



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 115, fecha: viernes, 19 de Junio de 2026

### AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS

#### APROBACION DEFINITIVA MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 PDSU

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (TRLOTAU), y en el artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Castilla-La Mancha 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004 de 14 de septiembre (RPLOTAU), se hace público, que, tras la tramitación legal preceptiva, efectuada 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, el art.136 del RP del TRLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010, se ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual número 4 del Plan de Delimitación del Suelo Urbano del municipio de Valverde de los Arroyos, mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación el Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 29 de Abril de 2026 y publicado en el DOCM con fecha 11-05-2026

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL) y demás disposiciones concordantes, se procede a la publicación del texto íntegro del documento técnico aprobado y que figura como Anexo del presente Anuncio. Esta publicación determinará los efectos señalados en el artículo 42.2 TRLOTAU y en el artículo 157.2 RPLOTAU.

En Valverde de los Arroyos, a 03 de Junio de 2.026. Fdo. El Alcalde , José Luis Bermejo Mata

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS, GUADALAJARA



AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS

RESUMEN DE LA DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA FDEZ.-TRESGUERRES HDEZ.-GIL

FEBRERO 2026

RESUMEN DE LA DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS INFORMATIVOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

FICHAS URBANÍSTICAS

El Plano de Ordenación propuesto sustituye al plano

“3-V ORDENANZAS PROPUESTAS”

del Plan de Delimitación de Suelo Urbano vigente.

En Valverde de los Arroyos, febrero de 2026

Fdo. José María Fdez.-Tresguerres Hdez.-Gil

Arquitecto COACM nº 2.308

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS, GUADALAJARA

AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS

MEMORIA INFORMATIVA

ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA FDEZ.-TRESGUERRES HDEZ.-GIL

FEBRERO 2026

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1.- MARCO NORMATIVO

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES



#### 4.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO

##### 4.1.- Encuadre Territorial

##### 4.2.- Ámbito del plan

##### 4.3.- Medio físico

#### 5.- ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

##### 5.1.- Población

##### 5.2.- Estructura económica

#### 6.- MEDIO URBANO

##### 6.1.- Infraestructuras

##### 6.2.- Edificación y usos del suelo

##### 6.3.- Estructura urbana (génesis histórica, estructura urbana actual)

###### 6.3.1.- Génesis histórica

###### 6.3.2.- Estructura urbana actual

##### 6.4.- Zonas de ordenación urbanística

##### 6.5.- Paisaje urbano y patrimonio

#### 7.- PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 8.- PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN

#### 9.- DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES

#### MEMORIA INFORMATIVA

##### 1.- MARCO NORMATIVO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valverde de los Arroyos en vigor fue aprobado definitivamente el 2 de febrero de 2000, tramitado al amparo de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha (LOTAU).

En la actualidad son de aplicación:

- El Texto Refundido de dicha ley, según Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero (TRLOTAU)
- El Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, 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



- El Decreto 178/2010 de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de los planes municipales

En la actualidad en Castilla La Mancha no hay aprobado ningún Plan de Ordenación del Territorio (POT) de ámbito regional.

El planeamiento tiene aprobadas tres modificaciones puntuales:

Modificación 1, de fecha 27 de febrero de 2002

Modificación 2, de fecha 2 de agosto de 2006

Modificación 3, de fecha 9 de octubre de 2007

El municipio de Valverde de los Arroyos precisa llevar a cabo una modificación sobre su planeamiento vigente para ajustarse a las necesidades actuales del municipio. Esta propuesta ha surgido con el fin de potenciar el desarrollo socio-económico del municipio y modifica en parte los planteamientos iniciales y requieren ser actualizados.

No es de aplicación lo dispuesto en el artículo 41.3 de la TRLOTAU, que impide plantear una Modificación del Plan que altere la clasificación del suelo, antes de transcurrir un año desde su aprobación definitiva o desde la aprobación de su última revisión.

## 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se redacta la presente Modificación Puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano en Valverde de los Arroyos, por encargo del Ayuntamiento del municipio, para modificar las siguientes determinaciones del Plan vigente:

Reclasificación de la totalidad de varias parcelas en zona de borde del Núcleo de Valverde de los Arroyos, de terreno rústico a suelo urbano, ubicadas con frente a calle. Se prevén como parcelas para ejecución directa dada su particular ubicación.

Las parcelas reclasificadas pertenecen al Polígono 4 y son las parcelas número 476, 472, 471, 469, 470 y se procede también a la regularización de la parcela 469 P.

## 3.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES

En la presente modificación puntual se ha empleado la cartografía de la Delimitación de Suelo Urbano vigente en el municipio, la cartografía del Sig-Pac y la cartografía catastral.

## 4.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO

### 4.1.- Encuadre Territorial

Valverde de los Arroyos, ubicado al norte de la provincia de Guadalajara, limita al norte con Cantalojas y Galve de Sorbe, al sur con Tamajón, al este con La Huerce y al oeste con Majaelayo y Campillo de Ranas.



El término municipal tiene una superficie de 45 km<sup>2</sup>

Coordenadas:

Latitud.....41°07´45" N

Longitud.....3°14´00" O

Altitud.....1.255 m

#### 4.2.- Ámbito de la Modificación Puntual

Datos de los terrenos según el Catastro:

Localización.....Polígono 4, Parcela 476, Hondonada, Valverde de los Arroyos

Clase.....Rústico

Uso.....Agrario

Superficie .....91 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400476

Localización.....Polígono 4, Parcela 472

Hondonada, Valverde de los Arroyos

Clase.....Rústico

Uso.....Agrario

Superficie .....1.244 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400472

Localización.....Polígono 4, Parcela 471

Hondonada, Valverde de los Arroyos

Clase.....Rústico

Uso.....Agrario

Superficie .....1.359 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400471

Localización.....Polígono 4, Parcela 470

Hondonada, Valverde de los ArroyosHondonada, Valverde de los Arroyos



Clase.....Rústico

Uso.....Agrario

Superficie .....126 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400470

Localización.....Polígono 4, Parcela 469

Hondonada, Valverde de los ArroyosHondonada, Valverde de los Arroyos

Clase.....Rústico

Uso.....Agrario

Superficie .....1.254 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400469

Localización.....Parcela 469 P

Hondonada, Valverde de los ArroyosHondonada, Valverde de los Arroyos

Clase.....Urbano

Uso.....Suelo sin edificar

Superficie .....221 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....0531308VL8503S

#### 4.3.- Medio físico

Valverde de los Arroyos es un municipio situado en la Sierra Norte de Guadalajara al pie del Pico Ocejón. Rodeado de arroyos y torrenteras de las que proviene su nombre, se alza en un enclave privilegiado. Su término municipal forma parte en su integridad del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara.

### 5.- ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

#### 5.1.- Población

Según datos del INE el censo de Valverde ha evolucionado según la tabla siguiente

Año	Hombres	Mujeres	Total
1900			425
1920			352
1940			281



1960			293
1981			73
1990	43	39	82
2000	54	48	102
2010	55	41	96
2020	50	43	93
2021	49	43	92
2022	49	39	88
2023	52	39	91

Se observa un éxodo de la población en los años sesenta y setenta y un estancamiento desde los años ochenta.

## 5.2.- Estructura económica

El tejido económico de la población es muy básico. La mayor parte de la población está jubilada y la población activa se dedica a las labores del campo y la hostelería principalmente.

## 6.- MEDIO URBANO

### 6.1.- Infraestructuras

El municipio cuenta con calles pavimentadas, red de abastecimiento y distribución de agua, red de alcantarillado y saneamiento, red de distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público.

Equipamiento comunitario:

Ayuntamiento

Iglesia

Consultorio médico

Cementerio

Salón social

### 6.2.- Edificación y usos del suelo

La Delimitación de Suelo Urbano en vigor define lo que son terrenos urbanos y lo que es suelo rústico.

### 6.3.- Estructura urbana



### 6.3.1.- Génesis histórica

Sus orígenes se remontan al período de la repoblación cristiana de la meseta, iniciada tras la conquista de Toledo por Alfonso VI en 1085, durante la Reconquista. El territorio se estructuró en comunidades (los Comunes de Villa y Tierra) gobernados por Fueros, que condicionaron la estructura socio-económica y político-administrativa de estas tierras. En la llamada Extremadura castellana, que englobaba la mayor parte de las tierras de la actual provincia de Guadalajara, en la Baja Edad Media existieron un total de 42 Comunes de Villa y Tierra, con su peculiar estructura y organización interna que, de origen romano-visigodo, se fundamentaba en la sociedad rural.

El Común de Villa y Tierra de Atienza recibió su Fuero de manos de Alfonso VII en 1149, junto con la asignación de un enorme territorio que incluía lo que hoy es Valverde. Con el paso de los siglos, este Común fue perdiendo tierras de las que fueron surgiendo nuevos Comunes. Los Fueros atrajeron a distintas familias nobiliarias a estas tierras mayormente procedentes del norte de España y los Comunes funcionaron hasta su abolición con la Constitución de 1812.

### 6.3.2.- Estructura urbana actual

Un asentamiento se define desde lo general a lo particular, viene predeterminado por el territorio y por factores de escala superior como son la localización, el soporte físico y funcional, que promueven su existencia. El emplazamiento, los caminos y el relieve condicionan su morfología. Los accesos, la iglesia y el mercado terminan de formalizar el núcleo de población.

### 6.4.- Zonas de ordenación urbanística

Según se explica en la Delimitación de Suelo Urbano de Valverde de los Arroyos, las diversas manzanas que conforman el casco urbano consolidado poseen distintas características tipológicas según las pendientes de las calles o la conformación de sus cubiertas. Para lograr una mejor adecuación en la aplicación de las ordenanzas que garanticen el objetivo primordial en este suelo, como es la protección de sus valores históricos, se han dividido en:

#### ORDENANZA CON MANZANAS CERRADAS

Casco

Manzana Maclada

Edificación en Gotera

Casillos

La Guindalera-1

La Guindalera-2

#### ORDENANZAS ESPECIALES



Ensanche

Ensanche mixto

#### 6.5.- Paisaje urbano y patrimonio

Valverde constituye uno de los máximos exponentes de la Arquitectura Negra. El casco antiguo conserva su arquitectura tradicional en la que prevalece el uso de los materiales obtenidos a pie de obra: la piedra y la madera. Sus calles de pendientes pronunciadas y sus casas con muros de cuarcita y cubiertas inclinadas de lajas de pizarra combinadas con estructuras, aleros y carpinterías de madera, imprimen el carácter del municipio.

La iglesia parroquial se erigió en el siglo XIX dedicada a San Ildefonso, su patrón, y se ubicó en la parte baja de la plaza. Aunque la iglesia no se construyó en el origen del asentamiento sí se dispuso sin embargo en un lugar privilegiado del núcleo existente, aunque lógicamente afectó en menor medida al trazado de calles y del núcleo en general.

