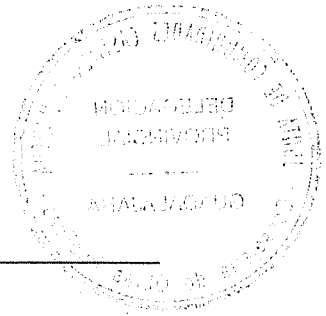


El Proyecto de ...
...
...
...
...
...
...
...

Comisión de ...
...
...
...



**DELIMITACION
DEL SUELO URBANO
EN EL MUNICIPIO DE ZORITA DE LOS CANES**

**DIRECTOR DEL TRABAJO: Victorino Salvador Ruipérez
(Arquitecto)**

**ASISTENCIA TECNICA: Juan José Criado del Pozo
(Ingeniero de Caminos)**

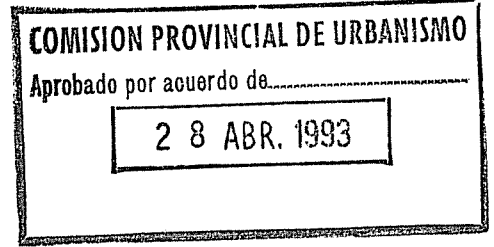
Guadalajara, Julio de 1.990

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

28 ABR. 1993

MEMORIA JUSTIFICATIVA



MEMORIA JUSTIFICATIVA
=====

1.- ANTECEDENTES

El municipio de Zorita de los Canes (Guadalajara) no cuenta con instrumento urbanístico alguno para ordenar la actividad urbanística de la localidad. Dada su reducida población, que ligeramente supera al centenar de habitantes, esa actividad se reduce a la construcción de 2 ó 3 viviendas al año.

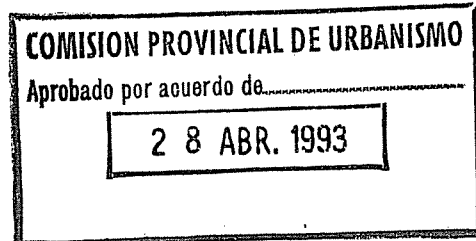
Desde los años 60, la población es regresiva, habiéndose equilibrado en los últimos años con los 100 habitantes citados, que desarrollan su actividad económica en la vecina Central Nuclear, en la agricultura y en una piscifactoría contigua al actual Casco Urbano.

Como consecuencia de lo expuesto, las pocas licencias a conceder cada año por el

Ayuntamiento para edificar, son más debidas a su ocupación para segunda vivienda, que a las generadas por el crecimiento de la actividad económica de la propia localidad.

De otra parte, hay que señalar que para estos casos de un prácticamente nulo crecimiento, existen unas Normas Provinciales, en las que se incluyen las Ordenanzas a aplicar, y de acuerdo con el Artículo 81, apartado 2) de la vigente Ley del Suelo tan sólo es necesario proceder a la delimitación del suelo urbano del municipio, para así conocer el ámbito de aplicación de esas Ordenanzas redactadas para el conjunto de la Provincia.

Al carecer de instrumento urbanístico alguno, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, consideraron oportuno la redacción del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en el que de acuerdo con el citado Artículo 81, el término municipal quedará



calificado, en el ámbito del presente Proyecto, como suelo urbano y el resto del término municipal como suelo no urbanizable.

Una vez que, por los servicios urbanísticos de la Delegación de la Consejería de Política Territorial, se comprobó la idoneidad de redactar un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se trasladó a dicha Consejería de Política Territorial la necesidad de proceder a su redacción, y con fecha de 12 de julio de 1.989 se adjudica al Ingeniero de Caminos Juan José Criado del Pozo la contratación de asistencia técnica al planeamiento de diversos municipios, entre los que se encuentra el correspondiente a Zorita de los Canes.

Adjudicada la asistencia técnica para redactar la delimitación de suelo urbano de Zorita de los Canes, y acompañado por el Jefe del Servicio Urbanístico de la Delegación en Guadalajara de la Consejería de Política Territorial de Castilla-La Mancha, D. Vitorino Salvador Ruipérez,

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

28 ABR. 1993

se mantuvo una reunión con el Alcalde de la localidad, a la que también asistieron los Concejales responsables de esta actividad municipal.

2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

De acuerdo con el Artículo 101 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, los terrenos que se incluyen dentro del perímetro que delimite el suelo urbano, han de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas, para servir a la edificación que sobre ellos exista o se vaya a edificar. En el caso de carecer de estos servicios, también pueden incluirse en la delimitación de suelo urbano los terrenos que al menos estén edificados en el 50% de su superficie.

Por todo ello, en primer lugar se han analizado las infraestructuras que hacen posible la edificación de los terrenos afectados por las

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

2 8 ABR. 1993

mismas. En el Plano número 3 que se adjunta se grafían las infraestructuras de agua potable, saneamiento, electricidad y acceso rodado. Como puede observarse, éstas corresponden con las del Casco Antiguo de la localidad y las pocas edificaciones que en los últimos años se han construido a lo largo de la carretera de acceso, y en la calle que bordea al río Tajo.

