígono C-1-1 son las definidas en la Modificación puntual N<sup>o</sup> 2 aprobada el 22/07/1994.

Las alineaciones correspondientes a los polígonos C-2 y C-4 se señalarán por el Ayuntamiento de acuerdo a la ordenación detallada definida en los planos 4.A.C-2 y 4.A.C-4 del presente documento, respectivamente.

En los casos de alineaciones de edificios que den a calles o vías públicas no contempladas en estas Normas, será preceptivo la definición de éstas por el Excelentísimo Ayuntamiento, como trámite preceptivo a la concesión de la licencia.

- Fondo máximo edificable: 15 m.

En ningún caso las edificaciones podrán levantarse a una distancia inferior a 3 metros al límite de la parcela, salvo en el caso de edificación aislada o agrupada, cuando no se den luces y vistas al citado límite.

c).- Condiciones de uso: Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda.



- Comercio.
- Almacenes y oficinas en edificios destinados a vivienda.
- Comercios, almacenes y oficinas en edificios independientes.
- Industria sin molestia para la vivienda.
- Administrativos.
- Cultura o de relación.
- Escolar.
- Religioso.
- Sanitario o asistencial.
- Espectáculos.
- Hotelero.
- Instalaciones de servicios públicos.

d).- Cesiones: Sin perjuicio de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para red viaria, en los polígonos C-2 y C-4, será la establecida en la Ficha de desarrollo correspondiente, que se adjuntan.

e) Otras condiciones: El desarrollo de estas zonas tendrá en cuenta el Reglamento (UE) 2018/842 sobre reducciones anuales vinculantes de las emisiones de gases efecto invernadero. Los proyectos de urbanización y edificación incluirán medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

De conformidad con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, las redes de saneamiento deben ser separativas o aportar justificación en contrario. Cualquier infraestructura en Dominio Público Hidráulico, infraestructura de saneamiento, vertidos, etc... deberá contar con las autorizaciones que correspondan según establece la legislación, por parte del organismo de cuenca.





A. DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO		<b>POLIGONO C-2</b>	
B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Suelo Urbano No consolidado	
C. PLANO DE SITUACIÓN		4.A	
<b>D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
D.1 Objetivos de la ordenación:			
D.2 Superficie total (con SG adscritos interiores o exterior).		12.102 m <sup>2</sup>	
D.3 Superficie de SG adscritos:		Interiores	Exteriores
D.3.1 Zonas verdes		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.3.2 Equipamientos		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.3.3 Red viaria		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.3.4 Participación de la financiación de nuevas infraestructuras		0,00 %	
D.4 Superficie del ámbito (total-SG)		12.102 m <sup>2</sup>	
D.5 Uso Mayoritario		Residencial	
D.6 Edificabilidad del ámbito		6.051 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	
D.7 Densidad poblacional		150 Hab/ha	
D.8 Aprovechamiento objetivo del ámbito		6.051 u.a	
D.9 Área de reparto y aprovechamiento tipo		Polígono C-2 0,50 u.a/m <sup>2</sup>	
D.10 Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11 Porcentaje mínimo de vivienda protegida		No se establece	
D.12 Observaciones y condiciones de desarrollo: Desarrollo mediante reparcelación y urbanización por gestión directa y/o convenio urbanístico según LOTAU.			
Las superficies señaladas podrán ajustarse en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos o al objeto de incorporar cualquier ámbito necesario para la ejecución del polígono.			
Las cesiones de suelo para sistemas locales podrán sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas. Las valoraciones a que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del artículo 70.4 de del TR LOTAU y requerirán informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.			
La cesión de suelo correspondiente al Aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación podrá materializarse en su equivalente en metálico, y requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales. Todo ello de acuerdo con los art. 77 y 79.3 del TR LOTAU.			
<b>E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
E.1 Reservas de suelo para sistemas locales			
E.1.1 Zonas verdes		1.210 m <sup>2</sup> (A monetarizar)	
E.1.2 Equipamientos		1.210 m <sup>2</sup> (A monetarizar)	
E.1.3 Aparcamientos públicos		30 plazas (1 accesible)	
E.1.4 Red viaria		Según Plano de ordenación detallada. m <sup>2</sup>	
E.2 Superficie suelo neto lucrativo		(St-Srv) m <sup>2</sup>	
E.3 Usos pomenorizados y ordenanzas de aplicación		ENSANCHE. Zona de edificación unifamiliar.	E.U.
		Dotacional ZV	O.05 ZV
		Dotacional Eq	O.04 EQ
		Red viaria	O.06 RV
E.4 Observaciones: Se deberán reservar al menos 30 plazas de aparcamiento privado, a ubicar en el interior de las parcelas (Mínimo 1 Pza./vivienda ó 1Pza./200m <sup>2</sup> edif.)			



A. DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	POLIGONO C-4
----------------------------	--------------

B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano No consolidado
----------------------------	-----------------------------

C. PLANO DE SITUACIÓN	4.A
-----------------------	-----

D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1 Objetivos de la ordenación:		
D.2 Superficie total (con SG adscritos interiores o exterior).	6.775 m <sup>2</sup>	
D.3 Superficie de SG adscritos:	Interiores	Exteriores
D.3.1 Zonas verdes	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.3.2 Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.3.3 Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.3.4 Participación de la financiación de nuevas infraestructuras	0,00 %	
D.4 Superficie del ámbito (total-SG)	6.775 m <sup>2</sup>	
D.5 Uso Mayoritario	Residencial	
D.6 Edificabilidad del ámbito	3.388 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	
D.7 Densidad poblacional	150 Hab/ha	
D.8 Aprovechamiento objetivo del ámbito	3.388 u.a	
D.9 Área de reparto y aprovechamiento tipo	Polígono C-4 0,50 u.a/m <sup>2</sup>	
D.10 Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo	10 %	
D.11 Porcentaje mínimo de vivienda protegida	No se establece	
D.12 Observaciones y condiciones de desarrollo: Desarrollo mediante reparcelación y urbanización por gestión directa y/o convenio urbanístico según LOTAU.		
Las superficies señaladas podrán ajustarse en más/menos un 10% según la medición real de los terrenos o al objeto de incorporar cualquier ámbito necesario para la ejecución del polígono.		
Las cesiones de suelo para sistemas locales podrán sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas. Las valoraciones a que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del artículo 70.4 de del TR LOTAU y requerirán informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.		
La cesión de suelo correspondiente al Aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación podrá materializarse en su equivalente en metálico, y requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales. Todo ello de acuerdo con los art. 77 y 79.3 del TR LOTAU.		

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1 Reservas de suelo para sistemas locales		
E.1.1 Zonas verdes	678 m <sup>2</sup> (A monetarizar)	
E.1.2 Equipamientos	678 m <sup>2</sup> (A monetarizar)	
E.1.3 Aparcamientos públicos	17 plazas (1 accesible)	
E.1.4 Red viaria	Según Plano de ordenación detallada m <sup>2</sup>	
E.2 Superficie suelo neto lucrativo	(St-Srv) m <sup>2</sup>	
E.3 Usos pormenorizados y ordenanzas de aplicación	ENSANCHE. Zona de edificación unifamiliar.	E.U.
	Dotacional ZV	O.05 ZV
	Dotacional Eq	O.04 EQ
	Red viaria	O.06 RV
E.4 Observaciones: Se deberán reservar al menos 17 plazas de aparcamiento privado, a ubicar en el interior de las parcelas (Mínimo 1 Pza./vivienda ó 1Pza./200m <sup>2</sup> edif.).		

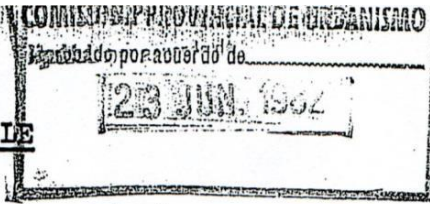
Ámbito de reordenación en C/ Doroteo López

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA (Solar S/Catastro)	EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE (S/Catastro)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE (S/Ord. ENSANCHE)	APROVECHAMIENTO PROPUUESTO Ordenanza CASCO ANTIGUO (L.C.A.)	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (S/Catastro)	INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO PROPUUESTO (u.a.)	%	APROVECHAMIENTO PRIV. SUSCEPTIBLE PATRIM.	APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AYTO (10% S/Edif. Prop.)	INCREMENTO DOTACION EQUIPAMIENTO DE CESIÓN AL AYTO. (20% S/Edif. Prop.)	INCREMENTO ZONAS VERDES DE CESIÓN AL AYTO. (10% S/Edif. Prop.)
				Altura max. Fondo max. Edificabilidad (Sup. Const.)							
MANZANA 1. Doroteo López. Impares											
Parcela 1.1. NF 45	6123607WL826250001DO	34,00 m <sup>2</sup>	34,00 m <sup>2</sup>	17,00 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	102,00 m <sup>2</sup>	68,00 m <sup>2</sup>	85,00 m <sup>2</sup>	76,50 m <sup>2</sup>	8,50 m <sup>2</sup>	17,00 m <sup>2</sup>
Parcela 1.2. NF 49	6123608WL826250001DO	54,00 m <sup>2</sup>	162,00 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	162,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	135,00 m <sup>2</sup>	121,50 m <sup>2</sup>	13,50 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>
Parcela 1.3. NF 41	6123609WL826250001DO	43,00 m <sup>2</sup>	43,00 m <sup>2</sup>	21,50 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	129,00 m <sup>2</sup>	86,00 m <sup>2</sup>	107,50 m <sup>2</sup>	96,75 m <sup>2</sup>	10,75 m <sup>2</sup>	21,50 m <sup>2</sup>
Parcela 1.4. NF 39	6123610WL826250001DO	51,00 m <sup>2</sup>	51,00 m <sup>2</sup>	25,50 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	153,00 m <sup>2</sup>	102,00 m <sup>2</sup>	127,50 m <sup>2</sup>	114,75 m <sup>2</sup>	12,75 m <sup>2</sup>	25,50 m <sup>2</sup>
Parcela 1.5. NF 35	6123612WL826250001DO	62,00 m <sup>2</sup>	62,00 m <sup>2</sup>	31,00 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	186,00 m <sup>2</sup>	124,00 m <sup>2</sup>	155,00 m <sup>2</sup>	139,50 m <sup>2</sup>	15,50 m <sup>2</sup>	31,00 m <sup>2</sup>
Parcela 1.6. NF 33	6123613WL826250001DO	21,00 m <sup>2</sup>	21,00 m <sup>2</sup>	10,50 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	63,00 m <sup>2</sup>	42,00 m <sup>2</sup>	52,50 m <sup>2</sup>	47,25 m <sup>2</sup>	5,25 m <sup>2</sup>	10,50 m <sup>2</sup>
Parcela 1.7. NF 31	6123614WL826250001DO	57,00 m <sup>2</sup>	171,00 m <sup>2</sup>	28,50 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	171,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	142,50 m <sup>2</sup>	128,25 m <sup>2</sup>	14,25 m <sup>2</sup>	28,50 m <sup>2</sup>
Parcela 1.8. NF 29	6123615WL826250001DO	95,00 m <sup>2</sup>	285,00 m <sup>2</sup>	47,50 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	285,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	237,50 m <sup>2</sup>	213,75 m <sup>2</sup>	23,75 m <sup>2</sup>	47,50 m <sup>2</sup>
Parcela 1.9. NF 27	6123616WL826250001DO	47,00 m <sup>2</sup>	141,00 m <sup>2</sup>	23,50 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	141,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	117,50 m <sup>2</sup>	106,75 m <sup>2</sup>	11,75 m <sup>2</sup>	23,50 m <sup>2</sup>
Parcela 1.10. NF 25	6123617WL826250001DO	80,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	240,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>	20,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>
Parcela 1.11. Pza. 1	6123618WL826250001DO	71,00 m <sup>2</sup>	213,00 m <sup>2</sup>	35,50 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	213,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	177,50 m <sup>2</sup>	159,75 m <sup>2</sup>	17,75 m <sup>2</sup>	35,50 m <sup>2</sup>
MANZANA 2. Doroteo López (pares) y Pº Longares											
Parcela 2.1. NF 42	6123406WL826250001LO	120,00 m <sup>2</sup>	307,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	360,00 m <sup>2</sup>	53,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>	270,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>
Parcela 2.2. NF 40	6123405WL826250001PO	105,00 m <sup>2</sup>	288,00 m <sup>2</sup>	52,50 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	315,00 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>	262,50 m <sup>2</sup>	236,25 m <sup>2</sup>	26,25 m <sup>2</sup>	52,50 m <sup>2</sup>
Parcela 2.3. NF 1	6123404WL826250001OO	164,00 m <sup>2</sup>	369,00 m <sup>2</sup>	82,00 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	492,00 m <sup>2</sup>	123,00 m <sup>2</sup>	410,00 m <sup>2</sup>	369,00 m <sup>2</sup>	41,00 m <sup>2</sup>	82,00 m <sup>2</sup>
MANZANA 3. Pza. Brillos											
Parcela 3.1. NF 15	6123201WL826250001HO	72,00 m <sup>2</sup>	216,00 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	216,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>	162,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>
Parcela 3.2. NF 14	6123202WL826250001VO	79,00 m <sup>2</sup>	210,00 m <sup>2</sup>	39,00 m <sup>2</sup>	3 plantas 15 m.	234,00 m <sup>2</sup>	24,00 m <sup>2</sup>	195,00 m <sup>2</sup>	175,50 m <sup>2</sup>	19,50 m <sup>2</sup>	39,00 m <sup>2</sup>
TOTALES		1.154,00 m <sup>2</sup>	2.613,00 m <sup>2</sup>	577,00 m <sup>2</sup>		3.462,00 m <sup>2</sup>	849,00 m <sup>2</sup>	2.885,00 m <sup>2</sup>	2.596,50 m <sup>2</sup>	288,50 m <sup>2</sup>	519,30 m <sup>2</sup>



(El texto siguiente sustituye al vigente de las Normas urbanísticas)

## CAPITULO V.- SUELO NO URBANIZABLE



### 5.1.- DEFINICION

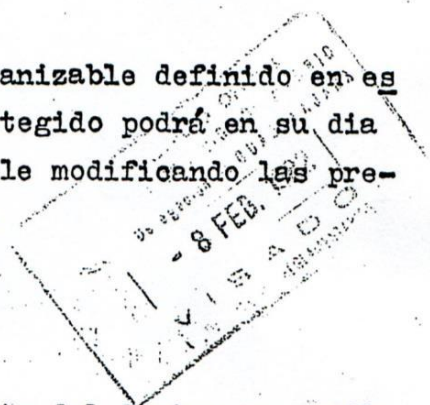
Definidos en los capítulos III y IV el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable, el resto del término municipal queda clasificado como "Suelo no Urbanizable".

En el suelo no urbanizable solo se permitirán aquellas construcciones a las que hace referencia la Norma 6.2., dentro del suelo no urbanizable en el capítulo VI, se definirán aquellas superficies que por sus diferentes valores han de ser preservadas de la edificación, y que constituirán el "Suelo no urbanizable protegido".

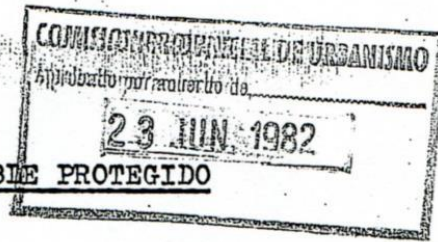
No obstante el Suelo no Urbanizable definido en estas Normas y que no sea protegido podrá en su día clasificarse como urbanizable modificando las presentes Normas Subsidiarias.

### 5.2.- DELIMITACION

Está constituido por el resto del Sector no grafia do en los planos números 4., 4.1., 4.2., 4.3., 4.4 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., 4.9., 4.10., 4.11., 4.12., y 4.13. y que no están incluidos en la Norma 6.1.







CAPITULO VI.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

6.1.- DELIMITACION

El suelo no urbanizable está constituido por el resto del término municipal, que carece de trama especial en los planos de las Normas primitivamente aprobadas, números 4., 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., 4.9., 4.10., 4.11., 4.12., y 4.13. y reúnen alguna de las características siguientes:

- a) - Integrar los márgenes de los ríos en una zona delimitada por la línea de máxima riada y una distancia de 300 mts. a partir de dicha línea.
- b) - Integrar las zonas contiguas a las vías de comunicación existente o en proyecto. Se considerará suelo no urbanizable una zanja de 50 mts. cada lado de las carreteras nacionales y de 25 mts. a cada lado de las carreteras provinciales.
- c) - Integrar montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos o zonas de regadío de reconocida importancia.
- d) - Aquellas superficies en que así determine por la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o instancia del Ayuntamiento correspondiente, por darse alguna de las circunstancias siguientes:
  - Que resulten valores paisajísticos, visuales o ambientales que resulte necesario proteger según las circunstancias concurrentes.



- Que resulten de interés para la conservación o defensa de la flora o fauna, o para el mantenimiento del equilibrio ecológico.

Que contengan o se prevea la existencia en ellas de yacimientos, mineros o arqueológicos.

Que tengan una riqueza agrícola o forestal importante en cada caso o circunstancia.

#### 6.2.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En el suelo no urbanizable previsto en las presentes Normas por estar incluido en la Norma 6.1 se permitirán los actos constructivos señaladas en el art. 54 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que redunden en la mejor conservación de los usos y actividades ligados al Parque Natural del Alto Tajo o para el uso y disfrute públicos compatibles con el mismo, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

Estos actos constructivos, cuando se materialicen en el interior del Parque Natural del Alto Tajo, deberán cumplir las determinaciones incluidas en la Orden de 04-04-2005, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el Plan rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Alto Tajo y la Orden 155/2017, de 5 de septiembre de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se aprueba el Plan de Gestión del ZEC-ZEPA Alto Tajo (ES4240016-ES0000092), cuando estos se desarrollen en el interior de estos espacios pertenecientes a la Red Natura 2000.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN.

Se deja sin efecto el Plano de ordenación N° 4. CORRECCION DE ERROR MATERIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ORDENACION. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CORREGIDO. NUCLEO CORDUENTE, de fecha diciembre de 2006 aprobado por la CPU el 5/jun/2007 y se incorporan los siguientes Planos de Ordenación:

- 4.A ORDENACIÓN. CLASIFICACION DEL SUELO. SUELO URBANO. CORDUENTE.
- 4.A.C2 ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLIGONO C-2 DE CORDUENTE.
- 4.A.C4 ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLIGONO C-4 DE CORDUENTE.
- 4.A.DL ORDENACION DETALLADA DEL AMBITO "C/ DOROTEO LÓPEZ".

Se deja sin efecto el plano de ordenación 4.3 CASCO ACTUAL. CAÑIZARES, de fecha

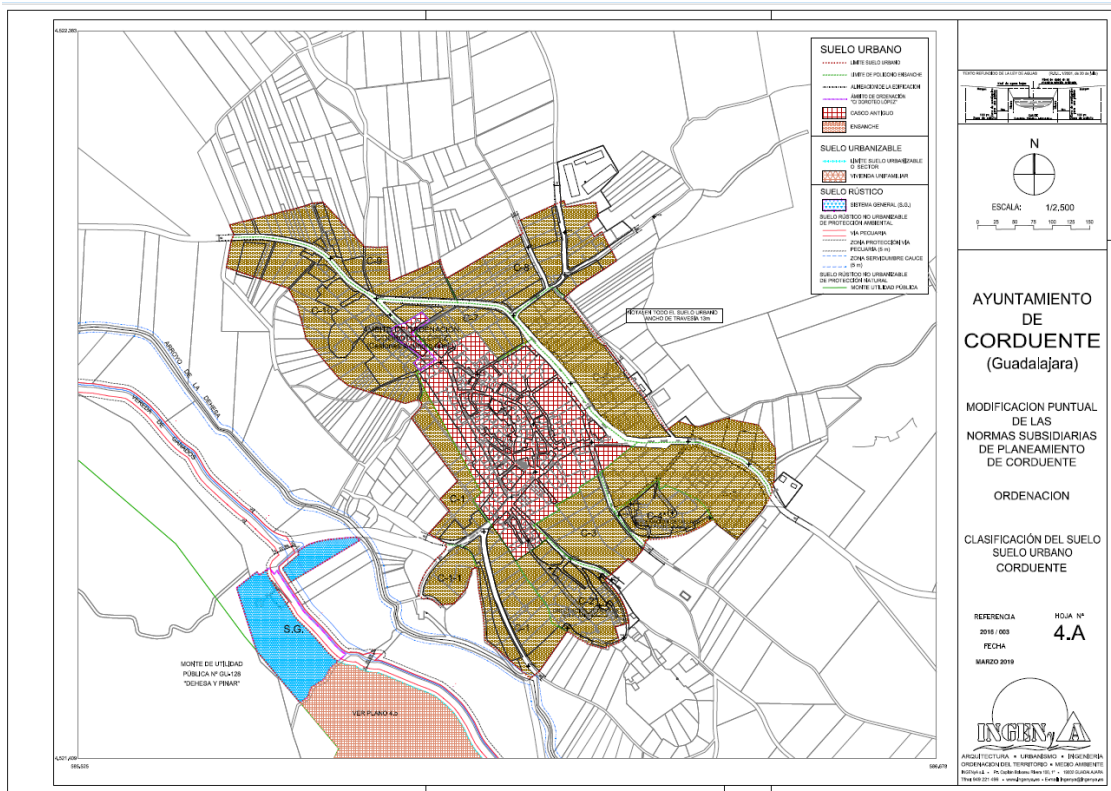


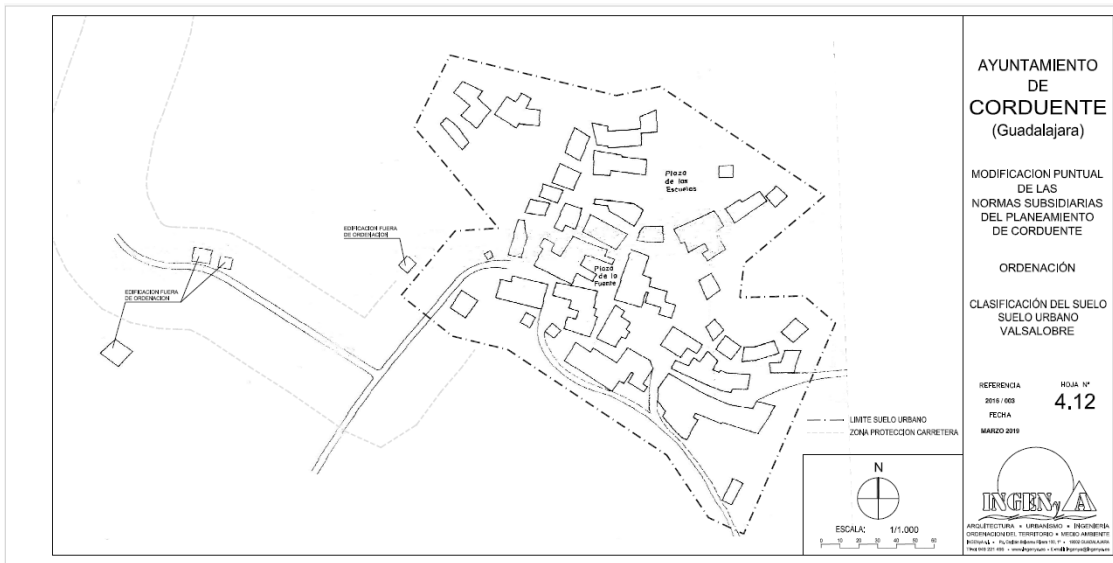
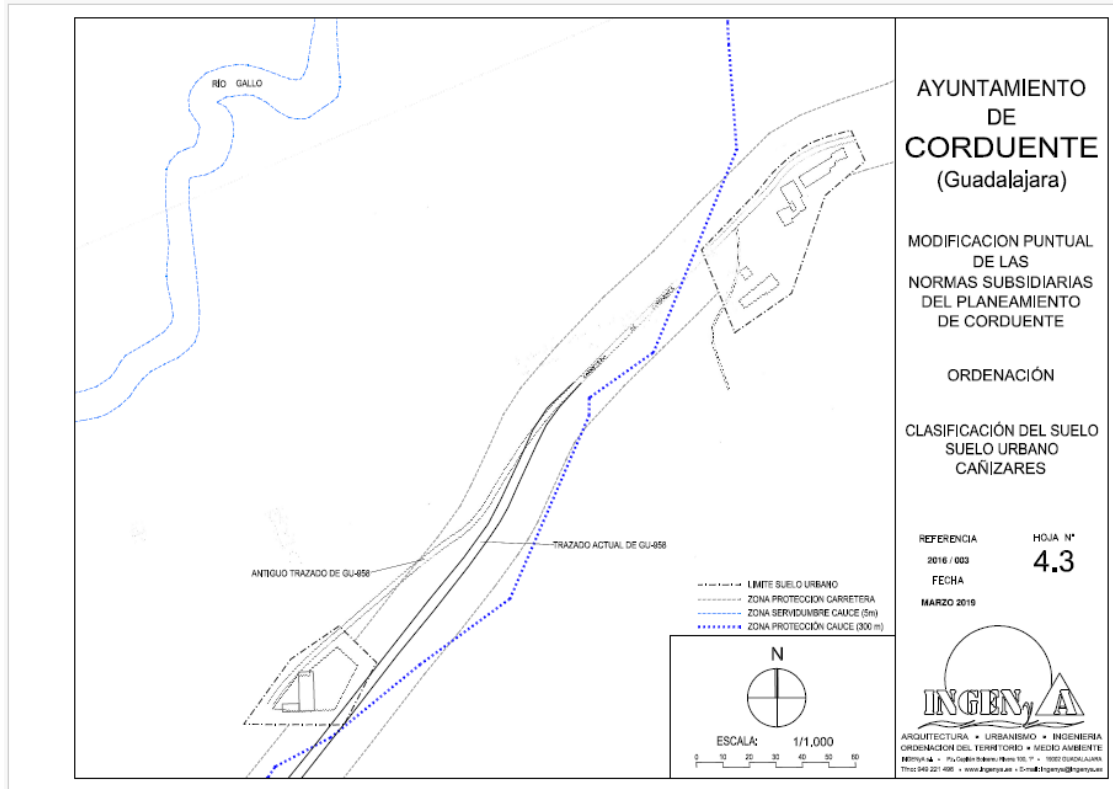
ABRIL/1976 aprobado por la CPU 27/mayo/1977 y se incorpora un nuevo Plano de Ordenación:

- 4.3 ORDENACIÓN. CAÑIZARES.

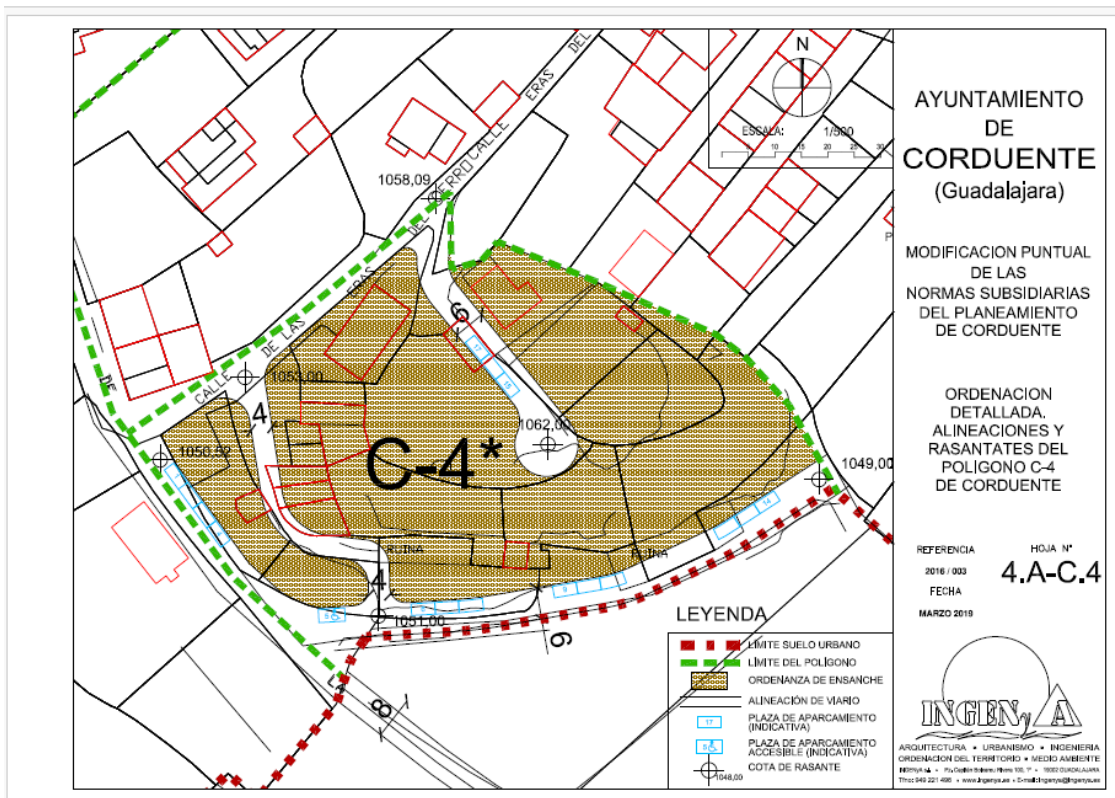
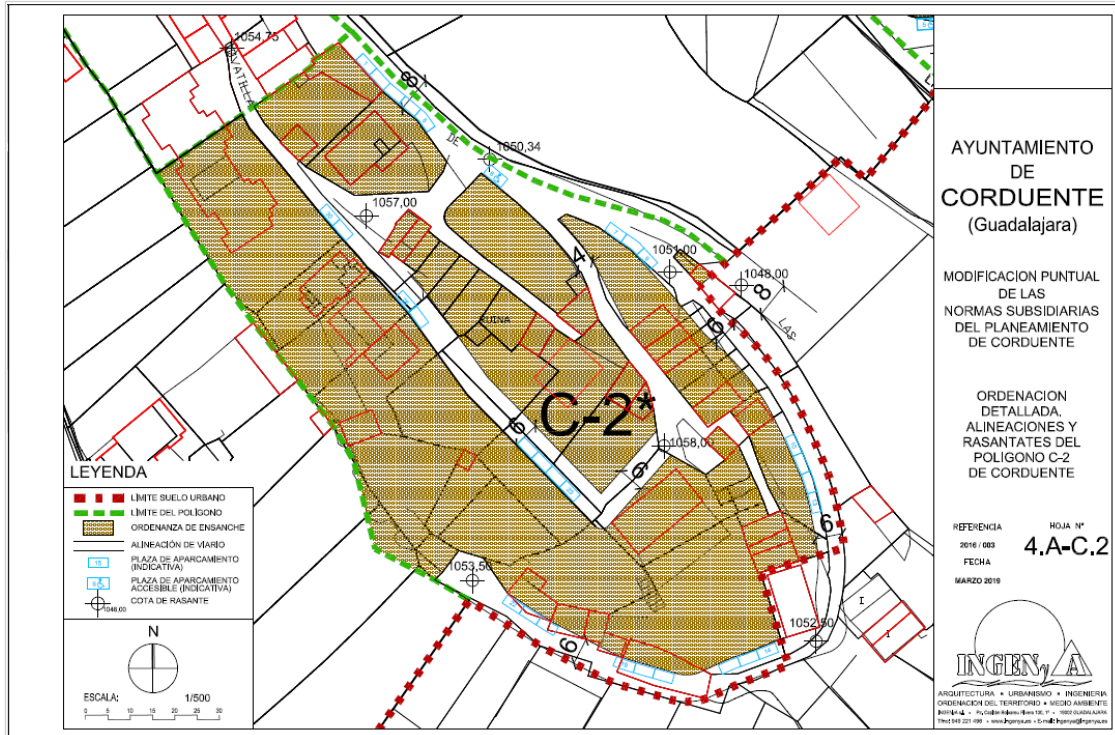
Se deja sin efecto el plano de ordenación 4.12. CASCO ACTUAL. VALSALOBRE, de fecha ABRIL/1976 aprobado por la CPU 27/mayo/1977 y se incorpora un nuevo Plano de Ordenación:

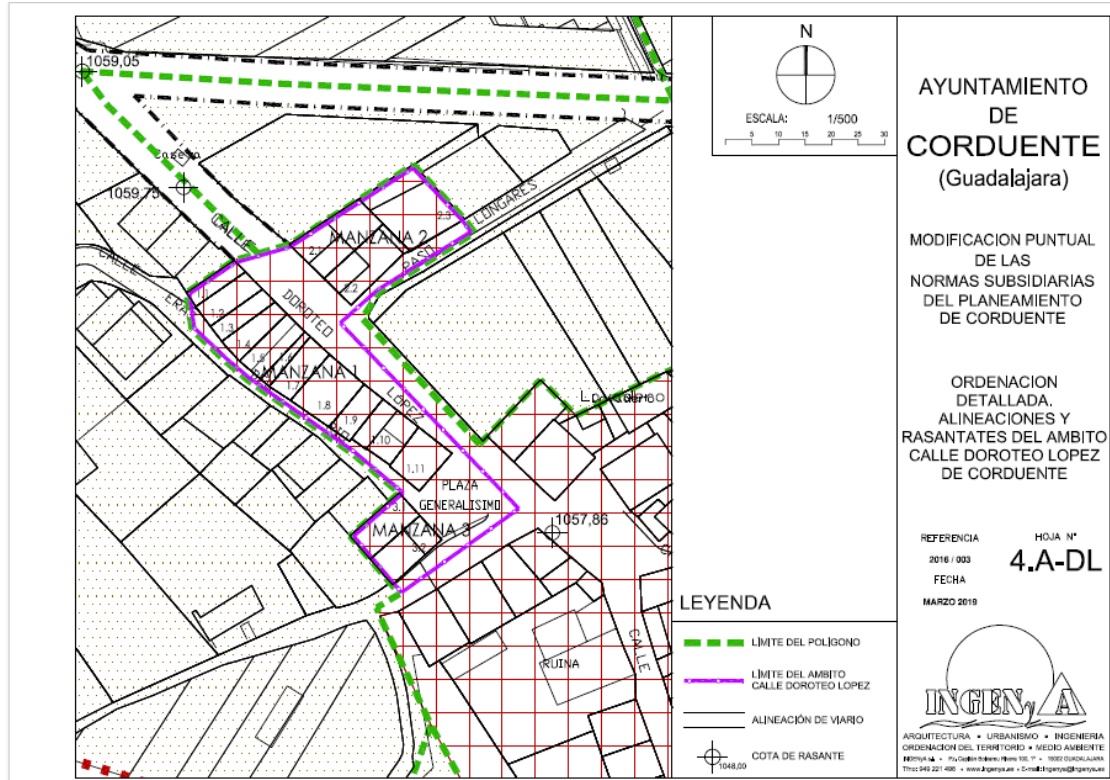
- 4.12 ORDENACIÓN. VALSALOBRE.











