

**1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
EL POZO DE GUADALAJARA.**

1.- INICIATIVA

La presente modificación puntual se realiza a iniciativa del Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara, en su deseo de perfeccionar los instrumentos de regulación urbanística en el municipio, adaptándolos a las nuevas necesidades.

2.- ANTECEDENTES

El vigente Plan de Ordenación Municipal se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 29 de Junio de 2005.

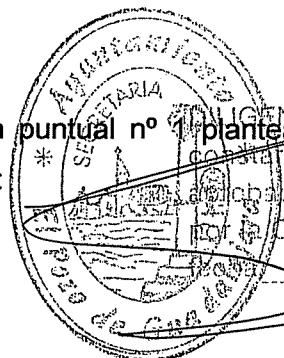
La presente modificación afecta a unas pequeñas zonas del término ordenado, y a pequeños ajustes normativos por lo que ni por sus características ni por su importancia, supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, considerándose como un cambio aislado en la clasificación del suelo.

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL

La presente modificación puntual se realiza al amparo de lo dispuesto en el Artº 41 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

**4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN
FUNCIONAL**

La presente modificación puntual nº 1 plantea los siguientes cambios que se enumeran a continuación:



INICIATIVA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado en Sesión plenaria de la Corporación en Sesión plenaria de
INICIAL
 07 SET. 2006
 El Secretario.

4.1.- Reclasificación de una pequeña parte de terreno al sur del Sector RESVI, que pasa de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Residencial.

4.2.- Inclusión en el Suelo Urbano. Casco Antiguo, de una franja de terreno que está ubicada en el Suelo Urbano. Ensanche.

4.3.- Cambio de ordenanzas en el Suelo Urbano. Casco Antiguo, de varios sectores de vivienda unifamiliar que pasarán a llamarse Suelo Urbano. Ordenanza Especial.

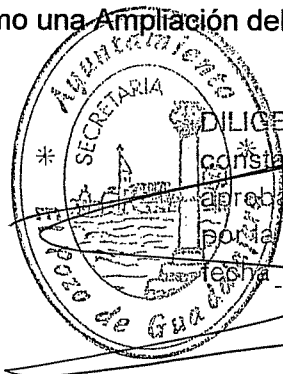
4.4.- Modificación en las cámaras bajo cubierta, de la altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en su cara interior, fijada en 1 m, que pasa a 1,50 m.

4.1.- Reclasificación de una pequeña parte de terreno al Sur del Sector Res VI, que pasa de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Residencial.

Se trata de un pequeño sector, con una extensión superficial de 18.138,00 m². La reclasificación de este Sector, se debe a que el Plan General de Infraestructuras redactado para el Municipio, como instrumento de desarrollo del P.O.M., proyecta una glorieta en la carretera CM-2004 en su encuentro con la Urbanización "Montepozo" (Suelo Residencial 4). Es intención de la Corporación Municipal ejecutarla lo antes posible, ya que el acceso a dicha urbanización, donde ya residen muchos vecinos, es peligroso.

Como para realizar dicha glorieta hay que adquirir los terrenos adyacentes, es por lo que se plantea la reclasificación de esta pequeña zona. Además, también sirve para dar acceso al Sector Res.VI, pues el acceso planteado en el Plan de Ordenación, al no haberse ejecutado los Sectores Industriales, no es posible.

Dicho sector se plantea como una Ampliación del Sector Res. VI.



DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado INICIAL por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET. 2006
El Secretario,

- 2 MAR. 2007

FICHAS SUELO URBANIZABLE

Área de reparto ampliación Sector RES VI	Denominación: AMPLIACIÓN SECTOR RES VI
Clasificación Cuatrienio Uso característico	Urbanizable Primero Residencial
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO (aproximada)	18.138 m²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5 u.a. / m ² suelo
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	9.069 m ²
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS ZONAS VERDES 1.814 m ² SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES 575 m ² EQUIPAMIENTO 1.814 m ²	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la Legislación.
ORDENANZAS Según artículo 42.1.2	Capacidad (nº viviendas) 36 Densidad 20 viviendas / hectárea
OTRAS CONDICIONES	Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación o agente urbanizador. El sector contribuirá en su parte proporcional a los gastos correspondientes al sistema general de abastecimiento y saneamiento, así como al 100% de sus sistemas generales. Le será de aplicación todo lo relativo a la Normativa Sectorial de carácter vinculante. Corresponde al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento lucrativo del sector.

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer
constar que el presente documento fue
aprobado **INICIAL**
por la Corporación en Sesión plenaria de
fecha **07 SET. 2006**

El Secretario



- 2 MAR. 2007

4.2.- Inclusión en el Suelo Urbano. Casco Antiguo de una franja de terreno que está ubicada en el Suelo Urbano. Ensanche.

El terreno que nos ocupa se encuentra situado a lo largo de la Avenida de la Constitución y, en esta zona se quiere ensanchar dicha avenida, para que tenga la misma anchura que tiene en la parte lindante con el sector SU RES.2.

Actualmente esta zona está ocupada por parte de una nave y el vallado de las parcelas.

Para poder obtener este suelo sin tener que expropiarlo, la Corporación Municipal ha hablado con los propietarios y les ha indicado el cambio de ordenanzas de Suelo Urbano. Ensanche a Suelo Urbano. Casco Antiguo, ya que en este suelo se pueden construir vivienda multifamiliar.

