# EQUIPO REDACTOR: ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO

GUADALAJARA

\* TOMAS NIETO TABERNE

CARLOS ARNAIZ EGUREN

JAIME de GRANDES PASCUAL

CARLOS LUENGO ROMERO

ISMAEL de FELIPE GARCIA BARDON

FRANCISCO JAVIER MARTINEZ GABAS

JUAN JOSE PERUCHA SANZ

FRANCISCO JAVIER SANZ BOIXAREU

GONZALO XIMENEZ HERRAIZ

ARQUITECTO RESPONSABLE de la DELIMITACION

CARLOS ARNAIZ EGUREN

Difference de Delinitarion Albertano de Guarda, ano, 20 de Junio anio a 1983

Guarda, ano, 20 de Junio anio a 1983

El Directo Resourcido en funciono, de la 7-c-c.m.,

PROVINCIAL DE 22 de Sala Delinitario de 1983

GUADALAJARA

GUADALAJARA

GUADALAJARA

GUADALAJARA

GUADALAJARA

GUADALAJARA

GUADALAJARA

MEMORIA.

# PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE

ALDEANUEVA DE GUADALAJARA

DOCUMENTO I

MEMORIA.

# CAPITULO I - INTRODUCCION Y GENERALIDADES.

- 1.1.- Inroducción.
- 1.2.- Objetivos del proyecto de Delimitación.
- 1.3. Ambito de Aplicación.
- 1.4.- Criterios de Delimitación.
- 1.5. Contenido del proyecto de Delimitación.

#### CAPITULO II - MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1.- Objeto.
- 2.2.- Encuadre regional.
  - 2.2.1.- Emplazamiento (origenes y evolución histórica).
  - 2.2.2.- Localización.
  - 2.2.3.- Superficie.
  - 2.2.4. Datos geográficos generales.

#### 2.3.- Población.

- 2.3.1.- Evolución.
- 2.3.2.- Localización.
- 2.3.3.- Datos estadísticos.
- 2.3.4.- Clasificación de la población.

# 2.4.- Estructura económica.

- 2.4.1.- Estructura de la población.
- 2.4.2.- Indicadores económicos.
- 2.4.3.- Agricultura y ganadería.

#### 2.5.- Edificación.

- 2.5.1.- Estado actual.
- 2.5.2.- Edificación en núcleos diseminados y agrupados.
- 2.5.3. Tipología.
- 2.5.4.- Materiales.
- 2.5.5.- Valores estéticos.

#### 2.6.- Servicios urbanos.

- 2.6.1.- Red de abastecimiento de agua.
- 2.6.2.- Red de alcantarillado.
- 2.6.3.- Red de energía eléctrica.



- 2.6.4.- Red de alumbrado.
- 2.6.5.- Pavimentación.
- 2.7.- Equipamiento comunitario.
- 2.8.- Estructura urbanística.
  - 2.8.1. Sistema general viario.
  - 2.8.2.- Estructura viaria interna.
  - 2.8.3.- Sistema general de espacios libres.
  - 2.8.4. Sistema general de equipamientos.
  - 2.8.5.- Sistema general de infraestructura.
- 2.9.- Valores estéticos.
  - 2.9.1. Valores paisajísticos.
  - 2.9.2.- Valores urbanos.
  - 2.9.3.- Valores ecológicos.

# CAPITULO III - MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1. Análisis de la información.
  - 3.1.1. Dinámica poblacional.
  - 3.1.2.- Edificación.
  - 3.1.3.- Servicios urbanos.
  - 3.1.4.- Equipamiento comunitario.
  - 3.1.5.- Conclusión.
- 3.2. Fines y objetivos.
- 3.3.- Justificación de la Delimitación.
  - 3.3.1.- Ecuadre legal.
  - 3.3.2. Criterios de Delimitación.
  - 3.3.3. Descripción de la Delimitación.
    - A) Conceptos de zonificación.
    - B) Criterio de desarrollo previsto.
    - C) Descripción de la ordenación.
    - D) Proyección de población.
    - E) Estructura urbana (standares).
- 3.4.- Relación e incidencias con el planeamiento vigente.
- 3.5.- Condiciones de revisión del proyecto de Delimitación de suelo urbano (señales de alerta).