#### 7.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Existe en vigor un Plan de Delimitación de Suelo Urbano en el municipio

#### 8.- PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN

En paralelo a esta Modificación Puntual nº 4 de la Delimitación del suelo Urbano, se está desarrollando un Plan de Ordenación Municipal.

#### 9.- DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES

La reclasificación de los terrenos propuestos tiene por objeto completar la trama urbana cerrando el hueco existente en una zona de borde de la misma, siguiendo el espíritu del Ayuntamiento de facilitar la construcción de nuevas viviendas en un municipio caracterizado por el acelerado envejecimiento de la población y por una paulatina despoblación.

Los terrenos del Polígono 4 dan frente a la calle Extramuros existente, que cuenta con los servicios urbanísticos necesarios derivados de una reclasificación anterior y la pavimentación llevada a cabo recientemente.

Artículo 14bis de la TRLOTAU.

Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población, y a tal efecto:

“El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad sobre los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos especialmente en lo que se refiere a los ámbitos residenciales...”

La modificación puntual nº 4 plantea contribuir a completar de hecho la trama urbana actual, cerrando el hueco existente en el casco urbano de borde. Entendemos que es el vigente planeamiento el que rompe la estructura del casco



urbano al haber dejado fuera del mismo varias parcelas con acceso directo desde una calle existente. La modificación puntual que se plantea va encaminada a subsanar esta deficiencia. Las parcelas 476 y 470 no tienen superficie suficiente para poder ser edificadas por lo que en ambos casos se requerirá la agregación de otra parcela que proporcionará a cada una el acceso directo desde la calle. A su vez la parcela 469 no da a vía pública urbanizada por lo que se requerirá de la agregación de la parcela 469 (P) para proporcionarle también el acceso directo a calle, o en su defecto la urbanización del camino lateral existente.

El punto de vista del Ayuntamiento y su forma de actuar no establece diferencias de tratamiento contrarias al principio de igualdad pues tiende siempre a facilitar la construcción de viviendas que ayude a incrementar la población del municipio a todo aquél que lo solicite. Si un particular es ya propietario de una finca rústica con unas características particulares que la hacen susceptible de incorporarla al casco urbano de forma directa, se le ayuda a facilitarle el camino para que construya en ella y no obligarle a que se compre otra en otro lugar a tal fin, lo que podría darle pie a abandonar el pueblo.

Serán de aplicación

Ordenanza Ensanche Mixto del Plan actual en la parcela 476 del Polígono 4 como continuación de su parcela matriz y

Ordenanza Ensanche del Plan actual en las parcelas 472, 471 y 469 del Polígono 4, y la 469 P, en coherencia con su uso previsto.

Ordenanza Casillos del Plan actual en la parcela 470 del Polígono 4, como continuación de su parcela matriz.

por lo que no se crea ninguna ordenanza nueva.

#### ORDENANZA ENSANCHE MIXTO

##### TIPOLOGÍA

Se utiliza para la ejecución de edificaciones aisladas de uso hostelero, compatible con viviendas unifamiliares aisladas.

##### USOS

Hostelería, con sus diversas modalidades reguladas por la legislación específica como restaurantes, hoteles, etc.

Se admite el uso complementario de vivienda.

##### NORMAS DIMENSIONALES

Parcela mínima 600 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima 50%.



Edificabilidad 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima para uso de hostelería: dos plantas ó 6,00 metros. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Altura máxima para uso de vivienda unifamiliar: dos plantas ó 5,60 metros. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

La altura se medirá en todos los casos desde cualquier punto de contacto del edificio con el terreno natural.

Retranqueos a linderos 3,00 metros. En fachada podrá alinearse a vial.

#### APARCAMIENTOS

Deberá resolver los aparcamientos para la capacidad prevista de personas que utilicen la instalación.

#### NORMAS ESTÉTICAS

Las generales

#### ORDENANZA ENSANCHE

#### TIPOLOGÍA

La tipología será de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

#### USOS

Vivienda unifamiliar.

Actividades anejas a la vivienda como garaje, taller artesano, despacho, comercio en planta baja, etc.

Hostelería, Equipamiento. Con su ordenanza específica.

#### NORMAS DIMENSIONALES

Vivienda aislada.

Parcela mínima.....300 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima para vivienda aislada.....50%.

Edificabilidad para vivienda aislada.....0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Vivienda pareada o adosada

Parcela mínima.....150 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima:.....60%



Edificabilidad.....1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima en todos los casos: dos plantas ó....5,60 metros

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Las alturas permitidas se medirán desde cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.

Retranqueos a linderos 3,00 metros. La fachada podrá alinearse a la calle o retranquearse, en cuyo caso, se vallará la parcela con muro de piedra de lajas de pizarra.

#### NORMAS ESTÉTICAS

Las generales

#### ORDENANZA CASILLOS

#### CARACTERÍSTICAS

Se aplica a una serie de manzanas perimetrales, con edificaciones de una planta, que antiguamente se destinaban a usos ganaderos o de almacenamiento.

Se encuentran actualmente con algunas edificaciones nuevas residenciales que han alterado el conjunto.

Se pretende mantener en lo posible sus características tipológicas y de alturas, incorporando nuevos usos como el residencial, pero sin que ello suponga grandes alteraciones tipológicas, primando la rehabilitación sobre la nueva construcción.

#### ORDENANZA

#### ALTURA

Nº de plantas: una planta

Altura máxima 4,50 metros

Se fija esta altura de forma genérica, debiendo aportarse estudio de integración ambiental que formalice su encaje en el conjunto.

Las alturas se medirán desde cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.

#### EDIFICABILIDAD

Se establece en 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### CUBIERTA

La cubierta será a dos aguas con paños sensiblemente iguales, y en todo caso



manteniendo las inclinaciones paralelas a las de los edificios colindantes si se encuentran contruidos.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para completar el aprovechamiento urbanístico del solar.

#### FONDO EDIFICABLE

Los fondos de edificación no se determinan, considerando edificable la totalidad de la parcela siempre que se encuentre en manzana consolidada en más de 2/3 partes.

En el caso que la manzana no esté consolidada el fondo máximo será de 12 metros.

#### USOS

Actuales de almacenamiento.

Para cualquier otro uso de los admitidos en las normas generales, deberá quedar justificada su idoneidad de acuerdo con la superficie del edificio en que se actúe.

Para el uso residencial quedarán garantizadas las condiciones higiénicas mínimas del apdo. 5.1.2 de las normas generales.