#### IV. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.

El documento de refundición consiste exclusivamente en la sustitución en el documento en vigor de los siguientes documentos modificados.

En el documento de **NORMATIVA URBANISTICA**:

- Se sustituyen los siguientes:
  - Capítulo III. SUELO URBANO. (Se anula el capítulo correspondiente de la Modificación puntual N° 1 de 23/06/1982 y Modificación puntual N° 2 de 8/07/1994)
  - Capítulo V. SUELO NO URBANIZABLE. (Se anula el capítulo correspondiente de la Modificación puntual N° 1 de 23/06/1982)
  - Capítulo VI. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. (Se anula el capítulo correspondiente de la Modificación puntual N° 1 de 23/06/1982)
- Se incorpora a la Normativa urbanística las medidas indicadas en el Informe Ambiental Estratégico.
- Se incorpora a la Normativa urbanística los condicionados de los Informes de Confederación Hidrográfica del Tajo.

En el documento de **PLANOS DE ORDENACION**:

- Se deja sin efecto el plano de ordenación N° 4. CORRECCION DE ERROR MATERIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ORDENACION. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CORREGIDO. NUCLEO CORDUENTE, de fecha diciembre de 2006 aprobado por la CPU el 5/jun/2007 y se incorporan los siguientes planos de ordenación:
  - 4.A ORDENACIÓN. CLASIFICACION DEL SUELO (SUELO URBANO).



## CORDUENTE.

- 4.A.C2 ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLIGONO C-2 DE CORDUENTE.
- 4.A.C4 ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLIGONO C-4 DE CORDUENTE.
- 4.A.DL ORDENACION DETALLADA DEL AMBITO "C/ DOROTEO LÓPEZ".
- Se deja sin efecto el plano de ordenación N° 4.3 CASCO ACTUAL. CAÑIZARES, de fecha ABRIL/1976 aprobado por la CPU 27/mayo/1977 y se incorpora un nuevo plano de ordenación:
  - 4.3 ORDENACIÓN. CAÑIZARES.
- Se deja sin efecto el plano de ordenación N° 4.12. CASCO ACTUAL. VALSALOBRE, de fecha ABRIL/1976 aprobado por la CPU 27/mayo/1977 y se incorpora un nuevo plano de ordenación:
  - 4.12 ORDENACIÓN. VALSALOBRE.

## V. DOCUMENTACIÓN ANEJA

DOCUMENTACION ANEJA.

ANEJO 1.- ESTUDIO FOTOGRAFICO. INFORME DE SERVICIOS URBANISTICOS.  
DOCUMENTO DE INFORMACION

POLIGONO C-2















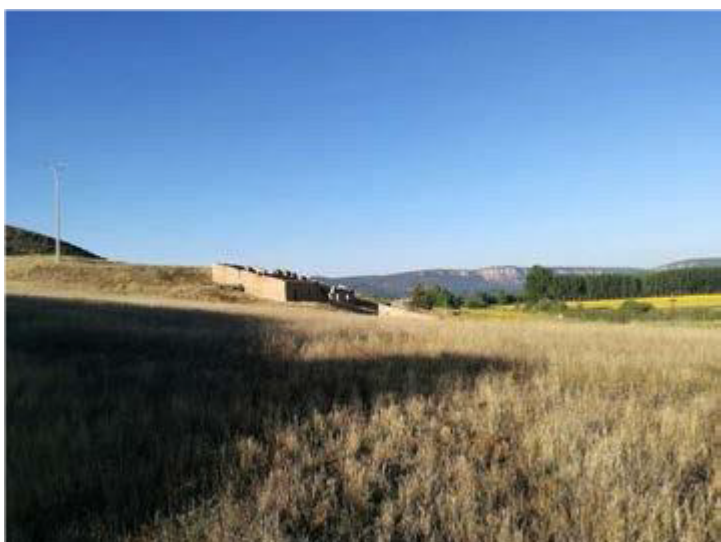
POLIGONO C-4





CAÑIZARES











VALSALOBRE















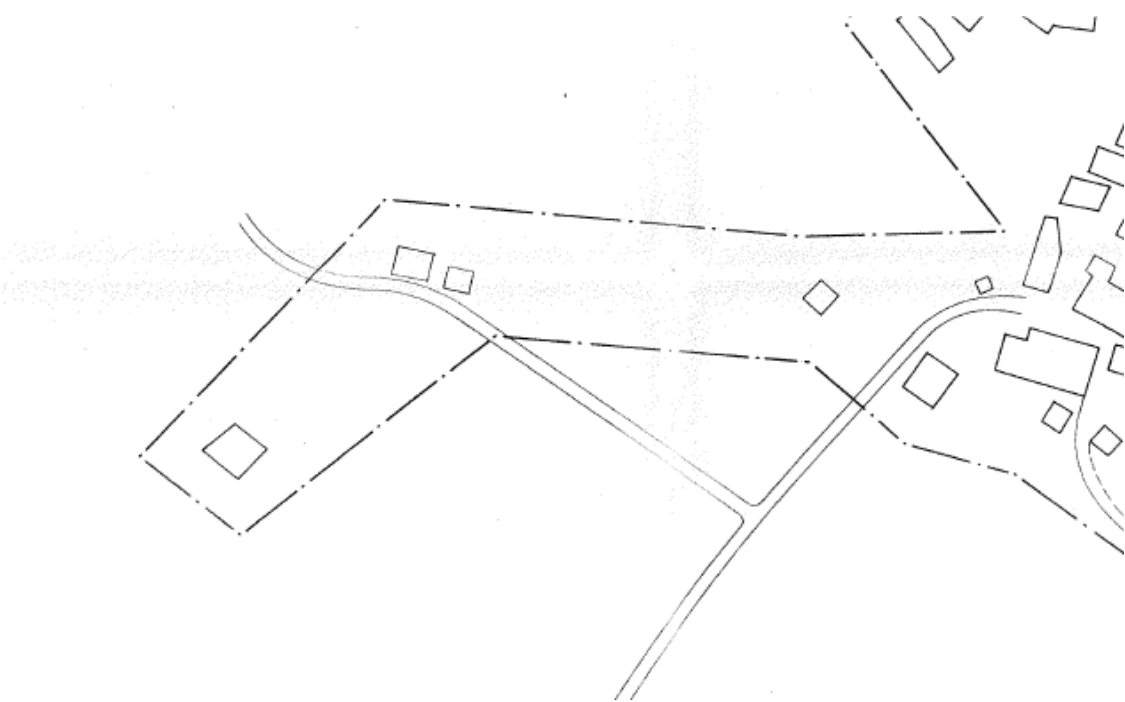




Asunto: Informe Técnico SERVICIOS URBANISTICOS DE SUELO

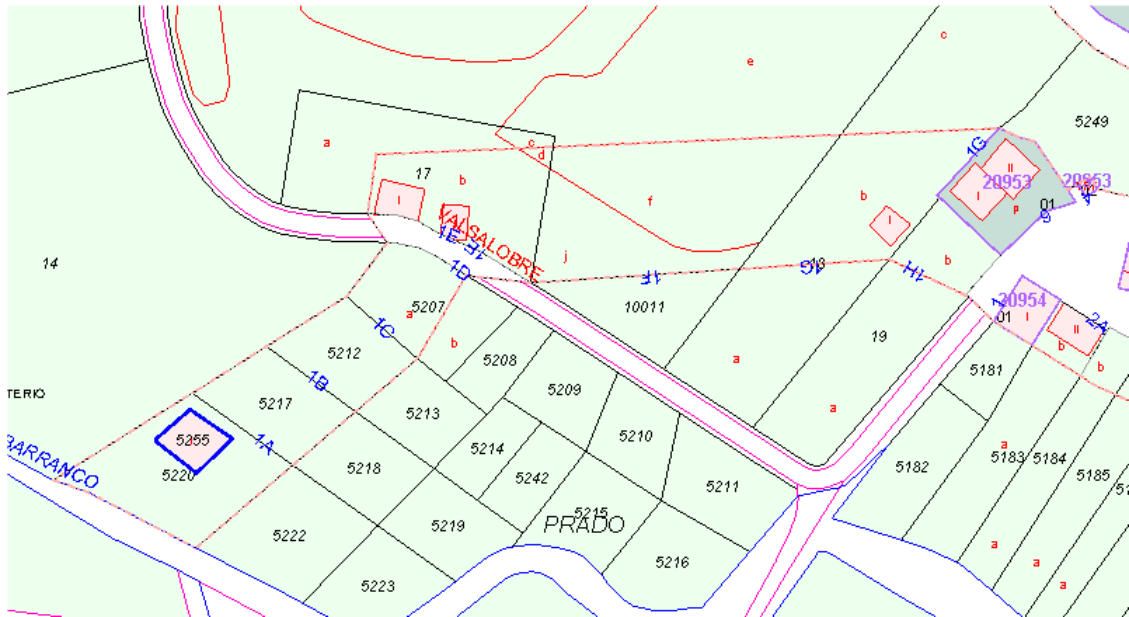
Situación: POLÍGONO 506. PARCELAS 5220

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CORDUENT.



SITUACIÓN EN PLANO DE NNSS SITUACIÓN DE PLAN CATASTRAL





Germán Herranz López, arquitecto superior que suscribe, asesor técnico municipal colegiado 261 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, en relación con el asunto de referencia a petición de la señora alcaldesa, una vez examinada la documentación existente en este ayuntamiento y las ordenanzas definidas en las Normas Subsidiarias y de Planeamiento municipales, el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Decreto Legislativo 1/2010 de 18/05/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el decreto 242/2004 de 27-01-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística vigentes en el municipio de CORDUENTE

**INFORMO:**

Que las parcelas sitas en término municipal de VALSALOBRE-CORDUENTE de las que se solicita información, recogidas en la relación que sigue quedan clasificadas y con la disposición de servicios urbanísticos según el detalle al margen de las mismas:

**RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS**

IDENTIFICACIÓN Parcela	Clasificación según NNSS	Adscripción a algún Plan de Actuación Urbanística	Situación básica del suelo Dotaciones y servicios RDL 7/2015.Art.21.1, 21.2 y 21.3
Ref. Catastral 19118F506052550000XM Polígono 506 Parcela 5255 PRADO. CORDUENTE (TERRAZA) (GUADALAJARA)	Suelo urbano	NO	Suelo rural que no cuenta con servicios de agua potable, saneamiento y electricidad propios conectados a los servicios generales del municipio.
Ref. Catastral. 19118F506052200000XL			



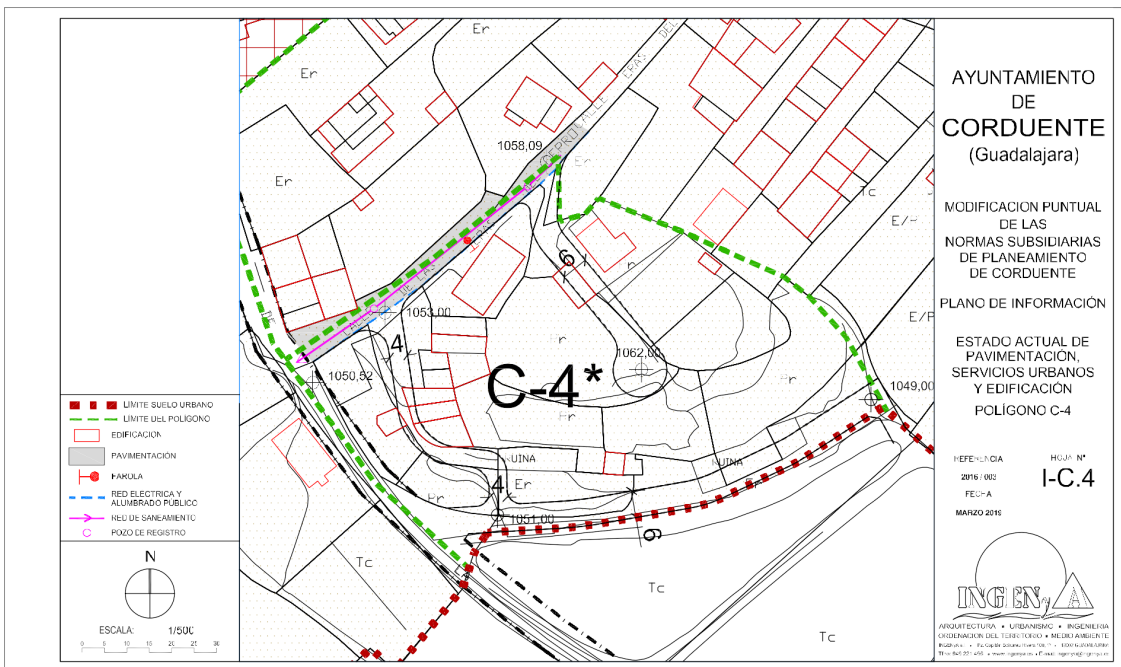
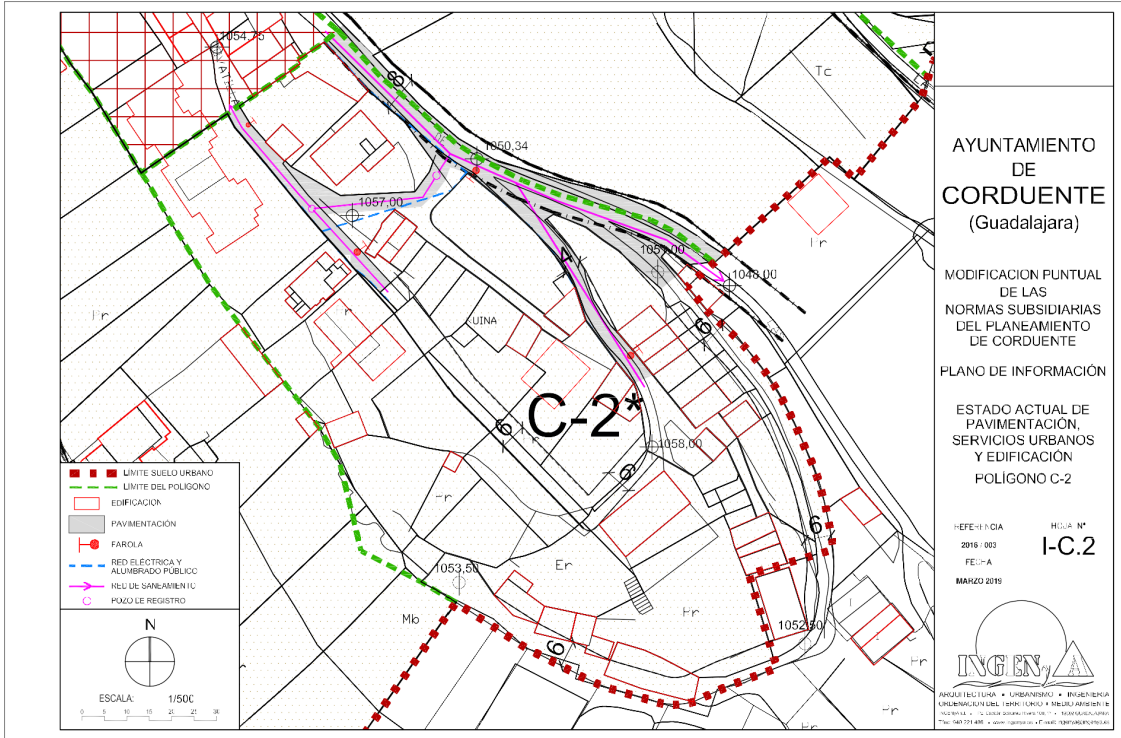
CL CARRETERA VALSA -TERRAZA 1(A) Suelo Polígono 506 Parcela 5220 PRADO. 19390 CORDUENTE (VALSALOBRE) (GUADALAJARA)	Suelo urbano	NO	Suelo rural que no cuenta con servicios de agua potable, saneamiento y electricidad propios conectados a los servicios generales del municipio.
Ref. Catastral. 19118F506052170000XL CL CARRETERA VALSA -TERRAZA 1(B) Suelo Polígono 506 Parcela 5217 PRADO. 19390 CORDUENTE (VALSALOBRE) (GUADALAJARA)	Suelo urbano	NO	Suelo rural que no cuenta con servicios de agua potable, saneamiento y electricidad propios conectados a los servicios generales del municipio
Ref. Catastral. 19118F506052120000XB CL CARRETERA VALSA -TERRAZA 1(C) Suelo Polígono 506 Parcela 5212 PRADO. 19390 CORDUENTE (VALSALOBRE) (GUADALAJARA)	Suelo urbano	NO	Suelo rural que no cuenta con servicios de agua potable, saneamiento y electricidad propios conectados a los servicios generales del municipio
Ref. Catastral. 19118F506052070000XW CL CARRETERA VALSA -TERRAZA 1(D) Suelo Polígono 506 Parcela 5207 PRADO. 19390 CORDUENTE (VALSALOBRE) (GUADALAJARA)	Suelo urbano	NO	Suelo rural que no cuenta con servicios de agua potable, saneamiento y electricidad propios conectados a los servicios generales del municipio
Ref. Catastral. 19118F506000170000XO 19118F506000170001MP CL CARRETERA VALSA -TERRAZA 1(E) Suelo Polígono 506 Parcela 17 COLMENAR. 19390 CORDUENTE  (VALSALOBRE) (GUADALAJARA)	Incluida parcialmente en suelo urbano	NO	Suelo rural que no cuenta con servicios de agua potable, saneamiento y electricidad propios conectados a los servicios generales del municipio
Ref. Catastral. 19118F506000110000XQ 19118F506000110001MW CARRETERA VALSA -TERRAZA 1(F) Polígono 506 Parcela 11 19390 CORDUENTE (VALSALOBRE)  (GUADALAJARA)O	Incluida parcialmente en suelo urbano	NO	Suelo rural que no cuenta con servicios de agua potable, saneamiento y electricidad propios conectados a los servicios generales del municipio
Ref. Catastral. 19118F506000180000XK 19118F506000180001ML CL CARRETERA VALSA -TERRAZA 1(G) Polígono 506 Parcela 18 COLMENAR. 19390 CORDUENTE  (VALSALOBRE) (GUADALAJARA)	Incluida parcialmente en suelo urbano	NO	Suelo rural que no cuenta con servicios de agua potable, saneamiento y electricidad propios conectados a los servicios generales del municipio

Y para que así conste y a los efectos oportunos, lo firmo en Corduente a 26 de noviembre de 2017. El arquitecto: Fdo.: Germán Herranz López.



DOCUMENTACION ANEJA.

ANEJO 2.- PLANOS DEL ESTADO ACTUAL DE PAVIMENTACION Y SERVICIOS URBANOS.





DOCUMENTACION ANEJA.

ANEJO 3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN.

2.- ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.

2.1.- LOS INGRESOS LIQUIDABLES.

2.2.- LOS GASTOS LIQUIDABLES

2.3.- ANÁLISIS FUNCIONAL DE INGRESOS Y GASTOS.

3.- ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES FINANCIERAS DE LA HACIENDA MUNICIPAL.

3.1.- CRITERIO DEL CRECIMIENTO DEL PRESUPUESTO.

3.2.- EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS

3.3.- EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE GASTOS.

3.4.- CAPACIDAD DE AHORRO MUNICIPAL.

4.- INGRESOS DERIVADOS DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES A EJECUTAR.

6.- CONCLUSIÓN.

1.- INTRODUCCIÓN.

Dentro de los objetivos fundamentales durante la ejecución de la presente modificación puntual, se encuentra el de la incorporación como sistema general de un ámbito próximo al suelo urbano que albergara usos dotacionales. Cabe señalar que la zona se encuentra con servicios de abastecimiento, saneamiento y electricidad, así como cierto grado de consolidación (en ella se ubica la actual piscina municipal).

A fin de tener previsiones sobre el coste del proceso de conversión del rústico en sistema general, es necesario conocer el valor de ejecución de las obras de implantación de servicios urbanísticos pendientes, de su conexión con las redes municipales existentes y de la ejecución de la urbanización completa de estos ámbitos.

Siguiendo cronológicamente con el trabajo a realizar, referido al análisis de la actividad económica y financiera en sí, se va a elaborar un análisis que sea fundamentalmente práctico, esperando que el cumplimiento de las previsiones aquí emanadas se ajuste de la forma más adecuada a la realidad futura.



El mayor riesgo que se corre a la hora de elaborar un Estudio Económico-Financiero, es que sus predicciones se hacen para un horizonte de 12 años. El hacer en sí las predicciones no entraña más problema que la toma de decisión y, sobre todo, partir de un punto que defina, con cierta garantía, que lo que se vaya a estimar tenga una base de análisis fuerte.

Sin embargo, los riesgos son muy amplios, ya que los presupuestos, generalmente, suelen modificarse bastante al estar sujetos a decisiones de carácter político que condicionan gravemente, en muchas ocasiones, las correctas intenciones que desde el punto de vista técnico se vierten.

## 2.- ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.

El objetivo de este capítulo es el análisis de la situación económica municipal al objeto de determinar las posibilidades del Ayuntamiento para financiar el programa urbanístico plurianual.

El análisis realizado ha tomado como base los presupuestos liquidados de los ejercicios 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016. La información ha sido extraída del Instituto de Estadística de Castilla la Mancha.

1. El análisis se ha realizado tomando las partidas correspondientes a los derechos y obligaciones liquidadas, que como se justifica posteriormente representan de forma más fiable la situación económica del Ayuntamiento.

2. El análisis se ha hecho tanto en Euros corrientes, como en Euros constantes del año 2016 todo lo relacionado con la evolución de los gastos e ingresos se realiza en Euros constantes, para poder verificar el verdadero crecimiento del presupuesto, así como la capacidad financiera futura, ya que la inversión se calculará en Euros de un solo año para pasar los datos de Euros corrientes a Euros constantes se ha utilizado el índice de precios al consumo, el año de referencia es el 2016.

Euros Año	INGRESOS		GASTOS	
	Derechos liquidados	Variación anual (%)	Obligaciones reconocidas	Variación anual (%)
2010	902.500		902.500	
2011	800.000	-11,3573	800.000	-11,35734
2012	525.000	-34,3750	525.000	-34,37500
2013	376.000	-28,3810	376.000	-28,38095
2014	381.000	1,3298	381.000	1,32979
2015	384.000	0,7874	384.000	0,78740
2016	390.000	1,5625	390.000	1,56250

Como puede comprobarse en el cuadro, la evolución ha sido muy irregular entre los diversos años, tanto en ingresos como en gastos, sin una pauta de comportamiento estable. Si bien es cierto que se ha producido una clara tendencia decreciente en los ingresos.

Para todo el período de los siete años señalados se puede decir que los ingresos han experimentado una merma media del 11%, si bien en los 3 últimos ejercicios se ha experimentado una cierta expansión presupuestaria (en torno al 1%).





Del cuadro anterior se deduce que el Ayuntamiento equilibra los ingresos y los gastos anualmente, esto implica que el capítulo de inversiones varía constantemente en virtud de la previsión de ingresos anuales, por determinados conceptos.

Otro de los elementos de análisis nos lo proporciona el dato presupuestario presentado por la ratio €/hab. Esta ratio ha pasado de 2.207 €/hab en 2.010, hasta 1.071 €/hab en el 2.016.

## 2.1.- LOS INGRESOS LIQUIDABLES.

En el apartado siguiente se va a analizar la composición de los ingresos liquidados y su evolución a lo largo del tiempo

La captación de recursos municipales en el Ayuntamiento, como en todos los municipios se realiza por los siguientes capítulos.

1. Impuestos directos.
2. Impuestos indirectos.
3. Tasas y otros ingresos
4. Transferencias corrientes.
5. Ingresos patrimoniales.
6. Enajenación de inversiones reales.
7. Transferencias de capital.
8. Variación de Activos Financieros.
9. Variación de Pasivos Financieros

En el siguiente cuadro podemos ver la evolución de estos capítulos de 2.010 a 2.016 en Euros de cada año, y posteriormente se hace un análisis de la importancia relativa de los capítulos dentro del total del presupuesto y su evolución a lo largo del tiempo.

Euros	Derechos liquidados										
	Año	Impuestos directos	Impuestos indirectos	Tasas y otros ingresos	Transferencias corrientes	Ingresos patrimoniales	Enajenación inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total Ingresos
	2010	95.000	51.000	87.000	177.000	100.000	0	392.500	0	0	902.500
	2011	95.000	51.000	74.000	192.000	88.000	0	300.000	0	0	800.000
	2012	128.000	26.000	84.000	152.000	65.000	0	70.000	0	0	525.000
	2013	124.000	16.000	74.000	106.000	56.000	0	0	0	0	376.000
	2014	131.000	10.000	74.000	106.000	60.000	0	0	0	0	381.000
	2015	134.000	12.000	72.500	106.000	59.500	0	0	0	0	384.000
	2016	140.000	12.000	72.500	106.000	59.500	0	0	0	0	390.000

1. Los impuestos directos, constituyen una notable fuente de ingresos que muestra una notable tendencia creciente en el periodo analizado.

2. Los impuestos indirectos. La composición de los impuestos indirectos ha cambiado, por ello la evolución del impuesto es variable.

3. Las tasas y otros ingresos. Son gravámenes municipales provenientes por prestaciones de servicios locales, tales como recogida de basura, licencias urbanísticas, etc., las tasas han mostrado una tendencia creciente, su evolución



está muy condicionada por la actividad edificatoria.

4. Las transferencias corrientes. Los capítulos analizados con anterioridad mantenían una relación directa con la recaudación y los ingresos directamente devengados por los municipios en las arcas municipales.

Este capítulo constituye una transferencia de fondos de las Administraciones Supramunicipales a las Hacienda Local como consecuencia de una participación en impuestos directos e indirectos. Las transferencias corrientes procedentes de la Diputación es un ingreso fijo del Ayuntamiento.

5. Los ingresos patrimoniales. se trata de ingresos derivados del patrimonio municipal, su cuantía es reducida y su significación en términos relativos muy escasa.

6. Enajenación de inversiones reales. Se entiende por este capítulo los ingresos derivados de la venta parcial o total del patrimonio municipal. Este capítulo se produce si hay continuidad anual, y en el caso de Del municipio es casi inexistente.

7. Transferencia de capital. Se trata de subvenciones de particulares o de la Administración Pública para la realización de inversiones concretas. Dentro de estas transferencias están los fondos Provinciales. Su importancia relativa es notable, y su evolución es constante.

8. Variación de activos financieros. Devolución de los créditos que concede la Hacienda Municipal a entidades públicas, privadas ó particulares. Este capítulo es de muy pequeña importancia.

9. Variación de pasivos financieros. Préstamos concedidos a la Hacienda Municipal por parte de la Banca Pública o Privada, u otro tipo de entidad. Los préstamos municipales han mostrado una tendencia creciente.

## 2.2.- LOS GASTOS LIQUIDABLES.

Al igual que ocurre con los ingresos liquidados, existe un capítulo de gastos cuyo contenido se ha explicado con anterioridad, siendo los capítulos los siguientes.

1.- Personal

2.- Compras corrientes

3.- Intereses

4.- Transferencias corrientes

6.- Inversiones reales

8.- Variación de Activos Financieros

9.- Variación de Pasivos Financieros



La participación relativa y cuantía se expresan en Euros corrientes y su evolución en Euros corrientes y constantes en el cuadro siguiente.

Euros	Obligaciones reconocidas netas										
	Año	Gastos de personal	Gastos en bienes ctes. y servicios	Gastos financieros	Transferencias corrientes	Fondo de contingencia	Inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total gastos
	2010	118.000	286.000	200	45.800	0	452.500	0,00	0,00	0,00	902.500,00
	2011	118.000	286.000	200	45.800	0	350.000	0	0	0	800.000
	2012	110.000	244.000	200	40.800	0	130.000	0	0	0	525.000
	2013	100.000	219.000	200	34.800	0	22.000	0	0	0	376.000
	2014	100.000	202.200	200	34.600	0	44.000	0	0	0	381.000
	2015	100.000	200.200	200	38.600	1.000	44.000	0	0	0	384.000
	2016	103.500	197.200	200	38.600	500	50.000	0	0	0	390.000

1.- Personal. El capítulo de personal está constituido por los gastos de personal. Su participación relativa se puede considerar como estabilizada.