La obtención de esta vía es muy importante para el municipio, ya que se está construyendo en las proximidades un nuevo Colegio y la Avda. de la Constitución es su conexión con el Casco . Se tiene que ceder 5,70 m de anchura a lo largo del lindero frente de la parcela que tiene 69 m. de largo, lo que nos da:

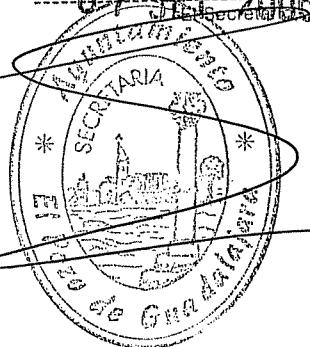
CESIÓN A CALLE: 5,70 m x 69 m = 393,30 m²

Dicha parcela 1 además tiene una nave edificada junto a la calle que hay que demoler para proceder al ensanchamiento de la calle.

Por otro lado en la franja del terreno que linda con la Avda. de Castilla, parcela 2 hay que proceder también a otra cesión a calle, que es la prolongación de la C/ San Roque:

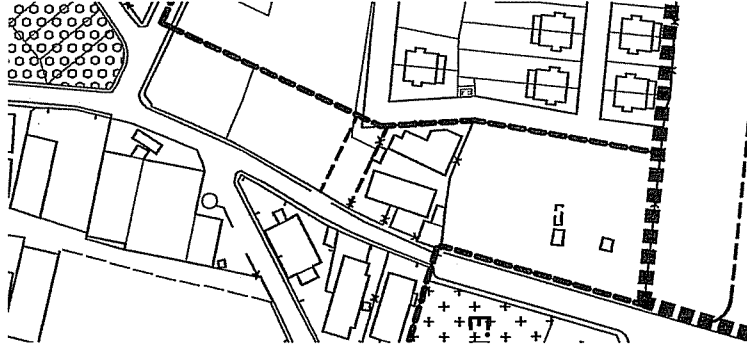
CESIÓN A CALLE: 8 m x 30 m = 240,00 m²

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado **INICIAL** por la Corporación en Sesión plenaria de fecha **07 JUL 2006**



-- 2 MAR. 2007

Al proceder, en esta franja de terreno, al cambio de ordenanza de ensanche a Casco Antiguo, se produce un aumento de edificabilidad, que se especifica a continuación:



. Superficie de la franja de terreno: 5.144 m²

. **Edificabilidad:** Ensanche: Parcelas 200 m² ----- 25,72 m²
Edificabilidad: 1m²/m² ----- 5.144,00 m²

Casco Antiguo: Fondo máximo : 15 m.

Altura máxima : II plantas , 7,50 m.

Longitud fachada parcela 1 : 69 m

Longitud fachada parcela 2 : 68 m.

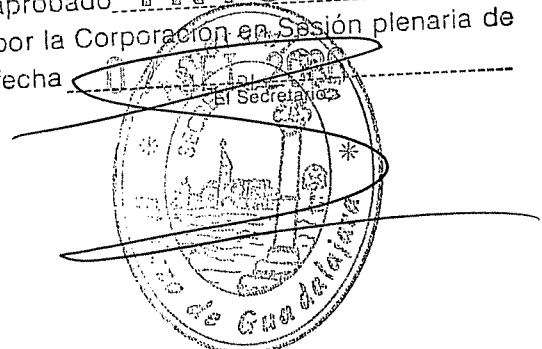
Parc. 1: 2 x 15 m x 69 m x 2 plantas = 4.140 m²

Parc. 2: 15 m x 68 m. x 2 plantas = 2.040 m²

Total Edificabilidad ----- 6.180 m²

Lo que supone un aumento de edificabilidad de 1.036 m²

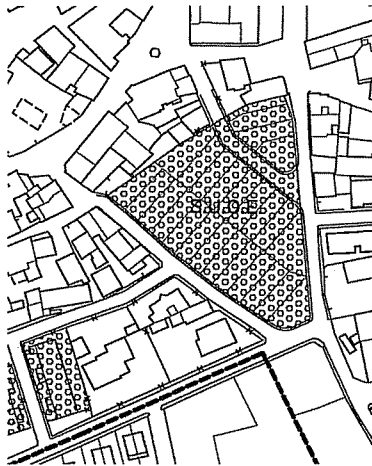
DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado INICIAL por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 11/03/2007



4.3.- Cambio de Ordenanzas en el Suelo Urbano. Casco Antiguo, de varios sectores de vivienda unifamiliar que pasarán a llamarse Suelo Urbano. Ordenanza Especial.

Se trata de zonas del Suelo Urbano, de vivienda unifamiliar, que en las antiguas normas tenían una ordenanza especial y ahora con el P.O.M. han pasado a Casco Antiguo y que se ha visto necesaria que sigan teniendo las ordenanzas anteriores. Es por lo que se establece una ordenanza nueva y que se indica en la redacción final de la modificación que se plantea (Suelo Urbano. Ordenanza Especial).

ZONA 1



Edificabilidad Ordenanza actual Casco Antiguo:

Fondo máximo : 15 m.
 Altura máxima : 11 plantas / 7,50 m.
 Longitud fachada: 220 m. / 730 m²

E= 220 m x 15 m x 2 plantas = 6.600 m²
 730 m² x 2 plantas = 1.460 m²

Total Edificabilidad actual = 8.060 m²

Edificabilidad Ordenanza Especial Casco Antiguo:

Nº. Máximo viviendas: 26
 Parcela mínima: 200 m²
 Edificabilidad: 1 m²/m²

E= 26 Viv x 200 m² = 5.200 m²

Con la nueva ordenanza que se pretende, la edificabilidad en esta **zona 1**, se **disminuye en 2.860 m².**

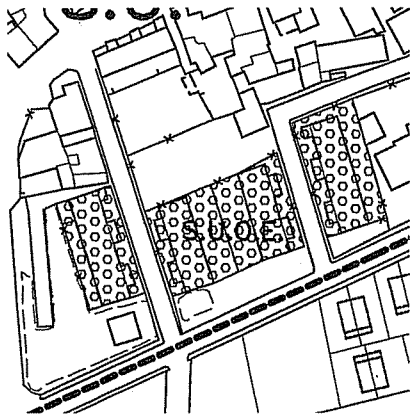
DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado _____ por la Corporación en Sesión plenaria de fecha _____