Valverde de los Arroyos, febrero de 2026

Fdo. José María Fdez.-Tresguerres Hdez.-Gil

Arquitecto COACM 2.308

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS, GUADALAJARA

#### AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

#### INDICE

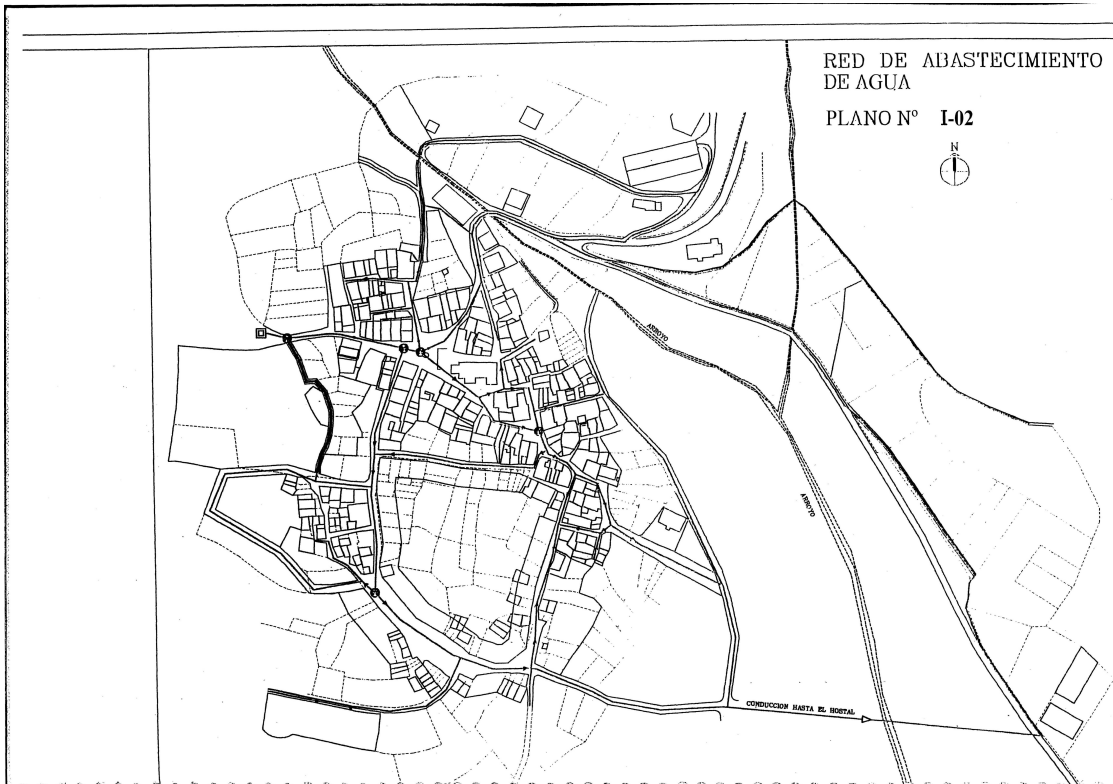
#### PLANOS DE INFORMACION

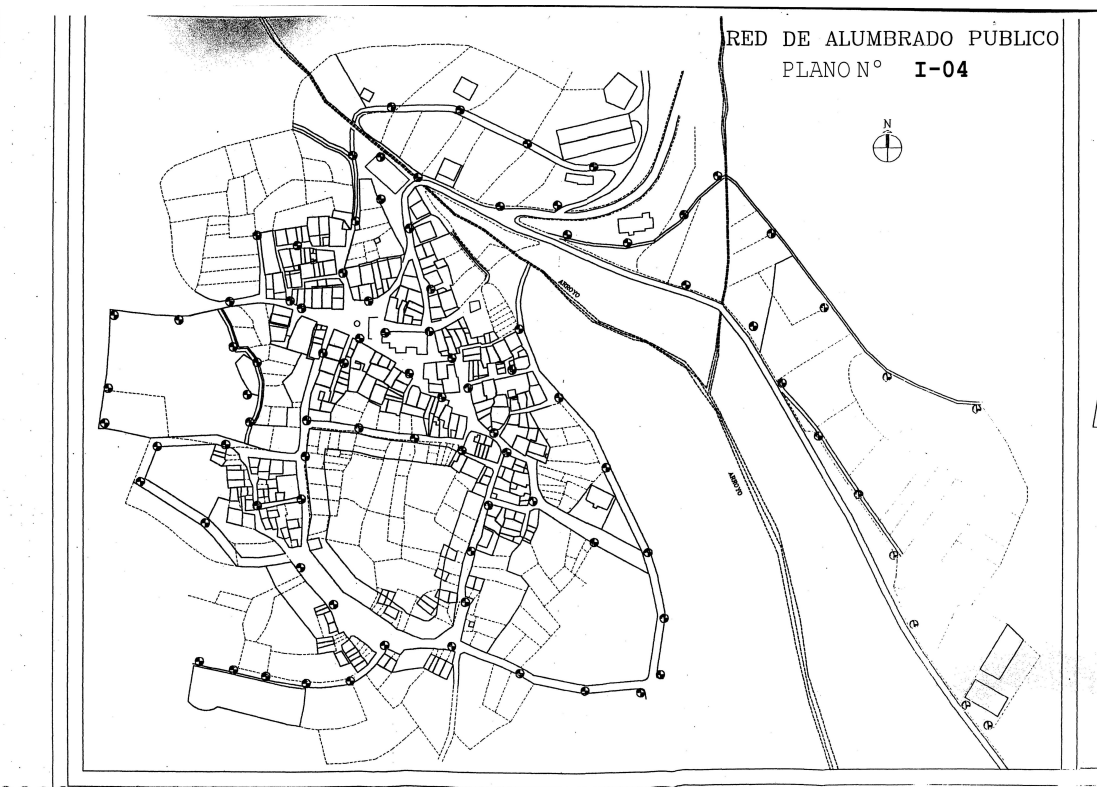
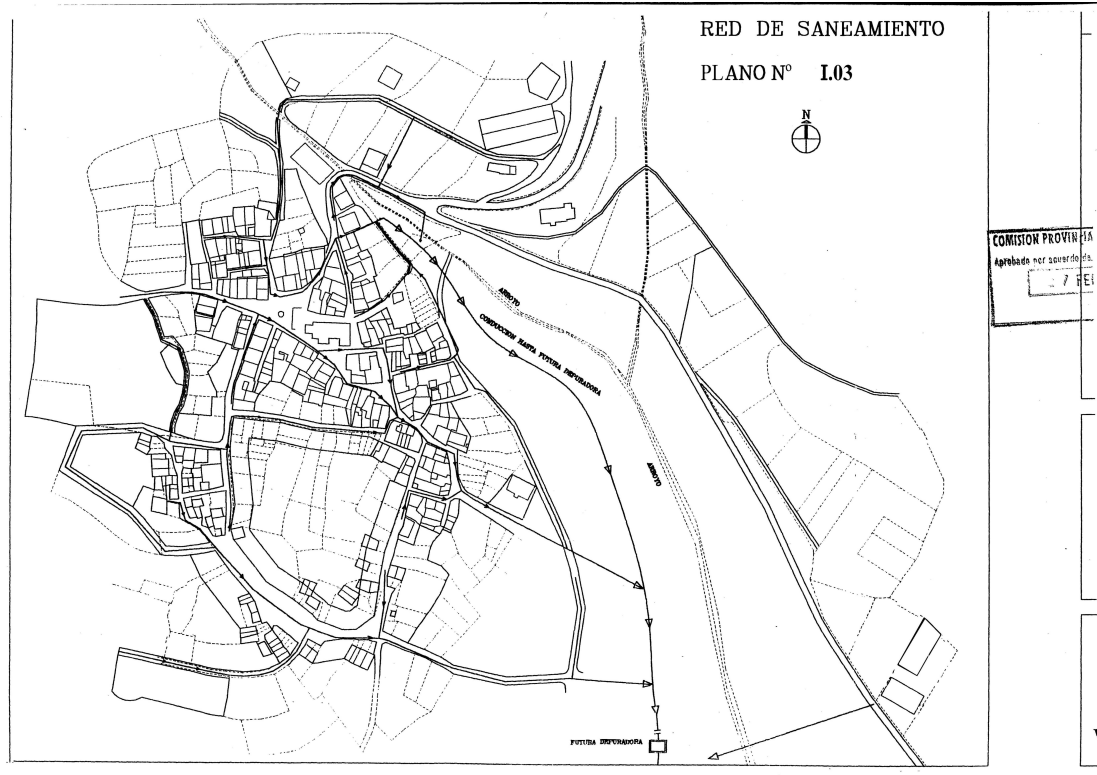
Plano I.01 Ordencion vigente

Plano I.02 Red de abastecimiento de agua

Plano I.03 Red de sanemamiento

Plano I.04 Red de alumbrado publico





ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA FDEZ.-TRESGUERRES HDEZ.-GIL

FEBRERO 2026

FOTOGRAFÍAS



Polígono 4, Parcela 476





Polígono 4, Parcela 472





Polígono 4, Parcela 471



Polígono 4, Parcela 470



Polígono 4, parcela 469 (P)





Polígono 4, Parcela 469 en Valverde de los Arroyos, febrero de 2026

Fdo. José María Fdez.-Tresguerres Hdez.-Gil

Arquitecto COACM 2.308

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS, GUADALAJARA

AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA FDEZ.-TRESGUERRES HDEZ.-GIL

FEBRERO 2026

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

0.1.- Justificación del alcance de la modificación propuesta

0.2.- Justificación de la necesidad y conveniencia de la modificación

0.2.1.- Clasificación de suelo propuesta

0.2.2.- Propuesta

0.2.3.- Conveniencia de la innovación



0.3.- Mejora del municipio y mejoras en el bienestar de la población

(art.39.7.a, b TRLOTAU)

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.1.- Ámbito y alcance de la modificación

1.2.- Criterios seguidos

1.3.- Contenido y estructura del documento en relación con la normativa urbanística

2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.1.- Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado

2.2.- Clasificación del suelo

2.3.- Sistemas de infraestructuras generales

2.4.- Objetivos del planeamiento de desarrollo

2.5.- Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado, y de las directrices de ordenación resultantes

2.6.- Tratamiento de los bienes de dominio público

3.- ORDENACIÓN DETALLADA

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

6.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE SU ELABORACIÓN



## ANEXO.- CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN MONETARIA SUSTITUTIVA AL AYUNTAMIENTO

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 0.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La reclasificación de los terrenos propuestos tiene por objeto completar la trama urbana cerrando el hueco existente en una zona de borde de la misma, siguiendo el espíritu del Ayuntamiento de facilitar la construcción de nuevas viviendas en un municipio caracterizado por el acelerado envejecimiento de la población y por una paulatina despoblación.

Los terrenos del Polígono 4 dan frente a la calle Extramuros existente, que cuenta con los servicios urbanísticos necesarios derivados de una reclasificación anterior y la pavimentación llevada a cabo recientemente.

##### 0.1.- Justificación del alcance de la modificación propuesta

Artículo 14bis de la TRLOTAU.

Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población, y a tal efecto:

“El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad sobre los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos especialmente en lo que se refiere a los ámbitos residenciales...”

La modificación puntual nº 4 plantea contribuir a completar de hecho la trama urbana actual, cerrando el hueco existente en el casco urbano de borde. Entendemos que es el vigente planeamiento el que rompe la estructura del casco urbano al haber dejado fuera del mismo varias parcelas con acceso directo desde una calle existente. La modificación puntual que se plantea va encaminada a subsanar esta deficiencia. Las parcelas 476 y 470 no tienen superficie suficiente para poder ser edificadas por lo que en ambos casos se requerirá la agregación de otra parcela que proporcionará a cada una el acceso directo desde la calle. A su vez la parcela 469 no da a vía pública urbanizada por lo que se requerirá de la agregación de la parcela 469 (P) para proporcionarle también el acceso directo a calle, o en su defecto la urbanización del camino lateral existente.

##### 0.2.- Justificación de la necesidad y conveniencia de la modificación

El punto de vista del Ayuntamiento y su forma de actuar no establece diferencias de tratamiento contrarias al principio de igualdad pues tiende siempre a facilitar la construcción de viviendas que ayude a incrementar la población del municipio, a todo aquél que lo solicite. Si un particular es ya propietario de una finca rústica con unas características particulares que la hacen susceptible de incorporarla al casco urbano de forma directa, se le ayuda a facilitarle el camino para que construya en ella y no obligarle a que se compre una parcela en otro lugar a tal fin, lo que podría darle pie a abandonar el pueblo.



### 0.2.1.- Clasificación de suelo propuesta

Serán de aplicación

Ordenanza Ensanche Mixto del Plan actual en la parcela 476 del Polígono 4 como continuación de su parcela matriz.

Ordenanza Ensanche del Plan actual en las parcelas 472, 471 y 469 del Polígono 4, y la 469 P, en coherencia con su uso previsto.

Ordenanza Casillos del Plan actual en la parcela 470 del Polígono 4, como continuación de su parcela matriz.

por lo que no se crea ninguna ordenanza nueva.

### 0.2.2.- Propuesta

La propuesta planteada tiene por objeto incorporar al planeamiento urbanístico municipal vigente la reclasificación de los terrenos que pasan de ser suelo rústico a suelo urbano.

### 0.2.3.- Conveniencia de la innovación

Se ha definido la ubicación de los terrenos cuya incorporación al planeamiento supone una mejora del mismo por cuanto permite la construcción de unas pocas viviendas que contribuirán al incremento de la población del municipio.

### 0.3.- Mejora del municipio y mejoras en el bienestar de la población (art. 39.7.a, c TRLOTAU)

#### Artículo 39.7

“La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población, atendiendo a su diversidad, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.”

Valverde de los Arroyos es un municipio con una despoblación creciente. La España vaciada adquiere en este municipio todo su sentido, y para el Ayuntamiento, facilitar la construcción de una sola vivienda que resulte incrementar en cuatro o cinco personas la población, supone incrementar un cinco por ciento dicha



población, lo que no es considerado un hecho baladí y tiene claro que es bueno para el conjunto del pueblo. El Ayuntamiento ha promovido recientemente una obra de reacondicionamiento y ampliación de un inmueble como museo etnográfico con un salón social y centro de promoción turística con actividad de restaurante, enmarcada dentro de su política de reforzar la atracción de población foránea e incentivar a la población local para que no abandone el pueblo.

La mejora general estriba en facilitar por parte del Ayuntamiento el establecimiento de nueva población que contribuya al sostenimiento económico del municipio. Cualquier parcela en situación similar sería apoyada a tal fin, sin introducir diferencias de tratamiento contrarias al principio de igualdad antes mencionado.

#### Artículo 39.1

Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

#### Artículo 39.2

Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

#### Artículo 39.9

Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior. (Justificación detallada de la modificación y Planos de la ordenación detallada).

### 1.- CONSIDERACIONES GENERALES

#### 1.1.- Ámbito y alcance de la modificación

El ámbito de la Modificación Puntual nº 4 al PDSU de Valverde de los Arroyos comprende los terrenos de suelo rústico que quedarán incluidos en la zona de suelo urbano.

Las parcelas reclasificadas pertenecen al Polígono 4 y son las parcelas número 476, 472, 471, 469, 470 y se procede también a la regularización de la parcela 469 P para ajustarse a la realidad física y catastral de la misma.