2.- Compras corrientes. Las compras corrientes incluyen todos gastos de mantenimiento del propio municipio, la tendencia de estos gastos es bajista tanto en Euros corrientes como constantes. La tendencia que muestra este capítulo el creciente.

3.- Gastos Financieros. En este apartado se incluyen los gastos relacionados con los pagos de intereses de la deuda emitida, así como el pago de intereses de los créditos recibidos, pero no las amortizaciones, incluidas en el capítulo de Variación de pasivos. El pago de intereses no es muy elevado en el ayuntamiento.

3.-Transferencias Corrientes. Este capítulo se constituye por las diferentes subvenciones que la Hacienda Municipal realiza a entidades de la Administración con carácter municipal. En su proceso evolutivo ha aumentado en el período considerado.

6.- Inversiones Reales. Las inversiones reales son gastos en este concepto realizados por la Corporación. La evolución de las inversiones es claramente creciente. Dependen básicamente de las transferencias de capital obtenidas como ingresos por parte del Ayuntamiento, de los préstamos concertados, y lo que se detraiga sobre del presupuesto de gastos corrientes.

8.- Variación de Activos Financieros. Este capítulo está constituido por los préstamos que concede la Hacienda Municipal a entidades públicas, privadas o particulares. La cuantía de este concepto es inexistente.

9.- Variaciones de Pasivos Financieros. Amortizaciones de los préstamos concedidos al Ayuntamiento por parte de entidades de tipo público o privado. Su porcentaje se ha reducido en los últimos años, siendo actualmente inexistente.

### 2.3.- ANÁLISIS FUNCIONAL DE INGRESOS Y GASTOS.

Ingresos autónomos.

En el análisis anterior se ha podido detectar que los ingresos municipales llegan a la Hacienda Local a través de dos vías diferenciadas:



1. Ingresos provenientes de la propia actividad realizada por la Hacienda Municipal.
2. Transferencias que se transforman en tales ingresos, mediante subvenciones vía administración autonómica, etc., las transferencias corrientes que proceden de la Diputación son ingresos fijos anuales.

Esta diferencia en el origen de los ingresos municipales es importante porque permite determinar el actual grado de autonomía financiera y su evolución.

Los ingresos autónomos del Ayuntamiento, incluyen los impuestos directos, los indirectos, las tasas y otros ingresos, los ingresos patrimoniales y la enajenación de inversiones reales.

Cuadro evolución de los ingresos autónomos en Euros para cada año desde 2.010, y la imposición real por habitante en Euros.

Euros	INGRESOS		
Año	Ingresos corrientes autónomos	Porcentaje del total (%)	Imposición por habitante
2010	333.000	36,90	814
2011	308.000	38,50	742
2012	303.000	57,71	763
2013	270.000	71,81	716
2014	275.000	72,18	753
2015	278.000	72,40	764
2016	284.000	72,82	780

La conclusión final es que la autonomía financiera del Ayuntamiento ha estado condicionada por los impuestos, tasas y otros ingresos experimentando cierto repunte desde el año 2013.

Gastos corrientes y gastos de inversión.

Los gastos en el presupuesto del Ayuntamiento se dividen en tres tipos:

1. Gastos corrientes.
2. Gastos en inversión.
3. Gastos financieros.

Los gastos corrientes son aquellos a los que tiene que enfrentarse el municipio para satisfacer su funcionamiento y mantenimiento. Los gastos corrientes comprenden lo siguientes capítulos de gasto: personal, compras corrientes, transferencias corrientes, variación de activos financieros y transferencia de capital.

Los gastos en inversión son todo aquel tipo de gasto de carácter extraordinario, sin excesiva periodicidad, a lo que generalmente se hace frente con los capítulos de transferencias de capital o con préstamos tomados por la Hacienda Municipal.

Los gastos financieros son los gastos originados por la devolución de los préstamos del Ayuntamiento, estos gastos se devengan en dos conceptos: el pago de los intereses y la amortización de la deuda.



En el cuadro siguiente se puede ver la Evolución de los gastos del Ayuntamiento en Euros de cada año, en el periodo analizado.

Euros	GASTOS		
Año	Gastos corrientes	Inversión	Gastos financieros
2010	449.800	452.500	200
2011	449.800	350.000	200
2012	394.800	130.000	200
2013	353.800	22.000	200
2014	336.800	44.000	200
2015	338.800	44.000	200
2016	339.300	50.000	200

Los gastos corrientes han experimentado una disminución notable en la serie analizada, si bien, son los gastos de inversión los que han supuesto el mayor descenso de gastos. Ello se debe, seguramente a la imposibilidad de nuevas inversiones derivada del escenario de contención de gasto público impuesto en el marco de la política de estabilidad financiera del país. Los gastos financieros han permanecido sin cambios en la serie analizada, siendo estos casi testimoniales.

La conclusión final es que la autonomía financiera del Ayuntamiento ha estado condicionada principalmente por la capacidad de inversión, así como por los impuestos, tasas y otros ingresos.

Capacidad de endeudamiento.

Actualmente, el municipio debe cumplir la siguiente premisa. La carga financiera derivada de las operaciones vigentes concertadas por el Ayuntamiento no puede exceder del porcentaje que fije el Gobierno. En la actualidad dicho porcentaje se cifra en el 25% de los recursos ordinarios que doten el presupuesto de la Entidad.

Según lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento puede endeudarse hasta que el valor del cociente de la división entre la carga anual financiera, es decir la suma entre la amortización de las operaciones vigentes, más los intereses divididos por el presupuesto ordinario sin las transferencias de capital y los créditos, deducida la carga financiera, alcance la cifra del 25%, aunque es preciso analizar la capacidad de ahorro municipal para comprobar su capacidad de financiación.

En el cuadro siguiente se puede ver la evolución del endeudamiento del Ayuntamiento.

Euros	BALANCE		
Año	Gastos financieros	In. Autonomos y trans.	Endeudamiento (%)
2010	200	449.800	0,04
2011	200	449.800	0,04
2012	200	394.800	0,05
2013	200	353.800	0,06
2014	200	336.800	0,06
2015	200	338.800	0,06
2016	200	339.300	0,06





El nivel de endeudamiento del Ayuntamiento, se mantenido muy estable en el periodo analizado debido al bajísimo nivel que suponen los gastos financieros, situándose actualmente en torno al 0,06%. Esto se debe a que el ayuntamiento carece prácticamente de obligaciones financieras lo que le da gran capacidad de maniobra en la planificación de sus presupuestos.

### 3.- ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES FINANCIERAS DE LA HACIENDA MUNICIPAL.

#### 3.1.- CRITERIO DEL CRECIMIENTO DEL PRESUPUESTO.

La evolución de los presupuestos municipales en la última década, y en concreto en los últimos años analizados, ha resultado sumamente irregular debido a la falta de continuidad en los ingresos.

En una primera aproximación al cálculo de la capacidad financiera del Ayuntamiento, se prevé para el periodo 2014-2026), un crecimiento progresivo anual, criterio lógico y nada optimista, dada la coyuntura económica del municipio derivado del ciclo económico en expansión que experimenta el país. Asimismo, uno de los objetivos de la presente modificación puntual persigue simplificar e incentivar el desarrollo edificatorio lo que supone un incremento en los ingresos municipales.

Por otra parte, la ley permite un endeudamiento máximo del 25% del presupuesto de ingresos. Esto puede generar problemas financieros al Ayuntamiento, al no considerar con exactitud el incremento de gastos que se pueden originar a lo largo de los años, en su previsión de crecimiento urbanístico.

Teniendo en cuenta las premisas anteriores, se han establecido los siguientes criterios de crecimiento de los presupuestos, tanto de ingresos como de gastos.

1. La Revisión del Plan podría empezar a aplicarse en el año 2.018.
2. Tasa de inflación del 2% para el periodo anual del 2.014 al 2.026 ambos inclusive.
3. Incremento de las transferencias corrientes de la Diputación, por habitante/año, etc. 2,5% anual.
4. Crecimiento medio de los impuestos directos, Impuestos sobre Bienes Inmuebles, Impuestos sobre Actividades Económicas, etc. (entre el 0,5 y el 2%)
5. Crecimiento de los gastos de personal 1% por encima del índice de inflación.
6. Crecimiento de los gastos en compras de bienes y servicios y otros gastos corrientes, en términos reales (inflación).
7. Mantenimiento de otros ingresos "transferencias de capital" de los particulares.
8. La contratación de créditos con las siguientes características.
  - a. Anualidad constante.
  - b. 10 años de amortización lineal con dos años de carencia.
  - c. Tipo de interés constante, igual MIBOR actual más 1.

#### 3.2.- EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS.



En el cuadro siguiente, se realiza un cálculo estimado de presupuesto de ingresos a través del periodo de desarrollo del Plan, siguiendo los criterios de crecimiento establecidos, y considerando que dicha evolución de los presupuestos es menor en cantidad presupuestaria, que los presupuestos anuales reales, dado que, en el capítulo de ingresos por tasas, licencias de obras que puede ser muy importante para el Ayuntamiento se analiza de forma pormenorizada en epígrafes sucesivos.

Euros	INGRESOS		
Año	Ingresos autónomos	Transferencias corrientes	Total ingresos
2018	290.038	108.650	398.688
2019	296.205	111.366	407.571
2020	302.504	114.150	416.655
2021	308.939	117.004	425.944
2022	315.513	119.929	435.442
2023	322.228	122.928	445.155
2024	329.087	126.001	455.087
2025	336.093	129.151	465.244
2026	343.251	132.379	475.630
2027	350.562	135.689	486.251
2028	358.031	139.081	497.112
2029	365.661	142.558	508.219
2030	373.455	146.122	519.577

### 3.3.- EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE GASTOS.

Análogamente en el cuadro siguiente se muestra la evolución estimada del presupuesto de gastos aplicando los supuestos descritos en la exposición de motivos.

Euros	GASTOS			
Año	Gastos de personal	Gastos de compras	Otros gastos	Total gastos
2018	106.605	201.144	40.144	347.893
2019	109.803	205.167	41.750	356.720
2020	113.097	209.270	43.420	365.787
2021	116.490	213.456	45.157	375.102
2022	119.985	217.725	46.963	384.672
2023	123.584	222.079	48.841	394.505
2024	127.292	226.521	50.795	404.608
2025	131.111	231.051	52.827	414.989
2026	135.044	235.672	54.940	425.656
2027	139.095	240.386	57.137	436.618
2028	143.268	245.193	59.423	447.885
2029	147.566	250.097	61.800	459.463
2030	151.993	255.099	64.272	471.364

### 3.4.- CAPACIDAD DE AHORRO MUNICIPAL.

El siguiente cuadro muestra la capacidad de ahorro que tiene el Ayuntamiento. Esta capacidad da la medida del Ayuntamiento para poder endeudarse y financiar mediante créditos el desarrollo urbanístico del Plan, o para realizar inversiones con este ahorro. En este cálculo estimado del ahorro no están incluidas las cargas financieras de los créditos ya contraídos.



Euros	AHORRO MUNICIPAL			
Año	Ingresos	Gastos	Capacidad de ahorro	Ingresos licencias Modf puntual
2018	398.688	347.893	50.795	1.500
2019	407.571	356.720	50.851	1.500
2020	416.655	365.787	50.868	1.500
2021	425.944	375.102	50.841	1.500
2022	435.442	384.672	50.770	1.500
2023	445.155	394.505	50.650	1.500
2024	455.087	404.608	50.480	1.500
2025	465.244	414.989	50.255	1.500
2026	475.630	425.656	49.974	1.500
2027	486.251	436.618	49.633	1.500
2028	497.112	447.885	49.228	1.500
2029	508.219	459.463	48.756	1.500
2030	519.577	471.364	48.213	1.500
TOTAL			651.313	19.500

Tal y como se observa en el cuadro el ayuntamiento presenta una notable capacidad de ahorro que se prevé se mantenga constante en el periodo analizado. Así la capacidad de ahorro se sitúa en 50.000 € anuales lo que posibilita abordar con garantía financiera las inversiones que el ayuntamiento pretenda realizar.

#### 4.- INGRESOS DERIVADOS DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Se presente a continuación los ingresos que supondrá para el municipio el desarrollo paulatino del Plan en lo que a licencia de obras se refiere. Tras la aplicación del plan se prevé un ingreso anual derivado de dichas licencias de 1.500 € lo que supone una muy conservadora estimación.

#### 5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES A EJECUTAR.

La Modificación del planeamiento vigente analiza las características del municipio susceptibles de mejora y establece las pautas que van a servir de guía de comportamiento en el futuro desarrollo del municipio. Para que esto sea posible es responsabilidad del municipio la ejecución de una serie de obras que se consideran básicas para que la modificación del plan se cumpla. El Estudio Económico-Financiero tiene por objeto comparar las potencialidades financieras del Ayuntamiento y compararlas con las inversiones propuestas por el Plan en el Programa de Actuación.

En los capítulos anteriores se ha analizado la situación financiera del Ayuntamiento y se hacen previsiones de su previsible situación futura, con el fin de estimar las cantidades de dinero disponibles para la financiación del Plan. En este apartado se considera exclusivamente la financiación municipal de las distintas actuaciones y proyectos previstos.

Como se ha explicado en la presente memoria, la mayor parte de los ámbitos de la presente modificación puntual no requieren inversiones por parte del ayuntamiento. No obstante, la reclasificación de la parcela 77 del polígono 6 de suelo rústico de reserva a Sistema General de Dotaciones puede requerir las siguientes actuaciones



con inversión municipal:

- Fase I. Mejora del acceso y servicios, encintado de aceras y otras mejoras para acondicionar el acceso a la nueva parcela desde el suelo urbano.
- Fase II. Redacción de proyectos para que la nueva parcela albergue el nuevo uso dotacional que se prevé.
- Ejecución de las obras, y puesta en funcionamiento de los nuevos usos dotacionales en la parcela objeto de reclasificación.

Cabe señalar que las obras a ejecutar en la Fase I suponen un complemento para los servicios de infraestructuras existentes en ese ámbito. Así se estima una inversión de 60.000 € para tales trabajos.

Para la Fase II se prevé la redacción del proyecto correspondiente para poder ejecutar las obras necesarias en la parcela 77 del polígono 6 para materializar el nuevo uso existente. La inversión prevista para esta redacción alcanza los 25.000 €.

Por último, la Fase II culminará con la ejecución de las obras necesarias en la citada parcela. Se prevé la ejecución con cargo a 2 anualidades con una inversión de 120.000 € por anualidad.

El total de inversiones que son responsabilidad del Ayuntamiento derivadas de la ejecución del plan asciende a 325.000 €.

#### 6.- CONCLUSIÓN.

La comparación de estos costes de inversión con las disponibilidades financieras del Ayuntamiento nos refleja la viabilidad de la modificación del Plan. Para que un Plan sea viable el Ayuntamiento tiene que disponer de suficientes recursos como para financiarlo sin entorpecer el normal desarrollo de sus funciones.

En los capítulos anteriores se ha calculado la capacidad de ahorro del Ayuntamiento, que es sinónimo de la capacidad para financiar nuevas inversiones. También se han calculado los beneficios que genera el propio Plan por la concesión de nuevas licencias de edificación; existen otras fuentes de financiación que no se han considerado aquí, por su carácter errático, considerando que el ahorro neto se transforma en inversión.

Considerando que el Ayuntamiento dispone de unos Recursos Totales para los doce años de Desarrollo del Plan de 651.313 € + 19.500 €, nos permite comprobar lo siguiente:

Total capacidad de ahorro = 670.813 €

Total inversión prevista = 325.000 €

Por lo tanto, el Ayuntamiento tiene capacidad suficiente para afrontar las inversiones previstas para el Desarrollo Urbanístico que contiene el presente plan.





## ANEJO 4.

## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

## INDICE

1. OBJETO.
2. EVALUACIÓN DE LAS INVERSIONES NECESARIAS.
3. CONCLUSIONES.

## 1.- OBJETO.

Se redacta el presente documento para analizar la viabilidad económica de las inversiones necesarias a realizar como consecuencia de la aprobación de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corduente.

Cabe señalar que en el Anejo 3 de la modificación se ha incluido un análisis sobre la sostenibilidad económica de las inversiones públicas. En dicho anejo se ha estimado la capacidad económica del Ayuntamiento, así como las inversiones que esta entidad debe afrontar derivadas de la aplicación de la modificación puntual. Como conclusión de dicho anejo se determina que el Ayuntamiento tiene capacidad económica suficiente para afrontar las inversiones derivadas de la modificación puntual.

Por tanto, el presente documento tiene como objeto analizar la viabilidad económica de las inversiones de índole privado necesarias para afrontar las determinaciones que se incluyen en la modificación puntual objeto del presente documento. Estas se centran en polígonos 2 y 4 del planeamiento.

## 2.- EVALUACIÓN DE LAS INVERSIONES NECESARIAS.

A continuación, se analizan las inversiones a realizar para completar la urbanización de los polígonos 2 y 4 de las normas subsidiarias de planeamiento de Corduente.

Para ello se ha utilizado la siguiente metodología:

Se analiza en primer lugar el costo de urbanización de las actuaciones teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Se ha medido la superficie del suelo residencial de carácter privativo.
- Se ha medido la superficie de los viales que requieren de algunos elementos de urbanización.
- Se ha utilizado el módulo de urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación, para cuantificar los costos previsibles.
- Se ha utilizado el precio por metro cuadrado que incluye pavimentación, saneamiento, abastecimiento y electrificación-alumbrado.
- Se ha utilizado un coeficiente de ponderación para tener en cuenta los servicios existentes, en función del grado de desarrollo del polígono considerado.



Posteriormente se analiza el costo de construcción de las edificaciones, así como el valor catastral y de mercado de las mismas. Para ello se han utilizado las siguientes premisas:

- El costo de edificación terminada oscila entre 500 €/m<sup>2</sup>.
- La valoración del metro cuadrado construido según IDEALISTA alcanza los 597€ en el municipio.

Con estas premisas se han obtenido los siguientes resultados:

Costes de urbanización:

#### POLÍGONO C-2

Tipo de calle	Superficie (m <sup>2</sup> )	coste	
calle 4 m sección	400	63.800	€
calle 6 m sección	863	113.485	€
calle 8 m sección	480	56.880	€
		234.165	€
Ponderación por servicios existentes		65%	
total inversión		152.207	€

#### POLÍGONO C-4

Tipo de calle	Superficie (m <sup>2</sup> )	coste	
calle 4 m sección	448	71.456	€
calle 6 m sección	2.176	286.144	€
calle 8 m sección	496	58.776	€
		416.376	€
Ponderación por servicios existentes		55%	
Total inversión		229.007	€

Cabe señalar que no se requiere ninguna aportación a la ejecución de ningún sistema general necesario para el desarrollo de polígono C-2, por lo que las inversiones necesarias alcanzan el monto indicado.

La superficie privativa en el polígono C-2 alcanza los 8.982 m<sup>2</sup> lo que suponiendo un tamaño medio de parcela de 400 m<sup>2</sup>, alcanza un total de 22 viviendas. En ese escenario el montante a aportar por cada una de las viviendas que se ejecuten en dicho ámbito alcanzaría los 10.409 €.

La superficie privativa en el polígono C-4 alcanza los 5.032 m<sup>2</sup> lo que suponiendo un tamaño medio de parcela de 400 m<sup>2</sup>, alcanza un total de 13 viviendas. En ese escenario el coste medio por parcela a aportar alcanzaría los 11.708 €.

Con todo ello, puede establecerse un coste medio de urbanización por parcela de 11.058€.

Costes de edificación:



## POLÍGONO C-2

Superficie privativa	8.982	m2
Superficie media de parcela	400	m2
	22	viviendas
Superficie construida por vivienda	150	m2
Superficie total construida	3300	m2
Inversión total	1.650.000	€
Inversión por vivienda	75.000	€
Valoración catastral total	75.900	€
Valoración catastral por vivienda	3.300	€

## POLÍGONO C-4

Superficie privativa	5.032	m2
Superficie media de parcela	400	m2
	13	viviendas
Superficie construida por vivienda	150	m2
Superficie total construida	1950	m2
Inversión total	97.500	€
Inversión por vivienda	7.500	€
Valoración catastral total	44.850	€
Valoración catastral por vivienda	3.450	€

Se prevé que el polígono C-2 albergue de media 22 viviendas, con una superficie de parcela de 400 m2. Este tipo de edificaciones destinadas a segundas residencias presentan una superficie media construida en el municipio de 150 m2 por lo que la superficie total a construir en el ámbito alcanzaría los 3.300 m2. Esto supone una inversión por vivienda de 75.000 € con una valoración catastral de 3.300 €.

Se prevé que el polígono C-4 albergue de media 13 viviendas, con una superficie de parcela de 400 m2. Este tipo de edificaciones destinadas a segundas residencias presentan una superficie media construida en el municipio de 150 m2 por lo que la superficie total a construir en el ámbito alcanzaría los 1.950 m2. Esto supone una inversión por vivienda de 75.000 € con una valoración catastral de 3.450 €.

## 3.- CONCLUSIONES.

Atendiendo a los cálculos realizados de media cada nueva vivienda que se implante en los polígonos 2 y 4 debe afrontar unos gastos de urbanización de 11.058 € por parcela. Este valor se considera asumible teniendo en cuenta que el mercado de la vivienda en el municipio se abastece de nuevas viviendas ejecutadas mayoritariamente en terrenos propios. Según datos aportados por el ayuntamiento el mercado de venta de parcelas en el municipio oscila entre los 23 y los 30 euros por metro cuadrado lo que supone para una parcela de 400 m2 un valor de mercado entre 9.200 y 12.000 €. Por tanto, puede determinarse que el coste de urbanización de los polígonos C-2 y C-4 son viables en términos económicos.



Por su parte, el coste de edificación alcanzaría los 75.000€ de media por vivienda. Para analizar su viabilidad se han utilizado datos del portal inmobiliario Idealista. Según dicho portal el precio medio de la vivienda construida en el municipio alcanza los 597€/m<sup>2</sup>, siendo algo superior para las viviendas nuevas y algo inferior para las viviendas más antiguas. En base a lo anterior se considera que la edificación de una vivienda nueva en los polígonos C-2 y C-4 supone una inversión razonable para una segunda residencia (mercado mayoritario) y una inversión muy atractiva para una primera residencia, habida cuenta los costos del mercado de vivienda en la actualidad.

En base a lo anterior se considera que las inversiones necesarias para la ejecución de la modificación puntual son viables desde un punto de vista económico habida cuenta que pueden suponer un incremento del valor real del mismo. Asimismo, el coste de la vivienda a edificar en este ámbito resulta razonable como segunda residencia y muy atractivo como primera residencia habida cuenta del estado del mercado inmobiliario en la actualidad.

Guadalajara, marzo de 2019





DOCUMENTACION ANEJA.

ANEJO 5.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Revisión 01. DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL (SIMPLIFICADA)

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE CORDUENTE (Guadalajara)

Fecha: MARZO / 2023

INDICE

1.- DATOS

A.- ANTECEDENTES

B.- TÍTULO DEL PLAN

C.- PROMOTOR

D.- LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN

2.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

2.1.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y SECTORIALES

2.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.3.- MODIFICACIONES EN CURSO PENDIENTES DE APROBACION

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS

3.1.- DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

3.2.- ANÁLISIS GRÁFICO DE LOS ÁMBITOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.3.- ACCIONES CONCRETAS A LLEVAR A CABO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

4.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN

6.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

7.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES



8.- MOTIVACION DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

9.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

9.1.- BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS AFECCIONES AMBIANTALES DERIVADAS DE CADA ALTERNATIVA ANALIZADA

9.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

10.- MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

11.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

1.- DATOS.

A.- ANTECEDENTES.

Cabe señalar que la presente Modificación Puntual, fue sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica habiéndose obtenido Informe Ambiental Estratégico (expediente PLA-GU-17-0056) favorable, con fecha de resolución 13/11/2018. No obstante, por diversos motivos dicho informe caducó a los 4 años sin que se llegase a aprobar de forma definitiva la Modificación del Plan.

Así, siguiendo las indicaciones del órgano ambiental, se ha procedido a actualizar el documento ambiental estratégico para realizar una nueva tramitación mediante el procedimiento simplificado, tal y como determina la Ley 2/2020, de 7 de febrero de evaluación ambiental de Castilla la Mancha, debiendo tenerse en consideración que las determinaciones incluidas en la Modificación Puntual no han cambiado.

B.- TÍTULO DEL PLAN.

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Corduente (Guadalajara).

C.- PROMOTOR.

- Nombre, domicilio, DNI y/o NIF del promotor. Excmo. Ayuntamiento de CORDUENTE con domicilio en Plaza de España, N° 3 de la localidad de Corduente (Guadalajara).
- Nombre y forma de localización de la persona responsable para el seguimiento del procedimiento dirección completa, teléfono de contacto y correo electrónico. Juan Carlos Muñoz Conde, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Corduente. Teléfono: 949 84 82 29. E-mail aytocorduente@telefonica.net
- Órgano Sustantivo. El órgano sustantivo del procedimiento es el Ayuntamiento de Corduente (Pleno Municipal) puesto que es el responsable de la aprobación definitiva del Plan, si bien, para su aprobación se requiere informe previo favorable de la Consejería con competencias en materia de



urbanismo.

#### D.- LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.

- Provincia, término municipal, paraje.

El presente documento incluye el análisis ambiental de la modificación de las Normas Subsidiarias vigentes de Corduente.

El municipio de Corduente se sitúa en el extremo este de la provincia de Guadalajara, enclavado en la comarca de Molina de Aragón.

El ámbito territorial de la modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento se circunscribe al Suelo Urbano de Valsalobre (Pedanía de Corduente), al Suelo Urbano de Cañizares (Pedanía de Corduente), al ámbito urbano del núcleo de Corduente, así como a la normativa de suelo rústico del municipio.

- Polígonos y parcelas de catastro afectadas por el plan (para Modificaciones Puntuales).

La presente modificación puntual afecta a los siguientes ámbitos:

- Parte del Suelo Urbano de la pedanía de Valsalobre, que pasará a ser Suelo Rústico de Reserva.
- Suelo Urbano, categoría "Ensanche" del núcleo urbano de Corduente.
- Delimitación de la ordenanza de casco antiguo en la calle Doroteo López (Núcleo Urbano Corduente).
- Aclaraciones sobre los usos en suelo rústico (esta clase de suelo en el término municipal).
- Entorno del equipamiento deportivo municipal del núcleo de Corduente. Parcela 1 polígono 509 y parcela 77 polígono 6.
- Parte del Suelo Urbano de la pedanía de Cañizares que pasará a ser Suelo Rústico de Reserva. Parcelas 5030, 5022, 103, 111 del polígono 508.

Las parcelas y polígonos catastrales afectadas por la Modificación Puntual se detallan cartográficamente en el apartado 4 de la memoria de la Modificación.

- Coordenadas UTM referidas a cartografía oficial escala 1:25.000 ó 1:50.000.

Núcleo de Corduente

Huso 30 UTM ETRS 89: X=586.122; Y=4.521.831 Hoja del MTN 1:50.000;489

Núcleo de Valsalobre

Huso 30 UTM ETRS 89: X=592.024; Y=4.519.256 Hoja del MTN 1:50.000; 514

Núcleo de Cañizares

Huso 30 UTM ETRS 89: X=588.735; Y=4.521.897 Hoja del MTN 1:50.000; 489



Las aclaraciones de los usos en suelo rústico se aplican a la totalidad del suelo de esa naturaleza en el término municipal de Corduente.

- Altitud sobre el nivel del mar. Altura Media del municipio: 1.056
- Datos urbanísticos de los terrenos donde se ubica el plan:
  - Tipo de planeamiento vigente que regula los terrenos (N.N.S.S., P.O.M., P.D.S.U, Modificación de Planeamiento, etc.). Normas Subsidiarias de Planeamiento.
  - Clasificación actual de los terrenos (categoría/s de suelo de los terrenos: urbanizable, rústico, etc.). Suelo Urbano y Suelo Rústico.
  - Calificación de los terrenos (Usos permitidos y prohibidos en los terrenos según el planeamiento vigente).

Los 6 puntos en los que se articula la modificación puntual sobre la que versa el presente documento de inicio afectan a la siguiente clasificación:

- Suelo Urbano, que pasará a ser Suelo Rústico. (Pedanía de Valsalobre).
  - Suelo Urbano (Ensanche). (La modificación no altera su clasificación).
  - Suelo Urbano (Calle Doroteo López). (La modificación no altera su clasificación).
  - Aclaraciones a los usos en el suelo rústico. (la modificación no altera su clasificación).
  - Suelo Rústico (uso dotacional ya que alberga instalaciones deportivas), que pasará a ser Sistema General (uso dotacional). Se modifica la clasificación del ámbito, pero no el uso existente. Parcela 1 polígono 509 y parcela 77 polígono 6.
  - Suelo Urbano, que pasará a ser Suelo Rústico. (Pedanía de Cañizares). Parcelas 5030, 5022, 103, 111 del polígono 508.
- Distancia a suelo urbano (núcleos habitados).

La presente modificación se encuadra principalmente en el suelo urbano del municipio de Corduente y dos de sus pedanías (Valsalobre y Cañizares), si bien, en alguno de sus puntos se ve afectado el suelo rústico.

- Distancia a industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

La instalación industrial más importante del municipio es la central de producción eléctrica a partir de biomasa que se encuentra alejada de las zonas de actuación en suelo urbano.

- Distancias a infraestructuras (carreteras, ferrocarriles, caminos ya existentes, vías pecuarias, cauces, canales o acequias...).

Tal y como se expone en el presente documento un ámbito de la modificación puntual se sitúa junto a la Vereda de Ganados, si bien la reclasificación propuesta, se entiende compatible con el bien de dominio público pecuario.





## 2.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

### 2.1.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y SECTORIALES.

#### Objetivos ambientales.

- Posibilitar el desarrollo equilibrado del núcleo urbano, acorde con las expectativas del planeamiento, respetuoso con los valores ambientales y sostenible en el uso de los recursos, tanto del suelo como de la energía.
- Posibilitar un crecimiento compacto que propicie la ejecución de viviendas y otras edificaciones en suelo urbano, de forma que no queden solares en este ámbito sin edificar.
- Salvaguardar del proceso edificatorio zonas anexas a dos núcleos urbanos en los que no se prevé actividad edificatoria desclasificándolas como suelo urbano.

#### Objetivos sectoriales.

- La modificación propuesta se justifica en el propósito de hacer compatible la función pública de ordenación urbanística con el derecho a la edificación de los solares y al uso y aprovechamiento de las construcciones que corresponden a quien sea propietario del suelo, según establece el artículo 2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística.
- Asimismo, y al objeto de dotar de mayor claridad a la planimetría de las NNSS en vigor, se aportan nuevos Planos de Ordenación correspondientes al Suelo urbano de los núcleos urbanos objeto de modificación, sobre la base cartográfica catastral actual. Por tanto, las modificaciones que se proponen se trasladan a los nuevos planos de ordenación.