# CAPITULO I - INTRODUCCION Y GENERALIDADES.

#### 1.1.- Introducción.

Se redacta el presente proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Término Municipal de Aldeanueva de Guadalajara por encargo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en cumplimiento con lo previsto en la Disposición Transitoria 5º del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976, que en su apartado 3º, sub roga a las Comisiones Provinciales en la competencia para la redacción de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de aquellos Municipios que incumplen el plazo previsto en dicho artículo para la referida redacción.

# 1.2. - Objeto del proyecto de Delimitación.

El proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, tiene por objeto definir las superficies del Término Municipal que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 81 1.2 de la Ley del Suelo, constituyen el suelo urbano.

Tendrá por objeto así mismo desarrollar las determinaciones del artículo 102 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo de fecha 23 de Junio de 1.978

# 1.3. - Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación del presente proyecto se circuns cribirá a la delimitación definida gráficamente en el pla no  $n^2$  7 que constituirá el suelo urbano del término, con siderándose el resto del mismo como suelo no urbanizable.

#### 1.4. - Criterios de delimitación.

Los criterios de delimitación de suelo urbano son los - que se desprenden de los textos legales citados, y del - Pliego de Descripciones Técnicas que para la realización del presente trabajo ha sido confeccionada por la Dirección General de Urbanismo.

También serán de aplicación los criterios que se establez can en la presente Memoria como resultado del análisis de la información, y como justificación de la solución propuesta.

# 1.5. - Contenido del proyecto de Delimitación.

El proyecto se compone de los siguientes documentos:

Documento nº 1 - Memoria.

Documento nº 2 - Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

Documento nº 3 - Planos de Información y Ordenación.

Cada uno de estos documentos se desarrollan al nivel que exige, tanto el Reglamento de Planeamiento, como el citado Pliego de Descripciones Técnicas.

### CAPITULO II - MEMORIA INFORMATIVA.

# 2.1. - Objeto.

Tiene por objeto la descripción de todos aquellos datos - de información urbanística que pueden resultar de interés para la delimitación, bien sea por los datos que aporta, como por los criterios que se desprenden de su análisis.

#### 2.2. - Encuadre regional.

# 2.2.1. - Emplazamiento. (Orígenes y evolución histórica).

El Término Municipal de Aldeanueva de Guadalajara se encuentra situado en la Provincia de Guadalajara, dentro de la comarca denominada La Alca-rria.

Los orígenes del núcleo urbano existente, se desconocen en cuanto a su fijación exácta en el tiem po.

La evolución histórica del núcleo, se ha mantenido prácticamente invariable en los años precedentes conocidos, con el único cambio sustancial producido en el período de la postguerra española que ha dado lugar a una notable emigración y regresión general del pueblo.

# 2.2.2. Localización.

El término municipal se encuentra situado a una - distancia de Guadalajara de 14 Km.

Pertenece al partido judicial de Guadalajara.

Linda con los siguientes términos municipales:

- Guadalajara y anexionados.
- Atanzón.
- Centenera.
- Torija.
- Valdegrudas.

# 2.2.3. - Superficie.

La superficie total del término municipal es de 16,2 Km2.

Geológicamente se caracteriza el término municipal por estar constituido en su totalidad por terre-nos terciarios, que dán una gran homogeneidad al suelo. Horográgrifacamente forma una gran mesera que las corrientes de agua han erosionado forman-do profundos valles que rodean la meseta.