Todo el ámbito se encuentra clasificado actualmente como suelo rústico, salvo la parcela 469 P que corresponde a suelo urbano consolidado.

#### 1.2.- Criterios seguidos



La presente Modificación Puntual nº 4 se formula siguiendo el criterio de mínima Intervención. Se trata de introducir las mínimas modificaciones en las determinaciones del PDSU vigente.

### 1.3.- Contenido y estructura del documento en relación con la normativa urbanística

Este documento constituye un cambio de las determinaciones de la Ordenación Urbanística, de modo que el contenido de la Modificación Puntual se estructura de la misma manera que un instrumento de planeamiento general municipal, pero ajustando su contenido, extensión y desarrollo a su finalidad. Es decir, que se hace hincapié únicamente en aquellos aspectos de la ordenación que se ven afectados. El contenido documental se ajusta por tanto a lo dispuesto en el art. 121 del Reglamento de Planeamiento.

### Artículo 121. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística

Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren.

Asimismo, su estructura es la definida en el punto 2.1.6 de la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (Decreto 178/2010). Todo ello sin perjuicio de que, dado que se trata de una modificación puntual y limitada, que se concreta en ajustes puntuales de la ordenación en ámbitos concretos, algunos de los documentos o apartados exigidos carecen de sentido.

## 2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 2.1.- Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado

La presente Modificación Puntual nº 4 no modifica el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio definido en el PDSU vigente en Valverde de los Arroyos.

### 2.2.- Clasificación del suelo

La Modificación Puntual nº 4 al PDSU de Valverde de los Arroyos introduce modificaciones en la clasificación del suelo aprobada por el Planeamiento vigente, pues se recategorizan como suelo urbano los terrenos rústicos afectados. Se identifican a continuación la superficies correspondientes a cada clase y categoría de suelo:

#### Ordenanza Ensanche Mixto

parcela 476 del Polígono 4.....91 m<sup>2</sup>

#### Ordenanza Ensanche

parcela 472 del Polígono 4.....1.244 m<sup>2</sup>



parcela 471 del Polígono 4.....1.359 m<sup>2</sup>

Parcela 469 del Polígono 4.....1.254 m<sup>2</sup>

Parcela 469 P.....221 m<sup>2</sup>

Ordenanza Casillos

parcela 470 del Polígono 4.....126 m<sup>2</sup>

### 2.3.- Sistemas de infraestructuras generales

La presente Modificación Puntual nº 4 no modifica ni actúa en los sistemas de infraestructuras generales.

### 2.4.- Objetivos del planeamiento de desarrollo

La presente Modificación Puntual nº 4 no precisa redactar instrumentos de desarrollo.

### 2.5.- Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado, y de las directrices de ordenación resultantes

La presente Modificación Puntual nº 4 no modifica el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio planteado en el PDSU.

### 2.6.- Tratamiento de los bienes de dominio público

En el ámbito de la Modificación Puntual nº 4 al PDSU de Valverde de los Arroyos no se ven afectados bienes de dominio público por lo que no se les da ningún tratamiento específico manteniendo los propios criterios establecidos por el PDSU.

## 3.- ORDENACIÓN DETALLADA

La presente Modificación Puntual nº 4 al PDSU de Valverde de los Arroyos no modifica parámetros correspondientes a la Ordenación Detallada.

## 4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Modificación Puntual nº 4 al PDSU de Valverde de los Arroyos no requiere de mayor análisis sobre la capacidad financiera del municipio, toda vez que las infraestructuras necesarias ya han sido sufragadas en el marco de las determinaciones del PDSU y sus instrumentos de ejecución.

## 5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Esta Modificación Puntual nº 4 al PDSU de Valverde de los Arroyos se redacta 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 de Castilla-La Mancha, y más concretamente según lo dispuesto en el artículo 39.



De la misma manera, el procedimiento para su aprobación seguirá lo dispuesto en el artículo 152 del Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a la normativa sectorial, la Modificación Puntual nº 4 únicamente afecta a la delimitación del suelo rústico que pasa a urbano y no modifica el régimen de usos permitidos por el PDSU, por lo que en cuanto a la definición de los usos y actividades permitidas en las zonas de protección definidas en dicho PDSU se estará a lo establecido en el mismo y por las respectivas normas sectoriales, sin que la Modificación Puntual nº 4 introduzca nuevas determinaciones.

#### Accesibilidad

El objeto de la presente Modificación nº4 al PDSU de Valverde de Los Arroyos, no supone afección en materia de accesibilidad.

#### ORDENANZA ENSANCHE MIXTO

##### TIPOLOGÍA

Se utiliza para la ejecución de edificaciones aisladas de uso hostelero, compatible con viviendas unifamiliares aisladas.

##### USOS

Hostelería, con sus diversas modalidades reguladas por la legislación específica como restaurantes, hoteles, etc.

Se admite el uso complementario de vivienda.

##### NORMAS DIMENSIONALES

Parcela mínima 600 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima 50%.

Edificabilidad 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima para uso de hostelería: dos plantas ó 6,00 metros. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Altura máxima para uso de vivienda unifamiliar: dos plantas ó 5,60 metros. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

La altura se medirá en todos los casos desde cualquier punto de contacto del edificio con el terreno natural.

Retranqueos a linderos 3,00 metros. En fachada podrá alinearse a vial.

##### APARCAMIENTOS



Deberá resolver los aparcamientos para la capacidad prevista de personas que utilicen la instalación.

#### NORMAS ESTÉTICAS

Las generales

#### ORDENANZA ENSANCHE

#### TIPOLOGÍA

La tipología será de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

#### USOS

Vivienda unifamiliar.

Actividades anejas a la vivienda como garaje, taller artesano, despacho, comercio en planta baja, etc.

Hostelería, Equipamiento. Con su ordenanza específica.

#### NORMAS DIMENSIONALES

Vivienda aislada.

Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima para vivienda aislada 50%.

Edificabilidad para vivienda aislada 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Vivienda pareada o adosada

Parcela mínima 150 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 60%

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima en todos los casos: dos plantas ó 5,60 metros

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Las alturas permitidas se medirán desde cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.

Retranqueos a linderos 3,00 metros. La fachada podrá alinearse a la calle o retranquearse, en cuyo caso, se vallará la parcela con muro de piedra de lajas de pizarra.

#### NORMAS ESTÉTICAS



Las generales

## ORDENANZA CASILLOS

### CARACTERÍSTICAS

Se aplica a una serie de manzanas perimetrales, con edificaciones de una planta, que antiguamente se destinaban a usos ganaderos o de almacenamiento.

Se encuentran actualmente con algunas edificaciones nuevas residenciales que han alterado el conjunto.

Se pretende mantener en lo posible sus características tipológicas y de alturas, incorporando nuevos usos como el residencial, pero sin que ello suponga grandes alteraciones tipológicas, primando la rehabilitación sobre la nueva construcción.

### ORDENANZA

#### ALTURA

Nº de plantas: una planta

Altura máxima 4,50 metros

Se fija esta altura de forma genérica, debiendo aportarse estudio de integración ambiental que formalice su encaje en el conjunto.

Las alturas se medirán desde cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.

#### EDIFICABILIDAD

Se establece en 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### CUBIERTA

La cubierta será a dos aguas con paños sensiblemente iguales, y en todo caso manteniendo las inclinaciones paralelas a las de los edificios colindantes si se encuentran construidos.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para completar el aprovechamiento urbanístico del solar.

#### FONDO EDIFICABLE

Los fondos de edificación no se determinan, considerando edificable la totalidad de la parcela siempre que se encuentre en manzana consolidada en más de 2/3 partes.

En el caso que la manzana no esté consolidada el fondo máximo será de 12 metros.

#### USOS



Actuales de almacenamiento.

Para cualquier otro uso de los admitidos en las normas generales, deberá quedar justificada su idoneidad de acuerdo con la superficie del edificio en que se actúe.

Para el uso residencial quedarán garantizadas las condiciones higiénicas mínimas del apdo. 5.1.2 de las normas generales.

## 6.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE SU ELABORACIÓN

### 6.1.- MARCO NORMATIVO.

#### 6.1.1.- LEGISLACIÓN ESTATAL.

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- La Constitución Española de 1978 proclama en su artículo 14 el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo, en el artículo 9.2 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivos.
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno incluye referencias al marco normativo anterior.
- Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas:

#### 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

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.

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.

#### 6.2.- INFORME JUSTIFICATIVO DE INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO POR AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE



## VISTA DEL GÉNERO

## 6.2.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

6.2.1.1.- Modificación Puntual nº 4 de la Delimitación de Suelo Urbano de Valverde de los Arroyos

6.2.1.2.- Promotor: Ayuntamiento de Valverde de los Arroyos

6.2.1.3.- Otras normas relacionadas con este documento:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre , en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la mencionada Ley, señalando en su epígrafe 3-f) la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

6.2.1.4.- Objetivos generales del documento:

Se redacta la presente Modificación Puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano en Valverde de los Arroyos, por encargo del Ayuntamiento del municipio, para modificar las siguientes determinaciones del Plan vigente:

Reclasificación de la totalidad de varias parcelas en zona de borde del Núcleo de Valverde de los Arroyos, de terreno rústico a urbano, ubicadas con frente a calles consolidadas. Se prevén como parcelas para ejecución directa dada su particular ubicación.

## 6.2.2.- PARCELAS

Características de las parcelas afectadas

Clase.....Rústico

Uso.....Agrario

Y son las siguientes:

Localización Polígono 4, Parcela 476

Hondonada, Valverde de los ArroyosHondonada, Valverde de los Arroyos

Superficie.....91 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400476

Localización Polígono 4, Parcela 472



Hondonada, Valverde de los ArroyosHondonada, Valverde de los Arroyos

Superficie.....1.244 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400472

Localización Polígono 4, Parcela 471

Hondonada, Valverde de los ArroyosHondonada, Valverde de los Arroyos

Superficie.....1.359 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400471

Localización Polígono 4, Parcela 470

Hondonada, Valverde de los ArroyosHondonada, Valverde de los Arroyos

Superficie.....126 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400470

Localización Polígono 4, Parcela 469, Hondonada, Valverde de los Arroyos

Superficie.....1.254 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400469

#### 6.2.3.- OBJETO DE LA EVALUACIÓN.

El objeto del presente Informe sobre Impacto de Género ha de centrarse en la consideración de si la Modificación Puntual incide o pudiera generar desigualdades entre hombres y mujeres, en cuanto a accesibilidad y disfrute del territorio y otras cuestiones que dependen de ellos que pueda afectar a otras cuestiones como la movilidad y la seguridad.

#### 6.2.4.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

Entendemos que la Modificación Puntual se ajusta positivamente a una evaluación favorable de impacto de género, al actualizar la definición de los usos que la norma más actual e integradora ha establecido al respecto.