### 2.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los 6 puntos en los que se articula la modificación puntual sobre la que versa el presente documento ambiental estratégico afecta a la siguiente clasificación:

ámbito de modificación	Clasificación del suelo	Actuación prevista
Pedanía de Valsalobre	Suelo Urbano	Una parte del suelo urbano (5.622 m2) pasará a ser suelo rústico
Corduente (ensache C2 y C4)	Suelo Urbano	Eliminar necesidad de redactar Estudio de Detalle, aportando ordenación detallada al ámbito
Corduente (C/Doroteo López)	Suelo Urbano	Redelimitación del ámbito de la ordenanza Casco Antiguo
Suelo rustico de municipio	Suelo Rústico	Aclaraciones sobre usos permitidos
Equipamiento deportivo (Piscina)	Suelo Rústico	La parcela 77 del polígono 6 y la parcela 1 del polígono 509, que presentan una superficie de 13.210 m2 (incluyen la piscina municipal existente) pasarán a incluirse dentro de un Sistema General Dotacional en suelo Rústico
Pedanía de Cañizares	Suelo Urbano	Una parte del suelo urbano (7.823 m2) pasará a ser suelo rústico

### 2.3.- MODIFICACIONES EN CURSO PENDIENTES DE APROBACION.

No se están tramitando en el momento de la redacción del presente documento



modificaciones que estén pendientes de aprobación.

### 3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS.

#### 3.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.

Puesto que la modificación propuesta no va a suponer afecciones ambientales significativas (tal y como se justifica posteriormente), se ha estimado oportuno evaluar la alternativa 0 (no actuación) y la Alternativa 1 (modificación propuesta). Esta decisión se encuentra justificada en la escasa incidencia ambiental prevista para la modificación, por lo que la evaluación de alternativas adicionales no redundará en una menor afección ambiental.

#### ALTERNATIVA 0.

La Alternativa 0 consiste en la no aplicación de la modificación puntual objeto del presente documento, manteniéndose el municipio en la situación actual. De forma pormenorizada, en cada uno de los ámbitos objeto de la modificación, la situación según esta alternativa es la siguiente:

##### Pedanía de Valsalobre

Con la alternativa 0 la pedanía de Valsalobre mantendría como suelo urbano los 5.622 m<sup>2</sup> aproximadamente en la zona oeste del núcleo urbano.

##### Corduente. Ensanche C2 y C4

El suelo urbano de Corduente, en la ordenanza Ensanche, en las zonas C2 y C4 mantendría la necesidad de elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación pormenorizada del ámbito. Dicho Estudio de Detalle debería aprobarse de forma previa al proceso edificatorio.

##### Corduente. Calle Doroteo López

En suelo urbano de Corduente, mantendría la delimitación actual de la ordenanza "Casco Antiguo" y "Ensanche" a pesar que de existan edificaciones en dicha calle adscritas a la ordenanza Ensanche con características propias de un casco antiguo.

##### Suelo Rústico del municipio

Con la Alternativa 0 los usos permitidos y prohibidos en suelo rústico se mantendrían según la redacción original de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio.

##### Equipamiento deportivo (piscina)

Con la Alternativa 0 la parcela de la piscina municipal de Corduente y el aparcamiento asociado a esta seguirían adscritas al Suelo Rústico del municipio tal y como determinan Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio, como si se tratase de uno propio de dicha clase de suelo.



### Pedanía de Cañizares

Con la alternativa 0 la pedanía de Cañizares mantendría como suelo urbano los 7.823 m<sup>2</sup> aproximadamente en la zona norte del núcleo urbano.

### ALTERNATIVA 1.

La Alternativa 1 supone las siguientes modificaciones: dos ámbitos de desclasificación del Suelo Urbano que pasará a ser Suelo Rústico de Reserva (Valsalobre y Cañizares), modificaciones en la gestión y delimitación del "Ensanche" del núcleo de Corduente (que no suponen incremento del suelo urbano existente) y dos modificaciones que afectan al suelo rústico, una para clarificar los usos permitidos en dicho suelo y otra que reclasifica un suelo rústico (que alberga en la actualidad instalaciones deportivas tales como el polideportivo y la piscina municipal) en Sistema General dotacional por encontrarse consolidado y contar con los servicios necesarios para tal modificación.

A continuación, se describe de forma detallada los ámbitos de modificación incluidos en esta alternativa:

- En el núcleo urbano de Valsalobre se prevé la desclasificación de varias parcelas de suelo urbano que pasarán a formar parte del suelo rústico del municipio. La superficie objeto de desclasificación alcanza los 5.622 m<sup>2</sup> aprox.
- En el suelo urbano "Ensanche" del núcleo de Corduente la modificación puntual prevé eliminar la exigencia de redactar un Estudio de Detalle en la edificación de solares en los polígonos C-2 y C-4, incorporando la ordenación detallada al planeamiento. Por tanto, no se afecta ni a la clasificación del suelo ni a la calificación del mismo. Esta modificación se propone para agilizar la tramitación urbanística de los ámbitos afectados.
- Se propone redelimitar el ámbito de aplicación de la ordenanza Casco Antiguo de Corduente para incluyendo los solares en el entorno de calle Doroteo López, con la misma morfología. Esta modificación no altera la clasificación del ámbito (Suelo Urbano) ni la calificación (Uso Residencial). La morfología y estructura de las edificaciones existentes en esta calle aconsejan la modificación.
- Aclaraciones a los usos en suelo rústico. La aprobación del Parque Natural del Alto Tajo ha supuesto una gran oportunidad para fijar la población en el municipio de Corduente, por la mejora en las posibilidades de trabajo; de especial importancia en una comarca tan afectada por la despoblación. En base a esto, el Ayuntamiento considera fundamental que puedan desarrollarse en el suelo rústico actividades ligadas al mantenimiento y conservación de las masas arbóreas y para el tratamiento de la biomasa, que redunde en la sostenibilidad del medio natural. Por tanto, se propone permitir expresamente los usos, actividades y construcciones necesarios para la mejor conservación de los usos y actividades ligados al Parque Natural del Alto Tajo.
- El núcleo urbano de Corduente cuenta con una superficie de Equipamiento en su zona oeste en la que se desarrollan actividades deportivas y de ocio (piscina, parque público...), que viene utilizando como dotación desde los

años 70, años anteriores a la redacción de las Normas Subsidiarias. La instalación deportiva no quedó incorporada en la delimitación del suelo urbano del documento vigente de las Normas Subsidiarias, aunque de facto es un equipamiento que sirve al núcleo urbano de Corduente. Para subsanar este aspecto, en la presente modificación se clasifica y califica expresamente esta parcela de titularidad municipal (Parcela 77 del polígono 6) como Sistema General con Uso Dotacional Público (Equipamiento público) en Suelo Rústico. Asimismo, la delimitación no afecta al Monte de Utilidad Pública GU-128 "Dehesa y Pinar" que se mantiene como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.

- En este ámbito, el objetivo del Ayuntamiento es ampliar esa superficie de Equipamiento para completar las instalaciones municipales existentes con la parcela colindante (Parcela 1 del Polígono 509), también de titularidad municipal. Esta parcela linda con la vía pecuaria Vereda de Ganados. Esta Vereda se encuentra incluida, con una anchura legal de 20,89 metros, en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Corduente, aprobado por Orden Ministerial de 02/10/1980. La superficie de dicha vereda queda excluida del ámbito objeto de reclasificación quedando adscrita al Suelo Rústico No Urbanizable De Especial Protección. Asimismo, esta parcela limita al norte con el Arroyo de la Dehesa, por lo que se ha excluido de la citada reclasificación la parte de la parcela incluida en la zona de servidumbre de dicho cauce. Y las actuaciones en la misma, deberán ser objeto de autorización por el Organismo de Cuenta, al estar incluidas en la zona de policía del arroyo.
- En el núcleo urbano de Cañizares se prevé la desclasificación de varias parcelas de suelo urbano que pasarán a formar parte del suelo rústico del municipio. La superficie objeto de desclasificación alcanza los 7.823 m<sup>2</sup> aprox.

### 3.2.- ANÁLISIS GRÁFICO DE LOS ÁMBITOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Modificación de la ordenanza de aplicación en parte de la calle Doroteo López







Ordenación detallada en polígonos de ensanche C2 y C4



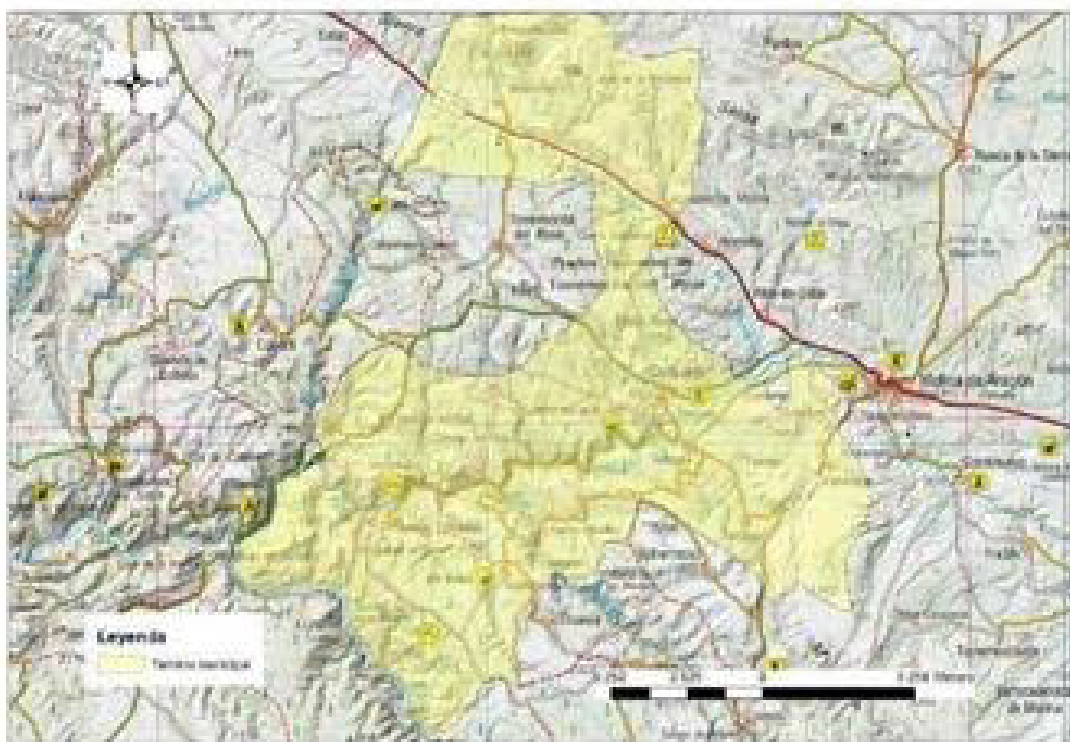
Reclasificación de parte del suelo urbano de Valsalobre que pasa a ser Suelo Rústico de Reserva



Reclasificación de parte del suelo urbano de Cañizares que pasa a ser Suelo Rústico de Reserva



Reclasificación del ámbito Dotacional de Corduente (Piscina) que pasa a Sistema General en Suelo Rústico



Aclaración de los usos en suelo rústico (todo el suelo rústico del término municipal)

3.- ACCIONES CONCRETAS A LLEVAR A CABO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN.

En el presente epígrafe se analizan, para cada una de las alternativas estudiadas, las acciones concretas a llevar a cabo para el desarrollo del Plan. Así, para cada ámbito de la presente modificación puntual, se indica que acciones es previsible que se lleven a cabo en cada uno de ellos para la consecución de los objetivos del planeamiento urbanístico.

Ámbito de modificación	Acciones previstas Alternativa 0	Acciones previstas Alternativa 1
------------------------	----------------------------------	----------------------------------



Pedanía de Valsalobre	Se mantiene como suelo urbano 5.622 m2. Las acciones previstas en la zona serían las tendentes a la urbanización del ámbito. Acometidas de servicios básicos (agua, luz y desagüe). Ejecución de viales y reparcelación de la zona. Actuaciones edificatorias en las parcelas resultantes.	Se clasifican como suelo rústico 5.622 m2 que actualmente forman parte del suelo urbano. Se prevén usos compatibles con la nueva clasificación. En principio se prevén usos agrícolas y ganaderos.
Corduente (ensache C2 y C4)	Para el desarrollo del ensanche C2 y C4 se precisa la aprobación de un Estudio de Detalle Previo. Posteriormente las acciones previstas en la zona serían las tendentes a la urbanización del ámbito. Acometidas de servicios básicos (agua, luz y desagüe). Ejecución de viales y reparcelación de la zona. Actuaciones edificatorias en las parcelas resultantes.	La modificación incluye la Ordenación Detallada de los ámbitos C2 y C4, por lo que no se requiere Estudio de Detalle, lo que facilita su posterior gestión. Posteriormente las acciones previstas en la zona serían las tendentes a la urbanización del ámbito. Acometidas de servicios básicos (agua, luz y desagüe). Ejecución de viales y reparcelación de la zona. Actuaciones edificatorias en las parcelas resultantes.
Corduente (C/Doroteo López)	Se mantiene la delimitación de las ordenanzas de "Casco Antiguo" y "Ensanche". Los usos y acciones son las ordinarias en el suelo urbano consolidado, principalmente acciones de edificación en solares existentes, así como remodelación de las edificaciones existentes.	Se modifica la delimitación de las ordenanzas de "Casco Antiguo" y "Ensanche". Los usos y acciones previstas son las ordinarias en el suelo urbano consolidado, principalmente acciones de edificación en solares existentes, así como remodelación de las edificaciones existentes. La diferencia radica en las condiciones estéticas de las edificaciones que se endurecen en los ámbitos adscritos a la ordenanza "Casco Antiguo".
Suelo rustico de municipio	Se mantiene la regulación de usos que se incluyó en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.	Se modifica la regulación de usos que se incluyó en las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Así se pretende favorecer actividades ligadas al mantenimiento y conservación de las masas arbóreas y para el tratamiento de la biomasa, que redunde en la sostenibilidad del medio natural.
Equipamiento deportivo (Piscina)	La piscina y el aparcamiento de la misma se adscriben al Suelo Rustico. El uso existente en la zona es el dotacional (recreativo) y las acciones previstas incluyen la conservación y mantenimiento de las instalaciones de la piscina municipal.	La piscina y el aparcamiento de la misma se incluye en como Sistema General Dotacional en suelo rústico. El uso existente en la zona es el dotacional (recreativo) y las acciones previstas incluyen la conservación y mantenimiento de las instalaciones de la piscina municipal. Se prevé que se facilite las actuaciones de conservación de las instalaciones.
Pedanía de Cañizares	Se mantiene como suelo urbano 7.823 m2. Las acciones previstas en la zona serían las tendentes a la urbanización del ámbito. Acometidas de servicios básicos (agua, luz y desagüe). Ejecución de viales y reparcelación de la zona. Actuaciones edificatorias en las parcelas resultantes.	Se clasifican como suelo rústico 7.823 m2 que actualmente forman parte del suelo urbano. Se prevén usos compatibles con la nueva clasificación. En principio se prevén usos agrícolas y ganaderos.

#### 4.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

##### Fases de tramitación para la aprobación del plan

Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor ha presentado ante el órgano sustantivo, el documento técnico-urbanístico de la modificación puntual, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, así como el presente documento (documento ambiental estratégico).

Si el órgano sustantivo comprueba que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en la ley de procedimiento administrativo.



Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

En el plazo de 20 días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a. Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b. Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Diario Oficial de Castilla la Mancha», sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Una vez superado el trámite ambiental, la resolución que pone fin al trámite junto con las de las demás administraciones implicadas darán pie a la aprobación inicial de la modificación del Plan.

Tras esto se recabará el informe de la Consejería de Vivienda y Urbanismo preceptivo para la aprobación definitiva de la modificación.

Cronograma previsto para el desarrollo del plan





El desarrollo previsto para la tramitación es el recogido en el epígrafe anterior. Una vez aprobado definitivamente los cambios en la normativa introducidos tendrán validez inmediata y un periodo de vigencia que se extenderá hasta una nueva revisión del Plan. Por tanto, la ejecutoriedad de los mismos, comienza con su aprobación y finaliza con la modificación de los parámetros del plan. Este hecho se resume en la siguiente tabla:

Ámbito de modificación	Plan de etapas
Pedanía de Valsalobre	Puesto que se trata de una reclasificación de suelo urbano a suelo rústico, esta se materializará tras la aprobación definitiva de la modificación puntual. Tras el cambio de clasificación no se realizarán actuaciones de carácter urbanístico en este tipo de suelo.
Corduente (ensache C2 y C4)	Tras la aprobación definitiva de la modificación puntual quedará aprobada de la ordenación detallada de estos ámbitos. Debido a la escasa superficie de estos ámbitos, no es necesario analizar un plan de etapas para su desarrollo.
Corduente (C/Doroteo López)	Tras la aprobación definitiva de la modificación puntual quedará aprobada el cambio en la delimitación de las ordenanzas "Ensanche" y "Casco Antiguo" en esta calle. El cambio de determinaciones no requiere la realización de un plan de etapas.
Suelo rustico de municipio	Tras la aprobación definitiva de la modificación puntual quedará aprobada el cambio en la normativa para dicho tipo de suelo. Este cambio no requiere la realización de un plan de etapas.
Equipamiento deportivo (Piscina)	Tras la aprobación definitiva de la modificación puntual la parcela 77 del polígono 6 y la parcela 1 del polígono 509 pasarán a formar parte del Sistema General Dotacional del municipio. Puesto que estas parcelas ya están desarrolladas no se requiere un análisis de Plan de Etapas.
Pedanía de Cañizares	Puesto que se trata de una reclasificación de suelo urbano a suelo rústico, esta se materializará tras la aprobación definitiva de la modificación puntual. Tras el cambio de clasificación no se realizarán actuaciones de carácter urbanístico en este tipo de suelo.

## 5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN.

### Localización de las actuaciones.

Tal y como se ha expuesto en el presente documento la modificación puntual abarca un total de 6 ámbitos. De ellos 2 se ubican exclusivamente en suelo urbano, otros 3 suponen una alteración en la clasificación del suelo urbano y el último afecta a los usos previstos en suelo rústico.

Tal y como se ha expuesto en el documento, los ámbitos en los que se materializará la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento son los siguientes:

ámbito de modificación	Localización.
Pedanía de Valsalobre	Afecta a la parte oeste del Suelo urbano del núcleo Valsalobre.
Corduente (ensache C2 y C4)	Afecta al Suelo Urbano del núcleo de Corduente.
Corduente (C/Doroteo López)	Afecta a la Calle Doroteo López del núcleo de Corduente
Suelo rustico de municipio	Afecta a la totalidad del suelo rústico de Corduente
Equipamiento deportivo (Piscina)	Afecta a la parcela 1 polígono 509 y a la parcela 77 del polígono 6. próximas al núcleo de Corduente.
Pedanía de Cañizares	Afecta la parte norte del Suelo urbano del núcleo de Valsalobre.

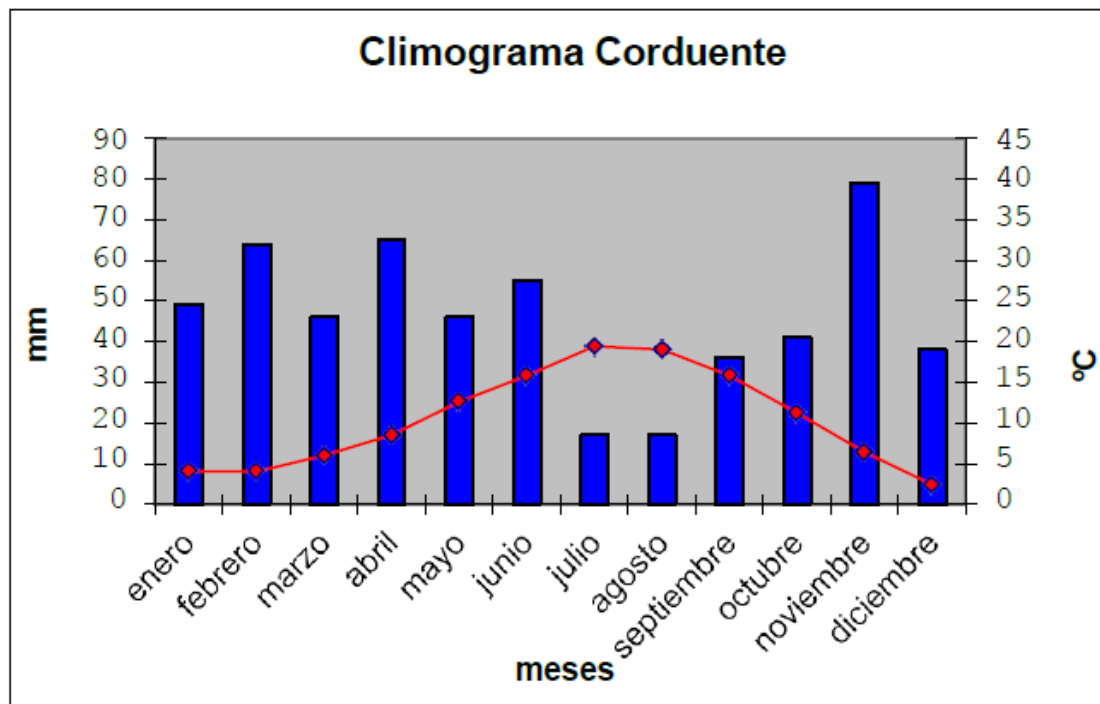
Cabe señalar que la localización de estas actuaciones determina el medio ambiente que se verá afectado. Tal y como se ha visto, buena parte de ellas se asientan en suelo urbano y en el ámbito periurbano por lo que las cualidades ambientales son



escasas. A continuación, se detallan los elementos ambientales más relevantes del ámbito de actuación.

#### Clima

Atendiendo a los datos de la estación de referencia se llega a la conclusión que nos encontramos en un piso bioclimático suprasubmediterráneo con un ombroclima subhúmedo bajo. A continuación, se muestra el climograma para la zona de estudio:



#### Geología y suelo

La mayor parte del territorio está formado por materiales mesozoicos bastantes movidos, dividida en tres zonas por dos importantes cabalgamientos resultantes de la orogenia herciniana, por cuyas discordancias aflora el Paleozoico tanto inferior como superior. El Ordovícico está constituido fundamentalmente por cuarcita y pizarras sobre el que existe un tramo de cuarcita blanca.

El triásico se presenta en facies germánicas separado en tres pisos: Buntsandstein (caracterizado por la presencia de margas, arcillas, areniscas y conglomerados silíceos), Muscheldalk (contiene margas calizas, dolomías y arcillas) y Kenper (presencia de yesos entre arcillas y margas). El jurásico está ampliamente representado, cuyas lías están constituidas por calizas, dolomías y margas. El Cretácico inferior está constituido por bancos de areniscas arcósicas, arcillas y arenas. El superior por calizas margosas, arenosas y cristalinas.

Importante es la formación del cuaternario indiferenciado a lo largo del cauce del río Gallo y muy especialmente las formaciones areniscas y derruvios de la Garganta de la Virgen de la Hoz. Ninguna de estas formaciones se verá afectada.



Las zonas objeto de modificación no afectan de forma directa o indirecta a elementos geomorfológicos protegidos ni a puntos de interés geológico (PIG).

#### Hidrología

Cabe destacar la existencia del río Gallo, que circula junto a la parcela 35 polígono 508. Por tanto la ulterior utilización de tal parcela deberá respetar las determinaciones que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo, siempre que las actuaciones se incluyan dentro de la zona de policía.

Además, existen otros cauces menores (Aº del Monge junto a Valsalobre y Aº de la Dehesa junto al núcleo de Corduente) que circulan próximos a las zonas afectadas por la modificación pero que no se verán afectados por la misma.

#### Fauna y vegetación.

Tal y como se ha expuesto al comienzo del presente epígrafe gran parte de las actuaciones se ubican en suelo urbano y periurbano lo que determina la práctica ausencia de taxones faunísticos de interés. De igual modo sucede con la parcela 35 polígono 508, cuya proximidad a la planta de biomasa limita la existencia de taxones faunísticos de interés.

No obstante, cabe destacar la presencia de trucha común (*salmo trutta*) en el cauce del río Gallo. Este salmónido está incluido en la ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza en Castilla la Mancha que en el apartado C de su anexo 1 la cataloga como una especie de distribución restringida por lo que los usos que se prevean en la parcela 35 polígono 508 asegurarán el hábitat de dicha especie.

En cuanto a la vegetación afectada por la modificación es necesario destacar que, las actuaciones en suelo urbano se caracterizan por la práctica ausencia de esta, mientras que los ámbitos que se adscribirán en suelo rústico presentan una vegetación arvense o ruderal o simplemente cultivos de cereal en régimen de secano.



#### Vegetación ruderal. Parcela 1 polígono 509

La vegetación de mayor interés se asienta en el entorno de la piscina municipal que alberga algún ejemplar de pino de la variedad *pinus pinaster*. Cabe señalar que estos elementos arbóreos forman parte de la zona ajardinada anexa a la piscina habiendo sufrido tratamientos culturales de jardinería. Por tanto, el valor ambiental de estos pies arbóreos es más del ámbito de jardinería que por su valor natural.

#### Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles

Los ámbitos objeto de la presente modificación puntual no afectan a ningún espacio natural protegido ni a ninguna zona sensible.

Cabe señalar que esta afirmación se basa en la re-delimitación que el órgano autonómico ha tramitado, mediante la cual ha modificado los límites tanto de la Zona de especial Protección como la Zona de Especial Conservación "Alto Tajo" (ES4240016/ES0000092). A continuación, se muestra una figura con la nueva delimitación (en azul) del espacio incluida en la citada propuesta:



Delimitación de los Espacios Red Natura 2000 en el entorno de la piscina de Corduente

Tal y como se observa el ámbito de la piscina está excluido de los espacios Red Natura 2000 indicados anteriormente.

Hábitats de interés comunitario.

Atendiendo a la cartografía oficial de hábitats de interés comunitario la zona de reclasificación de la piscina se asienta sobre el hábitat de interés comunitario 4030 "Brezales secos europeos". No obstante, como se ha dicho la mayor parte de tal parcela se encuentra ajardinada con un estrado arbóreo de pinus pinaster, por lo que parece que la delimitación de tal hábitat, en ese punto concreto no es correcta.



Delimitación de los hábitats de interés comunitario en el entorno de la piscina de Corduente



Por otra parte, el resto de ámbitos de modificación no afectará a ningún hábitat de interés comunitario.

Patrimonio.

Atendiendo a la carta arqueológica del municipio ningún ámbito arqueológico se verá afectado por la presente modificación.

En cuanto a las vías pecuarias cabe señalar la existencia de la Vereda de Ganados de 20,89 m de anchura. Esta vía pecuaria se sitúa junto a la zona dotacional propuesta en el ámbito periurbano de Corduente. A continuación, se muestra una imagen de esta situación.



Delimitación del MUP y el eje de la vía Pecuaria en el entorno de la piscina de Corduente

Para minimizar la afección se ha delimitado la vía pecuaria (Según los criterios dictados desde la administración competente) excluyendo el dominio público pecuario y su zona de protección (5 m) de los ámbitos objetos de reclasificación. La vía pecuaria queda por tanto adscrita al suelo rústico no urbanizable de especial protección tal y como determina el artículo 18 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla la Mancha.

De esta forma, se respeta la naturaleza jurídica (es decir, su condición de bienes de dominio público propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y por lo tanto, inalienables, imprescriptibles e inembargables), la integridad y la continuidad de las vías pecuarias que discurran por el territorio sometido a ordenación, y se garantiza el tránsito ganadero y sus usos compatibles y complementarios.

Por su parte, se ha excluido de la parcela 77 polígono 6 objeto de reclasificación (Sistema General con Uso Dotacional Público) el ámbito del Monte de Utilidad Pública GU-128 "Dehesa y Pinar", la cual se mantiene como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.





### Salud humana y riesgos naturales

Las condiciones que inciden en la salud de los habitantes de Corduente se caracterizan por la práctica ausencia de contaminación atmosférica debido al carácter rural del municipio, así como la escasa densidad de población de la comarca. El único punto que podría condicionar estas condiciones la constituye la central de biomasa existente, si bien esta se ubica lo suficientemente alejada de los núcleos urbanos como para que no puedan verse afectados por sus emisiones.

Por su parte, entre los riesgos naturales cabe mencionar la ausencia de riesgo de inundación puesto que la modificación no incluye nuevas actuaciones residenciales en torno a cauces. Tan solo es necesario destacar la presencia del Arroyo de la Dehesa cuyo cauce y zona de dominio público hidráulico ha sido excluido del nuevo sistema general dotacional en suelo rústico que se prevé crea próximo a la piscina municipal. Además, es necesario tener en consideración que el uso de estas parcelas será dotacional deportivo, lo que limita los riesgos de este tipo.

### Cambio climático y factores climáticos

España está situada en la región Mediterránea que según los recientes informes del IPCC (Panel Intergubernamental de Cambio Climático), presenta evidencias claras de impactos del cambio climático (IPCC, 2014). En ella se prevé un aumento de las temperaturas extremas, disminución de precipitación y de la cobertura de nieve, y un incremento de la aridez y de incendios forestales. Asimismo, no se puede descartar un incremento de los fenómenos de baja frecuencia, pero alto impacto, que son relevantes en la evaluación de riesgos.

En los últimos escenarios de cambio climático elaborados para España que se recogen en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) en el medio plazo (2021-2050), se pone de manifiesto que tanto la precipitación como la temperatura presentarán variaciones en sus tendencias, con una disminución de la media en todas las estaciones del año con reducciones que pueden alcanzar el 30 % en el caso de la primera y un incremento de hasta 3 °C en el caso de la segunda y de no menos de un grado con respecto al periodo 1971-2000 (Rodríguez y Gutiérrez, 2018).

El informe "Impactos del Cambio Climático en España" incluye, ordenados en función de su grado de fiabilidad, los resultados del cambio climático proyectado a lo largo del siglo XXI para España según los diferentes modelos climáticos. Dichos resultados se muestran a continuación:

1. Tendencia progresiva al incremento de las temperaturas medias a lo largo del siglo.
2. Tendencia a un calentamiento más acusado cuanto mayor es el escenario de emisiones.
3. Los aumentos de temperatura media son significativamente mayores en los meses de verano que en los de invierno.
4. El calentamiento en verano es superior en las zonas del interior que en las costeras o en las islas.
5. Tendencia generalizada a una menor precipitación acumulada anual.



6. Mayor amplitud y frecuencia de anomalías térmicas mensuales.
7. Más frecuencia de días con temperaturas máximas extremas en la Península, especialmente en verano.
8. Para el último tercio del siglo, la mayor reducción de precipitación en la Península se proyecta en los meses de primavera.
9. Aumento de precipitación en el oeste de la Península en invierno y en el noreste en otoño.
10. Los cambios de precipitación tienden a ser más significativos en el escenario de emisiones más elevadas.

### Paisaje

El término municipal de Corduente se caracteriza en términos generales por tener una calidad visual elevada. Esto se debe a la conjunción de extensas zonas arboladas, zonas fluviales bien conservadas y un relieve en general abrupto.

Las zonas sobre las que se verán afectadas por la presente modificación puntual en general presentan un entorno urbano o periurbano, que, aunque mantienen unas características propias de las zonas rurales no destacan por presentar un excelso paisaje urbano. No obstante, el núcleo urbano de Corduente, presenta cierto interés paisajístico.

### Socioeconomía

Las principales variables socioeconómicas del municipio, extraídos de las fichas estadísticas municipales de 2022, se exponen a continuación:



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2021. INE

Como se ve en el gráfico anterior la población del municipio de Corduente presenta una tendencia ligeramente descendente habiendo perdido un total de 23 habitantes en los últimos 8 años.