# 2.2.4.- Datos geográficos generales.

- Las coordenadas geográficas del termino municipal son:
  - Latitud N. 40° 38'
  - Longitud O. 3° 50'
- La altitud del núcleo urbano es de: 948 mt.
- El término pertenece a la cuenca hidrográfica del Tajuña.
- El núcleo de población se sitúa en lo alto de la vega. Sobre el borde la meseta.
- El clima es el correspondiente a la Región Central de inviernos rigurosos y veranos cálidos.
- Los vientos predominantes son de componente N.
- La hidrología más significativa es el arroyo que atraviesa la vega para desembocar en el Tajuña.

#### 2.3. - Población.

## 2.3.1.- Evolución.

La población actual es de 201 habitantes

La población ha experimentado en estos últimos - años una gran regresión.

Actualmente existe un aumento considerable de población de temporada, fundamentalmente de oriundos del pueblo que se estima aproximadamente en la cantidad de 250 personas.

# 2.3.2. Localización.

La población permanente se localiza en el único -

núcleo urbano existente en el término.

La población de temporada se localiza igualmente en dicho núcleo, pero desarrollando ligeramente los bordes de los cascos.

No existen núcleos diseminados de población, dentro del término.

# 2.3.3.- Datos estadísticos.

La población de hecho en el año 1.970 era de 318 habitantes, y en el año 1.977 era de 199 habitantes.

### 2.3.4. - Clasificación de la población.

La población se encuentra relativamente equilibra da, si bien puede decirse, que con carácter general, han venido predominando más las personas mayores que la juventud, fijando el umbral medio de edad en 50 años.

El censo escolar es de 1 niña.

#### 2.4. - Estructura económica.

#### 2.4.1.- Estructura de la población.

La población activa, a efectos de determinar la estructura económica del núcleo, se cifra en el 25%.

Dicha población se distribuye según las actividades de la siguiente forma:

- Agricultura 17 personas.
- Ganadería No hay ganadería.
- Servicios 1
- Industria No hay.

# 2.4.2. Indicadores económicos.

Las actividades económicas del Termino Municipal son las siguientes:

- Sector primario: Es el sector tradicional y que continua predominando como sector de mayor actividad.
- Sector secundario: No ha evolucionado, puesto que no existe.
- Sector terciario: Los servicios terciarios con muy reducidos y se limitan al mínimo im-- prescindible que se describe en el apartado de equipamiento comunitario.

El presupuesto anual del municipio asciende a la cantidad de 406.000 pesetas.

# 2.4.3.- Agricultura y ganadería.

Los aprovechamientos del territorio son básica--mente:

- Agricultura: Los cultivos predominantes son de cereal, 70%.
- Ganadería: número de cabezas de ganado ascien de a 15.
- Forestal: Es prácticamente inexistente limitán dose a algunas zonas de monte bajo.
- Minería: No existe.
- Cinegética: Existe caza en abundancia fundamen talmente, conejo y liebre.

# 2.5.- Edificación.

#### 2.5.1. - Estado actual.

La edificación es en su gran mayoría antigua, con malas condiciones de habitabilidad y con abundancia de edificación auxiliar, destinada, principalmente a almacenes y tinadas.

# 2.5.2. Edificación en núcleos diseminados y agrupados.

Las edificaciones del término se agrupan formando el casco urbano, cuyas características se describen ampliamente al hablar de la estructura urbanística.

### 2.5.3. Tipología.

La tipología de edificación tiene las siguientes características fundamentales:

- Alturas: 1 y 2 plantas.
- Tipo de edificación: cerrada unifamiliar existiendo en los aledaños tres o cuatro viviendas aisladas.

#### 2.5.4.- Materiales.

Los materiales más frecuentes utilizados en la - edificación son:

- En fachadas: piedra y enfoscados.
- En cubiertas: teja.

Hay que señalar como material de inadecuada utilización de algunas cubiertas de fibrocemento que desentonan con la teja de la mayoría del pueblo.