#### 6.2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

Motivos por los que se considera que el documento carece de relevancia desde el punto de vista de género:

La modificación propuesta modifica la calificación pormenorizada de cinco parcelas de suelo rústico sin edificar donde se prevé la construcción de varias viviendas que pueda dotar de mayor vida al municipio en el que se ubican, haciendo sus entornos



más seguros y por tanto tener un aspecto positivo desde el punto de vista de género. En cualquier caso, su incidencia no será significativa dada la reducida escala de la actuación.

#### 6.2.6.- JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Las Directrices con las pautas que deben tenerse en cuenta para la consecución del objetivo de igualdad de mujeres y hombres, y la realización del impacto de género, recogen la exclusión de la realización del Informe de Impacto en Función del Género a los proyectos normativos que, como la Modificación Puntual nº 4 de la Delimitación de Suelo Urbano de Valverde de los Arroyos que aquí se formula, carecen de relevancia desde el punto de vista de género.

Se exime de Informe de Impacto a las normas y proyectos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género porque su incidencia en la situación de hombres y mujeres sea nula o mínima. En tales supuestos basta el Informe que, como este, justifique la falta de relevancia.



## ANEXO

## CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA AL AYUNTAMIENTO

## ENCUADRE LEGAL (TRLOTAU)

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

## Artículo 39.1

1.- Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

4.- “Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.”

En el cálculo de la compensación económica sustitutiva a favor de la administración actuante (Ayuntamiento) conforme al artículo 69, se definen las cesiones como aportación pública en las plusvalías generadas.

Conforme al artículo 69, esta cesión podrá ser sustituida por el abono en dinero a la administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3.

El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

## VALORACIÓN DEL TERRENO.-

El valor del terreno se obtiene del valor medio resultante de la suma del valor catastral corregido más el valor deducido por el método residual.

Valor de referencia.

Según el Portal tributario de la Consejería de Hacienda y Administraciones públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el valor de referencia del



terreno a fecha 31-12-2021 es de 7.920,00 €/Ha

Valor obtenido por el método residual: será el que resulte de deducir del rendimiento óptimo el valor de las construcciones necesarias para obtener dicho rendimiento óptimo.

Para determinar el valor de la construcción residencial aplicamos los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha estableciendo como premisa que el espacio bajo rasante no computa edificabilidad ni revaloriza el terreno al necesitar de la realización de una excavación y de unos muros de sótano.

#### DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA (Pr) SEGÚN MÓDULO COLEGIAL

$$Pr = m^2 \times M \times Cm \times Ca \times Cc$$

Módulo vigente para el año 2023.....M = 430 €/m<sup>2</sup>

Coefficiente según el tipo de edificación.

Vivienda unifamiliar aislada.....Cm = 1,8

Vivienda unifamiliar adosada.....Cm = 1,6

Garaje bajo rasante.....Cm = 0,9

Coefficiente según Área Geográfica (Valverde).....Ca = 0,90

Coefficiente de Calidad (coste medio).....Cc = 1,10

Presupuesto unitario según uso:

Vivienda adosada.....m<sup>2</sup> x 430 €/m<sup>2</sup> x 1,6 x 0,90 x 1,10 =681,12 €/m<sup>2</sup>

Vivienda aislada.....m<sup>2</sup> x 430 €/m<sup>2</sup> x 1,8 x 0,90 x 1,10 =766,26 €/m<sup>2</sup>

Garaje.....m<sup>2</sup> x 430 €/m<sup>2</sup> x 0,9 x 0,90 x 1,10 =383,13 €/m<sup>2</sup>

Del pequeño movimiento inmobiliario podemos establecer los siguientes precios de venta unitarios, que son bajos debido a que el promotor habitual es el constructor del municipio, y los ingresos que percibe por la construcción le compensan como beneficio:

Valor medio en venta en vivienda unifamiliar:.....1.180 €/m<sup>2</sup>

Valor medio en venta en vivienda unifamiliar aislada:.....1.325 €/m<sup>2</sup>

Valor medio en venta en garaje:.....455 €/m<sup>2</sup>

#### COMPENSACIÓN ECONÓMICA AL AYUNTAMIENTO.-

Cesiones de terreno al Ayuntamiento que se sustituyen por una compensación



económica:

La edificabilidad general se aplica a toda la superficie del terreno por lo que se considerará la totalidad del mismo a la hora de fijar las correspondientes cesiones de suelo. De la superficie bruta se deducirán las cesiones para viales, y no se precisa cesión de zonas verdes.

Las cesiones de terreno al Ayuntamiento para zonas de ordenación urbanística de uso global residencial serán:

Cesión para uso de equipamiento público:.....20%)\* de la edificabilidad

Cesión para aprovechamiento lucrativo:.....(10%)de la edificabilidad

Cesión para zonas verdes.....(0%)\*\* de la edificabilidad

(\*)Incluye cesión de plazas de estacionamiento público

(\*\*) Exento para municipios de menos de 2.000 habitantes

#### CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA AL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE A CADA PARCELA

Localización Polígono 4, Parcela 476

Superficie.....91 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400476

Superficie de cesión a vial.....0,00 m<sup>2</sup>

Superficie neta computable.....91,00 m<sup>2</sup>

#### VALORACIÓN DEL TERRENO.-

El valor del terreno se obtiene del valor medio resultante de la suma del valor catastral corregido más el valor deducido por el método residual.

Para una superficie de 91,00 m<sup>2</sup> a 7.920,00 €/Ha, su valor asciende a 72,07 €

Coefficientes correctores del valor del suelo (R.D. 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración.- Norma 10)

No se aplica

Valor corregido del terreno.....72,07 €

Valor obtenido por el método residual.



Será el que resulte de deducir del rendimiento óptimo el valor de las construcciones necesarias para obtener dicho rendimiento óptimo.

De la Ordenanza Ensanche Mixto, propuesta para este terreno, se obtienen las superficies edificables y los usos aplicables.

Edificabilidad máxima total.....72,07 m<sup>2</sup> x 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 72,07 m<sup>2</sup> en uso vivienda

Consideramos 100% para uso de vivienda y 20% para uso de garaje bajo rasante.

Vivienda adosada.....72,07 x 681,12 €/m<sup>2</sup> = 49.088,32 €

Garaje.....14,41 x 383,13 €/m<sup>2</sup> = 5.520,90 €

Presupuesto Ejecución Material.....54.609,22 €

Gastos Generales y Beneficio Industrial 19%.....10.375,75 €

Total Presupuesto por Contrata.....64.984,97 €

Valor medio en venta en vivienda unifamiliar.....1.180 €/m<sup>2</sup>

Valor medio en venta en garaje:.....455 €/m<sup>2</sup>

Valor en venta:.....(72,07 m<sup>2</sup> x 1.180 €/m<sup>2</sup>) + (14,41 m<sup>2</sup> x 455 €/m<sup>2</sup>) = 91.599,15 €

Coste de licencias, honorarios técnicos, financiación, gestión, etc = 29%

Rendimiento óptimo:.....91.599,15 x 0,71 = 65.035,40 €

Valor total del solar por el método residual: .....65.035,40 € - 64.984,97 € = 50,43 €

Valor final del solar:.....(72,07 + 50,43) / 2 = 61,25 €

Valor unitario por metro cuadrado.....61,25 € / 91,00 m<sup>2</sup> = 0,67 €/m<sup>2</sup>

#### COMPENSACIÓN ECONÓMICA AL AYUNTAMIENTO.-

Cesiones de terreno al Ayuntamiento que se sustituyen por una compensación económica:

La edificabilidad general de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se aplica a toda la superficie del terreno por lo que se considerará la totalidad del mismo a la hora de fijar las correspondientes cesiones de suelo.

Las cesiones de terreno al Ayuntamiento para zonas de ordenación urbanística de uso global residencial serán:



Cesión para uso de equipamiento público:(20%)\*  $72,07 \text{ m}^2 \times 0,20 = 14,41 \text{ m}^2$

Cesión para aprovechamiento lucrativo: (10%)  $72,07 \text{ m}^2 \times 0,10 = 7,21 \text{ m}^2$

Cesión para zonas verdes: (0%)\*\* .....  $72,07 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$

Total cesiones:..... $21,62 \text{ m}^2$

(\*) Incluye cesión de plazas de estacionamiento público

(\*\*) Exento para municipios de menos de 2.000 habitantes

La compensación económica al Ayuntamiento del Polígono 4, Parcela 476 asciende a la cantidad:

$21,62 \text{ m}^2 \times 0,67 \text{ €/m}^2 = 14,49 \text{ €}$

CATORCE EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.

Localización.....Polígono 4, Parcela 472

Superficie..... $1.244 \text{ m}^2$

Referencia catastral.....19377A00400472

Superficie de cesión a vialp;..... $26,02 \text{ m}^2$

Superficie neta computable..... $1.217,98 \text{ m}^2$

VALORACIÓN DEL TERRENO.-

El valor del terreno se obtiene del valor medio resultante de la suma del valor catastral corregido más el valor deducido por el método residual.

Para una superficie de  $1.217,98 \text{ m}^2$  a  $7.920,00 \text{ €/Ha}$ , su valor asciende a  $964,64 \text{ €}$

Coefficientes correctores del valor del suelo (R.D. 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración.- Norma 10)

No se aplica

Valor corregido del terreno..... $964,64 \text{ €}$

Valor obtenido por el método residual.

Será el que resulte de deducir del rendimiento óptimo el valor de las construcciones necesarias para obtener dicho rendimiento óptimo.

De la Ordenanza Ensanche, propuesta para este terreno, se obtienen las superficies edificables y los usos aplicables.



Edificabilidad máxima total..... $964,64 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 964,64 \text{ m}^2$   
en uso vivienda

Consideramos 100% para uso de vivienda y 20% para uso de garaje bajo rasante.

Vivienda adosada..... $964,64 \times 681,12 \text{ €/m}^2 = 657.035,60 \text{ €}$

Garaje..... $192,93 \times 383,13 \text{ €/m}^2 = 73.917,27 \text{ €}$

Presupuesto Ejecución..... $730.952,87 \text{ €}$

Gastos Generales y Beneficio Industrial 19%..... $138.881,05 \text{ €}$

Total Presupuesto por Contrata..... $869.833,92 \text{ €}$

Valor medio en venta en vivienda unifamiliar..... $1.180 \text{ €/m}^2$

Valor medio en venta en garaje:..... $455 \text{ €/m}^2$

Valor en venta:( $964,64 \text{ m}^2 \times 1.180 \text{ €/m}^2$ ) + ( $192,93 \text{ m}^2 \times 455 \text{ €/m}^2$ ) =  $1.226.058,35 \text{ €}$

Coste de licencias, honorarios técnicos, financiación, gestión, etc = 29%

Rendimiento óptimo:..... $1.226.058,35 \times 0,71 = 870.501,43 \text{ €}$

Valor total del solar por el método residual:  $870.501,43 \text{ €} - 869.833,92 \text{ €} = 667,51 \text{ €}$

Valor final del solar.( $964,64 + 667,51$ ) / 2 =  $816,08 \text{ €}$

Valor unitario por metro cuadrado..... $816,08 \text{ €} / 1.217,98 \text{ m}^2 = 0,67 \text{ €/m}^2$

#### COMPENSACIÓN ECONÓMICA AL AYUNTAMIENTO.

Cesiones de terreno al Ayuntamiento que se sustituyen por una compensación económica:

La edificabilidad general de  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  se aplica a toda la superficie del terreno por lo que se considerará la totalidad del mismo a la hora de fijar las correspondientes cesiones de suelo.