COMISIÓN DE ORDENANZAS
Aprobado
- 2 MAR. 2007

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado definitivamente
7
- 2 MAR. 2007

ZONA 2



Edificabilidad Ordenanza actual Casco Antiguo:

Fondo máximo : 15 m.
Altura máxima : II plantas / 7,50 m.
Longitud fachada: 55 m / 60 m / 38 m

$E = 153 \text{ m} \times 15 \text{ m} \times 2 \text{ plantas} = 4.590 \text{ m}^2$

Total Edificabilidad actual = 4.590 m²

Edificabilidad Ordenanza Especial Casco Antiguo:

Nº. Máximo viviendas: 18
Parcela mínima: 200 m²
Edificabilidad: 1 m²/m²

$E = 18 \text{ Viv} \times 200 \text{ m}^2 = 3.600 \text{ m}^2$

Con la nueva ordenanza que se pretende, la edificabilidad en esta zona 2, se disminuye en 990 m².

ZONA 3



Edificabilidad Ordenanza actual Casco Antiguo:

Fondo máximo : 15 m.
Altura máxima : II plantas / 7,50 m.
Longitud fachada: 250 m / 80 m

$E = 330 \text{ m} \times 15 \text{ m} \times 2 \text{ plantas} = 9.900 \text{ m}^2$

Total Edificabilidad actual = 9.900 m²

Edificabilidad Ordenanza Especial Casco Antiguo:

Nº. Máximo viviendas: 30
Parcela mínima: 200 m²
Edificabilidad: 1 m²/m²

$E = 30 \text{ Viv} \times 200 \text{ m}^2 = 6.000 \text{ m}^2$

Con la nueva ordenanza que se pretende, la edificabilidad en esta zona 3, se disminuye en 3.900 m².



que se extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET 2006
El Secretario,

INICIAL

07 SET 2006

- 2 MAR. 2007

Por tanto aunque en el apartado anterior (4.2.) se aumentaba la edificabilidad con el cambio de ordenanza en 1.036 m², en este apartado (4.3.), como se ha indicado anteriormente, se disminuye la edificabilidad en 7.750 m².

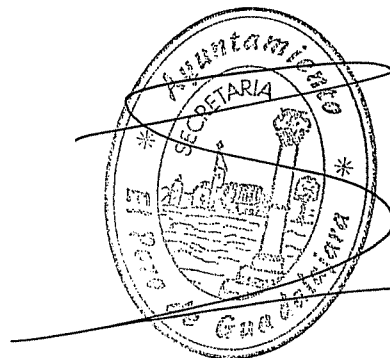
Con lo anteriormente expuesto **la edificabilidad en el Casco Antiguo**, con el cambio de ordenanzas propuesto, **se disminuye en 6.714 m²**, cumpliéndose las recomendaciones del Artº. 31 de la L.O.T.A.U. , donde indica que en el suelo urbano deberá procurarse una disminución de la edificabilidad.

4.4.- Modificación en las cámaras bajo cubierta, de la altura máxima del arranque del plano indicado en la cubierta en su cara interior, fijada en 1m, que pasa a 1,50 m.

Se ha visto la necesidad de aumentar este parámetro a 1,50 m., ya que se aumentó la altura máxima de la edificación a 7,50 m para poder utilizar, precisamente ésta cámara bajo cubierta.

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado **INICIAL** por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET. 2006

El Secretario,



- 2 MAR 2007

5.- REDACCIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN

La redacción modificada, siguiendo la numeración existente del vigente Plan de Ordenación Municipal, queda de la siguiente manera:

APARTADO II. SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

ARTÍCULO 33. CASCO ANTIGUO.

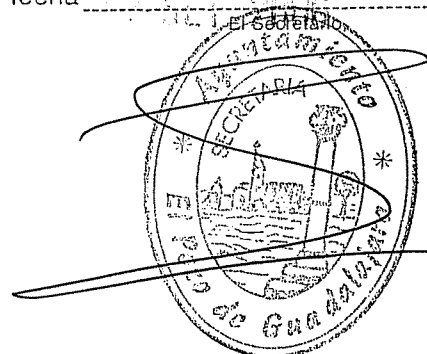
En El Pozo de Guadalajara, la zona de casco antiguo, delimitada en la documentación gráfica adjunta, constituida por el núcleo original antes de la expansión.

33.1. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en este sector son los que a continuación se enumeran:

- 1. Vivienda, en todas sus categorías.*
- 2. Garaje-aparcamiento en sus categorías 1ª, 2ª, 5ª, 6ª y 7ª.*
- 3. Artesanía, en todas sus categorías.*
- 4. Industria, solo la compatible con la vivienda. No se permite el uso agrícola ni el ganadero en ningún caso.*
- 5. Hotelero, en todas sus categorías.*
- 6. Comercial, en todas sus categorías.*
- 7. Oficinas, en todas sus categorías.*
- 8. Espectáculos, en todas sus categorías.*
- 9. Salas de reunión, en todas sus categorías.*
- 10. Cultural, en todas sus categorías.*
- 11. Deportivo, en sus categorías 3ª y 4ª.*
- 12. Asistencial, en todas sus categorías.*

IGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado **INICIAL** por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 02 DE MAR 2007



33.2. Tipologías.

Se permiten en esta zona las tipologías siguientes:

1. Vivienda multifamiliar entre medianerías.
2. Vivienda unifamiliar entre medianerías.
3. Vivienda unifamiliar adosada en hilera.
4. Vivienda unifamiliar aislada

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado del

- 2 MAR. 2007

33.3. Condiciones de volumen.**1. Alineaciones.**

Se conservarán las alineaciones existentes en la actualidad en todas las zonas.