#### 2.5.5.- Valores estéticos.

Como valores estéticos más singulares de la edificación cabe destacar:

Como principal valor estético la Iglesia Parroquia declarada Monumento Histórico-Artístico, así como el Viacrucis existente hasta la Ermita.

Es por otra parte interesante el tratmiento uniforme de las edificaciones antiguas que se ven distor sonadas por el empleo de nuevos materiales en las nuevas construcciones.

#### 2.6.- Servicios urbanos.

## 2.6.1. - Red de abastecimiento de agua.

Existe una red de distribución de agua que dá - servicio a la mayoría de las edificaciones y que ha sido realizada recientemente.

La captación de las aguas se realiza con toma de manantial.

El depósito regulador situado gráficamente en el plano número 5 es de hormigón en masa y tiene - una capacidad de 35 m3.

La red de distribución es de tipo ramificado con formada mediante tubería de fibrocemento de presión.

# 2.6.2. Red de alcantarillado.

El núcleo urbano tiene una red de alcantarillado que permite el vertido de las aguas residuales - de la mayoria de las edificaciones.

La red es de hormigón centrifugado con los diámetros y características de forma que se señalan en el plano nº 6.

El punto de vertido está situado en el barranco que va a parar al arroyo de Matayeguas.

Carece de estación depuradora.

#### 2.6.3. Red de energía eléctrica.

El pueblo tiene actualmente una red de distribución de energía eléctrica que dá servicio a la totalidad de las edificaciones.

La Compañía Suministradora es La Unión Elétrica.

El centro de transformación se sitúa gráficamente en el plano  $n^{\circ}$  3 y tiene una capacidad aproximada de 6 caveas. La línea de alta que abastece el centro de transformación tiene un voltaje de 15.000 voltios. la red de distribución es aérea, tendida sobre postes de hormigón y patillas metálicas sobre la edificación.

## 2.6.4.- Red de alumbrado.

Existe una red de alumbrado ligeramente deficiente que tiene su centro de mando situado en el centro de transformación.

La localización de los centros de luz y el trazado de la red queda reflejado en el plano nº 4.

## 2.6.5. - Pavimentación.

La pavimentación de los viales que componen el núcleo urbano es de tres características:

- Viales asfaltados u hormigonados.
- Viales con tierra compactada o restos de antiguo empedrado.
- Viales con tierra suelta.

Cada uno de estos acabados vienen reflejados gráficamente en el plano  $n^2$  2.

# 2.7. - Equipamiento comunitario.

El equipamiento comunitario es muy limitado y escaso debido a la pequeña entidad del núcleo urbano.

Los distintos equipamientos existentes se grafían en el plano nº 1 de Estado Actual, y son los siguientes:

- Equipamiento administrativo. Se limita a los locales que acogen el Ayuntamiento.
- Equipamiento cultural: No existe.
- Equipamiento religioso: La ya mencionada Iglesia Parroquial, Ermita y Cementerio.
- Equipamiento escolar: Existe una edificación destinada al escuela, hoy den desuso.
- Equipamiento asistencial: No existe.

- Equipamiento sanitario: La consulta del médico se realiza en una casa particular, tres veces por semana.
- Equipamiento comercial: Una única tienda de comestibles y panadería y bar.
- Equipamiento recreativo: Existe un local utilizado por la juventud, como club social.
- Equipamiento deportivo: No existe.
- Equipamiento viario: No existe.
- Servicios públicos de comunicaciones:
  - Teléfonos: Público, único en el Ayuntamiento.
  - Correos: Buzón de correos en el Ayuntamiento.
- Servicios públicos de transporte: Un coche de línea dia rio a Guadalajara.

# 2.8. - Estructura urbanistica.

La estructura urbanística del núcleo urbano se describe en los siguientes puntos:

# 2.8.1. - Sistema general viario.

El núcleo urbano tiene su conexión comarcal a - través de la carretera GU-906 que une Atanzón - con la N-2.