Las cesiones de terreno al Ayuntamiento para zonas de ordenación urbanística de uso global residencial serán:

Cesión para uso de equipamiento público:(20%)\*..... $964,64 \text{ m}^2 \times 0,20 = 192,93 \text{ m}^2$

Cesión para aprovechamiento lucrativo: (10%)..... $964,64 \text{ m}^2 \times 0,10 = 96,46 \text{ m}^2$

Cesión para zonas verdes: (0%)\*\*..... $964,64 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00$



m<sup>2</sup>

Total cesiones:.....289,39 m<sup>2</sup>

(\*) Incluye cesión de plazas de estacionamiento público

(\*\*) Exento para municipios de menos de 2.000 habitantes

La compensación económica al Ayuntamiento del Polígono 4, Parcela 472 asciende a la cantidad:

$289,39 \text{ m}^2 \times 0,67 \text{ €/m}^2 = 193,89 \text{ €}$

CIENTO NOVENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.

Localización Polígono 4, Parcela 471

Superficie bruta.....1.359 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400471

Superficie de cesión a vial.....9,00 m<sup>2</sup>

Superficie neta.....1.350,00 m<sup>2</sup>

VALORACIÓN DEL TERRENO.-

El valor del terreno se obtiene del valor medio resultante de la suma del valor catastral corregido más el valor deducido por el método residual.

Para una superficie de 1.350 m<sup>2</sup> a 7.920,00 €/Ha, su valor asciende a 1.069,20 €

Coefficientes correctores del valor del suelo (R.D. 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración.- Norma 10)

Por forma irregular.....C = 0,85

Valor corregido del terreno..... $1.069,20 \times 0,85 = 908,82 \text{ €}$

Valor obtenido por el método residual.

Será el que resulte de deducir del rendimiento óptimo el valor de las construcciones necesarias para obtener dicho rendimiento óptimo.

De la Ordenanza Ensanche, propuesta para este terreno, se obtienen las superficies edificables y los usos aplicables.

Edificabilidad máxima total..... $1.350,00 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.350,00 \text{ m}^2$  en uso vivienda

Consideramos 100% para uso de vivienda y 20% para uso de garaje bajo rasante.



Vivienda adosada.....1.350,00 x 681,12 €/m<sup>2</sup>.....=.....919.512,00  
€

Garaje..... 270,00 x 383,13 €/m<sup>2</sup>.....=.....103.445,10  
€

Presupuesto Ejecución Material.....1.022.957,10  
€

Gastos Generales y Beneficio Industrial 19%.....194.361,85 €

Total	Presupuesto	por
Contrata.....	1.217.318,95	€

Valor medio en venta en vivienda unifamiliar.....1.180 €/m<sup>2</sup>

Valor medio en venta en garaje:.....455 €/m<sup>2</sup>

Valor en venta:(1.350,00 m<sup>2</sup> x 1.180 €/m<sup>2</sup>) + (270,00 m<sup>2</sup> x 455 €/m<sup>2</sup>) =  
1.715.850,00 €

Coste de licencias, honorarios técnicos, financiación, gestión, etc = 29%

Rendimiento óptimo:.....1.715.850,00 x 0,71 =  
1.218.253,50 €

Valor total del solar por el método residual: 1.218.253,50 € - 1.217.318,95 € =  
934,55 €

Valor final del solar.....(908,82 + 934,55) / 2 = 921,69  
€

Valor unitario por metro cuadrado.....921,69 € / 1.350,00 m<sup>2</sup> = 0,68  
€/m<sup>2</sup>

#### COMPENSACIÓN ECONÓMICA AL AYUNTAMIENTO.-

Cesiones de terreno al Ayuntamiento que se sustituyen por una compensación económica:

La edificabilidad general de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se aplica a toda la superficie del terreno por lo que se considerará la totalidad del mismo a la hora de fijar las correspondientes cesiones de suelo.

Las cesiones de terreno al Ayuntamiento para zonas de ordenación urbanística de uso global residencial serán:

Cesión para uso de equipamiento público:(20%)\*.....1.350,00 m<sup>2</sup> x 0,20 =  
270,00 m<sup>2</sup>

Cesión para aprovechamiento lucrativo: (10%).....1.350,00 m<sup>2</sup> x 0,10 =



135,00 m<sup>2</sup>

Cesión para zonas verdes: (0%)\*\*.....1.350,00 m<sup>2</sup> x 0,00 =  
0,00 m<sup>2</sup>

Total cesiones:.....405,00 m<sup>2</sup>

(\*) Incluye cesión de plazas de estacionamiento público

(\*\*) Exento para municipios de menos de 2.000 habitantes

La compensación económica al Ayuntamiento del Polígono 4, Parcela 471 asciende a la cantidad: 405,00 m<sup>2</sup> x 0,68 €/m<sup>2</sup> = 275,40 €

DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS.

Localización Polígono 4, Parcela 470

Superficie.....126 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400470

Superficie de cesión a vial.....0,00 m<sup>2</sup>

Superficie neta computable.....126,00 m<sup>2</sup>

VALORACIÓN DEL TERRENO.-

El valor del terreno se obtiene del valor medio resultante de la suma del valor catastral corregido más el valor deducido por el método residual.

Para una superficie de 126,00 m<sup>2</sup> a 7.920,00 €/Ha, su valor asciende a 99,79 €

Coefficientes correctores del valor del suelo (R.D. 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración.- Norma 10)

No se aplica

Valor corregido del terreno.....99,79 €

Valor obtenido por el método residual.

Será el que resulte de deducir del rendimiento óptimo el valor de las construcciones necesarias para obtener dicho rendimiento óptimo.

De la Ordenanza Ensanche, propuesta para este terreno, se obtienen las superficies edificables y los usos aplicables.

Edificabilidad máxima total.....126,00 m<sup>2</sup> x 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 126,00 m<sup>2</sup> en uso vivienda

Consideramos 100% para uso de vivienda y 20% para uso de garaje bajo rasante.



Vivienda adosada.....126,00 x 681,12 €/m<sup>2</sup> = 85.821,12 €

Garaje.....25,20 x 383,13 €/m<sup>2</sup> = 9.654,88 €

Presupuesto Ejecución.....95.476,00 €

Gastos Generales y Beneficio Industrial 19%.....18.140,44 €

Total Presupuesto por Contratar.....113.616,44 €

Valor medio en venta en vivienda unifamiliar:.....1.180 €/m<sup>2</sup>

Valor medio en venta en garaje:.....455 €/m<sup>2</sup>

Valor en venta:

$(126,00 \text{ m}^2 \times 1.180 \text{ €/m}^2) + (25,20 \text{ m}^2 \times 455 \text{ €/m}^2) = 160.146,00 \text{ €}$

Coste de licencias, honorarios técnicos, financiación, gestión, etc = 29%

Rendimiento óptimo:.....160.146,00 x 0,71 =  
113.703,66 €

Valor total del solar por el método residual:

$113.703,66 \text{ €} - 113.616,44 \text{ €} = 87,22 \text{ €}$

Valor final del solar.

$(99,79 + 87,22) / 2 = 93,51 \text{ €}$

Valor unitario por metro cuadrado.....93,51 € / 126,00 m<sup>2</sup> = 0,74  
€/m<sup>2</sup>

#### COMPENSACIÓN ECONÓMICA AL AYUNTAMIENTO.-

Cesiones de terreno al Ayuntamiento que se sustituyen por una compensación económica:

La edificabilidad general de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se aplica a toda la superficie del terreno por lo que se considerará la totalidad del mismo a la hora de fijar las correspondientes cesiones de suelo.

Las cesiones de terreno al Ayuntamiento para zonas de ordenación urbanística de uso global residencial serán:

Cesión para uso de equipamiento público:(20%)\*.....126,00 m<sup>2</sup> x 0,20 =25,20  
m<sup>2</sup>

Cesión para aprovechamiento lucrativo: (10%).....126,00 m<sup>2</sup> x 0,10 =12,60  
m<sup>2</sup>



Cesión para zonas verdes: (0%)\*\*.....126,00 m<sup>2</sup> x 0,00 =0,00 m<sup>2</sup>

Total cesiones:.....37,80 m<sup>2</sup>

(\*) Incluye cesión de plazas de estacionamiento público

(\*\*) Exento para municipios de menos de 2.000 habitantes

La compensación económica al Ayuntamiento del Polígono 4, Parcela 470 asciende a la cantidad:

37,80 m<sup>2</sup> x 0,74 €/m<sup>2</sup> = 27,97 €

VEINTISIETE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS.

Localización Polígono 4, Parcela 469

Superficie.....1.254 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400469

Superficie de cesión a vial.....47,42 m<sup>2</sup>

Superficie neta computable.....1.206,58 m<sup>2</sup>

VALORACIÓN DEL TERRENO.-

El valor del terreno se obtiene del valor medio resultante de la suma del valor catastral corregido más el valor deducido por el método residual.

Para una superficie de 1.206,58 m<sup>2</sup> a 7.920,00 €/Ha, su valor asciende a 955,61 €

Coefficientes correctores del valor del suelo (R.D. 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración.- Norma 10)

No se aplica

Valor corregido del terreno

955,61 €

Valor obtenido por el método residual.

Será el que resulte de deducir del rendimiento óptimo el valor de las construcciones necesarias para obtener dicho rendimiento óptimo.

De la Ordenanza Ensanche, propuesta para este terreno, se obtienen las superficies edificables y los usos aplicables.

Edificabilidad máxima total.....955,61 m<sup>2</sup> x 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 955,61 m<sup>2</sup> en uso vivienda



Consideramos 100% para uso de vivienda y 20% para uso de garaje bajo rasante.

Vivienda adosada.....955,61 x 681,12 €/m<sup>2</sup>=650.885,08 €

Garaje.....191,12 x 383,13 €/m<sup>2</sup>=73.223,81 €

Presupuesto Ejecución.....724.108,89 €

Gastos Generales y Beneficio Industrial 19%.....137.580,69 €

Total Presupuesto por Contrata.....861.689,58 €

Valor medio en venta en vivienda unifamiliar.....1.180 €/m<sup>2</sup>

Valor medio en venta en garaje:.....455 €/m<sup>2</sup>

Valor en venta:

$(955,61 \text{ m}^2 \times 1.180 \text{ €/m}^2) + (191,12 \text{ m}^2 \times 455 \text{ €/m}^2) = 1.214.579,40 \text{ €}$

Coste de licencias, honorarios técnicos, financiación, gestión, etc = 29%

Rendimiento óptimo:.....971.667,70 x  
0,71 = 862.351,37 €

Valor total del solar por el método residual:

$862.351,37 \text{ €} - 861.689,58 \text{ €} = 661,79 \text{ €}$

Valor final del solar.