Hogares según tamaño		Régimen de la vivienda	
1 persona	41	En propiedad	41
2 personas	62	Alquilada	62
3 personas	30	Cesión gratis o a bajo precio	30
4 personas	30	Otra forma	30
5 personas	0	<b>TOTAL</b>	<b>171</b>
6 y más personas	0		
<b>TOTAL</b>	<b>171</b>		

Viviendas según clase		Viviendas principales según superficie útil	
Vivienda principal	171	Hasta 60 m <sup>2</sup>	9
Vivienda no principal	618	61-90 m <sup>2</sup>	60
V. no principal secundaria	572	91-120 m <sup>2</sup>	59
V. no principal vacía	46	121-160 m <sup>2</sup>	31
<b>TOTAL</b>	<b>789</b>	Más de 160 m <sup>2</sup>	14
		<b>TOTAL</b>	<b>171</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. INE

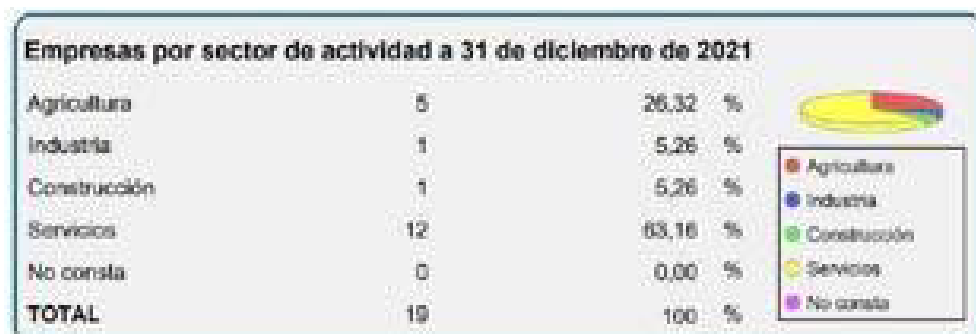
A juzgar por los datos del último censo de población y vivienda publicado el tamaño de los hogares es el típico de una zona rural envejecida, en el que resaltan los hogares con 1 o 2 personas.

Asimismo, es típico de este tipo de zonas rurales que la mayor parte de las viviendas sean viviendas secundarias, que se utilizan en periodo vacaciones o en fines de semana.



Fuente: Servicio de Estadística de Castilla-La Mancha. SEPE

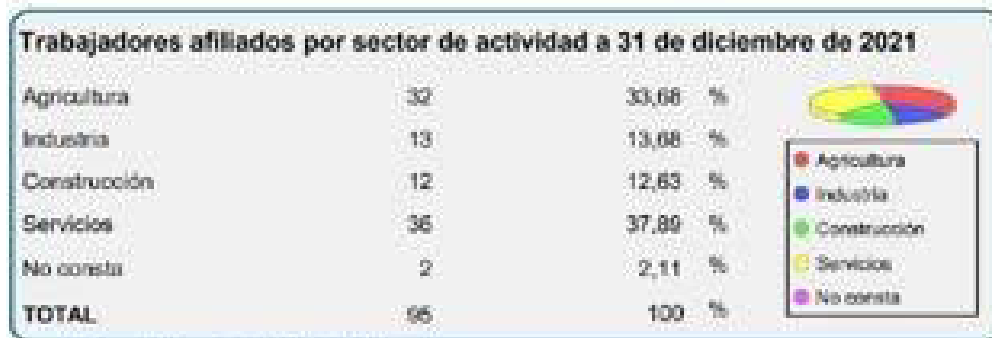
En cuanto al paro registrado destaca la caída de este en el último año. En todo caso se trata de un número de parados muy bajo lo que refleja la dinámica actividad económica que presenta el municipio.



Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social

En cuanto al sector económico destaca que la mayor parte de la actividad se

concentra en empresas del sector servicios, debido al auge e interés para el turismo rural que ha despertado en esta zona.



Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social

En cuanto a número de afiliados a la seguridad social, destaca tanto el sector servicios como la agricultura. Asimismo, destaca, aunque en menor medida la industria y la construcción.

#### 6.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Se prevén las siguientes afecciones ambientales:

- Afecciones a Áreas Sensibles (Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles según la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza) y Parques Nacionales.

Tal y como se ha justificado en epígrafes anteriores según la delimitación oficial de la ZEPA y ZEC Alto Tajo, la presente modificación puntual no afectará a ningún área sensible, si bien la parcela de la piscina es colindante a la misma.

No obstante, puesto que la parcela es un equipamiento ya existente y que no se prevén actuaciones en la misma distintas a la mejora, conservación y mantenimiento de las instalaciones deportivas existentes no se considera que la presente modificación puntual pueda suponer afecciones sobre estos espacios Red Natura 2000.

- Afección a Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

Según la delimitación de la cartografía oficial de hábitats de interés comunitario la zona de reclasificación Dotacional en el núcleo de Corduente afectará al hábitat 4030 "Brezales secos europeos". No obstante, como se ha dicho la mayor parte de tal parcela se encuentra ajardinada con un estrado arbóreo de pinus pinaster, por lo que parece que la delimitación de tal hábitat, en ese punto concreto no es correcta.

Por su parte, no se esperan afecciones a ningún elemento geomorfológico de especial protección.

- Afección a la Fauna y Flora.



Las principales afecciones sobre la flora se centrarían en los pies arbóreos de pinus pinaster del ámbito de la piscina que como se ha dicho presentan escaso valor ambiental ya que en su mayoría forman parte de la zona ajardinada de esta infraestructura.

No se prevén afecciones sobre la fauna.

- Afección a la Hidrología e Hidrogeología.

Las modificaciones planteadas no afectan a la hidrología superficial, y no modifica el volumen de vertidos urbanos previsto en el planeamiento, al no modificar la densidad residencial ni el aprovechamiento urbanístico.

No obstante, cabe señalar que tal y como establece la legislación vigente, se requerirá autorización de Confederación Hidrográfica del Tajo para cualquier actuación que se lleve a cabo en la zona de policía.

- Afección al Suelo (riesgo de erosión y contaminación, alteración de la topografía y de la geomorfología.)

No hay afecciones.

- Afección al Medio Ambiente Atmosférico (contaminación atmosférica y acústica.)

Se producirá una leve afección sobre el medio ambiente atmosférico (polvo y ruido) cuando se verifique la ejecución de las actuaciones de edificación que se prevén fruto de la modificación prevista. En todo caso se trata de afecciones puntuales y menores que han de considerarse compatibles.

- Afección sobre factores climáticos y su incidencia en el cambio climático.

No se prevé que la modificación puntual prevista pueda tener afección a nivel local sobre los factores climáticos y el cambio climático. No obstante, se deben tener en cuenta que los escenarios muestran en general un incremento de las temperaturas y una reducción de las precipitaciones. Por ello se deberá tener en consideración incluir medidas de reducción del consumo energético y de agua tanto en las nuevas edificaciones como en las zonas verdes y los espacios libres del municipio.

- Afección al Patrimonio (Vías Pecuarias, Montes de Utilidad Pública y Patrimonio Histórico- Artístico.)

La zona dotacional propuesta Sistema General de Corduente excluye la delimitación de la vereda de Ganados y su ámbito de protección (5 m), por lo que esta no se verá afectada. Asimismo, la delimitación de este ámbito excluye al Monte de Utilidad Pública Gu-128, quedando por tanto asegurada su no afección.

- Afección al Paisaje.

Se prevé un impacto positivo sobre el paisaje, más concretamente sobre la escena urbana del municipio, ya que paulatinamente irán desapareciendo los solares existentes, en el ensanche de Corduente, debido a la simplificación de los trámites





para su edificación. Asimismo, se espera una mejora en la escena urbana de la calle Doroteo López al incluir una parte de esta en la ordenanza de casco antiguo (que supone una mayor protección paisajística).

- Consumo de Recursos Naturales (agua, suelo, consumo energético, etc.)

El único aumento de consumos de los recursos naturales se verificará durante la construcción de las viviendas en la zona urbana de Corduente.

Una vez ejecutadas estas edificaciones, no aumenta la densidad de viviendas incluidas en las Normas Subsidiarias por lo que el consumo de agua u otros recursos tras la ejecución de nuevas viviendas en el ámbito objeto de la modificación está plenamente asegurada, ya que ha sido tenida en cuenta en la redacción de las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio.

El Anejo 7 del documento de Modificación Puntual incluye una justificación del consumo de agua previsto tras la aprobación de la modificación puntual, así como la suficiencia en la existencia de recursos hídricos disponibles.

- Generación de Residuos (aguas residuales, vertidos, etc.)

Al igual que sucede con el epígrafe anterior durante la ejecución de las nuevas viviendas se verificará un aumento en la generación de residuos de construcción y demolición. Una vez ejecutadas, la infraestructura de recogida de residuos domiciliarios está totalmente asegurada puesto que la densidad de viviendas del ámbito objeto de modificación no varía. Por ello está totalmente asegurada la recogida de basura. Lo mismo sucede con los vertidos de origen sanitario, los cuales están dimensionados en las normas subsidiarias, para el máximo crecimiento previsto.

El Anejo 7 del documento de Modificación Puntual incluye una justificación del caudal de aguas residuales generadas previsto tras la aprobación de la modificación puntual, así como la suficiencia de la infraestructura existente.

- Afección a las Infraestructuras.

No hay afecciones.

- Afección al Medio Socio-Económico.

Mejora sensiblemente el medio socio-económico al posibilitar de manera efectiva la implantación de los usos previstos en el planeamiento en vigor.

En general, la modificación planteada será positiva, ya que como comentamos en apartados anteriores las aclaraciones a la implantación de los usos previstos en el planeamiento en vigor, generarán un incremento en la actividad constructiva y por tanto de la actividad económica general del municipio. Asimismo, supone una mejora en la explotación y gestión de los recursos forestales del ámbito.

## 7.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES



CONCURRENTES.

Planes de Ordenación del Territorio.

No se tiene constancia que el término municipal de Corduente se vea afectado por Instrumentos de Ordenación del Territorio que tengan carácter supramunicipal.

Planes Sectoriales.

Instrumento de Gestión ZEC y ZEPA Alto Tajo.

Tal y como se ha expuesto la modificación puntual no afecta a la ZEPA y ZEC Alto Tajo.

El Plan Estratégico de Desarrollo Sostenible para el Medio Rural elaborado por la Consejería de medio Ambiente y Desarrollo Rural incluye entre sus medidas, en cuanto a infraestructuras las siguientes:

Infraestructuras

- Asegurar el abastecimiento y el suministro de agua en calidad y cantidad mediante la colaboración con el resto de administraciones públicas a través de convenios-marco para mejora y acondicionamiento de infraestructuras hidráulicas.
  - Mejora de las redes de abastecimiento y saneamiento.
  - Dotación de nuevas redes de abastecimiento y saneamiento.
  - Aumento de la eficiencia en la distribución de agua potable.
  - Aumento del volumen de aguas residuales depuradas.
  - Garantizar la calidad del suministro eléctrico.
  - Acondicionamiento de la red regional de carreteras secundarias y caminos rurales.
- Fomentar la disponibilidad de suelo industrial en las zonas rurales con potencialidad económica y beneficio socioeconómico directo.
- Gestión de residuos, lodos de depuradora, RCD, asegurando la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos en los municipios menores de 1.000 habitantes para el nuevo período.

Actividad económica, empleo y medio ambiente.

- Fomento de actividades turísticas y artesanales, incluyendo infraestructuras recreativas y de acceso a las zonas, la comercialización de productos relacionados con el turismo rural, y la promoción y difusión de la oferta turística.
- Especialización turística y mejora de la oferta en el medio rural.
- Protección y valorización del paisaje y el patrimonio natural.

El Plan de Depuración de Agua Horizonte 2032 elaborado por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda incluye entre sus medidas, en cuanto a la depuración de las Aguas Residuales Generadas:



- Al verter el efluente depurado sobre un Parque Natural que a su vez es ZEPA y LIC se exige que no se rebaje ninguna de las exigencias en cuanto a los diferentes parámetros que definen la calidad de las aguas. Destaca la conservación del oxígeno disuelto.
- Los vertidos han de cumplir las exigencias de la Confederación Hidrográfica del Tajo por tratarse el cauce receptor de un medio Salmonícola (S) y por ser apto para el baño (B).

El Plan Especial de Emergencias por Incendios Forestales de Castilla la Mancha elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural determina que el Ayuntamiento deberá promover la dotación de fajas de seguridad a núcleos de población, viviendas aisladas, edificaciones, instalaciones de carácter industrial, etc., cuando estas se asienten en un entorno de masas arboladas.

La Estrategia de Cambio Climático de Castilla la Mancha, horizonte 2020 2030 elaborado por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural incluye una serie de análisis y medidas que se deben ir implementando para la mitigación y adaptación al cambio climático. De todas las incluidas, las que tienen aplicación en un planeamiento urbanístico son las siguientes:

Medidas de mitigación:

- Reducción de la demanda energética de la edificación.
- Impulso a las energías renovables y al auto-consumo.
- Fomento del uso de materiales sostenibles y reutilizables.

Medidas de adaptación:

- Adaptación al cambio climático de entornos urbanos.
- Mejora en la gestión de los recursos hídricos en zonas urbanas.
- Fomento de sumideros urbanos de CO<sub>2</sub>.
- Planificación e infraestructuras menos vulnerables

#### 8.- MOTIVACION DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

Tal y como determina el epígrafe a) del punto 1 del artículo 5 "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica" de la Ley 2/2020 de 7 de febrero, de evaluación ambiental de Castilla La Mancha, serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben en Castilla-La Mancha por la Administración regional o local, y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno, cuando:

- Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo;



Además, el punto 2 del citado artículo determina que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el punto anterior cuando:

- a. Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b. Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c. Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

La presente modificación puntual tiene carácter de modificación menor y por tanto debe someterse a evaluación ambiental simplificada debido a las siguientes razones:

- La mayor parte de las determinaciones se materializan sobre suelo urbano afectando a las condiciones de materialización de la edificación y estéticas del plan no incrementando el número de viviendas previsto.
- En algunos casos se desclasifica suelo urbano (por no reunir las condiciones necesarias para tal clasificación) que pasará a ser suelo rústico de reserva, lo que supone de facto un “decrecimiento” urbanístico incluido en el Plan.
- Se prevé la reclasificación de una zona que actualmente alberga un uso dotacional (instalaciones deportivas de municipio) que pasarán de suelo rústico a Sistema General de uso dotacional en Suelo Rústico. No obstante, por tratarse de parcelas ya edificadas no supondrán afecciones ambientales significativas. Además, el ámbito de reclasificación es poco extenso 13.210 m<sup>2</sup> aprox.
- Por último, se prevé clarificar los usos permitidos en suelo rústico para posibilitar la mejor conservación del Parque Natural, lo que no altera de forma substancial los usos habituales en suelo rústico.

Por tanto, puede concluirse que la presente modificación puntual no supone cambios en las características del planeamiento municipal aprobado y no configura variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas ni de su cronología, por lo que entendemos que debe someterse a un procedimiento de Evaluación Ambiental simplificada.

Adicionalmente, es necesario recordar que la presente Modificación Puntual, fue sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica, por el procedimiento simplificado, habiéndose obtenido Informe Ambiental Estratégico (expediente PLA-GU-17-0056) favorable, con fecha de resolución 13/11/2018. No obstante, por diversos motivos dicho informe caducó a los 4 años sin que se llegase a aprobar de forma definitiva la Modificación del Plan.

En este caso, puesto que las determinaciones urbanísticas de la Modificación Puntual no se han modificado, entendemos que debe someterse al trámite de Evaluación Ambiental Simplificada como se hizo en el expediente de 2017.

## 9.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS



CONTEMPLADAS.

9.1.- BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS AFECCIONES AMBIANTALES DERIVADAS DE CADA ALTERNATIVA ANALIZADA.

ALTERNATIVA 0.

Afección a Espacios Naturales Protegidos, Zonas Sensibles, y Hábitats Protegidos.

No se esperan afecciones sobre los Espacios Naturales Protegidos, Zonas Sensibles o Hábitat Protegidos, ya que no se afecta a ninguno de estos elementos. No obstante, se considera imprescindible la aclaración de los usos en suelo rústico para una mejor implantación de las actividades ligadas al mantenimiento y conservación de las masas arbóreas, lo que puede provocar afecciones en el mantenimiento de las masas forestales del entorno, muchas de ellas incluidas en el Parque Natural del Alto Tajo.

Afección sobre la hidrología e hidrogeología.

No se esperan afecciones sobre la hidrología o la hidrogeología.

Afección sobre el suelo.

No se prevén afecciones sobre el suelo.

Afección sobre la flora y fauna.

No se prevén afecciones sobre la flora y la fauna.

Afección sobre el paisaje.

La aplicación de esta alternativa puede suponer afecciones negativas en la calle Doroteo López ya que la aplicación de la ordenanza vigente en la actualidad (Ensanche) supone una menor protección paisajística de la escena urbana.

Además, la supresión de la necesidad de redactar Estudios de Detalle para la edificación en partes del Ensanche de Corduente agilizará la gestión urbanística del ámbito contribuyendo a un mayor grado de consolidación de este ámbito. Este cambio minimizará la alternancia de espacios no edificados cuajados de vegetación ruderal que contribuyen a la pérdida de calidad paisajística de este ámbito.

Afección al medio ambiente atmosférico.

No se prevén afecciones sobre el medio ambiente atmosférico por la aplicación de la Alternativa 0.

Generación de residuos.

Con la aplicación de esta alternativa el volumen de residuos urbanos producidos en el municipio se mantendría constante.





Los residuos de construcción y demolición procederían de las operaciones de reforma de edificaciones existentes, considerándose un escaso volumen de producción.

Aumento en el consumo de recursos naturales.

Con la aplicación de esta alternativa el consumo de recursos naturales en el municipio se mantendría constante.

Aumento en el consumo de recursos hídricos.

Con la aplicación de esta alternativa el consumo de recursos hídricos en el municipio se mantendría como en la actualidad.

Afección sobre el medio social y económico.

Las principales afecciones sobre el medio social y económico derivadas de la elección de la alternativa 0 serían las siguientes:

- Mantenimiento de los problemas demográficos del municipio, entre los que destacan la pérdida y el envejecimiento de la población.
- No se aprovecharían las eventuales potencialidades económicas derivadas de los usos constructivos, que tiendan al menos a frenar los problemas demográficos antes citados.
- Conflictividad social derivada de la asimetría en la aplicación del planeamiento urbanístico en las exigencias de documentación para la tramitación de actuaciones edificatorias en la zona de ensanche en el núcleo de Corduente.
- Problemas derivados de la capacidad de gestión de residuos forestales.

#### ALTERNATIVA 1.

Afección a Espacios Naturales Protegidos, Zonas Sensibles, y Hábitats Protegidos.

Tal y como se justifica en el punto 5 del presente documento ninguno de los ámbitos objeto de la modificación puntual afectan de forma directa a ningún Espacio Natural Protegido, Zona Sensible ni Hábitats Protegidos. Esto es así debido a la modificación en los límites del ZEC Alto Tajo que está tramitando la Junta de Castilla la Mancha. No obstante, se espera que la aclaración de los usos en suelo rústico permita una mejor implantación de instalaciones para el mantenimiento y mejora de los usos ligados al parque natural, el tratamiento silvícola y sus residuos, lo que debe redundar en la mejor conservación del Parque Natural del Alto Tajo.

Afección sobre la hidrología e hidrogeología.

Ninguno de los ámbitos objeto de modificación puntual afecta de forma directa a cauces fluviales. Asimismo, no se esperan afecciones sobre la hidrogeología del municipio. No obstante parte de la parcela el ámbito de reclasificación de la parcela 1 del polígono 509 ha sido delimitado para excluir la zona de servidumbre del arroyo de la Dehesa.



#### Afección sobre el suelo.

La afección sobre el suelo será mínima puesto que el ámbito edificable incluye solares incultos con nula potencia de tierra vegetal. Además, se prevé la desclasificación como suelo urbano de 2 ámbitos por los que éstos se preservarán de un eventual proceso edificatorio por lo que el suelo existente también se verá preservado, con el consecuente efecto positivo.

#### Afección sobre la flora y fauna.

En general los ámbitos objeto de modificación se asientan sobre el suelo urbano y periurbano en los que aparece de forma mayoritaria vegetación de tipo arvense y ruderal de escaso valor por lo que su pérdida no supone una afección ambiental significativa. Cabe destacar los pies arbóreos de pinus pinaster existentes en el ámbito de reclasificación de la piscina. No obstante, la mayor parte de estos pies forman parte de la zona ajardinada de la piscina por lo que su valor ambiental es relativo.

Por su parte la fauna existe en estos ámbitos carece de valor por lo que la afección sobre la misma no supone una afección ambiental significativa.

#### Afección sobre el paisaje.

La presente alternativa supone una mejora en la escena urbana (sobre todo en la calle Doroteo López) ya que en esta se adecuarán las ordenanzas a la tipología existente. Asimismo, en el ensanche de Corduente se espera que paulatinamente vayan desapareciendo los solares existentes. Estos se irán sustituyendo por edificaciones que han de cumplir los criterios estéticos que marca la ordenanza de aplicación.

#### Afección al medio ambiente atmosférico.

La principal afección sobre la atmósfera se producirá por la generación de polvo y partículas en suspensión, así como ruido en la fase de construcción de las viviendas. Estas afecciones han de considerarse como puntuales y compatibles.

#### Generación de residuos.

Tal y como se ha especificado en la descripción de la presente alternativa, su aplicación no supone un incremento en el número total viviendas. Por ello, la infraestructura necesaria para la recogida de los residuos sólidos urbanos en el ámbito de la modificación está asegurada puesto que se ha configurado para este número máximo de viviendas previsto.

Por su parte la actividad edificatoria provocará una pequeña cantidad de residuos de construcción y demolición (RCD).

Además, como se ha dicho, la aclaración de usos en suelo rústico debe suponer una mejora en la gestión (valorización) de los residuos vegetales generados en la comarca.



Aumento en el consumo de recursos naturales.

Utilizados en construcción, como áridos, agua, etc. Todos ellos serán aportados desde el exterior del ámbito objeto de estudio. Las ordenanzas de aplicación, debido a los materiales que proponen utilizar dotan de un alto grado de sostenibilidad a los nuevos crecimientos.

Aumento en el consumo de recursos hídricos.

La aplicación de la modificación prevista no supone un incremento en el número viviendas previstas en la zona afectada por la modificación. Por ello la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua en el está asegurada. De igual modo sucede con el abastecimiento de energía eléctrica.

Afección sobre el medio socioeconómico.

Será positivo ya que como se ha comentado en apartados anteriores este cambio generará un incremento en la actividad constructiva y por tanto de la actividad económica general del municipio. Asimismo, esta alternativa supone una mejora clara en la gestión urbanística del municipio con el consiguiente descenso de la conflictividad social que este puede provocar.

## 9.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La justificación para la elección de la Alternativa 1 (Aprobar la modificación puntual de las NNSS de Corduente) se basa en la escasa incidencia ambiental que supone frente a la mejora de la escena urbana, facilitación de la resolución de los conflictos urbanísticos, unido al potencial incremento de la actividad constructiva (sector secundario) en el municipio, así como la mejora de la infraestructura de equipamientos municipal.

## 10.- MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS.

Medidas ambientales adoptadas en el ámbito del urbanismo.

En el modelo de evolución propuesto en la modificación puntual se prioriza la rehabilitación de lo ya construido y la ocupación de solares no edificados en suelo urbano.

Atendiendo a la localización de los elementos objeto de modificación, los impactos del proceso urbanizador en las zonas nuevas deben ser reducidos.

La modificación prevé el incremento del suelo dotacional del núcleo de Corduente lo que supone una mejora de los estándares dotacionales del municipio.

Medidas ambientales adoptadas en el ámbito de la edificación.

Las medidas ambientales más importantes adoptadas en el ámbito de la edificación son:

- El cumplimiento del articulado de la CTE en las viviendas de nueva



construcción.

Medidas ambientales adoptadas en el ámbito de la movilidad.

Como se ha comentado el pequeño tamaño del núcleo, el crecimiento controlado y en mancha de aceite del mismo propician enormemente el transporte a pie; que se prevé sea el transporte mayoritario para desplazamientos en el interior del núcleo de población.

Medidas adoptadas para la protección de Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles.

Ninguno de los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles (según artículo 54 de la Ley 9/1999 de Castilla la Mancha, de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza) se verá afectado por el plan.

En este sentido se extremarán las precauciones ante cualquier actuación de remodelación o mejora de las instalaciones dotacionales objeto de la presente modificación a fin de que no se produzcan ocupaciones accidentales de la ZEPA y ZEC Alto Tajo, ya que es colindante con la parcela de la piscina.

Medidas adoptadas para la protección de Hábitats protegidos y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial.

Como se ha dicho, la reclasificación del ámbito dotacional prevista en el entorno del núcleo de Corduente afecta potencialmente al hábitat 4030 Brezales secos europeos. No obstante, es posible que se trate de cartografía de escaso detalle. Por ello, cualquier actuación constructiva en este ámbito deberá requerir informe favorable del órgano competente en materia de medio natural en orden a asegurar una no afección al citado hábitat.

Medidas adoptadas para la protección de la fauna y flora.

En la medida de lo posible, se asegurará la salvaguarda de los pies arbóreos de pinus pinaster existentes en el ámbito de la piscina municipal. Cualquier actuación derivada de la presente modificación deberá asegurar que no se afecta a ninguna formación vegetal protegida.

Medidas adoptadas para la protección a la hidrología e hidrogeología.

En el ámbito de reclasificación dotacional (Parcela 1 polígono 509) se ha incluido la delimitación tanto del cauce del arroyo de la Dehesa como de su servidumbre de tal forma que ambos elementos hidrológicos han quedado excluidos de la zona a reclasificar.

En este sentido ante cualquier actuación en la parcela 1 polígono 509, se tomarán las medidas adecuadas para asegurar que no se producen ocupaciones accidentales del dominio público hidráulico del arroyo de la Dehesa. Asimismo, cuando se estime necesario se adoptarán las medidas adecuadas para asegurar que no se producen episodios de contaminación accidental al cauce de dicho



arroyo.

Medidas adoptadas para la protección del Patrimonio.

En los terrenos de dominio público pecuario es de aplicación la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (su delimitación se incluye en el plano 4A). En consecuencia, no podrán concederse autorizaciones de acondicionamiento de vías pecuarias que incluyan el asfaltado o el hormigonado. Tampoco podrán considerarse las vías pecuarias como viales de acceso al tráfico rodado ordinario. En caso de que se pretendan ocupaciones del dominio público (conducciones de luz, agua, teléfono, etc.) deberá tramitarse la preceptiva autorización con la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Guadalajara. Y se establecen las "zonas de protección" del dominio público pecuario de acuerdo con el artículo 47 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con una anchura de 5 metros. Asimismo, de forma previa a la realización de cualquier obra, se solicitará el deslinde de la Vía Pecuaria con la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

La zona objeto de reclasificación ha excluido el Monte de Utilidad Pública Gu-128 Dehesa y Pinar, por lo que no se esperan afecciones sobre este dominio público forestal. No obstante ante cualquier actuación en la zona de la piscina, se asegurará que no se producen ocupaciones accidentales de dicho MUP.

Medidas adoptadas para la protección del Paisaje.

Las ordenanzas edificatorias existentes en el plan incluyen tipologías y alturas muy moderadas, así como unas condiciones estéticas restrictivas que contribuyen enormemente a la integración paisajística de la actuación. En este sentido se utilizarán materiales propios de la zona tales como la piedra, madera, etc.

Medidas adoptadas para la protección del suelo.

No se prevé una afección significativa sobre el suelo ni su capacidad productiva por lo que no se han propuesto medidas.

Medidas adoptadas para la protección de infraestructuras.

No se prevé una afección significativa sobre las infraestructuras por lo que no se han propuesto medidas.

Medidas adoptadas para la protección de la salud.

Se prohibirán todo tipo de vertidos de sustancias tóxicas y peligrosas según la legislación de Castilla la Mancha, y si estas sustancias se utilizasen deberán estar almacenadas en compartimentos impermeables y estancos para mitigar el efecto de un posible accidente. Una vez utilizadas estas sustancias serán retiradas de la zona por un gestor autorizado.

Se intentará en la medida de lo posible establecer turnos de trabajo acorde con el





funcionamiento normal de la población para disminuir los efectos del ruido.

Durante los trabajos de edificación y con el fin de evitar altas concentraciones de partículas en suspensión, se realizarán los riegos que se estimen oportunos haciendo especial hincapié en las zonas más próximas al núcleo de Corduente.

La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

No se superarán los límites de inmisión sonora que establece la legislación y que se recogen en el plano de zonificación acústica.

Medidas adoptadas sobre la gestión de los residuos.

La modificación se adapta al Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla y la Mancha y al Plan de Prevención y Gestión de Residuos de Castilla la Mancha.

Medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

Se adaptarán medidas en las ordenanzas de aplicación para que las nuevas edificaciones y las remodelaciones de edificaciones existentes presentan una baja demanda energética y se posibilite el uso de energía renovable y el autoconsumo. Asimismo, se fomentará el uso de materiales sostenibles (tales como la piedra, la madera, etc) que sean reutilizables.

Asimismo, las operaciones urbanizadoras tendrán en cuenta las determinaciones necesarias para su adaptación al cambio climático. Se fomentará un uso sostenible de los recursos hídricos. Se prestará especial atención a la creación de nuevas zonas verdes y al mantenimiento de las existentes para que sirvan como sumidero de CO<sub>2</sub>. Asimismo, se fomentará el uso de técnicas de ahorro de agua tales como el riego profundo y la selección de especies adaptadas temperaturas altas y estrés hídrico.

#### 11.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley 2/2020 de 7 de febrero, de evaluación de ambiental de Castilla la Mancha, corresponde al órgano sustantivo el seguimiento del cumplimiento del informe ambiental estratégico. El promotor elaborará un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de las condiciones, o de las medidas correctoras y compensatorias establecidas.

Este informe incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia. Cada informe deberá estar suscrito conjuntamente por el promotor y el responsable del seguimiento y vigilancia ambiental del plan y se presentarán ante el órgano ambiental entre el 1 de enero y el 31 de marzo del año siguiente al de la campaña de seguimiento efectuada. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.

El órgano ambiental podrá recabar información y realizar las comprobaciones que



considere necesarias para verificar el cumplimiento del condicionado del informe ambiental. De las inspecciones llevadas a cabo, podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, con el fin de lograr la consecución de los objetivos de la presente Resolución. Para llevar a cabo el programa de seguimiento y vigilancia el promotor deberá designar un responsable del mismo y notificar su nombramiento tanto al órgano sustantivo como ambiental.

A continuación, se propone una serie de indicadores ambientales cuya observación a lo largo del tiempo puede ofrecer una idea de los efectos de los nuevos crecimientos sobre el medio ambiente del municipio. El órgano promotor y el órgano ambiental deben revisar de forma periódica los indicadores, de manera que comprueben que se mantienen dentro de los niveles considerados aceptables en este Informe. Para sistematizar este análisis se ha dividido en función de los objetivos ambientales identificados en puntos anteriores.

Objetivo ambiental: Reducir la afección sobre los espacios con mayor valor natural.

Indicadores: Superficie de ocupación en áreas protegidas.