# 2.8.2. - Estructura viaria interna.

Es la originada por la formación de sucesivas manzanas cerradas, partiendo de la carretera de acceso, conformándose al mismo tiempo las distintas plazas existentes.

# 2.8.3.- Sistema general de espacios libres.

Los espacios libres vienen definidos en el plano nº 2 y son la consecuencia anteriormente menciona da de restos aparecidos en la formación de manza-

nas y calles. Es de destacar la existencia de una cañada que atraviesa la localidad en dirección N. creando así una gran zona libre, paulatinamente - ocupada por edificaciones antiguas.

# 2.8.4. - Sistema general de equipamientos.

Los equipamientos existentes en el núcleo urbano no tienen problemas estructurantes en cuanto a su localización, debido al reducido tamaño del mismo.

En cuanto a su nivel como dotación responde satis factoriamente a las necesidades primarias, siendo su déficit más acusado, la falta de equipamiento recreativo, cultural y de comunicaciones telefónicas.

# 2.8.5.- Sistema general de infraestructura.

Las infraestructuras existentes en el núcleo urbano son un resultado patente de las características topográficas y económicas del pueblo, y condicionan la estructura urbana muy superficialmente.

#### 2.9.- Valores estéticos.

# 2.9.1. - Valores paisajísticos.

Es de destacar el perfil visual formado por la - Iglesia y su torre, y por el conjunto del núcelo urbano, así mismo tiene valor pasiajístico las vistas sobre el valle del arroyo de Matayeguas.

#### 2.9.2. - Valores urbanos.

El valor urbano más importante a destacar es la -homogeneidad en el tratamiento tipológico, materiales de acabado y el valor de la escena urbana que resulta de un trazado viario expontáneo.

# 2.9.3.- Valores ecológicos.

Es de destacar la clara conexión del medio urbano con el suelo rústico, así como la conservación de la vega del arroyo de Matayeguas y su arbolado.

#### CAPITULO III - MEMORIA JUSTIFICATIVA.

# 3.1. - Análisis de la información.

#### 3.1.1. - Dinámica poblacional.

El crecimiento de la población permanente se encuentra estacionado, siendo unicamente aprecia-ble, la afluencia de población de fín de semana.

Esta dinámica de segunda residencia parece que - tiende a un aumento paulatino, dentro de los con dicionamientos que se exponen a continuación:

# 3.1.2. Edificación.

La edificación antigua está en progresivo deterioro.

Hay una clara falta de habitabilidad de las vi-viendas antiguas, que tiene su reflejo en el predominio de obras de reforma interior y acondicionamiento.

Se han producido escasas renovaciones con volúme nes generalmente adecuados a los existentes, pero con un tratamiento estético exterior que en la mayoría de los casos no respeta el ambiente de su entorno.

Existe una tendencia cada vez mayor de construcciones de nueva planta, generalmente, de carácter unifamiliar aislada, con un uso de segunda residencia, en los bordes del casco o en parcelas libres de los mismos, que hoy día componen un pequeño número de las construcciones.

También hay que destacar la construcción de algunas naves, almacenes o simplemente renovación de las edificaciones auxiliares, con una total inadecuación tipológica y estética a la predominante en el sector en que se ubica.

# 3.1.3. - Servicios urbanos.

Los servicios urbanos son suficientes en el momento actual, a excepción del alumbrado público y de algunos puntos muy aislados del servicio correspondiente.

Las deficiencias mayores se producen en los bordes y alrededores del núcleo urbano.

# 3.1.4. - Equipamiento comunitario.

Los déficits de equipamiento de este núcleo son muy relativos, puesto que si se distinguen entre los de caráctdr público y los privados, se llega a la conclusión de que ambos son debido a la pequeña entidad del núcleo, y a la capacidad económica o nivel de vida de la población, utópicos en su creación, si bien el estado de conservación de los existentes es deficiente, pudiéndose mejo rar y ampliar en algunos casos.