$(955,61 + 661,79) / 2 = 808,70 \text{ €}$

Valor unitario por metro cuadrado.....808,70 € /  
 $1.206,58 \text{ m}^2 = 0,67 \text{ €/m}^2$

#### COMPENSACIÓN ECONÓMICA AL AYUNTAMIENTO.-

Cesiones de terreno al Ayuntamiento que se sustituyen por una compensación económica:

La edificabilidad general de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se aplica a toda la superficie del terreno por lo que se considerará la totalidad del mismo a la hora de fijar las correspondientes cesiones de suelo.

Las cesiones de terreno al Ayuntamiento para zonas de ordenación urbanística de uso global residencial serán:

Cesión para uso de equipamiento público:(20%)\*.....955,61 m<sup>2</sup> x  
0,20 =191,12 m<sup>2</sup>

Cesión para aprovechamiento lucrativo: (10%).....955,61 m<sup>2</sup> x



0,10 = 95,56 m<sup>2</sup>

Cesión para zonas verdes: (0%)\*\* ..... 955,61 m<sup>2</sup> x  
0,00 = 0,00 m<sup>2</sup>

Total cesiones: ..... 286,68 m<sup>2</sup>

(\*) Incluye cesión de plazas de estacionamiento público

(\*\*) Exento para municipios de menos de 2.000 habitantes

La compensación económica al Ayuntamiento del Polígono 4, Parcela 469 asciende a la cantidad:

$286,68 \text{ m}^2 \times 0,67 \text{ €/m}^2 = 192,08 \text{ €}$

CIENTO NOVENTA Y DOS EUROS CON OCHO CÉNTIMOS.

En Valverde de los Arroyos, febrero de 2026

Fdo. José María Fdez.-Tresguerres Hdez.-Gil

Arquitecto COACM nº 2308

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS, GUADALAJARA

AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS

PLANOS DE ORDENACION

INDICE

PLANOS DE ORDENACION

Planos 0.01 Situación de la modificación puntual nº4

Plano 0.02 Ordenacion propuesta



ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA FDEZ.-TRESGUERRES HDEZ.-GIL

FEBRERO 2026

En Valverde de los Arroyos, febrero de 2026. Fdo: José María Fdez.-Tresguerres Hdez.-Gil. Arquitecto COACM 2.308



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS, GUADALAJARA

AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS

FICHAS URBANÍSTICAS

ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA FDEZ.-TRESGUERRES HDEZ.-GIL

FEBRERO 2026

FICHAS URBANÍSTICAS

FICHA URBANÍSTICA POLÍGONO 4, PARCELA 476

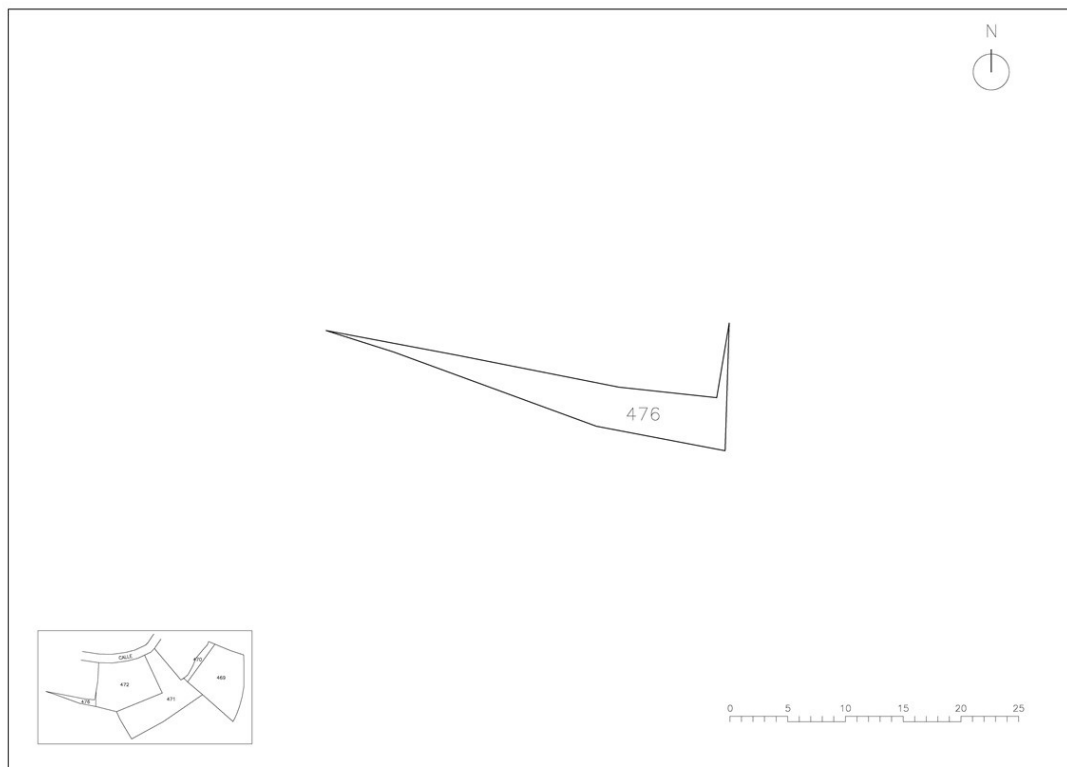
Localización.....Polígono 4, Parcela 476

Plano catastral.....Superficie .....91 m<sup>2</sup>

Referencia catastral:.....19377A00400476

Superficie de cesión a vial.....0,00 m<sup>2</sup>

Superficie neta computable.....91,00 m<sup>2</sup>



Clasificación del suelo.....Suelo urbano consolidado

Ordenanza de aplicación.....ENSANCHE MIXTO

Tipología constructiva.....Edificaciones aisladas de uso hostelero

Vivienda unifamiliar aislada

Parcela mínima.....600 m<sup>2</sup>

Se requiere agregación

Se agregará a la parcela 472 con Ref.cat. 19377A00400472

Cesión pendiente de monetizar.....14,49 €

FICHA URBANÍSTICA POLÍGONO 4, PARCELA 472

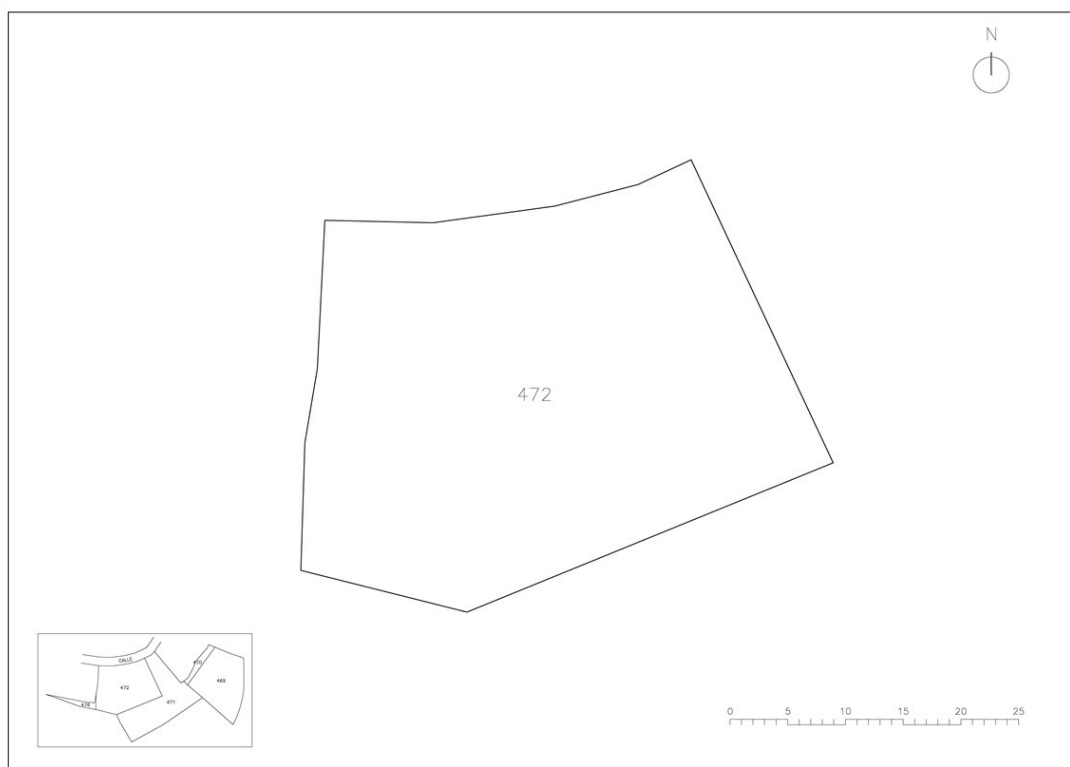
Localización.....Polígono 4, Parcela 472

Plano catastral.....Superficie .....1.244 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400472

Superficie de cesión a vial.....26,02 m<sup>2</sup>

Superficie neta computable.....1.217,98 m<sup>2</sup>



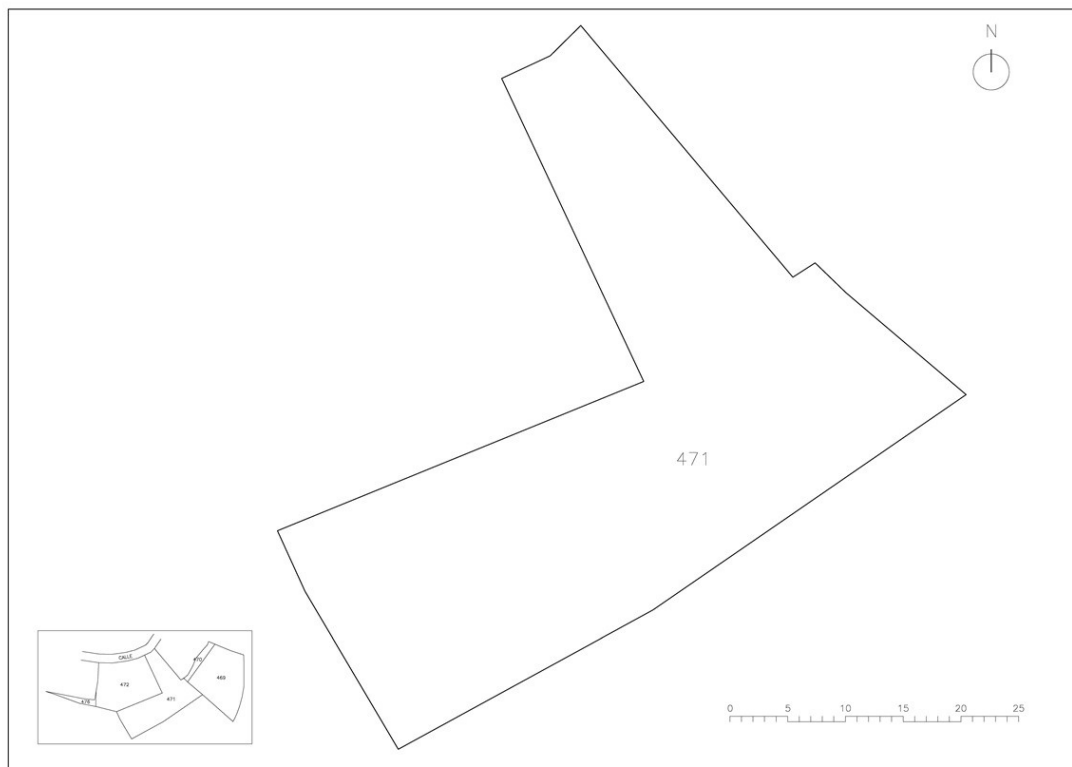
Clasificación del suelo.....Suelo urbano consolidado