En las señaladas en la documentación gráfica adjunta como de reconstrucción de fachada del conjunto, se señalan las alineaciones correspondientes. La alineación interior de manzana vendrá definida por el fondo máximo edificable, que se fija en 15 metros para la totalidad de la zona. La dimensión mínima de acera se fija en 1,00 m.

2. Retranqueos.

En edificación cerrada y en hilera:

Serán los especificados en el art. 32.5. de estas Normas Urbanísticas. No se fijan retranqueos, en planta baja, a fondo de parcela. No se fijan otros retranqueos en esta ordenanza particular.

En edificación aislada y adosada:

Retranqueos a linderos laterales 3 m.

Retranqueo a fondo 5 m.

3. Parcela mínima.

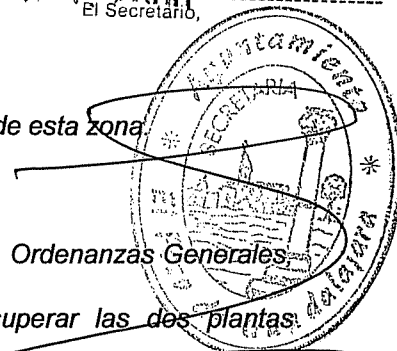
No se fija parcela mínima como ordenanza particular de esta zona.

4. Alturas.

La altura permitida será la definida en el artículo 32.3. Ordenanzas Generales de estas Normas Urbanísticas. En ningún caso podrá superar las dos plantas construidas y los 7,50 metros. En la documentación gráfica se determinan las alturas máximas, pormenorizadamente, por manzanas.

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado **INICIAL** por la Corporación en Sesión plenaria de fecha **07 SET 2006**

El Secretario,



- 2 MAR. 2007

Todos los espacios bajo cubierta que no consuman edificabilidad, pero que sean susceptibles de aprovechamiento, deberán plasmarse en los proyectos de edificación correspondientes, aunque su terminación, a efectos de acabados no se contemple en dicho proyecto.

5. Altura de pisos.

La altura mínima entre pavimento y forjado de cada planta será de 2,50 m. siempre que esta distribución interior no atente, en fachada, contra las estipulaciones contenidas en el artículo 32.11 de estas Normas Urbanísticas.

6. Edificabilidad.

Vendrá definida por el fondo edificable y la altura máxima permitida. En todo caso no superará los siguientes parámetros:

En edificación cerrada: 3,00 m²/m² ó 9,00 m³/m²

En edificación aislada: 1,00 m²/m² ó 3,00 m³/m²

7. Superficie máxima ocupada.

Edificación cerrada o en hilera:

No se fija para esta zona. Vendrá definida por las alineaciones exterior o interior, si la hubiere. La planta baja de la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Edificación aislada o pareada:

Ocupación máxima: 60%

8. Condiciones de ambiente y estéticas.

Se tendrá en cuenta todo lo especificado en el Título I, Apartado IV, Artículo 24. Limitaciones de la edificación, en el Título II, Apartado I, Artículo 32. Suelo urbano Ordenanzas Generales y en estas Ordenanzas Específicas de este Plan de Ordenación Municipal.

9. Obtención de licencia.

La edificación en este sector podrá desarrollarse directamente a partir de esta normativa previa su aprobación y el cumplimiento de los deberes de urbanización que determinen estas Normas y los que, en su caso, pueda establecer el Ayuntamiento en

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado INICIAL por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET. 2006



- 2 MAR. 2007

cumplimiento de los objetivos enumerados en el art. 45 y concordantes de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

CASCO ANTIGUO. ORDENANZA ESPECIAL

Condiciones de uso

Los usos permitidos en este sector son los que a continuación se enumeran:

- 1. Vivienda, en todas sus categorías.*
- 2. Garaje-aparcamiento en sus categorías 1ª, 2ª, 5ª, 6ª y 7ª.*
- 3. Artesanía, en todas sus categorías.*
- 4. Industria, solo la compatible con la vivienda. No se permite el uso agrícola ni el ganadero en ningún caso.*
- 5. Hotelero, en todas sus categorías.*
- 6. Comercial, en todas sus categorías.*
- 7. Oficinas, en todas sus categorías.*
- 8. Espectáculos, en todas sus categorías.*
- 9. Salas de reunión, en todas sus categorías.*
- 10. Cultural, en todas sus categorías.*
- 11. Deportivo, en sus categorías 3ª y 4ª.*
- 12. Asistencial, en todas sus categorías.*

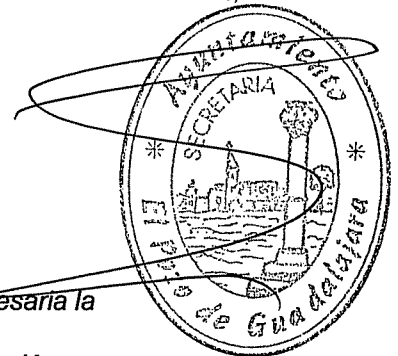
DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado **INICIAL** por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SEPT 2006

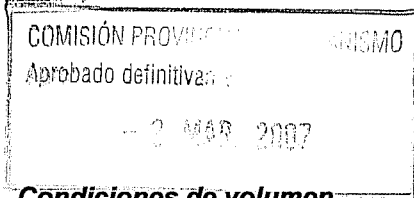
El Secretario,

Tipologías.

Se permiten en esta zona las tipologías siguientes:

- 1. Vivienda unifamiliar aislada o pareada.*
- 2. Vivienda unifamiliar agrupada. En este caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes resultantes*





Condiciones de volumen.