Superficie afectada en áreas protegidas.

Superficie ocupada o afectada por la actuación de montes de utilidad pública, vías pecuarias y zona de policía y dominio público.

Condición/Recomendación: todas las actuaciones derivadas de la ejecución del plan incluirán una estimación de los indicadores expresados anteriormente, plasmándose en el preceptivo informe de seguimiento con un carácter mínimo anual cuando se realicen actuaciones en el entorno áreas protegidas, MUP, vías pecuarias y cauces.

Objetivo ambiental: Reducción de la afección a especies protegidas, hábitats de protección especial y elementos geomorfológicos de especial protección.

Indicador: Valor absoluto y relativo de especies amenazadas y catalogadas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Castilla la Mancha, presentes en la zona de estudio.

Superficie ocupada por hábitats naturales valiosos, destruidos por ocupación o degradados por la contaminación u otros efectos en cada actuación.

Nº de pies arbóreos y arbustivos afectados por cada actuación.

Afección negativa al patrimonio geológico: número de actuaciones y tipo de elementos geológicos. Afección negativa la naturalidad, representatividad y carácter de paisajes naturales, agrarios o urbanos valiosos.

Afección a bosques de ribera o zonas forestales.

Valor absoluto o relativo de la superficie afectada por incendios forestales en los últimos 10 años.



Condición/Recomendación: todas las actuaciones derivadas de la ejecución del plan incluirán una estimación de los indicadores expresados anteriormente, plasmándose en el preceptivo informe de seguimiento con un carácter mínimo anual cuando se realicen actuaciones en el entorno de zonas que presenten los elementos antes indicados, con cadencia anual.

Objetivo ambiental: Población.

Indicador: Evolución de la tasa de paro en la población.

Densidad de población y su distribución en el territorio.

Cambios en la renta y en su distribución.

Aumento o disminución del valor de los terrenos afectados por el Plan.

% de parcelas abandonadas en relación al total de la zona de actuación.

Km2 de construcción de infraestructuras asociadas al Plan.

Superficie ocupada por las infraestructuras asociadas al Plan. Tasa de escolaridad.

Disponibilidad de centros docentes para la población del término municipal. Gasto público en medio ambiente por actividades.

Número de actividades de educación ambiental promovidas por la Administración local.

Condición/Recomendación: el ayuntamiento elaborará informes periódicos en los cuales estime cada uno de los indicadores expresados anteriormente. Este informe puede coincidir con el derivado de la encuesta del Instituto de Estadística de Castilla la Mancha.

Objetivo ambiental: conservación del patrimonio cultural.


Indicador: estado de conservación.

Condición/Recomendación: preservación de todos los elementos pertenecientes al patrimonio cultural en cualquiera de sus facetas. Cualquier desarrollo de los nuevos urbanizables deberá excluir las actuaciones sobre estos elementos o, en caso de incluirlos, deberá no sólo preservar todas sus características originales sino también realzarlas. En todo caso de forma previa a cualquier actuación se consultará la carta arqueológica actualizada del municipio para determinar la necesidad de realizar actuaciones arqueológicas, que aseguren la salvaguarda del patrimonio.

Guadalajara, marzo de 2023 EL EQUIPO REDACTOR, INGENyA, S.L. Fdo: Luis Leceta García, arquitecto.

## DOCUMENTACION ANEJA.

## ANEJO 6.- INFORMES DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO.



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE  
CORDUENTE (Guadalajara)  
**REGISTRO**

ENTRADA	SALIDA
N.º <u>255</u>	N.º
Fecha <u>26.06.17</u>	Fecha

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO


**I N F O R M E**

S/REF:

N/REF: IPL-0239/2016

ASUNTO: INFORME CONDICIONADO PLANEAMIENTO

CD2800674810001687486



AYUNTAMIENTO DE CORDUENTE  
PLZA. DE ESPAÑA 2  
19341 - CORDUENTE (GUADALAJARA)

En esta Confederación Hidrográfica del Tajo se ha recibido la siguiente solicitud de informe:

- Referencia expediente: IPL-0239/2016
- Fecha de solicitud: 23 de diciembre de 2016
- Número de registro: O00002136e1600021953
- Solicitante: Ayuntamiento de Corduente
- Tipo de solicitud: Informe de Planeamiento
- Descripción: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corduente
- Término municipal donde se localiza la actuación: Corduente (Guadalajara)

La solicitud se genera en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10 y 36.2.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y el artículo 135.2b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

**DESCRIPCIÓN**

El objeto del citado Proyecto de Plan Parcial es presentar una modificación puntual de las Normas Subsidiarias en vigor en el Término Municipal de Corduente.

Las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento de Corduente se aprobaron definitivamente el 27 de mayo de 1.977. Posteriormente se tramitaron y aprobaron las Modificaciones Puntuales N° 1 el 23/06/1982, corregida el 5/06/2007 y N° 2 el 22/07/1994. No consta en los archivos de este Organismo que se haya informado acerca de ninguna de esas tramitaciones.

La modificación puntual afecta a los siguientes ámbitos:

- (1). Parte del Suelo Urbano de la pedanía de Valsalobre se desclasificará y pasará a ser Suelo Rústico de Reserva. De acuerdo con la documentación aportada, esta desclasificación se basa en la carencia de servicios urbanísticos y no consolidación del ámbito por lo que no tienen las cualidades necesarias para formar parte del suelo urbano. En dicha documentación se señala que los propietarios de dichos terrenos están de acuerdo con dicha desclasificación. La superficie objeto de desclasificación alcanza los 5.622 m<sup>2</sup> aprox.
- (2). Suelo Urbano, categoría "Ensanche" del núcleo urbano de Corduente (la modificación no altera su clasificación). De acuerdo con el proyecto de modificación puntual, esta modificación puntual prevé eliminar la exigencia de redactar un Estudio de Detalle en la edificación de solares en los polígonos C-2 y C-4. Por tanto, no se afecta ni a la clasificación del suelo ni a la calificación del mismo. Esta modificación se propone para dar coherencia al planeamiento ya que, en el resto de polígonos, contando con situaciones urbanísticas análogas no se solicitaba tal estudio.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017

CSV: MA0091034D91C0DAEE3DC95ED81497514233

Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

Avda. de Portugal, 81  
28071 Madrid  
Tel.: 91-5350500  
Fax: 91-4700304



Ref.: IPL-0239/2016  
-2-

- (3). Redelimitación del ámbito de la ordenanza de casco antiguo para incluir la calle Doroteo López (Núcleo Urbano Corduente, la modificación no altera su clasificación ni su calificación).
- (4). Suelo Rústico del entorno de la Planta de Biomasa de Corduente, parcela 35 del polígono 508 de rústica. De acuerdo con la documentación, la modificación puntual, no altera su clasificación y tiene prevista la autorización expresa del "uso de centro logístico para el almacenamiento y tratamiento de la biomasa forestal y silvícola", para posibilitar la explotación y desarrollo de la citada central. Se indica asimismo que la clasificación del suelo no se ve alterada, siendo el objetivo de esta modificación la clarificación del uso potencialmente permitido en la parcela objeto de modificación.
- (5). Entorno del equipamiento deportivo municipal del núcleo de Corduente. Parcela 1 polígono 509 y parcela 77 polígono 6. Suelo Rústico de uso dotacional ya que alberga instalaciones deportivas, que pasará a ser Suelo Urbano (uso dotacional). Se modifica la clasificación del ámbito, pero no el uso existente. Parcela 1 polígono 509 y parcela 77 polígono 6.
- (6). Parte del Suelo Urbano de la pedanía de Cañizares que pasará a ser Suelo Rústico de Reserva, parcelas, 022, 3, polígono 508. De acuerdo con la documentación aportada, esta desclasificación se basa en la carencia de servicios urbanísticos y no consolidación del ámbito por lo que no tienen las cualidades necesarias para formar parte del suelo urbano. En dicha documentación se señala que los propietarios de dichos terrenos están de acuerdo con dicha desclasificación. La superficie objeto de desclasificación alcanza los 7.823 m<sup>2</sup> aprox.



Localización de los distintos ámbitos objeto de la Modificación Puntual de NN.SS.

A la vista de lo expuesto, y en virtud de las competencias que tiene atribuidas, esta Confederación Hidrográfica del Tajo INFORMA:

#### 1. EXISTENCIA DE RECURSO HÍDRICO

En la documentación que acompaña a la solicitud, se indica que la Modificación Puntual objeto de este informe no aumenta la densidad de viviendas incluidas en las Normas Subsidiarias. Según esa misma documentación, el consumo de agua u otros recursos tras la ejecución de nuevas viviendas en el ámbito objeto de la modificación está plenamente asegurada, ya que ha sido tenida en cuenta previamente en la redacción de las Normas Subsidiarias vigentes en el Municipio.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017  
CSV: MA0091034D91C0DAEE3DC95ED81497514233  
Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y  
MEDIO AMBIENTE  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO





Ref.: PL-0239/2016  
-3-

No es posible dar una valoración sobre este hecho, dado que en la documentación aportada no se cuantifican las demandas actuales y futuras, ni se describe el origen del suministro actual o futuro, e incluso revisadas las bases de datos de esta Confederación Hidrográfica, no se tiene constancia de que las Normas Subsidiarias vigentes hayan sido sometidas a valoración por parte de este Organismo.

## 2. SITUACIÓN CONCESIONAL

Revisadas las bases de datos de este Organismo, no se tiene constancia de ninguna concesión para abastecimiento otorgada a este término municipal.

La documentación no hace mención a la forma de suministro de agua o a si la modificación planteada conlleva algún cambio en este sentido.

### Necesidad de disponer de derecho al uso del agua

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

## 3. AFECCIÓN A CAUCES PÚBLICOS

Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>, obteniéndose los siguientes resultados:

- **Dominio Público Hidráulico:** No se han encontrado estudios.
- **Zona de Flujo Preferente:** No se han encontrado estudios.
- **Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI):** No se ha identificado ningún ARPSI.

Consultada la cartografía oficial y la fotografía aérea más reciente, se detectan las siguientes cuestiones:

- El ámbito urbano de la pedanía de Valsalobre que se reclasifica a Suelo Rústico de Reserva afecta a las siguientes parcelas:
  - o Polígono 506 Parcela 19 TERRAZA 1(H)
  - o Polígono 506 Parcela 18 TERRAZA 1(G)
  - o Polígono 506 Parcela 11 TERRAZA 1(F)
  - o Polígono 506 Parcela 17 TERRAZA 1(E)
  - o Polígono 506 Parcela 5207 TERRAZA 1(D)
  - o Polígono 506 Parcela 5212 TERRAZA 1(C)
  - o Polígono 506 Parcela 5217 TERRAZA 1(B)
  - o Polígono 506 Parcela 5220 TERRAZA 1(A)

Las cuatro últimas se encuentran íntegramente en la zona de policía del Arroyo El Monje, estando parcialmente incluidas las parcelas 11 y 17.

### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017  
CSV: MA0091034D91C0DAEE3DC95ED81497514233  
Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y  
MEDIO AMBIENTE  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



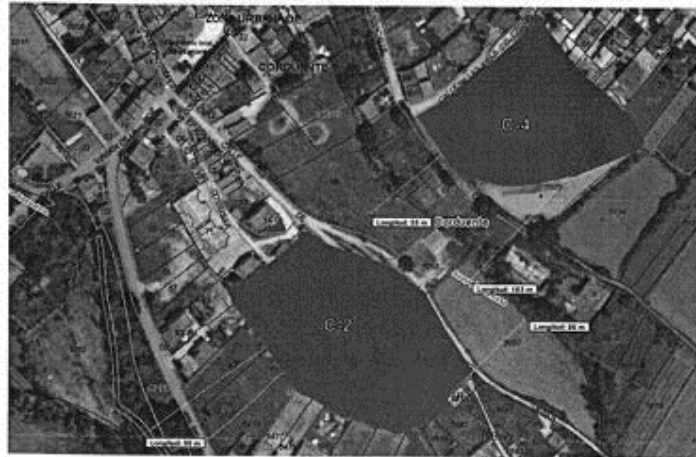
Ref.: IFL-0239/2016

4



Situación del ámbito de la pedanía de Valsalobre respecto del Arroyo El Monje y su zona de policía.

- En relación con el ámbito de suelo urbano categoría "Ensanche" del núcleo urbano de Corduente, los dos polígonos afectados (C-2 y C-4) se encuentran dentro de la zona de policía de los cauces Arroyo de la Dehesa y Arroyo Nacedero.



Situación de los polígonos C-2 y C-4 respecto de los Arroyos Dehesa y Nacedero y su zona de policía.

- En relación con el entorno del equipamiento deportivo municipal del núcleo de Corduente. (Parcela 1 polígono 509 y parcela 77 polígono 6), la parcela 1 se encuentra incluida parcialmente dentro de la zona de policía del Arroyo Nacedero.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017  
 CSV: MA0091034D91C0DAEE3DC95ED81497514233  
 Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO  
 DE AGRICULTURA Y PESCA,  
 ALIMENTACIÓN Y  
 MEDIO AMBIENTE  
 CONFEDERACIÓN  
 HERRICARICA  
 DEL TAJO



Ref: IPL-0239/2016  
5.



Situación ámbito del entorno del equipamiento deportivo municipal del núcleo de Corduente respecto del Arroyo Nacedero y su zona de policía.

- La parcela 35 del polígono 508 de rústica, situada junto a la Planta de Biomasa de Corduente, está localizada en la margen derecha del río Gallo, y parte de ella se encuentra en la zona de policía de ese cauce, por lo que la modificación introducida en relación con ese ámbito afecta a la citada zona de policía.



Situación de la parcela 35 del polígono 508 respecto del río Gallo y su zona de policía.

- En relación con el ámbito de suelo urbano de la pedanía de Cañizares que se reclasifica a Suelo Rústico de Reserva, las parcelas afectadas son:
  - o Polígono 508 Parcela 5030
  - o Polígono 508 Parcela 103 subparcela B
  - o Polígono 508 Parcela 111
 Todas ellas se encuentran íntegramente en zona de policía del río Gallo, en su margen izquierda.

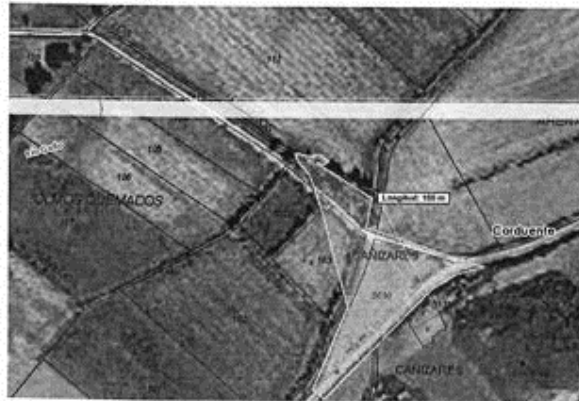
**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017  
 CSV: MA0091034D91C0DAEE3DC95ED81497514233  
 Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y  
MEDIO AMBIENTE  
CONSEJERÍA  
DE AGRICULTURA  
Y PESCA



Ref: IPL-0239/2016  
-6-



Situación de las parcelas del ámbito de Cañizares respecto del río Gallo y su zona de policía.

Todos los ámbitos anteriores quedan total o parcialmente incluidos dentro de la zona de policía de cauce público, por lo que cualquier actuación que se lleve a cabo en ellos deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

La documentación aportada no define las posibles actuaciones sobre estos cauces y sus zonas de policía que se derivan del desarrollo de la presente modificación.

La solicitud de dicha autorización deberá estar acompañada de un estudio hidrológico-hidráulico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía, así como de la zona de flujo preferente y zonas inundables para las avenidas extraordinarias, con el grado de detalle adecuado acorde a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **Condiciones generales**

##### **Protección del estado natural de los cauces**

El planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

#### **DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

El Comisario de Aguas - Bullarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017  
CSV: MA0091034D91C0DAEE3DC95ED81497514233  
Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y RIEGO,  
AGRICULTURA Y  
MEDIO AMBIENTE  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO





Ref.: IPL-0219/2016

7

#### Obras e instalaciones en dominio público hidráulico

El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### Actuaciones en las márgenes de los cauces

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una **zona de servidumbre de 5 metros** de anchura para uso público y una **zona de policía de 100 metros** de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

Dicha autorización previa de este Organismo será exigida a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

#### Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La **zona de flujo preferente** es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/08/2017

CSV: MA0091034D91C0DAEE3DC95ED81497514233

Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y  
RIESGO INSERENTE  
CONFEDERACION  
HIDROGRAFICA  
DEL TAJO





Ref: IFL-0239/2016  
-8-

concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los **artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.**

Se consideran **zona inundable** los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el **artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.**

Actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de esta Confederación Hidrográfica. No obstante, **les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes** si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los **artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis** del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

Nuevas urbanizaciones

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

**4. VERTIDOS E INFRAESTRUCTURAS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO**

Consultadas las bases de datos de este Organismo, consta en las mismas los siguientes vertidos autorizados en el término municipal:

NOMBRE DEL VERTIDO	TITULAR	MEDIO RECEPTOR	VOLUMEN (m3/año)
Ayto. Corduente (Canales de Molina)	Ayuntamiento de Corduente	Arroyo Saúco	1.700
E.L.M. Lebrancon	E.L.M. lebrancon	Arroyo Calderón	1.300
Ayto. Corduente (Terraza)	Ayuntamiento de Corduente	Arroyo Terraza	383
Complejo hostelero Santuario Virgen de la Hoz	Patronato del Santuario de la Virgen de la Hoz	Río Gallo	5.183
E.L.M. Ventosa	E.L.M. Ventosa	Río Gallo	2.000
Central termoeléctrica de biomasa forestal de Corduente	Iberdrola Renovables de Castilla La Mancha, S.A.U.	Río Gallo	54.936
Persona física (Campamento de verano)	Persona física	Terreno	2.250
E.L.M. Torete	E.L.M. Torete	Río Gallo	2.700
E.L.M. Cuevas Labradas	E.L.M. Cuevas Labradas	Fuente de la Toba	1.900
Ayto. Corduente (Aragoncillo)	Ayuntamiento de Corduente	Arroyo Arandillas	2.190

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE  
El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017  
CSV: MA0091034D91C0DAE3DC95ED81497514233  
Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y RIEGO  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL SAO



Ref: IFL-0239/2016  
-9-

NOMBRE DEL VERTIDO	TITULAR	MEDIO RECEPTOR	VOLUMEN (m3/año)
Ayto. Corduente (Valsalobre)	Ayuntamiento de Corduente	Arroyo El Monje	800

La documentación que acompaña a este expediente no incluye mención ninguna a la red de recogida de pluviales, ni a la cuantificación de vertidos, al dimensionamiento y a la tipología de la red de aguas residuales.

En relación con esta última, la documentación menciona que la red de aguas residuales tiene capacidad para asumir los vertidos que se generen con los desarrollos incluidos en las Normas Subsidiarias, sin embargo, al no ofrecer una justificación para dicha manifestación no puede valorarse ni la suficiencia de la red de recogida ni de los posibles sistemas de tratamiento.

#### **Condicionantes generales**

##### Carácter separativo de las redes de saneamiento

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores

##### Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico.

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

##### Afección a los cauces receptores

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación post-operacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017  
CSV: MA0091034D91C00DAEE3DC95ED81497514233  
Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y  
MEDIO AMBIENTE  
CONSEJERÍA  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



Ref: IPL-0238/0016  
-10-

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando los objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

#### Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

#### Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Asimismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

#### **5. AFECCIÓN A RESERVAS HIDROLÓGICAS**

Se ha efectuado la consulta en el visor Geoportal del MAPAMA, <http://sig.mapama.es/geoportal/>, obteniéndose la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.

Es todo cuanto esta Confederación Hidrográfica del Tajo tiene que informar respecto al asunto mencionado.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017  
CSV: MA0091034D91C0DAEE3DC95ED81497514233  
Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y  
MEDIO AMBIENTE  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



Ref.: IPL-0239/2016  
-11-

**Normativa aplicable**

Texto Refundido de la Ley de Aguas  
Colaboración con las Comunidades Autónomas: artículo 25.4  
Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

**Contacto**

Para cualquier consulta relativa a su solicitud o a la tramitación del expediente dispone de:  
Teléfono: 91 3541934  
Email: [informacion@chtajo.es](mailto:informacion@chtajo.es), incluyendo la referencia "AGDPH-IPL-0239/2016" en el asunto

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

El Comisario de Aguas - Ballarín Iribarren Ignacio, firmado el 21/06/2017  
CSV: **MA0091034D91C0DAEE3DC95ED81497514233**  
Verificación en <https://sede.mapama.gob.es>

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y  
MEDIO AMBIENTE  
CONSEJERÍA  
HIDROLÓGICA  
DEL IAGD

INFORME

CD2800674810001955433

S/REF:

N/REF: IPL-0094/2018





ASUNTO: INFORME CONDICIONADO PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE CORDUENTE PLZA. DE ESPAÑA 2

19341 - CORDUENTE (GUADALAJARA)

En esta Confederación Hidrográfica del Tajo se ha recibido la siguiente solicitud de informe:

- Referencia expediente: IPL-0094/2018
- Fecha de solicitud: 6 de junio de 2018
- Número de registro: O00002136e1800022123
- Solicitante: Ayuntamiento de Corduente
- Tipo de solicitud: Informe de Planeamiento
- Descripción de la solicitud: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corduente (Guadalajara)
- Término municipal donde se localiza la actuación: Corduente (Guadalajara)

La instancia de fecha de entrada de 6 de junio de 2018 consiste en escrito con fecha 5 de junio de 2018 del Ayuntamiento de Sigüenza en el que se solicita informe de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y el artículo 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, con el fin de continuar con el trámite iniciado en el expediente IPL-0239/2016 en relación a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Corduente.

A la instancia mencionada se adjunta el documento "Anejo 7.- Documento justificativo de la demanda de agua potable y saneamiento de la antedicha modificación".

El objeto de la misma es dar cumplimiento al informe emitido por este Organismo con fecha de 21 de junio de 2017 relativo al expediente con referencia IPL-0239/2016, incorporando los condicionantes y consideraciones establecidos en dicho informe.

Localización

Las actuaciones propuestas se localizan en diferentes ámbitos dentro del término municipal de Corduente (Guadalajara).





Figura 1. Localización de los diferentes ámbitos de la Modificación Puntual de las NN.SS. (Fuente: SITTajo).

#### Antecedentes

IPL-0239/2016. Mediante oficio de fecha 21 de junio de 2017, se emite por parte de este Organismo informe relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corduente (Guadalajara).

En dicho informe se puso de manifiesto:

- No fue posible hacer una valoración sobre la existencia del recurso hídrico dado que en la documentación aportada no se cuantificaba las demandas actuales y futuras ni el origen del suministro actual o futuro.
- En la documentación aportada no se hacía mención a la forma de suministro de agua o a si la modificación planteada conlleva algún cambio algún cambio en este sentido.
- No se pudo valorar la suficiencia de las redes de saneamiento al no ofrecer una justificación de la capacidad de dichas redes.

#### Descripción de las actuaciones

La modificación propuesta, descrita en profundidad en el informe del expediente IPL-0239/2016, se puede sintetizar en:

- Descalificación de 5.622 m<sup>2</sup> de suelo urbano que pasarán a ser suelo rústico en el núcleo de Valsalobre.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Diaz Regañon Jimenez Javier, firmado el 01/10/2019



- Modificaciones en las ordenanzas de ensanche y casco antiguo del núcleo de Corduente, sin incremento de la superficie de suelo urbano.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes en los polígonos C2 y C4 y aclaraciones a la normativa urbanística de ensanche.
- Aclaraciones en los usos permitidos en suelo rústico.
- Incorporación como suelo urbano en el núcleo de Corduente de las instalaciones deportivas y de ocio existentes que no fueron incluidas como tal en las Normas Subsidiarias existentes.
- Desclasificación de 7.823 m<sup>2</sup> de suelo urbano que pasarán a ser suelo rústico en el núcleo de Cañizares.

A la vista de lo expuesto, y en virtud de las competencias que tiene atribuidas, esta Confederación Hidrográfica del Tajo INFORMA:

### 1. Existencia del recurso hídrico

De acuerdo con la documentación presentada y la información manejada en el Plan Hidrológico vigente, Corduente se abastece desde las siguientes captaciones:

TOMA	COORDENADAS (*)		ELEVACIÓN (CV)	Q máx. (l/s)
	X	Y		
Manantial Nacedero	585.550	4.523.196	--	119
Fuente del Mazo	584.365	4.523.550	--	8

(\*) datum ED50

TIPO DE USO	Año 2016	DOTACIÓN	OCUPACIÓN (días/año)	DEMANDA (l/día)	VOLUMEN MÁXIMO (m <sup>3</sup> /año)
Población permanente	220	250	365	110.000	
Población estacional	282		--	141.000	
Hoteles	28	220		12.320	
Casas rurales	26			15.840	
SUBTOTAL	556		--	279.160	--
Piscina	300	40		24.000	
Cafetería	400	70		56.000	
Zona verde	3.000 m <sup>2</sup>	5		30.000	
Pista deportiva	150 m <sup>2</sup>	40		12.000	
SUBTOTAL				122.000	
TOTAL				401.160	
CAUDAL PUNTA (L/s)	4,66				

### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Diaz Regañon Jimenez Javier, firmado el 01/10/2019

TIPO DE USO	Año futuro	DOTACIÓN	OCUPACIÓN (días/año)	DEMANDA (l/día)	VOLUMEN MÁXIMO (m <sup>3</sup> /año)
Población permanente	220	250	365	110.000	--
Población estacional	282			141.000	--
Hoteles	28	220		12.320	--
Casas rurales	26			15.840	--
Suelo vacante	644	250		322.000	--
SUBTOTAL	1.200			601.160	--
Piscina	375	40		30.000	
Cafetería	500	70		70.000	
Zona verde	3.000 m <sup>2</sup>	5		30.000	
Pista deportiva	187,5 m <sup>2</sup>	40		15.000	
SUBTOTAL				145.000	



TOTAL				746.160	
CAUDAL PUNTA (L/s)	8,64				

El presente informe se apoya en la información contenida en el Plan hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero. Dicho Real Decreto incluye en su Anexo V las disposiciones normativas del Plan.

Las reservas de recursos para satisfacer demandas previsibles han de materializarse en concesión en un plazo de seis años, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20.3 del Reglamento de la Planificación Hidrológica. Según el art. 24 de la Normativa vigente del Plan de cuenca la previsión de necesidades futuras a atender mediante el volumen concesional solicitado no deberá exceder un plazo equivalente al de vigencia de un plan hidrológico (seis años).

A partir del estudio del Censo de poblaciones del INE, se establece, para el núcleo de Corduente (sin las pedanías), entre el año 2000 (208 hab) al 2018 (200 hab) un descenso de 8 habitantes, mostrando un suave descenso o una cierta estabilidad. Por ello, para el año 2023 se estima una población de 200 habitantes. En cuanto a la población estacional, se considera la indicada por el Ayuntamiento, de 282 habitantes, con un tiempo de residencia de 100 días (art. 25, apéndice 9.2 de la normativa del Plan Hidrológico vigente). Para estimar la ocupación hotelera y de casas rurales se han consultado las encuestas del INE, que, para un periodo de 2010-2019 y de carácter mensual, los máximos de ocupación en hotel u alojamiento rural, en la provincia de Guadalajara han sido del 37% y 22% respectivamente, por lo que se contemplarán un número de alojados de 11 y 6 personas, respectivamente. Asimismo, el resto de consumos están incluidos en las dotaciones de abastecimiento, según el art. 25 de la Normativa vigente.

A la vista de los datos poblacionales, no parece justificado considerar que se ocupará la totalidad del suelo vacante con un total de 215 viviendas y triplicando la población actual, máxime si este informe solo contempla un escenario de seis años (art. 24 de la Normativa). Atendiendo al incremento poblacional en la provincia de Guadalajara, para el periodo 2016-2018, con una tasa de crecimiento acumulado de 0,0028, se podría considerar un incremento en 4 personas (una vivienda). Con ello la OPH estima un volumen máximo de 23.816 m<sup>3</sup>/año, para un caudal continuo de 1,28 L/s que en un plazo de 6 años puede ascender a 24.137 m<sup>3</sup>/año (1,29 L/s de caudal continuo) como se describe en la tabla adjunta.

TIPO DE USO	AÑO ACTUAL	UNIDA- DES	DOTA- CIÓN (l/hab/día)	OCUPA- CIÓN (días/año)	CAUDAL CONTINUO (L/s)	VOLUMEN MÁXIMO (m <sup>3</sup> /año)
Población de Corduente	Permanente	200	220	365	0,51	16.060
	Estacional	282		100	0,72	6.204
	Hoteles	11	250	365	0,03	1.003,7
	Casas rurales	6		365	0,02	547,5
TOTAL					1,28	23.815,2

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Diaz Regañon Jimenez Javier, firmado el 01/10/2019



TIPO DE USO	AÑO 2025	UNIDA- DES	DOTA- CIÓN (l/hab/día)	OCUPA- CIÓN (días/año)	CAUDAL CONTINUO (L/s)	VOLUMEN MÁXIMO (m3/año)
Población de Corduente	Permanente	200	220	365	0,51	16.060
	Estacional	282		100	0,72	6.204
	Hoteles	11	250		0,03	1.003,7
	Casas rurales	6			0,02	547,5
	Suelo vacante	4	220	365	0,01	321,2
TOTAL					1,29	24.136,4

El Núcleo de Corduente no se encuentra en ninguna MASb., sin embargo sus captaciones se ubican en la MASb. 030.002 Sigüenza-Maranchón, que cuenta con unos recursos disponibles estimados en 47 hm<sup>3</sup> anuales y no está en riesgo de incumplir los objetivos ambientales. No obstante, estas captaciones se encuentran en un extremo de la MASb. y el área de recarga de las mismas será más reducida. A tendiendo al dato de caudal suministrado por el Ayuntamiento sobre sus captaciones (127 L/s) y la caudal punta estimado que se precisa (1,29 L/s), parece que la formación acuífera puede suministrar el recurso estimado.

Corduente se encuentra integrado en la Unidad de Demanda Urbana SAT 01A01 Cabecera del Tajo de acuerdo con el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo, con una demanda prevista para la UDU en 2016 de 1,412 hm<sup>3</sup>/año, de los cuales 0,088 hm<sup>3</sup> corresponden a la totalidad de la localidad (incluidas pedanías), y una demanda para 2021 de 2,228 hm<sup>3</sup>/año, de los cuales 0,201 hm<sup>3</sup> corresponden a la totalidad de la población, satisfaciéndose según los criterios de garantía de la Instrucción de Planificación Hidrológica (IPH). En todo caso, el volumen estimado no supera el previsto para el año 2021.

La disponibilidad de agua está asociada al otorgamiento de una concesión de aguas de la totalidad de las captaciones. Las dotaciones para la concesión deberían adecuarse a las limitaciones que se establezcan en la Normativa vigente del Plan de cuenca (RD 1/2016). En la actualidad se está tramitando la concesión dentro del expediente C-0172/1997 (31.401/97).

Por tanto, a partir de las consideraciones del anterior apartado, y la documentación aportada y consultada parece deducirse que en la actualidad, y en situaciones climáticas normales, podría haber recurso suficiente en condiciones de un crecimiento poblacional normal, siempre y cuando en el preceptivo informe que deben emitir los gestores municipales del servicio de abastecimiento de agua respecto a la viabilidad del suministro, se contemplen las infraestructuras precisas para garantizar el abastecimiento.