# 3.1.5.- Conclusión.

- 1º) Preservar la ambientación natural y estética de las edificaciones del núcleo urbano.
- 2º) Regular normativamente la protección del edifio histórico-artístico que constituye la -Iglesia Parroquial.
- 3º) Integrar la cañada que discurre al N. en el desarrollo urbano.
- 4°) Estudiar debidamente la integración de las nuevas construcciones de borde con la tipología existente, regulando normativamente su adecuación.

# 3.2. Fines y objetivos.

A la vista del análisis de la información urbanística y de los problemas planteados por la Corporación Municipal en orden al desarrollo del suelo urbano, el Equipo Redactor considera fundamental, para que el documento que se redacta tenga una validez operativa, en el marco temporal con que se ha previsto la presente Delimitación de Suelo Urbano, y tenga a su vez, un aprovechamiento real para este municipio con sus características socio-económicas propias, fijar los siguientes objetivos específicos del proyecto.

- 1º) Calificar como suelo urbano todos aquellos terrenos
   que bien sea por:
  - Estar localizados cerca del casco.
  - Tener acceso actualmente.
  - Poder, fácilmente, completar la urbanización existente.
  - Ser de propiedad municipal.
  - Corresponder con la zona de eras, hoy día inutilizada, por los adelantos agrícolas y por estar la propiedad del suelo muy dividida.
  - Tener posibilidades de abastecimiento de agua realizando los enganches oportunos a los servicios actuales.
  - Corresponder a zonas donde existen edificaciones recientes.
  - Tener unas características topográficas adecua das.

Pueden ser susceptibles de considerarse como suelo - urbano, a la luz del espíritu de los preceptos legales de la Ley del Suelo y del Planeamiento desarrolla do en Guadalajara y la Región Centro.

- 2º) Estructurar el sistema viario expontáneo del borde del casco antiguo y sus alrededores, definiendo en lo posible las alineaciones y posibilitando su comple-mentación a través de Estudios de Detalle.
- 32) Definir en la delimitación una zonificación que justifique la estructura urbana que componen el sistema de espacios libres, las zonas verdes, y las zonas de

- equipamiento y servicios públicos, sin entorpecer el desarrollo del suelo con complejidades de gestión.
- 42) Definir una estructuración tipológica del núcleo urbano que evite la disgregación de tipologías y el ina decuado resultado que suponen a efectos de la escena urbana.
- 5º) Regular estrictamente las condiciones estéticas de las edificaciones para asegurar una ambientación general uniforme.
- 6º) Regular flexiblemente las condiciones de uso de las distintas zonas que componen la ordenación, con el fín de evitar las dificultades de desarrollo en un pueblo de tan pequeña entidad.
- 7º) Regular estrictamente las exigencias de urbanización u obtención de espacios libres y zonas viarias de for ma que si bien se flexibiliza y se agiliza la ejecución directa del desarrollo urbano, a través del sis tema de cooperación, por otro lado se asegura y garan tiza el nível de urbanización necesario, de acuerdo con el espíritu de la Ley y las necesidades de la comunidad.
- 82) Regular las construcciones menores de forma que permitan adoptar al Ayuntamiento, un criterio claro y definido, que no perjudique a los estamentos económi camente más débiles del pueblo.
- 9°) Señalar las circunstancias que exijan la revisión de la delimitación o la sustitución por un planeamiento de rango superior.

#### 3.3. - Justificación de la delimitación.

#### 3.3.1.- Encuadre legal.

El encuadre legal de la delimitación se basa en el criterio sustentado por el Pliego de Prescripciones Técnicas para su ejecución, que a su vez se remite al artículo 81 .2. de la Ley del Suelo que dice textualmente:

"Constituirán el <u>suelo urbano</u> los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en la mitad de su superficie ....."