1. Alineaciones.

No se fijan alineaciones obligatorias para la edificación. La dimensión mínima de acera se fija en 1,00 m.

2. Retranqueos.

No se fijan retranqueos en esta Ordenanza.

3. Parcela mínima.

Parcela mínima..... 200 m2

Dimensiones mínimas: Fachada/linderos..... 6/15 m.

4. Alturas.

La altura permitida será la definida en el artículo 32.3 Ordenanzas Generales, de estas Normas Urbanísticas. En ningún caso podrá superar las dos plantas construidas y los 7,50 m.

Todos los espacios bajo cubierta que no consuman edificabilidad, pero que sean susceptibles de aprovechamiento, deberán plasmarse en los proyectos de edificación correspondientes, aunque su terminación, a efectos de acabados no se contemple en dicho proyecto.

5. Altura de pisos.

La altura mínima entre pavimento y forjado de cada planta será de 2,50 m. siempre que esta distribución interior no atente, en fachada, contra las estipulaciones contenidas en el artículo 32.11 de estas Normas Urbanísticas.

6. Edificabilidad.

Vendrá definida por el fondo edificable, la altura máxima permitida y los retranqueos obligatorios. En todo caso no se superarán los siguientes parámetros:

Edificabilidad máxima: 1,00 m2/m2 ó 3,00 m3/m2

Volumen máximo edificable: 1.600 m3

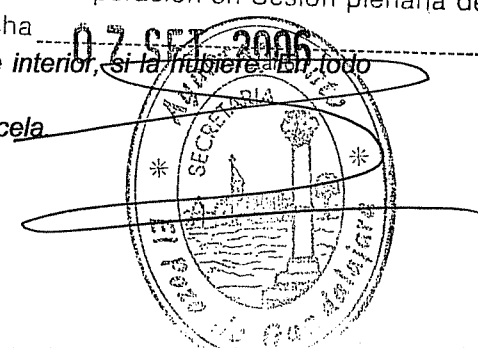
7. Superficie máxima ocupada.

Vendrá definida por las alineaciones exterior e interior, si la hubiere en todo caso no superará el 80% de la superficie neta de la parcela

INICIATIVA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha

INICIAL

07 SEPT 2006



8. Condiciones de ambiente y estéticas.

Se tendrá en cuenta todo lo especificado en el Título I, Apartado IV, Artículo 24. Limitaciones de la edificación, en el Título II, Apartado I, Artículo 32. Suelo urbano. Ordenanzas Generales y en estas Ordenanzas Específicas de este Plan de Ordenación Municipal.

En el desarrollo de este Sector Residencial, se tratará de evitar el uso abusivo de repetición de diseños o modelos de viviendas, no permitiéndose más de 8 viviendas adosadas sin interrupción de diseño.

9. Obtención de licencia.

La edificación en este sector podrá desarrollarse directamente a partir de esta normativa previa su aprobación y el cumplimiento de los deberes de urbanización que determinen este Plan y los que, en su caso, pueda establecer el Ayuntamiento en cumplimiento de los objetivos enumerados en el art. 45 y concordantes de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

APARTADO I. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

ARTÍCULO 42. DETERMINACIONES GENERALES

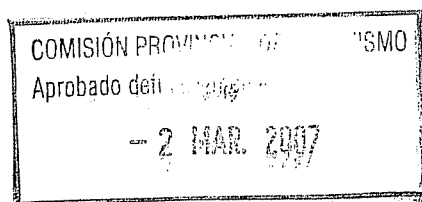
Constituyen el suelo urbanizable residencial las áreas definidas así en los artículos 10 y 11 de las presentes Normas y delimitadas en la documentación gráfica adjunta correspondiente como Sector Res I, Sector Res II, Sector Res III, Sector Res IV, Sector Res V, Sector Res VI y Sector Res VII.

Las reservas de suelo serán las señaladas en el Artículo 31 de la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003 de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley.



DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado por la Corporación en Sesión Plenaria de fecha 07 SEI 2006

El Secretario,



Las cesiones serán las señaladas en el Artículo 68 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

Los índices de aplicación exigidos para estos sectores y que deberán cumplir los planes de ordenación para tal zona, son los siguientes:

Las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.

Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.

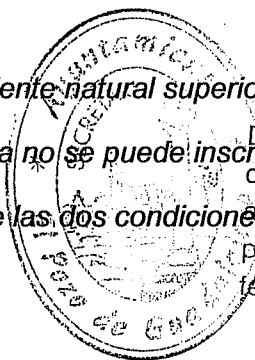
Las previsiones de suelo que se reservan para establecer espacios libres, parques y jardines públicos en cada actuación, estarán en proporción adecuada a las necesidades derivadas de la forma de vida urbana de la colectividad y no serán inferiores al 10% de la superficie de actuación.

Estas zonas, deberán convertirse en terrenos de dominio público es decir, de utilización y acceso totalmente libre, y no podrán ocuparse por instalaciones de ningún género (aparcamiento, vías de circulación rodada, ni siquiera deportivas) que comporten una limitación a su uso y disfrute libres o que exijan para tal uso o disfrute el pago de cualquier precio o tasa.

La posible existencia o previsión de zonas verdes de uso privado o de uso limitado no disminuirá en ningún caso las superficies antes citadas.

No serán computados como zonas verdes, salvo las excepciones contenidas en el Artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aquellos terrenos que:

- 1º) Tengan pendiente natural superior al 10%
- 2º). Que en planta no se puede inscribir una circunferencia cuyo diámetro cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:



DILIGENCIA: Que en esta acta constar que el presente documento fué por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET 2006
 INICIAL
 El Secretario,

a) Que sea mayor que el triple de la altura del paramento más alto que la encuadra.

b) Que sea mayor de 30 metros y 12 metros respectivamente.