Se informa que de acuerdo con el artículo 99 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán las previsiones adecuadas para garantizar la no afección de los recursos hídricos en las zonas en las que proporcione un volumen medio de al menos 10 m<sup>3</sup> diarios o abastezca a más de 50 personas o que se vayan a destinar en un futuro a la captación de aguas para consumo humano.

En cualquier caso, en el otorgamiento o modificación de la concesión o concesiones



que puedan solicitarse a consecuencia de las actuaciones informadas, influyen otros factores además de la existencia de agua, sin que el presente informe presuponga la compatibilidad con el Plan Hidrológico de la cuenca de solicitudes futuras.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Diaz Regañon Jimenez Javier, firmado el 01/10/2019

#### 2. Situación concesional

En la documentación aportada se indica que las modificaciones que podrían incrementar la demanda del suministro de agua potable se centran en el núcleo de Corduente.

Según la documentación aportada por el Ayuntamiento de Corduente procedente del Proyecto de Captaciones de Agua de Corduente, el núcleo de Corduente cuenta con dos puntos en los que realiza captaciones de agua denominados Nacedero y Fuente del Mazo. Se indica que se tratan de captaciones antiguas, si bien no se especifica de qué fecha datan.

El caudal obtenido del Nacedero abastece al municipio de agua potable mientras que la Fuente del Mazo abastece a la zona recreativa del municipio, que incluye la piscina y la zona polideportiva.

Se indica que de estas captaciones sólo se tienen datos de aforo puntual:

- Nacedero: 119 l/s
- Fuente del mazo: 8 l/s

Según los datos del Ayuntamiento, el depósito regulador municipal cuenta con una capacidad de 300 m<sup>3</sup>.

Considerando los cambios propuestos en la presente Modificación de Normas Subsidiarias, y realizados los cálculos para el nuevo suelo urbano dotacional y el suelo urbano consolidado, los escenarios más desfavorables presentan una demanda de 2,64 l/s y 6,96 l/s respectivamente, por lo que se considera que el caudal existente en las captaciones descritas es suficiente para satisfacer la demanda.

No obstante lo anterior, revisada la base de datos se comprueba que se encuentra en trámite la concesión de aguas subterráneas con destino a abastecimiento solicitada por el Ayuntamiento de Corduente contenida en el expediente con referencia C-0172/1997.





Figura 2. Localización de las captaciones descritas. (Fuente: SITTajo).

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Diaz Regañon Jimenez Javier, firmado el 01/10/2019

#### Condicionantes generales

##### Necesidad de disponer de derecho al uso del agua

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

#### 3. Afección a cauces públicos

En relación a las afecciones a cauces públicos que pudieran producirse debido a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corduente, se mantiene lo ya informado en el expediente con referencia IPL-0239/2016.

En dicho informe, se significa que todos los ámbitos anteriores quedan total o parcialmente incluidos dentro de la zona de policía de cauce público, por lo que cualquier actuación que se lleve a cabo en ellos deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

La documentación aportada no define las posibles actuaciones sobre estos cauces y



sus zonas de policía que se derivan del desarrollo de la presente modificación.

La solicitud de dicha autorización deberá estar acompañada de un estudio hidrológico-hidráulico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía, así como de la zona de flujo preferente y zonas inundables para las avenidas extraordinarias, con el grado de detalle adecuado acorde a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### 4. Vertidos e infraestructuras de las redes de saneamiento

En relación a la suficiencia de las redes de saneamiento, en la documentación aportada se señala que el núcleo urbano de Corduente no cuenta con sistema de saneamiento por lo que se considera la creación de un nuevo sistema. Además, en dicho sistema de saneamiento se tendrá en cuenta los siguientes volúmenes de aguas residuales:

- En el ámbito de suelo urbano consolidado se prevé un volumen para la situación más desfavorable durante un día de lluvia de 1.146,10 m<sup>3</sup> y para los días sin precipitación un volumen de 480,90 m<sup>3</sup>.
- En el nuevo suelo dotacional se prevé un volumen para la situación más favorable de un día de lluvia un volumen de 116 m<sup>3</sup>.

Teniendo en cuenta lo anterior, se significa la necesidad de la instalación de una red de saneamiento separativa e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía independiente del tratamiento de las aguas residuales.

Asimismo, no es posible realizar una valoración sobre la suficiencia de la nueva red de saneamiento al no incluirse justificación de la capacidad de dichas redes.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Diaz Regañon Jimenez Javier, firmado el 01/10/2019

En el informe emitido por el Área de Calidad de Aguas, se significa que los vertidos del núcleo urbano de Corduente y de su zona deportiva se realizan de forma independiente al arroyo de la Dehesa, sin que en dicha modificación del Planeamiento municipal se prevea la ejecución de unas instalaciones de depuración y evacuación de las aguas residuales generadas en los núcleos urbanos afectados.

Asimismo, el Área de Calidad de Aguas informa lo siguiente en relación a la modificación de las Normas Subsidiarias de Corduente propuestas:

- Ningún núcleo urbano perteneciente al municipio de Corduente dispone de autorización de vertido al dominio público hidráulico, al haber sido revocadas las mismas por no disponer de instalaciones adecuadas para el tratamiento de sus aguas residuales.
- Se desconoce el estado de las redes de saneamiento de los núcleos afectados, por lo que se deberá indicar al Ayuntamiento de Corduente que las mismas deberán ser suficientes para conducir todas las aguas residuales,



incluidas las generadas por los nuevos desarrollos urbanísticos, y de forma que se limite la posible incorporación de aguas limpias a dichas redes (fuentes, manantiales, arroyo, etc.). Los caudales considerados parecen adecuados para el nivel poblacional del municipio.

- Esta modificación del planeamiento debería incluir el diseño y construcción de unas instalaciones de depuración adecuadas para las aguas residuales de todos los núcleos afectados. Además, en el caso del núcleo de Corduente, los dos flujos existentes (casco antiguo y zona deportiva) deberán unificarse y tratarse en una instalación de depuración conjunta.

Consultado el censo de vertidos publicado por este Organismo y actualizado a 31 de diciembre de 2017, constan las siguientes autorizaciones de vertido:

NOMBRE DEL VERTIDO	TITULAR	MEDIO RECEPTOR	VOLUMEN (m3/año)
Complejo hostelero Santuario Virgen de la Hoz	Patronato del Santuario de la Virgen de la Hoz	Río Gallo	5.183
Central termoeléctrica de biomasa forestal de Corduente	Iberdrola Renovables de Castilla La Mancha, S.A.U.	Río Gallo	54.936
Persona física (Campamento de verano)	Persona física	Terreno	2.250

#### Condiciones generales

##### Carácter separativo de las redes de saneamiento

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores

##### Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Diaz Regañon Jimenez Javier, firmado el 01/10/2019

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

##### Afección a los cauces receptores

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas



pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación posoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar en episodios de lluvia. Los desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia deberán tener un grado de dilución que no comprometa la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas y deberán cumplir con lo establecido en el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no



autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Diaz Regañon Jimenez Javier, firmado el 01/10/2019

En el supuesto de pretenderse construir una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias, publicada en el BOE el miércoles 20 de febrero de 2019 con número 44. Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

#### 5. Afección a Reservas Hidrológicas

Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>, obteniéndose la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.

Si bien, en el interior del término municipal de Corduente y próximos a los ámbitos de actuación, se encuentran la ZEPA y el LIC Alto Tajo y el Parque Natural del Alto Tajo.

Es todo cuanto esta Confederación Hidrográfica del Tajo tiene que informar respecto al asunto mencionado.

Normativa aplicable

Texto Refundido de la Ley de Aguas Colaboración con las Comunidades Autónomas: art. 25.4 Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Contacto

Para cualquier consulta relativa a su solicitud o a la tramitación del expediente dispone de: Email: [informacion@chtajo.es](mailto:informacion@chtajo.es), incluyendo la referencia "AGDPH-IPL-0094/2018" en el asunto.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Diaz Regañon Jimenez Javier, firmado el 01/10/2019



## ANEJO 7.

## DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA DEMANDA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

## INDICE

1. 1.- ACTUACIONES INCLUIDAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
2. 2.- ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE ABASTECIMIENTO. SUFICIENCIA DE SUMINISTRO
3. 3.- ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE SANEAMIENTO. SUFICIENTE DE SUMINISTRO
4. 4.- ANALISIS DE LA SUFICIENCIA DE SUMINISTRO TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
5. 5.- ANALISIS DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
6. 6.- CONCLUSIONES

## 1.- ACTUACIONES INCLUIDAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En términos de clasificación y calificación la presente modificación puntual prevé los siguientes cambios sobre las normas subsidiarias vigentes en el municipio:

- En el núcleo urbano de Valsalobre se prevé la desclasificación de varias parcelas de suelo urbano que pasarán a formar parte del suelo rústico del municipio. Esta desclasificación se basa en la carencia de servicios urbanísticos y no consolidación del ámbito por lo que no tienen las cualidades necesarias para formar parte del suelo urbano. La superficie objeto de desclasificación alcanza los 5.622 m<sup>2</sup> aprox.



Reclasificación de parte del suelo urbano de Valsalobre que pasa a ser Suelo Rústico de Reserva

Reclasificación de parte del suelo urbano de Valsalobre que pasa a ser Suelo Rústico de Reserva

- En el suelo urbano "Ensanche" del núcleo de Corduente la modificación puntual propone la ordenación detallada de los polígonos C-2 y C-4. Por tanto, no se afecta ni a la clasificación del suelo ni a la calificación del mismo.



Ordenación detallada de los polígonos de ensanche C2 y C4

- Se propone redelimitar el ámbito de aplicación de la ordenanza Casco Antiguo de Corduente para que incluya la calle Doroteo López. Esta modificación no altera la clasificación del ámbito (Suelo Urbano) ni la calificación (Residencial). La morfología y estructura de las edificaciones de esta calle aconseja tal cambio.



Modificación de la ordenanza de aplicación en parte de la calle Doroteo López

- El núcleo urbano de Corduente cuenta con una superficie de Equipamiento en su zona oeste en la que se desarrollan actividades deportivas y de ocio (piscina, parque público...), que viene utilizando como dotación desde los años 70, años anteriores a la redacción de las Normas Subsidiarias. En el documento en vigor no quedó incorporada en la delimitación del suelo urbano, aunque de facto es un equipamiento que sirve al núcleo urbano de Corduente. Para subsanar este aspecto, en la presente modificación se clasifica y califica expresamente esta parcela de titularidad municipal (Parcela 77 del polígono 6) como Sistema General con Uso Dotacional Público (Equipamiento público), pero excluyendo una pequeña superficie en su extremo este, que al estar incluida en el Monte de Utilidad Pública GU-128 "Dehesa y Pinar", se mantiene como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural. En este ámbito, el objetivo del Ayuntamiento es ampliar esa superficie de Equipamiento para completar las instalaciones municipales existentes con la parcela colindante (Parcela 1 del Polígono 509), también de titularidad municipal. Esta parcela linda con la vía pecuaria Vereda de Ganados. Esta Vereda se encuentra incluida, con una anchura legal de 20,89 metros, en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Corduente,

aprobado por Orden Ministerial de 02/10/1980. La superficie de dicha vereda queda excluida del ámbito objeto de reclasificación quedando adscrita al suelo rústico no urbanizable de especial protección. Asimismo, esta parcela limita al norte con el Arroyo de la Dehesa, por lo que se ha excluido de la citada reclasificación la parte de la parcela incluida en la zona de servidumbre de dicho cauce.



Reclasificación del ámbito Dotacional de Corduente (Piscina) que pasa de Suelo Rústico a Sistema General

- En el núcleo urbano de Cañizares se prevé la desclasificación de varias parcelas de suelo urbano que pasarán a formar parte del suelo rústico del municipio. Esta desclasificación se basa en la carencia de servicios urbanísticos y no consolidación del ámbito por lo que no tienen las cualidades necesarias para formar parte del suelo urbano. Cabe señalar que los propietarios de dichos terrenos están de acuerdo con dicha desclasificación. La superficie objeto de desclasificación alcanza los 7.823 m<sup>2</sup> aprox.



Reclasificación de parte del suelo urbano de Cañizares que pasa a ser Suelo Rústico de Reserva

- Aclaraciones a los usos en suelo rústico. La aprobación del Parque Natural del Alto Tajo ha supuesto una gran oportunidad para fijar la población en el municipio de Corduente, por la mejora en las posibilidades de trabajo; de especial importancia en una comarca tan afectada por la despoblación. En base a esto, el Ayuntamiento considera fundamental que puedan desarrollarse en el suelo rústico actividades ligadas al mantenimiento y



conservación de las masas arbóreas y para el tratamiento de la biomasa, que redunde en la sostenibilidad del medio natural. Por tanto, se propone la de todos los usos permitidos por el Reglamento de Suelo Rústico, de acuerdo con la Orden de 31-03-2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento, y de esta forma además de permitir expresamente los usos, actividades y construcciones ligadas relacionadas con la explotación forestal y silvícola, se adapta el texto normativo municipal a la regulación urbanística vigente en Castilla-La Mancha.

La modificación propuesta se puede sintetizar en:

- Desclasificación de 5.622 m<sup>2</sup> de suelo urbano que pasarán a ser suelo rústico en el núcleo de Valsalobre.
- Modificaciones en las ordenanzas de ensanche y casco antiguo en el núcleo de Corduente, sin incremento de la superficie de suelo urbano residencial.
- Incorporación en el suelo urbano del núcleo de Corduente de las instalaciones deportivas y de ocio existentes (piscina, pista polideportiva, etc) que no fueron incluidas como tal en las normas subsidiarias vigentes. (Se trata en su mayoría de instalaciones ya existentes por lo que no generarán grandes demandas de agua).
- Desclasificación de 7.823 m<sup>2</sup> de suelo urbano que pasarán a ser suelo rústico en el núcleo de Cañizar.
- Aclaraciones en los usos permitidos en suelo rústico.

## 2.- ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE ABASTECIMIENTO. SUFICIENCIA DE SUMINISTRO

Como se ve las actuaciones incluidas en la modificación puntual que podrían incrementar la demanda de suministro de agua potable se centran en el núcleo de Corduente por lo que el presente documento se refiere exclusivamente a dicho núcleo.

### CAPTACIONES

Según la documentación aportada por el Ayuntamiento (procedente del Proyecto de Captaciones de Agua de Corduente), el núcleo de Corduente cuenta con dos puntos en los que realiza captaciones de agua denominados: Nacedero y Fuente del Mazo. Se trata de captaciones antiguas.

El caudal obtenido del Nacedero abastece al municipio para agua potable (suelo urbano residencial) mientras que la Fuente el Mazo abastece a la zona recreativa del municipio (que incluye una piscina de verano y una zona polideportiva).

De estas captaciones se tienen datos de aforo puntual. Estos datos son los siguientes:

- Nacedero: 119 litros por segundo.
- Fuente del Mazo: 8 litros por segundo.





Según los datos del Ayuntamiento el depósito regulador municipal cuenta con una capacidad de 300 m<sup>3</sup>.

#### ESTIMACIÓN DEL CONSUMO ACTUAL

El núcleo urbano de Corduente cuenta con 220 habitantes según la encuesta de infraestructuras y equipamientos locales de 2016. La población estacional máxima alcanza los 502 habitantes. En el núcleo existen un total de 253 viviendas familiares, 28 plazas hoteleras y 36 de turismo rural. Asimismo, dispone de una piscina y de una pista polideportiva.

En función de estas variables y teniendo en consideración un pico de afluencia (toda la población estacional, así como las plazas hoteleras y de turismo rural al 100% de ocupación) se obtiene la siguiente demanda:

Tipo	Nº habitantes	Dotación unitaria (l/día)	Coefficiente punta	Demanda	
Residentes	220	250	2	110.000	
Población estacional	282	250	2	141.000	
Plazas hoteleras	28	220	2	12.320	
Plazas turismo rural	36	220	2	15.840	
				279.160	litros/día

Por tanto, el suelo urbano residencial presenta una demanda de 279.160 litros al día, lo que supone un caudal, considerando el coeficiente punta, de 3,24 l/s.

Por su parte las instalaciones deportivas existentes presentan la siguiente demanda:

Tipo	Nº usuarios	Dotación unitaria (l/día)	Coefficiente punta	Demanda	
Piscina	300	40	2	24.000	
cafeteria	400	70	2	56.000	
zona verde (m2)	3000	5	2	30.000	
Pista deportiva	150	40	2	12.000	
				122.000	litro/día

Así la zona dotacional del municipio presenta una demanda de 122.000 litros al día lo que supone un caudal, considerando el coeficiente punta de 1,42 l/s.





## ESTIMACIÓN DEL CONSUMO CON EL PLANEAMIENTO ACTUAL TOTALMENTE COMPLETADO

En el presente epígrafe, se analiza el consumo según el planeamiento vigente si se completase la totalidad del suelo urbano disponible. Esto es, si se ejecutaran y ocuparan la totalidad de los solares y suelo vacante existente. Para ello en primer término se ha calculado la superficie vacante de suelo urbano existente.

La superficie vacante en el suelo urbano asciende a 7,15 Ha. Si se completase dicho suelo vacante con viviendas, suponiendo una densidad de 30 viviendas por hectárea y 3 habitantes por vivienda habría que sumar 644 habitantes más. Por tanto, la demanda quedaría como sigue:

Tipo	Nº habitantes	Dotación unitaria (l/día)	Coefficiente punta	Demanda	
Residentes	220	250	2	110.000	
Población estacional	282	250	2	141.000	
Plazas hoteleras	28	220	2	12.320	
Plazas turismo rural	36	220	2	15.840	
Suelo vacante	644	250	2	322.000	
				601.160	litros/día

Por tanto, si se completase totalmente el suelo urbano residencial la demanda ascendería a 601.160 litros al día lo que supone un caudal, considerando el coeficiente punta de 6,96 l/s.

Asimismo, sería esperable un incremento del uso de las instalaciones deportivas y dotacional existentes. Se ha estimado un incremento del 25% respecto de la situación actual. Con esa premisa se obtendría la siguiente demanda:

Tipo	Nº usuarios	Dotación unitaria (l/día)	Coefficiente punta	Demanda	
Piscina	375	40	2	30.000	
cafetería	500	70	2	70.000	
zona verde (m2)	3000	5	2	30.000	
Pista deportiva	187,5	40	2	15.000	
				145.000	litro/día

Por tanto, el ámbito dotacional del municipio presentaría una demanda de 145.000 litros al día lo que supone un caudal, considerando el coeficiente punta de 1,68 l/s.

### 3.- ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE SANEAMIENTO. SUFICIENTE DE SUMINISTRO

La red de saneamiento del núcleo urbano carece de instalaciones de depuración por lo que el presente epígrafe se limita a inferir el volumen de aguas residuales producido, tanto en el estado actual como si se completa el suelo urbano, sin analizar la capacidad de depuración del municipio.

Asimismo, destaca que la red del municipio es unitaria por lo que parte del volumen de agua de escorrentía (aguas grises) que se genera en el municipio tiene como destino el emisario de vertido municipal. Además, cabe destacar que por cuestiones topográficas el ámbito de la piscina tiene un emisario diferenciado al del casco urbano.



## ESTIMACIÓN DE LA GENERACIÓN ACTUAL DE AGUAS RESIDUALES EN EL ESTADO ACTUAL

Para la estimación el volumen de aguas residuales en el estado actual se parte de las siguientes premisas:

- El volumen domiciliario de aguas residuales se calcula a partir del dato de abastecimiento.
- Se considera un coeficiente de consumo de 0,8.
- Para el cálculo del volumen de aguas grises se considera la totalidad del suelo urbano excluido el suelo vacante. De toda esta superficie se considera que el 50% de la misma aporta caudal a la red de saneamiento.
- Se han estimado (según datos AEMET) 74 días de lluvia con una precipitación media de lluvia de 6,32 mm/día.

Con estos datos se han realizado los siguientes cálculos:

Tipo	Nº habitantes	Demanda diaria m3	V. de aguas negras m3	Superficie m2	Precipitación media diaria (l/día)	V. Aguas grises m3/día	V. total a emisario m3 día
Residentes	220	110	88,0	138.847	6,32	439	662,4
Población estacional	282	141	112,8				
Plazas hoteleras	28	12,32	9,9				
Plazas turismo rural	36	15,84	12,7				
		Total	223,3				

Por tanto, según la situación actual del municipio, teniendo en cuenta la existencia de una red unitaria se estima que el volumen medio diario, en un día de lluvia alcanzará los 662,4 m3. Por su parte, los días en los que no se produzca precipitación el volumen medio diario de aguas residuales en el punto de vertido alcanzarán los 223,3 m3.

Para calcular el volumen de aguas residuales que se producen actualmente en el ámbito dotacional de la piscina y la pista polideportiva se han tenido en cuenta las siguientes premisas:

- El volumen domiciliario de aguas residuales se calcula a partir del dato de abastecimiento.
- Se considera un coeficiente de consumo de 0,8.
- La práctica totalidad del ámbito carece de sistema de recogida de pluviales (se vierten directamente al terreno).

Tipo	Nº usuarios	Demanda diaria m3	V. de aguas negras m3
Piscina	300	24	19,2
cafetería	400	56	44,8
zona verde (m2)	3000	30	0,0
Pista deportiva	150	12	0,0
		Total	64,0

Por tanto, según la situación actual del municipio, se prevé que se genere un volumen de aguas negras diarias de 64,00 m3.



## ESTIMACIÓN DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES CON EL PLANEAMIENTO ACTUAL TOTALMENTE COMPLETADO

En el presente epígrafe se analiza la generación de aguas residuales según el planeamiento vigente si se completase la totalidad del suelo disponible. Esto es, si se ejecutaran y ocuparan la totalidad de los solares y suelo vacante existente. Para ello en primer término se ha calculado la de suelo urbano existente.

La superficie vacante en el suelo urbano asciende a 7,15 Ha. Si se completase dicho suelo vacante con viviendas, suponiendo una densidad de 30 viviendas por hectárea y 3 habitantes por vivienda habría que sumar 644 habitantes más.

Para la estimación el volumen de aguas residuales en el estado actual se parte de las siguientes premisas:

- El volumen domiciliario de aguas residuales se calcula a partir del dato de abastecimiento.
- Se considera un coeficiente de consumo de 0,8.
- Para el cálculo del volumen de aguas grises se considera la totalidad del suelo urbano excluido el suelo vacante. De toda esta superficie se considera que el 50% de la misma aporta caudal a la red de saneamiento.
- Se han estimado (según datos AEMET) 74 días de lluvia con una precipitación media de lluvia de 6,32 mm/día.

Con estos datos se han realizado los siguientes cálculos:

Tipo	Nº habitantes	Demanda diaria m3	V. de aguas negras m3	Superficie m2	Precipitación media diaria (l/día)	V. Aguas grises m3/día	V. total a emisario m3/día
Residentes	220	110	88,0	210.366	6,32	665	1.146,1
Población estacional	282	141	112,8				
Plazas hoteleras	28	12,32	9,9				
Plazas turismo rural	36	15,84	12,7				
Suelo vacante	644	322	257,6				
		Total	480,9				

Por tanto, según el planeamiento vigente, si este se completase en su suelo urbano en totalidad, teniendo en cuenta la existencia de una red unitaria se produciría un volumen medio diario, en un día de lluvia de 1.146,10 m<sup>3</sup>. Por su parte, los días en los que no se produzca precipitación el volumen medio diario de aguas residuales en el punto de vertido alcanzarían los 480,90 m<sup>3</sup>.

Por su parte, para calcular el volumen de aguas residuales que se producirían con el suelo urbano completo en el ámbito dotacional de la piscina y la pista polideportiva se han tenido en cuenta las siguientes premisas:

- El volumen domiciliario de aguas residuales se calcula a partir del dato de abastecimiento.
- Se considera un coeficiente de consumo de 0,8.
- La práctica totalidad del ámbito carece de sistema de recogida de pluviales (se vierten directamente al terreno) por lo que no se considera volumen de



aguas grises.

Con estos datos se han realizado los siguientes cálculos:

Tipo	Nº usuarios	Demanda diaria m3	V. de aguas negras m3
Piscina	375	30	24,0
cafetería	500	70	56,0
zona verde (m2)	3000	30	0,0
Pista deportiva	187,5	15	0,0
		Total	80,0

Por tanto, si se completase la totalidad del suelo urbano incluido en el planeamiento vigente, se prevé que se genere un volumen de aguas negras diarios de 80 m3.

#### 4.- ANALISIS DE LA SUFICIENCIA DE SUMINISTRO TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Tal y como se ha descrito en el epígrafe 1 del presente documento, tan solo una de las actuaciones supone un incremento de la demanda. Esta actuación consiste en el incremento del suelo dotacional en el ámbito de la piscina.

Cabe señalar que la modificación puntual no supone un incremento de suelo urbano residencial ni se espera que dicha modificación incremente el número de viviendas que prevé el planeamiento vigente para el suelo urbano.

#### SUELO URBANO RESIDENCIAL

En el suelo urbano residencial no se prevé incremento ni de superficie ni del número de viviendas. Por tanto, la demanda máxima esperable es la que supone que la totalidad del ámbito alcanzará 6,96 l/segundo.

Puesto que el manantial que abastece este ámbito denominado "Nacedero" presenta un aforo de 119 l/segundo, se considera que dicho manantial es suficiente para satisfacer la demanda generada.

#### SUELO URBANO DOTACIONAL

El suelo urbano dotacional según la modificación puntual se verá incrementado. Este incremento incluirá algunas dotaciones deportivas existentes (piscina, pista polideportiva) así como 8.265 m2 no ocupados en la actualidad. Para el cálculo de las nuevas demandas se ha estimado un escenario en el que esta nueva superficie demanda 5 litros por m2.

Para las instalaciones deportivas existentes se ha partido de los datos calculados suponiendo que la totalidad del suelo urbano se encuentra ocupado con un incremento de la demanda de dichas instalaciones del 25%.

Así se han obtenido las siguientes demandas:

Tipo	Nº usuarios	Dotación unitaria (l/día)	Coefficiente punta	Demanda
------	-------------	---------------------------	--------------------	---------



Piscina	375	40	2	30.000
cafeteria	500	70	2	70.000
zona verde (m2)	3000	5	2	30.000
Pista deportiva	187,5	40	2	15.000
Nueva superficie dotacional (m2)	8265	5	2	82.650
				227.650

Se espera una demanda de 227.650 m<sup>3</sup> diario lo que se traduce en un caudal de 2,64 litros por segundo.

Teniendo en cuenta que el manantial que abastece a este ámbito, denominado "Fuente del Mazo" está aforado en 8 l/segundo se considera que el incremento de la demanda derivado del nuevo suelo urbano dotacional que incluye la presente modificación puntual será totalmente satisfecho con el manantial existente.

#### 5.- ANALISIS DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Como se ha dicho, tan solo una de las actuaciones supone un incremento de suelo urbano. Esta actuación consiste en el incremento del suelo dotacional en el ámbito de la piscina.

Cabe señalar que la modificación puntual no supone un incremento de suelo urbano residencial ni se espera que dicha modificación incremente el número de viviendas que prevé el planeamiento vigente para el suelo urbano.

#### SUELO URBANO RESIDENCIAL

Puesto que la presente modificación puntual no supone incremento de número de viviendas ni incremento de superficie de suelo urbano residencial se prevé que en el escenario más desfavorable (con la totalidad del suelo urbano residencial ocupado por viviendas), teniendo en cuenta el sistema unitario existente, se genere un volumen medio diario, en un día de lluvia de 1.146,1 m<sup>3</sup>. Por su parte, los días en los que no se produzca precipitación el volumen medio diario de aguas residuales en el punto de vertido alcanzarían los 480,9 m<sup>3</sup>.

Así, se debe diseñar un sistema de depuración que tenga una capacidad suficiente para depurar estos volúmenes de agua residual.

#### SUELO URBANO DOTACIONAL

El suelo urbano dotacional según la modificación puntual se verá incrementado. Este incremento incluirá algunas dotaciones deportivas existentes (piscina, pista polideportiva) así como 8.265 m<sup>2</sup> no ocupados en la actualidad. Para el cálculo de las nuevas demandas se ha estimado un escenario en el que esta nueva superficie demanda 5 litros por m<sup>2</sup> y un coeficiente de uso del 0,8. Por la configuración de las parcelas no se prevé que se generen un volumen significativo de aguas grises.

Así se han obtenido el siguiente volumen de aguas residuales:





Tipo	Nº habitantes	Demanda diaria m3	V. de aguas negras m3
Piscina	375	30	24,0
cafeteria	500	70	56,0
zona verde	3000	30	24,0
Pista deportiva	187,5	15	12,0
Nueva superficie dotacional (m2)	8265	82,65	66,1
		Total	116,0

Se espera un volumen de aguas negras de 116 m3 diario tras la aplicación de la modificación puntual en este ámbito. Esto supone un incremento de 36 m3 diario respecto del peor escenario del estado actual.

Se debe diseñar un sistema de depuración que tenga una capacidad suficiente para depurar estos volúmenes de agua residual.

## 6.- CONCLUSIONES

El presente estudio de demanda de abastecimiento de agua potable y generación de aguas residuales se centra en el núcleo de Corduente por ser este el único que verá incrementada su demanda debido a la modificación puntual objeto de análisis.

El abastecimiento del núcleo se realiza mediante captaciones. El caudal obtenido del "Nacedero" abastece al municipio para agua potable (suelo urbano residencial) mientras que la "Fuente del Mazo" abastece a la zona recreativa del municipio (que incluye una piscina de verano y una zona polideportiva). El aforo de estas captaciones es el siguiente:

- Nacedero: 119 litros por segundo.
- Fuente del Mazo: 8 litros por segundo.

Según los cálculos realizados el suelo urbano consolidado, en el escenario más desfavorable, presenta una demanda de 6,96 litros/segundo, por lo que teniendo en cuenta el caudal aforado en la captación denominada el "Nacedero" se considera que el caudal existente es suficiente para satisfacer la demanda en este ámbito.

Por su parte, según los cálculos realizados en el nuevo suelo urbano dotacional, en el escenario más desfavorable, presenta una demanda de 2,64 litros/segundo, por lo que teniendo en cuenta en la captación denominada "Fuente del Mazo", se considera que el caudal existente es suficiente para satisfacer la demanda en este ámbito.

En cuanto al saneamiento, cabe señalar que el núcleo de Corduente no cuenta con sistema de saneamiento por lo que se considera necesario la creación de uno. Este sistema de saneamiento deberá tener en cuenta el siguiente volumen de aguas residuales:

- En el ámbito de suelo urbano residencial del núcleo se prevé que en la situación más desfavorable se genere de media, durante un día de lluvia un volumen de 1.146,10 m3, mientras que los días en los que no se produzca precipitación, el volumen de aguas residuales alcanzaría los 480,90 m3.



- En el ámbito del nuevo suelo urbano dotacional del núcleo se prevé que en la situación más desfavorable se genere, de media, un volumen de 116 m3.

Guadalajara, junio de 2018 EL EQUIPO REDACTOR, INGENyA, S.L. Fdo: Luis Leceta García, arquitecto.



## ANEJO 8.

## INFORME DE IGUALDAD DE GÉNERO

## INDICE

1. CONTEXTO NORMATIVO Y OBJETO DEL INFORME.
2. VARIABLES URBANÍSTICAS DE INTERÉS PARA LA IGUALDAD GÉNERO
3. ANÁLISIS DE LAS VARIABLES URBANÍSTICAS DE INTERÉS PARA LA IGUALDAD GÉNERO EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN.
4. CONCLUSIONES.