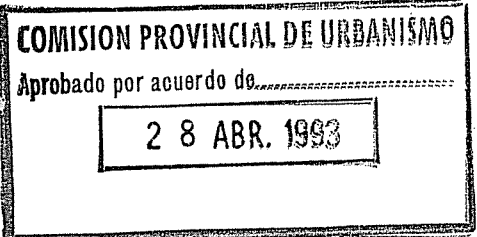
Dado que desde los años 70 se ha dotado a la mayor parte de los municipios de la provincia, con los servicios básicos de agua, alcantarillado, electricidad e incluso pavimentación, no existen superficies edificadas que careciendo de servicios, hiciesen factible la calificación de los terrenos inmediatos a dichas edificaciones. Por tanto, el suelo que se califica como urbano, es el que corresponde a la aplicación del Apartado a) del Artículo 101 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.- VALORES ESTETICOS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de.....
28 ABR. 1993

En Zorita de los Canes existen las siguientes edificaciones que deben ser protegidas de la edificación:

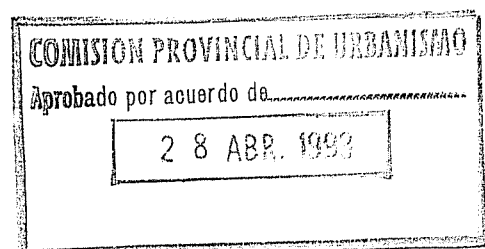
a) El Castillo. Dada la ubicación del mismo sobre el casco urbano y en una ladera de fuerte pendiente que hace imposible su edificación, y al quedar la misma calificada de no urbanizable, quedará protegido de la incidencia que sobre el mismo pudieran ocasionarle nuevas edificaciones. No obstante, y dado el lamentable estado de deterioro, tanto del Castillo como de la Iglesia que él alberga, más que en su protección, deberá actuarse en su rehabilitación, y como en el caso de procederse a estas obras restauradoras serán proyectadas por Organismos especializados de la Administración, serán éstos los que a través del correspondiente Proyecto, deban proteger de la forma más acertada, a los restos del Castillo hoy existentes.



b) Conjunto urbano contiguo al río Tajo. El río Tajo atraviesa el término municipal bordeando al Casco Antiguo, y dado que aguas abajo está la presa de Almoguera, el paraje sobre el que se asoma Zorita de los Canes al río Tajo, es de una elevada belleza. Como el casco urbano se desarrolla entre el Castillo y el río Tajo, las edificaciones que se construyan deberán mantener la tipología de la vivienda tradicional de la localidad y de la comarca. Ello será posible con la aplicación estricta de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, a las que antes nos referíamos.

c) Ciudad visigótica de Recópolis. Al estar ubicada los restos de esta ciudad a 2 kmt. del actual Casco Antiguo, quedarán calificados como de suelo no urbanizable, lo que garantizará la inedificabilidad de los mismos.

4.- BASES LEGALES

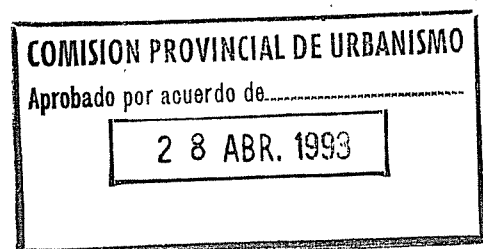


Los Proyectos de Delimitación de suelo urbano, han de redactarse de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 81 de la Ley del Suelo, y desarrollados en el Título III del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El Artículo 103 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico señala que todo Proyecto de Delimitación de suelo urbano deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.

b) Planos de Información.



c) Plano de la Delimitación de suelo urbano.

El Artículo 102 posibilita dos tipos de Delimitaciones de suelo urbano, una con Ordenanzas y alineaciones, y otra, sin Ordenanzas para ser de aplicación las que existan en el ámbito provincial.

5.- CONCLUSION

Con todo lo señalado se considera justificada la Delimitación del suelo urbano de Zorita de los Canes, que se redacta tan sólo a efectos de tal Delimitación, y que al carecer de Ordenanzas serán de aplicación las vigentes Normas en el ámbito provincial. En este Proyecto de Delimitación de suelo urbano queda también delimitado su sistema viario y en el caso de necesitar, completarse o ajustarse deberá redactarse el oportuno Estudio de Detalle.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de.....
28 ABR. 1993

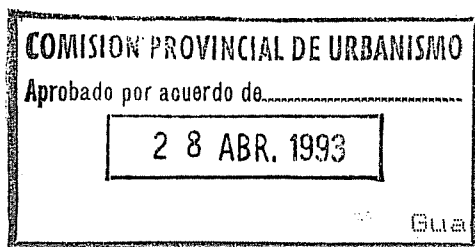
6.- PLANOS

Con el fin de situar y justificar la Delimitación del suelo urbano, que prevé el presente Proyecto, se acompañan a él los siguientes Planos:

Plano número 1: Situación en el término municipal.

Plano número 2: Delimitación del suelo urbano.

Plano número 3: Infraestructuras existentes.



Guadalajara, Julio de 1.990

DIRECTOR DE TRABAJO

FDO: VICTORIANO SALVADOR RUIPERROT

ASISTENTE TECNICO

FDO: JUAN JOSE ORIAO DE PARDO