42.1. Suelo urbanizable general. Determinaciones particulares

El suelo urbanizable general está constituido por los Sectores delimitados en la documentación gráfica adjunta como Sector Res I, Sector Res III, Sector Res VI y Sector Res VII, a desarrollar a través de Programas de Actuación Urbanizadora y los correspondientes Planes Parciales.

42.1.1. Condiciones de ordenación

1. Tipo de edificación

- Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas
- El Plan Parcial deberá delimitar la ubicación de cada una de las tipologías permitidas

2. Condiciones de densidad

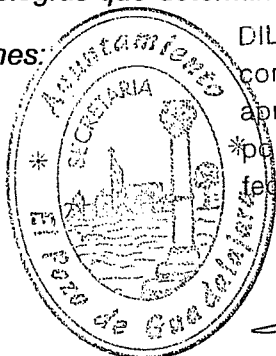
- Densidad máxima..... 20 viv/Ha.
- Sea cual fueren las diferentes tipologías adoptadas la densidad máxima del polígono referido a su superficie total no podrá superar el valor antes establecido.

42.1.2. Condiciones de edificación

1. Zona de viviendas:

Las diferentes tipologías que determine el Plan Parcial deberán atenerse a las siguientes condiciones:

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado INICIAL por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET. 2006



El Secretario,

[Handwritten signature]

	Parcela Mínima	Fachada Linderos	Edificab Máxima m ² /m ²	Volumen máximo	Altura máxima	Ocupa máxima	Linderos	Vías
Agru y Par	250 m ²	10/15	1,00	—	2p/ 7,5 m	50%	3,00 m	3,00
Aislada	500 m ²	12/10	0,70	—	2P/ 7,5 m	35%	3,00 m	3,00
Ciudad Jardín	1000 m ²	15,25	0,40	1500 m ³	2p/ m	20%	3,00 m	5,00
Parque Urbaniza.	4000 m ²	30/15	0,40	1800 m ³	2p/ 7,5 m	10%	5,00 m	8,00
Viv Multifamiliar	500 m ²	12/20	1,00	—	3p/10 m	25%	3,00 m	5,00

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado definitivamente,
- 2 MAR. 2007

2. Zona de equipamiento:

Las zonas para equipamiento integrantes de los sistemas interiores del Sector estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) Tipo de edificación: Se ajustará a las necesidades concretas de cada instalación debidamente justificada en el Proyecto de Edificación correspondiente.

b) Condiciones de altura:

- Número de plantas..... 2
- Altura máxima..... 7,5 m.

c) Condiciones de edificabilidad

- Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m² ó 2,10 m³/m²

Todos los espacios bajo cubierta que no consuman edificabilidad, pero que sean susceptibles de aprovechamiento, deberán plasmarse en los proyectos de edificación correspondientes, aunque su terminación, a efectos de acabados no se contemple en dicho proyecto.

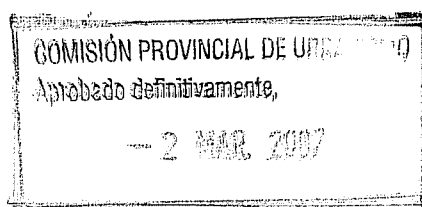
3. Condiciones de diseño:

- a) El Plan Parcial deberá justificar la coherencia de la ordenación adoptada en el caso de utilizar tipologías diferentes.
- b) A pesar de utilizar tipologías de mayor densidad local la densidad referida a la superficie total del polígono no podrá superar la densidad establecida en el artículo 3.2.7.



DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 02/03/2007

El Secretario,



42.1.3. Cesiones obligatorias

Los propietarios de terrenos incluidos en esta zona residencial del Suelo Urbanizable, están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento las siguientes superficies, referidas a la total del Sector que desarrolle el preceptivo Plan Parcial:

- Las necesarias para la red viaria.
- Reserva de terreno para parques y jardines públicos, en proporción mínima de 18 m² por vivienda, y en cualquier caso superior al 10% de la superficie total ordenada.
- Reserva de suelo para centros de carácter docente, en la proporción mínima de 10 m² por vivienda, mínimo 1.000 m².
- Reserva de suelo destinada a dotaciones, en la proporción mínima de 20 m² de terreno por cada 100 m² construidos.
- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo.

42.1.4. Usos permitidos.

Los usos permitidos en este sector, en las zonas calificadas como residencial unifamiliar, son los que a continuación se enumeran:

1. Vivienda, en su categoría 1^a.
2. Garaje-aparcamiento en su categoría 1^a.
3. Artesanía, en sus categorías 1^a y 3^a.
4. Oficinas, en su categoría 4^a.
5. Deportivo, en su categoría 4^a. Se autorizan piscinas privadas no sobrepasando, en ningún caso, los 70 m³ de capacidad, debiendo tener una instalación depurada y siempre y cuando la renovación de agua diaria o equivalente no sea superior a 1,5 litros/m² de superficie ocupada por la piscina.



Los usos permitidos en estos sectores en las zonas calificadas como de equipamiento, son los que a continuación se enumeran:

- 1. Vivienda, solamente de guarda al servicio de la instalación.*
- 2. Garaje-aparcamiento en sus categorías 2ª, 5ª y 6ª.*
- 3. Artesanía, en todas sus categorías.*
- 4. Hotelero, en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.*
- 5. Comercial en todas sus categorías.*
- 6. Oficinas, en sus categorías 2ª y 3ª.*
- 7. Espectáculos, en sus categorías 3º, 4ª y 5ª.*
- 8. Salas de reunión, en todas sus categorías.*
- 9. Cultural, en todas sus categorías.*
- 10. Deportivo, en sus categorías 3ª y 4ª.*
- 11. Asistencial, en sus categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.*

42.1.5. Determinaciones generales.

En todo caso, se cumplirán todas las determinaciones contenidas en la Ley del suelo 1/1992, en el apartado 11 del Capítulo I y en los apartados 1,2,3 y 4 del Capítulo III de las presentes Normas, así como las determinaciones expresadas en el capítulo V y anexos correspondientes del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Asimismo, la obligación de la conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores o propietarios de suelo o parcelas, constituidas en Entidad Urbanística de Conservación, por un periodo no inferior a veinte años.