Ordenanza de aplicación.....ENSANCHE

Tipología constructiva.....Vivienda unifamiliar aislada



Parcela mínima.....	300 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de la parcela.....	50%.....608,99 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima de la parcela.....	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....974,38 m <sup>2</sup> sobre rasante
Bajo rasante no computa	
Tipología constructiva.....	Vivienda pareada o adosada
Parcela mínima.....	150 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de la parcela.....	60%.....730,79 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima de la parcela.....	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....1.217,98 m <sup>2</sup> sobre rasante
Bajo rasante no computa	
Altura máxima.....	En todos los casos: dos plantas ó 5,60 m.
No se permite aprovechamiento bajo cubierta.	
Retranqueos.....	A linderos 3,00 m
En fachada podrá alinearse a vial	
Cesión pendiente de monetizar.....	193,89 €
FICHA URBANÍSTICA POLÍGONO 4, PARCELA 471	
Localización.....	Polígono 4, Parcela 471
Plano catastral.....	Superficie .....1.359 m <sup>2</sup>
Referencia catastral.....	19377A00400471
Superficie de cesión a vial.....	9,00 m <sup>2</sup>
Superficie neta computable.....	1.350,00 m <sup>2</sup>



- Clasificación del suelo.....Suelo urbano consolidado
- Ordenanza de aplicación.....ENSANCHE
- Tipología constructiva.....Vivienda unifamiliar aislada
- Parcela mínima.....300 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de la parcela.....50%.....675,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima de la parcela.....0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.....1.080,00 m<sup>2</sup> sobre rasante
- Bajo rasante no computa
- Tipología constructiva.....Vivienda pareada o adosada
- Parcela mínima.....150 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de la parcela.....60%.....810,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima de la parcela.....1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.....1.350,00 m<sup>2</sup> sobre rasante
- Bajo rasante no computa
- Altura máxima.....En todos los casos: dos plantas ó 5,60 m.
- No se permite aprovechamiento bajo cubierta.



Retranqueos.....A linderos 3,00 m

En fachada podrá alinearse a vial

Cesión pendiente de monetizar.....275,40 €

FICHA URBANÍSTICA POLÍGONO 4, PARCELA 470

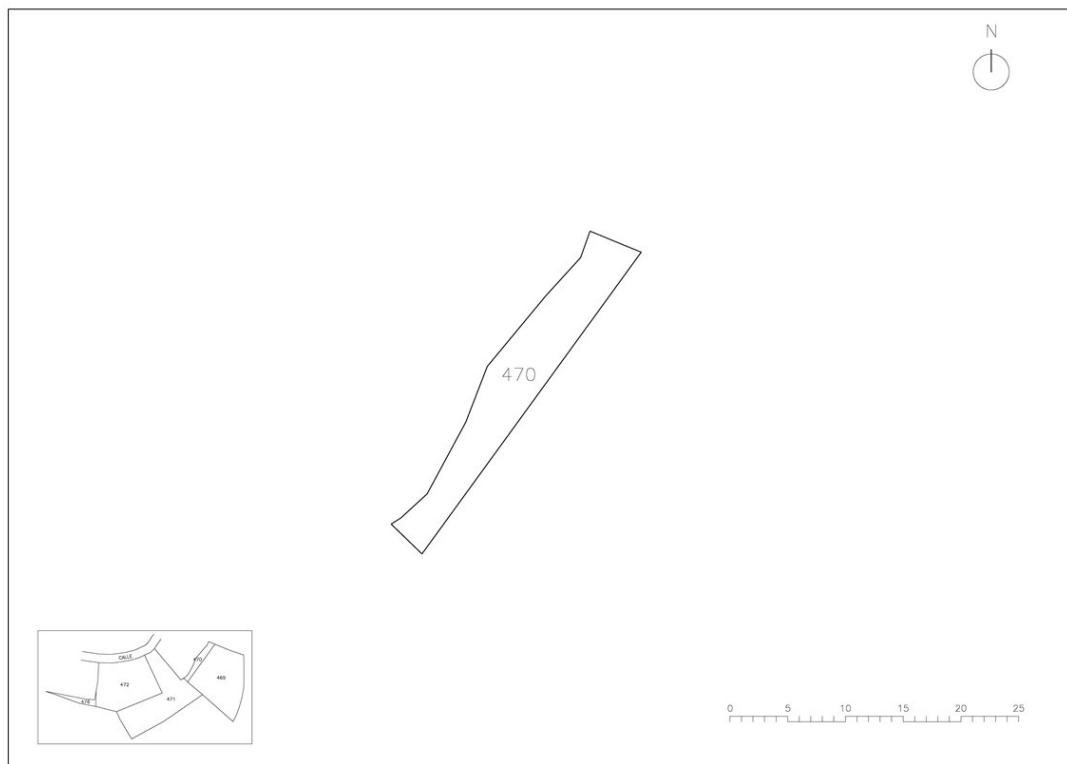
Localización.....Polígono 4, Parcela 470

Plano catastral.....Superficie.....126 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400470

Superficie de cesión a vial.....0,00 m<sup>2</sup>

Superficie neta computable.....126,00 m<sup>2</sup>



Clasificación del suelo.....Suelo urbano consolidado

Ordenanza de aplicación.....CASILLOS

Usos.....Almacén, residencial, otros si se justifica su idoneidad

Parcela mínima.....No se establece

Se requiere agregación



Hondonada, Valverde de los Arroyos

Se agregará a la parcela 470P con Ref.cat 0531303VL8503S

Cesión pendiente de monetizar.....27,97 €

FICHA URBANÍSTICA POLÍGONO 4, PARCELA 469

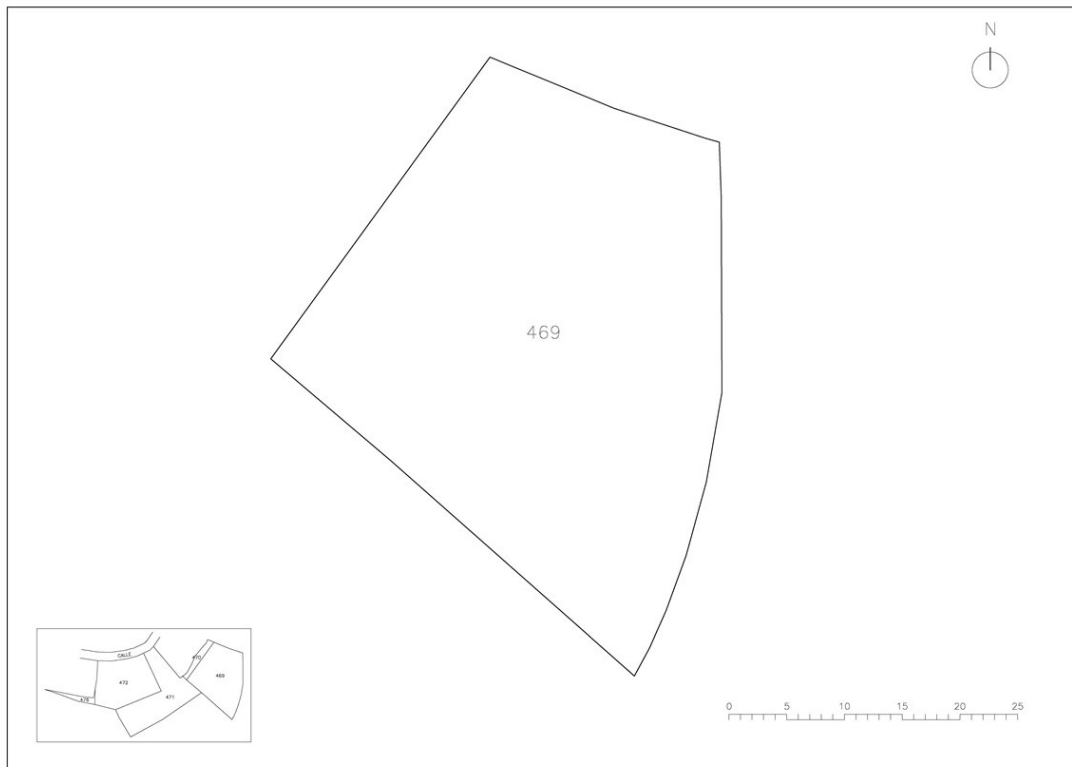
Localización.....Polígono 4, Parcela 469

Plano catastral.....Superficie .....1.254 m<sup>2</sup>

Referencia catastral.....19377A00400469

Superficie de cesión a vial.....47,42 m<sup>2</sup>

Superficie neta computable.....1.206,58 m<sup>2</sup>



Clasificación del suelo.....Suelo urbano consolidado

Ordenanza de aplicación.....ENSANCHE

Tipología constructiva.....Vivienda unifamiliar aislada

Parcela mínima.....300 m<sup>2</sup>.....requiere agregarse a la parcela 469 (P)con

Ref.cat.....0531308VL8503S



Ocupación máxima de la parcela.....50%.....603,29 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima de la parcela.....0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.....965,26 m<sup>2</sup> sobre rasante

Bajo rasante no computa

Tipología constructiva.....Vivienda pareada o adosada

Parcela mínima.....150 m<sup>2</sup> requiere agregarse a la parcela 469 (P) con

Ref.cat.....0531308VL8503S

Ocupación máxima de la parcela.....60%.....723,95 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima de la parcela.....1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.....1.206,58 m<sup>2</sup> sobre rasante

Bajo rasante no computa

Altura máxima.....En todos los casos: dos plantas ó 5,60 m.

No se permite aprovechamiento bajo cubierta.

Retranqueos.....A linderos 3,00 m

En fachada podrá alinearse a vial

Cesión pendiente de monetizar .....192,08 €

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: 536a12a17dce2444d84d5b6cc0e28e2caec76dbc