

MODIFICACION
DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ARANZUEQUE



Juan José Criado del Pozo
(Ingeniero de Caminos)

Guadalajara, Marzo de 1.994

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

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

En efecto, la revisión de las Normas Subsidiarias delimitaba cinco Unidades de Actuación en Suelo Urbano, cada una de las cuales era el ámbito territorial para redactar los correspondientes Proyectos de Compensación y de Urbanización. En estas Unidades de Actuación se ha visto que para las denominadas números 5 y 6, es más ágil el llegar a acuerdos con cada uno de los propietarios para que cedan el sobreancho necesario en los caminos existentes y conseguir así el ancho previsto para la red viaria, que iniciar los trámites de actuar a través del Sistema de Compensación. Ello es consecuencia de que en estas

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente el día

EL SECRETARIO

dos Unidades de Actuación, tal como se observa en los planos que se acompañan, la red viaria se desarrolla sobre caminos existentes de unos cuatro metros de ancho y coseguir a partir de ellos un ancho para la red viaria de ocho mts, por lo que tan sólo es necesario llegar a acuedos con los propietarios límitrofes al camino de ceder dos metros para así conseguir el ancho total de ocho metros.

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

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

La Unidad de Actuación número 1 es de las que para obtener la red viaria es nesario trazar calles totalmente nuevas, por lo que se sigue manteniendo el criterio, junto con las restantes, de obtener la red viaria a través del Sistema de Compensación. Al iniciar

DILIGENCIA pra hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente el día

EL SECRETARIO

los primeros estudios para la redacción del Proyecto de Compensación se ha observado la necesidad de incluir en dicha Unidad de Actuación a la parcela 8 Dup de la Calle Nuestra Señora del Carmen y quedar así esta parcela en igualdad de condiciones que las parcelas anteriormente incluidas en la Unidad de Actuación nº 1.

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

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

En lo que se refiere a la superficie de la parcela mínima para el Casco Antiguo tenemos que el

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente el día

EL SECRETARIO

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

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

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente el día

EL SECRETARIO

5.- PLANOS

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

Plano nº 1: Unidad de Actuación nº 5

Plano nº 2: Unidad de Actuación nº 6

Plano nº 3: Unidad de Actuación nº1

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

DILIGENCIA pra hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente el día

EL SECRETARIO