En este Plan se grafía la zona donde se concentrarán las cesiones obligatorias y gratuitas del sector (Zonas verdes, equipamientos y dotaciones). Corresponde al Plan Parcial la definición exacta de las mismas manteniendo su ubicación.

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fué aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha



- 2 MAR. 2007

42.1.6. Normas de diseño.

Los Planes Parciales correspondientes concretarán en sus ordenanzas las determinaciones contenidas en este artículo. Como norma general para este planeamiento, se deberá procurar, en cuanto a criterio de diseño, la formación de un núcleo lo más compacto posible, intentando la creación de los espacios públicos urbanos alrededor de los cuales se articulen las áreas residenciales.

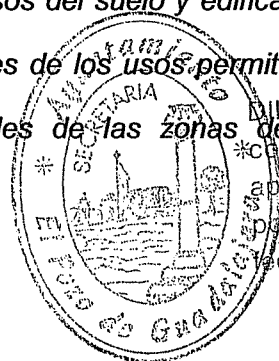
42.1.7. Condiciones estéticas.

La edificación deberá incluir todas las determinaciones incluidas en el Artículo 32.11 Condiciones Estéticas para el suelo urbano y en el Artículo 24. Limitaciones de la edificación, con carácter general.

En el desarrollo de este Sector Residencial, se tratará de evitar el uso abusivo de repetición de diseños o modelos de viviendas, no permitiéndose más de 8 viviendas adosadas sin interrupción de diseño.

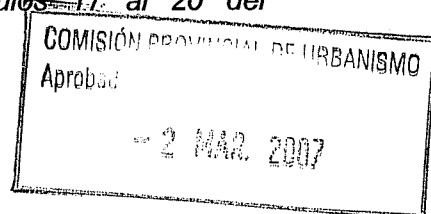
42.1.8. Regulación de usos y edificación.

El Plan Parcial establecerá las condiciones detalladas que regulan el uso del suelo y edificación de cada Sector, de conformidad con la normativa anterior, así como las que hagan referencia a dichos usos y a las condiciones generales de construcción en el suelo urbano, y las alteraciones de las mismas que no afectan al aprovechamiento y condiciones de ordenación establecidas en este título, se considerarán modificaciones de este Plan, debiendo tramitarse en expediente separado y de conformidad con la legislación vigente, a excepción de aquéllas que justificadas razonablemente, no supongan incremento de volumen o densidad, ni interfieran u originen conflictos en la estructura urbana, ni modifiquen sustancialmente las condiciones estéticas e higiénico-sanitarias de las ordenanzas de usos del suelo y edificación en el suelo urbano, así como no supongan alteraciones de los usos permitidos o prohibidos en ellas en relación con los usos globales de las zonas de cada Sector, todo ello según las



DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET 2006

definiciones y determinaciones contenidas en los artículos ~~17~~ al 20 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.



42.1.9. Sistema de actuación.

Para el desarrollo de estos sectores de suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en los Capítulos II a V, artículos 113, siguientes y concordantes de la Ley 2/1998, LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley.

42.1.10. Desarrollo y gestión.

Para la concesión de licencias se precisará, en virtud de las determinaciones contenidas en la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003 de modificación de dicha Ley, la realización de los correspondientes Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. En todo caso, deberá garantizarse el total del coste de la urbanización, incluida la propia interior y las conexiones con los sistemas viarios y de servicios del núcleo. Se establece el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan, para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector. En caso de no cumplirse esta condición, el Ayuntamiento procederá a la revisión del P.O.M. El PAU contendrá los plazos para la presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

42.2. Suelo urbanizable de desarrollo

El suelo urbanizable de desarrollo, en virtud del Art. 24.2. c) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, son aquellos suelos contiguos al suelo urbano para los que el Plan prevé una ordenación pormenorizada, y que se delimitan en la información gráfica adjunta con la denominación de Sector Res II, Sector Res IV y Sector Res V.

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET. 2007.



INICIAL

07 SET. 2007. El Secretario,

42.2.1. Condiciones de uso

Los usos permitidos en este sector son los que a continuación se enumeran:

1. Vivienda aislada y agrupada.
2. Garaje-aparcamiento en sus categorías 1ª, 2ª, 5ª, 6ª y 7ª.
3. Artesanía, en todas sus categorías.
4. Industria, solo la compatible con la vivienda. No se permite el uso agrícola ni el ganadero en ningún caso.
5. Hotelero, en todas sus categorías.
6. Comercial, en todas sus categorías.
7. Oficinas, en todas sus categorías.
8. Espectáculos, en todas sus categorías.
9. Salas de reunión, en todas sus categorías.
10. Cultural, en todas sus categorías.
11. Deportivo, en sus categorías 3ª y 4ª.
12. Asistencial, en todas sus categorías.

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado en:

- 2 MAR. 2007

42.2.2. Tipologías.

Se permiten en esta zona las tipologías siguientes:

1. Vivienda unifamiliar aislada.
2. Vivienda unifamiliar agrupada.

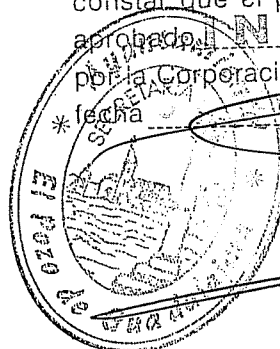
42.2.3. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones.