# 3.3.2.- Criterios de delimitación.

Este precepto legal que fija un criterio en la -delimitación del suelo urbano, con independencia de las características que tenga cada núcleo, como son:

- Las previsiones de asentamientos de población.
- Las características del medio físico y urbano.
- La capacidad de gestión municipal.
- La solvencia económica y preparación cultural de la propiedad del suelo.
- El nivel de servicios existentes y exigibles por la demanda etc. etc.

que exigirían una pormenorización de los plantea mientos, conviene matizarlo con el fín de justificar los criterios de delimitación utilizados.

- 1º) La Ley no especifica si se exige la existencia de uno sólo de estos servicios o de la totalidad de ellos para que se dé la circuns tancia de aparición de condiciones de suelo urbano.
- Parece lógico, que la existencia de urbaniza ción se plantee según las características del medio urbano existente, con el fín de no llegar a la incongruencia de que pueda existir un asentamiento primitivo que tenga elementos claros de medio urbano, como son una estructura viaria y una ordenación de conjunto, aunque carezca de servicios urbanos de agua y saneamiento, y que se pueda considerar a la luz de una interpretación inflexible de la Ley, que no hay suelo urbano.
- 3º) La Ley no especifica en el segundo párrafo del artículo 81.2., si el estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, se refiere a la ocupación propiamente dicha de las edificaciones o se computa la ocupación considerando toda la superficie de terreno afecta a las mismas. Este concepto es de gran importancia cuando se trata de núcleos disgregados, de zonas de viviendas unifamiliares o de crecimientos expontáneos.

- 4º) Para dar luz a este punto, no cabe duda que por las dificultades de todo tipo que plantaría la interpretación rígida de la ocupación de la edificación exclusivamente por su sólido capaz, es necesario presumir que la interpretación lógica, es la de que se compute como ocupación no sólo la edificación, sino también su superficie afecta.
- 5º) Por otro lado, hay que tener en cuenta el espíritu dimanante del artículo 147 del Reglamento de Gestión, que al hablar de las características intrínsecas del grado de ur
  banización de los terrenos, a los efectos de hallar su valor urbanístico, señala que
  se entiende como terrenos afectos a los ser
  vicios urbanísticos existentes en una red
  viaria, los situados dentro de los 100 metros medidos desde la alineación de dicho vial.

# 3.3.3. - Descripción de la delimitación.

a) Conceptos de zonificación.

La zonificación ha pretendido fundamentalmente dar cumplimiento a los fines y objetivos que - con un carácter específico se han descrito anteriormente.

- b) Criterio de desarrollo previsto
  - El criterio de desarrollo seguido ha sido:
  - 1º Completar en lo posible las manzanas que -componen el casco antiguo con el fin de evitar los cambios bruscos y mezclados de tipologías urbanas.
  - 2º Considerar como desarrollo previsible para el ensanche, el que se ha producido hasta la fecha en este tipo de suelo, en el que se ha mezclado las edificaciones aisladas de 2°residencia, con las construcciones de vivien-das permanentes y algunas edificaciones de tipo almacen.

# c) Descripción de la ordenación

La ordenación comprende las siguientes zonas diferentes:

- Casco antiguo, cuyas características fundamentales son:
  - \* El respeto del actual trazado viario
  - \* El manteniemiento de las dos alturas máximas.
  - \* Permitir una tipología de edificación similar a la actual.
  - \* Definir unas condiciones estéticas rígidas para los acabados exteriores.

#### - Ensanche:

Se desarrolla a ambos lados del acceso al -pueblo a lo largo de la carretera de Guadalajara de la salida del pueblo hacia el cementerio y completando la cañada existente.

El desarrollo se apoya principalmente ne las vías existentes.

El tipo de edificación básica es unifamiliar aislada de dos plantas máximas, con una parcelación intermedia entre las necesidades de 2ºresidencia y el crecimiento vegetativo del pueblo, permitiendo su compatibilización con las edificaciones destinadas a almacen.