## 1.- CONTEXTO NORMATIVO Y OBJETO DEL INFORME.

En el marco del derecho a la no discriminación por razón de sexo, recogido en la Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, de 10 de diciembre de 1948, la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobó la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, de 18 de diciembre de 1979, como resultado de los trabajos de la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer. Posteriormente, en la Declaración sobre la Eliminación de la Violencia contra la Mujer, de 20 de diciembre de 1993, los Estados partes se comprometieron a tomar en todas las esferas, en particular en las esferas política, social, económica y cultural, todas las medidas apropiadas, incluso de carácter legislativo, para asegurar el pleno desarrollo y adelanto de las mujeres, con el objeto de garantizarles el ejercicio y el goce de los derechos humanos y las libertades fundamentales en igualdad de condiciones con los hombres. También procede evocar los avances introducidos por conferencias mundiales monográficas, como la de Nairobi, en 1985, y Beijing, en 1995.

Ya en el ámbito de la Unión Europea, el Tratado de Ámsterdam incluyó entre sus fines promover la igualdad entre hombres y mujeres, dedicando la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, de 7 de diciembre de 2000, su Capítulo III a la igualdad, señalando expresamente en su artículo 23 que la igualdad entre mujeres y hombres deberá garantizarse en todos los ámbitos, inclusive en materia de empleo, trabajo y retribución. En su desarrollo se dictó, entre otras, la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de julio de 2006, relativa a la aplicación del principio de igualdad de oportunidades e igualdad de trato entre hombres y mujeres en asuntos de empleo y ocupación (refundición). En otro orden de cosas, cabe mencionar la Decisión n.º 803/2004/CE del Parlamento Europeo, de 21 de abril de 2004, por la que se aprueba un programa de acción comunitario (2004-2008) para prevenir y combatir la violencia ejercida sobre los niños, los jóvenes y las mujeres y proteger a las víctimas y grupos de riesgo (Programa Daphne II).

En la legislación española, ya el artículo 1 de la Constitución propugna como valor superior del ordenamiento jurídico la igualdad, proclamando el artículo 14 la igualdad de las españolas y españoles ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de sexo, correspondiendo a los poderes públicos, conforme al artículo 9.2, promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los



obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos y ciudadanas en la vida política, económica, cultural y social.

Sin embargo, la desigualdad persiste y la igualdad de derechos no ha supuesto la consecución de la igualdad real. La violencia de género, la discriminación en el acceso, permanencia y promoción en el empleo, la segregación horizontal y vertical del mercado de trabajo, la ausencia de corresponsabilidad en las tareas domésticas y de cuidado, la aún escasa presencia de mujeres en puestos de responsabilidad política, económica, cultural o social son muestras de que la igualdad real y efectiva de mujeres y hombres es aún un reto pendiente que requiere la articulación de políticas públicas y nuevos instrumentos jurídicos.

Por ello en los últimos años se han producido importantes avances legislativos en esta materia, debiendo destacarse la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, así como la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, que constituyen el marco normativo de referencia para la presente Ley autonómica.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, marca un antes y un después en la consideración del principio de igualdad entre mujeres y hombres y en la estrategia de las políticas de igualdad. Ésta suele entenderse como una suerte de derecho privativo de las mujeres, convirtiéndolas en un grupo que defiende sus intereses particulares; sin embargo, las mujeres constituyen la mitad de la población y la igualdad de trato es un derecho universal vinculado al ejercicio de la ciudadanía, una condición esencial de la democracia.

En coherencia con lo anterior, otra de las ideas recurrentes en la citada Ley Orgánica es que, para seguir avanzando en materia de igualdad, es preciso que mujeres y hombres tengamos las mismas oportunidades de participar en lo público y compartamos en condiciones de equidad el espacio público y el privado. Para alcanzar estos objetivos, plantea como estrategia la incorporación del principio de igualdad entre mujeres y hombres a todas las políticas públicas y articula una serie de instrumentos para hacerlo posible.

El Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, establece:

“1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que



hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”

En base a la reglamentación anterior, se realiza el presente informe con el objeto de evaluar el efecto potencial que la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corduente puede causar sobre la igualdad de género.

## 2.- VARIABLES URBANÍSTICAS DE INTERÉS PARA LA IGUALDAD GÉNERO.

El entorno cotidiano es un complejo tejido de variables. Para poder facilitar el estudio de esta red de variables, las hemos dividido en seis.

Los espacios públicos o de relación, los equipamientos, la movilidad y la vivienda son las variables que definen el apoyo físico sobre el cual se desarrolla la red cotidiana. La participación y la seguridad son conceptos que influirán a su vez en la definición física. Las seis variables, no pueden entenderse sino como temas a trabajar necesariamente de manera transversal.

### Espacios públicos de relación

Los espacios de relación pensados para la equidad de género favorecen la autonomía y la socialización de las personas puesto que han sido pensados priorizando en su diseño y trazado las necesidades de mujeres y hombres. Para conseguirlo son imprescindibles estos elementos: aceras anchas y activas que favorezcan la realización de diferentes actividades, con diferenciación de materiales, colores y texturas en los cambios de nivel; alcorques al mismo nivel de la acera; barandillas y rampas en las zonas con pendiente; pasos de peatones muy diferenciados y con semáforos que tengan en cuenta los tiempos lentos; bancos con sombras que generen zonas de descanso en los recorridos urbanos y en las áreas de estancia; espacios intermedios de relación entre los interiores y exteriores; señalización que facilite la orientación, la identificación y la apropiación.

Se tienen que trabajar los espacios de relación de manera inclusiva, pensando en todas las edades y condiciones de las personas que lo usarán, incorporando espacios específicamente pensados para grupos concretos de usuarios y usuarias.

El reconocimiento de la importante tarea de las mujeres en la sociedad tiene que hacerse visible en el espacio público y uno de los mecanismos más inmediatos para conseguirlo es denominarlos en femenino, es decir, dar a los parques, plazas y calles nombres de mujeres y explicar cuál fue su aportación a la sociedad. Tal como señala el Manual práctico para una señalización urbana igualitaria de la Federación Española de Municipios y Provincias, se tienen que trabajar las señalizaciones urbanas para hacer visible la igualdad de hombres y mujeres en el derecho a la





ciudad y a sus espacios públicos. La carencia de figuras femeninas en las señales es una dimensión más que nos revela que, bajo la apariencia de universalidad en la concepción de la ciudad, hay un orden androcéntrico que se reproduce con la falsa neutralidad.

#### Equipamientos y servicios

La oferta de equipamientos se amplía cuando la sociedad en la que se inscriben reconoce, asume y valora el trabajo derivado de los roles de género. El espacio de los equipamientos necesita entretenerse al espacio público de la ciudad con la máxima permeabilidad y flexibilizando su utilización para maximizar la utilización de los espacios. Su distribución en el territorio en relación a los usos y a las redes de movilidad garantiza la calidad de vida, porque los convierte en estrategias para fomentar redes sociales, generar intercambio de servicios y posibilitar diferentes tiempos de uso acercando su funcionamiento a la complejidad de la vida cotidiana.

#### Movilidad

La oferta de medios de transporte y las características de los espacios soportes de la movilidad determinan formas y calidades de vida. La movilidad ha de ofrecer la máxima cantidad de variedad de opciones privilegiando los recorridos peatonales que se apoyan en un tejido urbano funcionalmente variado.

Los transportes públicos tienen que dar respuesta a la variedad de horarios del mundo reproductivo que genera recorridos no lineales ni uniformes. Se debe pensar la movilidad respondiendo a la diversidad y a la seguridad en todos sus aspectos, para facilitar la planificación de todas las actividades de la vida cotidiana y haciendo posible la igualdad de oportunidades en el acceso a la ciudad.

#### Vivienda

El espacio representa los valores sociales que lo han creado, por ello las viviendas han de reconocer las tareas de cuidado del hogar y las personas dándoles un espacio. Las tareas del hogar han de ser compartidas, no se deberían esconder ni dejar la responsabilidad de las mismas en una sola persona. Es necesario aprovechar los edificios de viviendas para generar espacios de relación entre vecinos, haciendo un uso compartido de servicios y construyendo espacios de tránsito entre lo privado y lo público. Es importante que en las plantas bajas se ofrezcan actividades variadas en relación directa con el espacio público favoreciendo la seguridad del mismo.

#### Seguridad

La percepción de seguridad está vinculada a la capacidad de las mujeres de apropiarse del espacio adquiriendo autonomía. Entre los factores espaciales que colaboran en la percepción de seguridad están la visibilidad, la claridad y alternativa de recorridos, la variedad de usos y actividades y la presencia de gente diversa. Para favorecer el sentimiento de pertenencia y seguridad en los espacios públicos se tiene que cuidar especialmente la iluminación de los espacios para peatones y se han de evitar muretes, vallas y escaleras que generen rincones de



difícil accesibilidad y escondidos.

#### Participación

La participación es imprescindible para comprender y visibilizar lo que ocurre en un espacio, para poner sobre el papel todo el conocimiento que acumula una comunidad sobre su propio territorio y concretamente, la experiencia de las mujeres en su vida cotidiana. Entendemos la participación como un proceso interdisciplinar y transversal, que es necesario que esté presente y sea vinculante desde la diagnosis de la planificación urbanística a la evaluación de la misma.

### 3.- ANÁLISIS DE LAS VARIABLES URBANÍSTICAS DE INTERÉS PARA LA IGUALDAD GÉNERO EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Atendiendo a las variables especificadas en el epígrafe anterior se prevé que la presente modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento, provoque las siguientes modificaciones en tales variables:

#### Espacios públicos de relación

La presente modificación puntual no altera de forma substancial los espacios públicos existentes en el municipio.

#### Equipamientos y servicios

La presente modificación supone un incremento de equipamientos y servicios (aumento de la superficie dotacional del núcleo de Corduente). Su ubicación, no incluida en el tejido urbano supone cierta limitación en su acceso, si bien, la cercanía y la accesibilidad al mismo están garantizadas teniendo en cuenta el tamaño del núcleo urbano de estudio.

#### Movilidad

El reducido tamaño del núcleo objeto de estudio imposibilita la existencia de transportes públicos intra- municipales. No obstante, si existe una red de transporte público inter-municipal, que une el núcleo de Corduente con los núcleos vecinos, así como con Molina de Aragón. Cabe señalar que la presente modificación no supone alternación alguna en esta red de transporte público.

#### Vivienda

Las condiciones de desarrollo del uso urbanístico residencial en el ámbito del plan no se verán alteradas por la presente modificación por lo que no se prevén modificaciones en este sentido. El núcleo de Corduente presenta una estructura análoga a muchas zonas rurales del interior peninsular, caracterizada por calles irregulares, edificaciones de 2-3 alturas, y escasez de actividades económicas.

#### Seguridad

La presente modificación puntual no altera las condiciones de iluminación de la vía pública. Asimismo, no genera espacios de ocultación tales como muretes, vallas y



escaleras que puedan generar zonas de difícil acceso y poco transitadas.

#### Participación

La modificación del Plan se ha sometido a información pública según determina la legislación de aplicación.

#### 4.- CONCLUSIONES.

Atendiendo a la naturaleza de la modificación puntual, así como a las variables urbanísticas que tienen incidencia en la perspectiva de género, no se espera que se produzcan alteraciones o inequidades en materia de género derivadas de la aplicación de dicha modificación. No obstante, el incremento de la superficie de suelo dotacional puede suponer una sensible mejora en las condiciones de género del núcleo estudiado.

Guadalajara, junio de 2018 EL EQUIPO REDACTOR, INGENyA, S.L. Fdo: Luis Leceta García, arquitecto.

## DOCUMENTACION ANEJA.

ANEJO 9.- Resolución de 21/07/2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan.



FECHA GUADALAJARA, a fecha de firma	DESTINATARIO AYUNTAMIENTO DE CORDUENTE
SU REFERENCIA	PLAZA DE ESPAÑA, Nº 2
NUESTRA REFERENCIA PLA-GU-23-0074-EPS/JVV	19341 – CORDUENTE (GUADALAJARA)
ASUNTO	
Notificación al órgano promotor de la publicación resolución en el DOCM	

De conformidad con la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla – La Mancha y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que se ha publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha del 03/08/2023 la Resolución de 21/07/2023 de la Dirección Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en GUADALAJARA, sobre la evaluación ambiental por la que se emite el Informe Ambiental Estratégico del plan “Modificación Puntual nº 3 de las NNSS del Planeamiento de Corduente (Exp. PLA-GU-23-0074)”, situado en el término municipal de CORDUENTE (GUADALAJARA), cuyo promotor es AYUNTAMIENTO DE CORDUENTE.

Se adjunta la citada Resolución.

Asimismo, se informa que el promotor debe incorporar el contenido de la citada Resolución en el plan o programa, lo que será comprobado por el órgano sustantivo previamente a la aprobación o adopción del mismo o, de no ser así, será la Resolución por la que se aprueba o adopta el plan la que recoja dichos condicionantes.

EL JEFE DEL SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE DE GUADALAJARA Fdo.: Héctor Duran León

SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE DE GUADALAJARA  
Consejería de Desarrollo Sostenible  
Avda. del Ejército, 10 - 19071 Guadalajara

e-mail: [eambiental-gu@jcm.es](mailto:eambiental-gu@jcm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Cod. Validador: AKSSE7MAGL6C77DACEFRCTGR  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Castilla-La Mancha | Página 208 de 216



Resolución de 21 de julio de 2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula Informe ambiental estratégico del



plan: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Corduente (Exp. PLA-GU-23-0074), situado en el término municipal de Corduente (Guadalajara), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Corduente.

La Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental, establece en su artículo 5.2 que serán objeto de una Evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 5.1, los planes y programas mencionados en el artículo 5.1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el citado artículo 5.1.

En su artículo 33 se indica que el órgano ambiental determinará, en función de los criterios del anexo V, la necesidad o no de sometimiento al procedimiento de Evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan o programa en función de si existen o no efectos significativos sobre el medio ambiente. Para ello se consultará al menos a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Primero. Descripción del plan según la documentación aportada por el promotor.

El promotor de la modificación del Plan es el Ayuntamiento de Corduente, actúa como órgano sustantivo la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara. El documento de referencia de esta evaluación ambiental es el Documento ambiental estratégico de fecha marzo de 2023.

La modificación puntual de las NNSS del planeamiento de Corduente pretende hacer compatible la función pública de ordenación urbanística con el derecho a la edificación de los solares y el derecho al uso y aprovechamiento de las construcciones.

Al objeto de dotar de mayor claridad a la planimetría de las NNSS en vigor, se aportan nuevos planos de ordenación correspondientes al suelo urbano de los núcleos urbanos objeto de modificación sobre la base de cartografía catastral actual.

Los ámbitos de la modificación son los siguientes:

A.- Reajustes en la delimitación del suelo urbano de Valsalobre, excluyendo una zona que carece de servicios urbanísticos y no está consolidada por la edificación ni urbanización. Su ubicación alejada del núcleo urbano hace que el coste de la implantación de los servicios exceda de los criterios de sostenibilidad económica exigibles, por lo que no es correcta su inclusión en el Suelo Urbano. La superficie objeto de desclasificación alcanza los 5.622 m<sup>2</sup>.

Se deja sin efecto el plano de ordenación nº 4.12. Casco actual. Valsalobre de abril de 1976 y se incorpora un nuevo plano de ordenación 4.12 Ordenación. Valsalobre.

B.- Ordenación detallada de los Polígonos C-2 y C-4. Se completa la ordenación detallada y se complementa la Normativa urbanística de los polígonos C-2 y C-4 eliminando la obligación de desarrollar un estudio de detalle para poder edificar los





solares.

Se deja sin efecto el plano de ordenación nº 4 de diciembre de 2006 y se incorporan los siguientes planos: Plano 4.A Ordenación. Clasificación del suelo. Suelo urbano.

Corduente, Plano 4.A.C2 Ordenación Detallada del polígono C-2 de Corduente y Plano 4.A.C4 Ordenación Detallada del polígono C-4 de Corduente.

C.- Reajustes en la delimitación de las zonas de ordenanza de Casco antiguo y Ensanche. Se propone reajustar la delimitación entre las zonas de casco antiguo y ensanche en la calle Doroteo López, para adecuar la normativa urbanística a la estructura y morfología urbanas existentes. La delimitación realizada en la fecha de redacción de las normas no tuvo en cuenta la estructura y morfologías existentes en la zona norte de la calle Doroteo López, y en consecuencia la ordenanza de Ensanche no permite el desarrollo del ámbito, siendo más adecuado la incorporación del mismo a la ordenanza de Casco Antiguo, para garantizar el mantenimiento de la estructura urbana y parcelaria del núcleo rural originario.

Se deja sin efecto el plano de ordenación nº 4 de diciembre de 2006 y se incorporan el Plano 4.A Ordenación. Clasificación del suelo. Suelo urbano. Corduente. Asimismo, se incorpora el Cuadro de incremento de aprovechamiento y cesiones y el Plano del ámbito de ordenación C/ Doroteo López.

D.- Aclaraciones a los usos en Suelo Rústico. El Ayuntamiento considera fundamental que puedan desarrollarse en el suelo rústico actividades ligadas al mantenimiento y conservación de las masas arbóreas y para el tratamiento de la biomasa, que redunde en la sostenibilidad del medio natural. Se propone la inclusión de los usos permitidos por el Reglamento de Suelo Rústico de acuerdo con la Orden de 31-03-2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento y de esta forma además de permitir expresamente los usos, actividades y construcciones ligadas relacionadas con la explotación forestal y silvícola, se adapta el texto normativo municipal a la regulación urbanística vigente en Castilla-La Mancha.

E.- Aumento de superficie de Dotaciones para equipamiento público y zona verde en el núcleo urbano de Corduente. El núcleo urbano de Corduente cuenta con una superficie en su zona oeste en la que se desarrollan actividades deportivas y de ocio (piscina, parque público,...), que se viene utilizando como equipamiento municipal desde los años anteriores a la redacción de las Normas Subsidiarias. En el documento en vigor no quedó incorporada en la delimitación de ese ámbito como suelo dotacional. Para subsanar este aspecto, en la presente modificación se califica expresamente esta parcela de titularidad municipal (parcela 77 del polígono 6) como Sistema General (SG) con Uso Dotacional Público (Equipamiento y Zona Verde), manteniendo su clasificación como Suelo Rústico.

Asimismo, también es objetivo del Ayuntamiento ampliar esa superficie de Equipamiento para completar las instalaciones municipales existentes con la parcela colindante (parcela 1 del polígono 509), también de titularidad municipal.

Se deja sin efecto el plano de ordenación nº 4 de diciembre de 2006 y se incorporan



el Plano 4.A Ordenación. Clasificación del suelo. Suelo urbano. Corduente.

F.- Reajustes en la delimitación del suelo urbano de Cañizares excluyendo una zona que carece de servicios urbanísticos y no está consolidada por la edificación ni la urbanización. Su ubicación alejada del núcleo urbano hace que el coste de la implantación de los servicios exceda de los criterios de sostenibilidad económica exigibles, por lo que no es correcta su inclusión en el Suelo Urbano. La superficie objeto de desclasificación alcanza los 7.823 m<sup>2</sup> aprox.

Se deja sin efecto el plano de ordenación nº 4.3 Casco actual. Cañizares de abril de 1976 y se incorpora el Plano de ordenación: 4.3 Ordenación. Cañizares.

Segundo. Tramitación y consultas.

Con fecha 11 de abril de 2023 tiene entrada en la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Corduente.

Al expediente administrativo de evaluación ambiental se le asigna el número PLA-GU-23-0074.

El 11 de mayo de 2023, el órgano ambiental notifica al promotor que la documentación presentada junto con la solicitud de inicio es completa. Sobre la base de dicha documentación, y de acuerdo con el artículo 32 de la citada Ley 2/2020, se formulan consultas previas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas con el objeto de que informen en el ámbito de sus competencias. Los organismos e instituciones consultadas han sido los siguientes (se señalan con un asterisco aquellos que han emitido contestación a las consultas formuladas):

Número	Entidad consultada	Contesta
1	Consejería de Desarrollo Sostenible. Servicio de Prevención e Impacto Ambiental	
2	Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara. Servicio de Medio Natural	* (22/05/2023)
3	Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara. Unidad de Coordinación Provincial de Agentes Medioambientales	
4	Servicio Provincial de la Agencia del Agua de Guadalajara	
5	Delegación Provincial de la Consejería de Fomento. Servicio de Urbanismo	
6	Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes de Guadalajara. Servicio de Cultura	* (29/05/2023)
7	Confederación Hidrográfica del Tajo	* (29/06/2023)
8	Diputación Provincial de Guadalajara	
9	Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Publicas en Guadalajara-Servicio Protección Ciudadana	* (30/05/2023)
10	Ecologistas en Acción de Guadalajara	
11	Grupo Guadalajara de WWF/ Adena España	



12

Dalma

Tercero. Análisis según los criterios del anexo V.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, y considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis, según los criterios recogidos en el anexo V de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de evaluación ambiental, para determinar si el plan tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, si debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, según lo previsto en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de dicha Ley.

### 3.1. Características del plan

Las vigentes Normas Subsidiarias (NNSS) del planeamiento de Corduente se aprobaron definitivamente el 27 de mayo de 1977. Posteriormente se tramitaron y aprobaron dos modificaciones puntuales (1982 y 1994).

La modificación puntual abarca los siguientes ámbitos:

- A. Parte del Suelo Urbano de la pedanía de Valsalobre, que pasará a ser Suelo Rústico de Reserva. La superficie objeto de desclasificación alcanza los 5.622 m<sup>2</sup>.
- B. Suelo Urbano (ensanche C2 y C4) del núcleo urbano de Corduente.
- C. Delimitación del Casco Antiguo en la calle Doroteo López (núcleo urbano Corduente).
- D.- Aclaraciones a los usos permitidos en Suelo Rústico.
- D. Entorno del equipamiento deportivo municipal del núcleo de Corduente (parcela 1 polígono 509 y parcela 77 polígono 6) que presentan una superficie de 13.210 m<sup>2</sup>, pasarán a incluirse dentro de un Sistema General Dotacional en suelo Rústico
- E. Parte del Suelo Urbano de la pedanía de Cañizares que pasará a ser Suelo Rústico de Reserva (parcelas 5030, 5022, 103 y 111 del polígono 508). La superficie objeto de desclasificación alcanza los 7.823 m<sup>2</sup>.

Los ámbitos B y C se ubican exclusivamente en suelo urbano sin afectar a la clasificación del suelo. Los ámbitos A, E y F suponen una alteración en la clasificación de suelo de los núcleos de Valsalobre, Corduente y Cañizar. El punto D supone una modificación en la regulación de usos y actividades en suelo rústico de todo el término municipal.

### 3.2. Características de los efectos y del área afectada

El municipio de Corduente se sitúa en el extremo este de la provincia de Guadalajara, enclavado en la comarca de Molina de Aragón. El ámbito territorial de la modificación de las Normas Subsidiarias del planeamiento se circunscribe al Suelo urbano de Valsalobre (pedanía de Corduente), al Suelo urbano de Cañizares (pedanía de Corduente), al ámbito urbano del núcleo de Corduente, y a la normativa de suelo rústico del municipio.

En el ámbito del núcleo de Corduente, en las parcelas afectadas por la modificación



Se desarrollan desde los años 70 actividades deportivas y de ocio (piscina, parque público...), siendo en la actualidad un equipamiento que sirve al núcleo urbano de Corduente. Estas parcelas lindan con la vía pecuaria Vereda de Ganados, que se encuentra incluida en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Corduente aprobado por Orden Ministerial de 02/10/1980, con una anchura legal de 20,89 metros. La superficie de dicha vereda y de su zona de protección (5 metros a ambos lados del dominio público pecuario) quedan excluidas del ámbito objeto de reclasificación quedando adscritas al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. La parcela 77 del polígono 6 es colindante con el Monte de Utilidad Pública GU-128 "Dehesa y Pinar" y con el ZEC/ZEPA Alto Tajo (ES4240016/ES0000092) que se mantienen como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.

En el ámbito de Corduente la parcela 1 del polígono 509 linda con el arroyo de la Dehesa, se ha excluido la banda de 5,00 metros correspondiente a la "zona de servidumbre" en la que se mantiene su clasificación con Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

La zona del núcleo urbano de Valsalobre se encuentra en zona de policía de del arroyo del Monje y la zona del núcleo de Cañizares se encuentra en zona de policía de un cauce innominado.

Cuarto. Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del plan.

Se cumplirán las condiciones que se expresan seguidamente, significando que, en casos en que pudieran existir discrepancias con el Documento ambiental estratégico, prevalecerán las contenidas en el presente Informe ambiental estratégico.

1. Los puntos B y C de la modificación propuesta se ubican exclusivamente en suelo urbano. No se prevé que la modificación planteada en estos ámbitos pueda producir diferencias en las características de los efectos previstos en el medio ambiente o de su zona de influencia.

En consonancia con el Reglamento (UE) 2018/842 sobre reducciones anuales vinculantes de las emisiones de gases de efecto invernadero, los proyectos de urbanización y edificación que se desarrollen debe incluir medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, tales como:

- Reducir el sellado del suelo y la destrucción de las reservas de carbono en suelo y vegetación.
- Reducir o compensar las emisiones por movilidad obligada y por baja densidad.
- Incorporar la obligación legal de diseño de Edificios de consumo de energía casi nulo.

2. El punto D modifica la normativa de usos de Suelo Rústico en concreto el punto 6.2.- Construcciones permitidas, haciendo referencia al suelo no urbanizable previsto en el punto 6.1 de las NNSS. En este punto se define la delimitación de



suelo no urbanizable protegido, incluyendo en el epígrafe d) Aquellas superficies en que así determine la Comisión Provincial de Urbanismo por darse alguna de las circunstancias siguientes:

- Que resulten valores paisajísticos, visuales o ambientales que resulte necesario proteger según las circunstancias concurrentes, y
- Que resulten de interés para la conservación o defensa de la flora o fauna o para el mantenimiento del equilibrio ecológico.

Posteriormente a la aprobación de las NNSS fueron declarados el Parque Natural del Alto Tajo (Ley 1/2000, de 06-04-2000), la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Alto Tajo (Decreto 82/2005, de 12-07-2005), y la Zona de Especial Conservación (ZEC) Alto Tajo (Decreto 57/2017, de 5 de septiembre).

El Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico establece en el artículo 5 que los espacios incluidos en la Red Regional de Áreas Protegidas se encontrarán adscritos a la categoría de Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural. Por tanto, las áreas protegidas indicadas anteriormente deben englobarse dentro de la categoría de suelo no urbanizable protegido que establecen las NNSS de Corduente en el punto 6.1.d.

La modificación del planeamiento debe incluir de manera explícita la regulación de usos establecida en la Orden de 04-04-2005, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el Plan Rector de uso y Gestión del Parque Natural del Alto Tajo y en la Orden 155/2017, de 5 de septiembre, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se aprueba el Plan de Gestión del ZEC-ZEPA Alto Tajo (ES4240016-ES0000092).

3. En el punto 6.1 de las NNSS de Corduente se define la delimitación de suelo no urbanizable protegido incluyendo en el epígrafe a. Los márgenes de los ríos, delimitada por la línea de máxima riada, y la zona de 300 metros a partir de esa línea; y en el epígrafe b. Las zonas contiguas a las vías de comunicación existentes o en proyecto. Se considerará suelo no urbanizable una zanja de 50 metros a cada lado de las carreteras nacionales y de 25 metros a cada lado de las carreteras provinciales.

En el Documento Ambiental Estratégico la modificación propuesta para el cambio de clasificación del núcleo urbano de Valsalobre de 5.622 m<sup>2</sup> de superficie y el cambio de clasificación de Cañizares de 7.823 m<sup>2</sup> de superficie, es a Suelo Rústico de Reserva. En ambos casos la superficie a reclasificar estaría ubicada en suelo rústico no urbanizable por estar incluida en el epígrafe 6.1 a. de las NNSS de planeamiento. En el caso de Cañizares, parte de la superficie a reclasificar estaría también ubicada en la zona de protección de la carretera GU-958 según se establece en el epígrafe 6.1 b. de las NNSS de planeamiento. Por tanto, deberá clasificarse correctamente esta superficie de suelo en base a lo establecido en las NNSS del planeamiento de Corduente y en el Reglamento de Suelo Rústico.

4. El punto E de la modificación propuesta cambia la clasificación y calificación de la parcela 1 del polígono 509 y la parcela 77 del polígono 6 de Corduente a Sistema General con Uso Dotacional Público (Equipamiento público) en Suelo Rústico. Como





en el caso anterior se deberán clasificar correctamente las parcelas en base a lo establecido en las NNSS del planeamiento de Corduente y en el Reglamento de Suelo Rústico.

Estas parcelas lindan con la vía pecuaria Vereda de Ganados, que se encuentra incluida en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Corduente aprobado por Orden Ministerial de 02/10/1980, con una anchura legal de 20,89 metros. Los terrenos definidos como Sistema General en Suelo Rústico en el plano presentado por el Ayuntamiento de Corduente, no afectan al dominio público pecuario.

Cualquier actuación que pueda afectar al dominio público pecuario deberá cumplir con lo establecido en la Ley 9/2003, de 20-03-2003, de Vías Pecuarias. En caso de ocupación de la Vereda de Ganados deberá tramitarse la preceptiva autorización administrativa.

Quinto. Especificaciones para el seguimiento ambiental del plan.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación de Ambiental de Castilla-La Mancha, corresponde al órgano sustantivo el seguimiento del cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico.

El órgano ambiental podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias para verificar el cumplimiento del condicionado del Informe Ambiental Estratégico. De las inspecciones llevadas a cabo, podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, con el fin de lograr la consecución de los objetivos de la presente Resolución.

Sexto. Documentación adicional

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo será la que determine la adecuación urbanística de la Modificación puntual.

Antes de la realización de las actividades contempladas el presente plan se deberán obtener las autorizaciones derivadas de la legislación sectorial correspondiente.

Séptimo. Conclusiones.

Como consecuencia del análisis realizado, esta Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, en virtud del Decreto 87/2019, de 18 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Desarrollo Sostenible y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Resolución de 13/10/2020, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se delegan competencias en las delegaciones provinciales de la Consejería de Desarrollo Sostenible y conforme a la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, resuelve que el plan denominado Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Corduente (Exp.: PLA- GU-23-0074), no necesita someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que



propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente Informe Ambiental Estratégico.

Esta Resolución se hará pública a través del Diario Oficial de Castilla-La Mancha y de la sede electrónica de la Consejería de Desarrollo Sostenible (<https://neva.jccm.es/nevia>), tal y como establece el artículo 33.2 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

El presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, si no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa, tal y como establece el artículo 33.3 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha. En el caso de producirse la caducidad, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

De conformidad con el artículo 33.4 de la Ley 2/2020, el Informe Ambiental Estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

De conformidad con el artículo 34 de la Ley 2/2020, el órgano sustantivo, en el plazo de quince días desde la aprobación del plan o programa, remitirá para su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha la resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa, una referencia a la dirección electrónica en la que dicho órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa y una referencia al Diario Oficial de Castilla-La Mancha en el que se ha publicado este Informe Ambiental Estratégico.

EL DELEGADO PROVINCIAL

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: 408928de59235b4efd2dd91bab9dc2a1deecc9b