No se fijan alineaciones obligatorias para la edificación.

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de

fecha _____
El Secretario,



2. Retranqueos.

Vivienda unifamiliar aislada

<i>Retranqueo a vías públicas.....</i>	<i>3,00 m.</i>
<i>Retranqueo a linderos.....</i>	<i>3,00 m.</i>

Vivienda agrupada y pareada

<i>Retranqueo a vías públicas.....</i>	<i>3,00 m.</i>
<i>Retranqueo a linderos.....</i>	<i>3,00 m.</i>

3. Parcela mínima.

Vivienda unifamiliar aislada

<i>Parcela mínima.....</i>	<i>500 m2</i>
<i>Dimensiones mínimas: Fachada/linderos....</i>	<i>12/10 m.</i>

Vivienda agrupada y pareada

<i>Parcela mínima.....</i>	<i>250 m2</i>
<i>Dimensiones mínimas: Fachada/linderos...</i>	<i>10/15 m.</i>

4. Alturas.

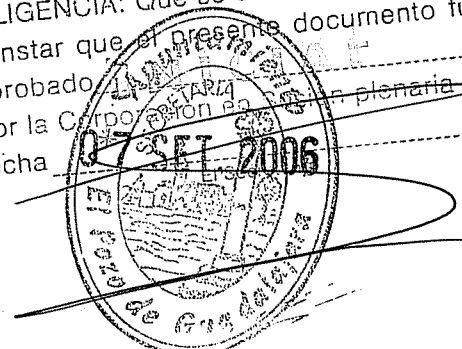
La altura permitida será la definida en el artículo 32.3 Ordenanzas Generales, de estas Normas Urbanísticas. En ningún caso podrá superar las dos plantas construidas y los 7,50 m.

Todos los espacios bajo cubierta que no consuman edificabilidad, pero que sean susceptibles de aprovechamiento, deberán plasmarse en los proyectos de edificación correspondientes, aunque su terminación, a efectos de acabados no se contemple en dicho proyecto.

5. Altura de pisos.

La altura mínima entre pavimento y forjado de cada planta será de 2,50 m. siempre que esta distribución interior no atente, en fachada, contra las estipulaciones contenidas en el artículo 32.11 de estas Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Comisión en una plenaria de fecha 07 SET. 2006



6. Edificabilidad.

Vendrá definido por el fondo edificable, la altura máxima permitida y los retranqueos obligatorios. En todo caso no se superarán los siguientes parámetros:

Vivienda unifamiliar aislada

Edificabilidad máxima..... 0,70 m²/m²

Volumen máximo edificable..... No se fija

Número máximo de viv/parcela.... 1 ud.

Vivienda agrupada y pareada

Edificabilidad máxima..... 1,00 m²/m²

Volumen máximo edificable..... No se fija

Número máximo de viv/parcela.... 1 ud

7. Superficie máxima ocupada.

Vendrá definida por las alineaciones exterior o interior, si la hubiere. En todo caso no superará el 35% de la superficie neta de la parcela en la vivienda unifamiliar aislada y el 50% en la vivienda agrupada y pareada.

8. Densidad

La densidad máxima se fija en 20 viviendas/ha.

42.2.4. Condiciones de ambiente y estéticas.

Se tendrá en cuenta todo lo especificado en el Título I, Apartado IV, Artículo 24. Limitaciones de la edificación, en el Título II, Apartado I, Artículo 32. Suelo urbano. Ordenanzas Generales y en estas Ordenanzas Específicas de este Plan de Ordenación Municipal.

En el desarrollo de este Sector Residencial, se tratará de evitar el uso abusivo de repetición de diseños o modelos de viviendas, no permitiéndose más de 8 viviendas adosadas sin interrupción de diseño.



42.2.5. Obtención de licencia.

La edificación en este sector podrá desarrollarse directamente a partir de esta normativa y la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, previa su aprobación, y el cumplimiento de los deberes de urbanización que determinen este Plan y los necesarios Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación y los que, en su caso, pueda establecer el Ayuntamiento en cumplimiento de los objetivos enumerados en el art. 46,97,113 y concordantes de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. En todo caso, deberá garantizarse el total del coste de la urbanización, incluida la propia interior y las conexiones con los sistemas viarios y de servicios del núcleo. Se establece el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan, para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector. En caso de no cumplirse esta condición, el Ayuntamiento procederá a la revisión del P.O.M. El PAU contendrá los plazos para la presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

CÁMARAS BAJO CUBIERTA.

Son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de la cubierta.

1. La cámara bajo cubierta seguirá necesariamente la pendiente de la cubierta, para que no se considere una planta más.
2. La pendiente máxima de la cubierta será del 45%.
3. Esta pendiente y por tanto la cubierta, tendrá su punto más alto en el punto medio del fondo edificable máximo de plantas de piso.
4. La altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en su cara interior no será superior a 1,50 m. medido desde el piso terminado del



DILIGENCIA: Que se extiende en su virtud de que el presente documento fue aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET. 2006
El Secretario,

último forjado horizontal ó de su proyección teórica sobre la cara interior de la fachada.

5. El uso de las cámaras bajo cubierta estará físicamente y funcionalmente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, no pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.

6. Los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta no computan a efectos de edificabilidad.

Con lo expuesto y la documentación gráfica adjunta, se considera definido el presente documento de Modificación Puntual.

El Pozo de Guadalajara, Julio de 2006

EL ARQUITECTO

Fdo.: Pilar Hierro Martínez

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado UNANIMEMENTE por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 07 SET. 2006