Se mantienen los criterios rígidos estéticos.

#### - Zonas verdes

Se han aprovechado los espacios libres existentes de propiedad pública tratando de estructurar en la medida de lo posible el nú-cleo urbano.

#### - Zonas de equipamiento

Estas zonas no tienen una definición de uso concreta pues al no cumplir actualmente su finalidad, resulta dificil tratar de encuadrar cada parcela a un uso determinado, sien do más aconsejable dar flexibilidad a la Corporación en la definición de los usos específicos.

La estructura espacial es una consecuencia del estado actual, de los límites de fincas de las posibilidades de obtención de suelo y de las pequeñas necesidades de un núcleo tan reducido.

# d) Proyección de la población

La clasificación y zonificación propuesta se resume en:

-	Zonas de equipamiento	2.160 m2
_	Zonas verdes públicas	9.496 m2
	Zona de ensanche	51.406 m2
	Zona de red viaria	24.160 m2
	Zona de casco antiguo	34.270 m2

Total superficie de suelo urbano

Las proyecciones de población de acuerdo con las desidades máximas previsibles según el apro vechamiento fijado son:

- Casco antiguo = 3,4 Ha. x 70 viv/Ha.= 238 viv.

= 5.1 Ha.  $\times$  30 viv/Ha.= 153 viv. - Ensanche

Número total de viviendas Densidad media en suelo urbano

32 viv/Ha.

391 viv.

120.800 m2

Número total de habitantes:

391 viv. x 3,5 Hab/viv =

1.368 Hab.

# e) Estructura urbana (Stándares)

- Sistema viario: se mantiene el trazado viario espontáneo existente actualmente.
- Sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas: comprende las plazas del -casco antiguo y la zona de cañada al Noroeste.

Superficie total 9.496 m2.

Standar m2/hab 6,9 m2/hab.

Porcentaje total suelo ordenado 7,86%

- Sistema general de equipamientos y servicios públicos: Se sitúa fundamentalmente en el -centro urbano.

12	Equipamiento vario	144	m2	
20	Idem	105	m2	
3 ₽	Equipamiento pre-escolar	306	m2	
4 º	Equipamiento religioso	912	m2	
5≗	Servicio público administrat.	120	m2	
<u>6º</u>	Servicios públicos espec.	750	m2	
Sur	ma total de equipamientos	2.116	m2	

Standar m2/hab. 1,54 m2/hab. Porcentaje total suelo orden. 1,21 %

# 3.4. - Relación e incidencias con el planeamiento vigente.

La presente Delimitación de Suelo Urbano está afectada por las Normas Subsidiarias Provinciales que son el único planeamiento vigente de rango superior.

Las posibles incidencias que se producen entre ambos - documentos son exclusivamente:

- Algunos criterios contradictorios sobre anchos viarios y exigencias de urbanización.
- Y profundidades máximas de edificación permitidas y salientes de balcones.

En cualquier caso se debe tener en cuenta, que las referidas Normas son un planeamiento provincial que carece de la suficiente información sobre las características específicas de cada termino, y que además deberían haberse adaptado ya a la nueva Ley, pués gran parte de su contenido carece de vinculación legal.

# 3.5.- Condiciones de revisión del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (señales de alerta).

- 1º) Cuando por razones de demanda o situación socio-eco nómica, cambian sustancialmente los criterios sobre usos e intensidades de ocupación, y sea necesario adoptar un nuevo criterio en la estructura urbana del núcleo.
- 2º) Cuando se agoten las previsiones del suelo califica do.
- 34) Cuando la delimitación quedase afectada por las determinaciones de un planeamiento de rango superior.
- 4º) Cuando circunstancias de interés nacional, regional, comarcal o local, así lo aconsejen.
- 5º) Como mínimo la delimitación del suelo se deberá revisar y adaptar o modificar, si es necesario, cada cuatro años.

