

MEMORIA JUSTIFICATIVA de PIOZ

CAP.1 - MEMORIA JUSTIFICATIVA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO QUE SE PROPONE

- 1.1. PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN.
- 1.2. ASPECTOS MÁS DESTACADOS.
- 1.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- 1.4. ESTRUCTURA VIARIA.
- 1.5. POLÍGONO AGROPECUARIO MIXTO Y PARQUE INDUSTRIAL.
- 1.6. EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES.
- 1.7. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.
- 1.8. SUELO AGRÍCOLA.
- 1.9. GESTIÓN DEL SUELO
- 1.10. CUADRO DEL ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO.

CAP. 2 - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

- 2.1. EL SUELO URBANO Y URBANIZACIONES.
- 2.2. LA RED VIARIA.
- 2.3. LAS ZONAS VERDES.
- 2.4. CESIONES PARA SISTEMAS INTERIORES (SECTORES S.U.).
- 2.5. LAS ORDENANZAS.
- 2.6. LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (U.A).
- 2.7. LAS ORDENANZAS APROBADAS (O.A).
- 2.8. EL SUELO URBANIZABLE (SU).
- 2.9. EL SUELO RÚSTICO.
- 2.10. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.
- 2.11. SISTEMAS GENERALES Y AREAS DE REPARTO.
- 2.12. DESARROLLO PREVISIBLE, HORIZONTE TEMPORAL Y EVALUACIÓN ECONOMICA.
- 2.13. ANULADO.
- 2.14. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CATÁLOGO.
- 2.15. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA.

CAP. 1 - MEMORIA JUSTIFICATIVA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO QUE SE PROPONE.

El origen de la redacción de este Plan de Ordenación Municipal ha sido la necesidad de preparar suelo urbanizable para atender la demanda existente, sustituyendo así las NNSS-94, con el fin de evitar modificaciones puntuales continuas sobre las mismas.

Han transcurrido por lo tanto, 8 años de su vigencia.

El contenido documental de este plan de ordenación se adapta a las determinaciones de la nueva Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de 1999 (conocida como **L.O.T.A.U.**, la Ley de Suelo de Castilla-La Mancha), así como a los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina urbanística en aquellos aspectos no derogados de la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (26 de marzo de 1998), así como la legislación vigente en esta materia en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha: Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y Las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento para la provincia de Guadalajara (20 de junio, 1987), Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla – La Mancha, y Red Hidrográfica de la Cuenca del Tajuña.

La oportunidad de la revisión y adaptación de las antiguas normas viene dada tanto por su adecuación a las nuevas leyes, como por las distintas condiciones socioeconómicas por las que atraviesa la economía local. Complementariamente se ha considerado la necesidad de proceder a la introducción de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano (U.A.s), que, pese a su compleja gestión por la diversidad de propietarios y de intereses, se considera como la mejor garantía de consolidación de calidad urbanística en el área de expansión del casco.

1.1. PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN.

Se ha redactado el siguiente plan, según las determinaciones establecidas en el **artículo 24 de la L.O.T.A.U.**, en cuanto a definición de la ordenación, **establecimiento de directrices, calificación del suelo, sectorización, usos y equipamientos.**

El proceso de elaboración del plan por parte de los técnicos redactores ha sido:

1. INFORMACIÓN de la situación urbanística desde TODOS los puntos de vista.
2. ANÁLISIS de la situación de hecho y DIAGNÓSTICO urbanístico del municipio.
3. PROSPECCIÓN de la evolución tendencial, el ideario político y el óptimo de las vocaciones municipales.
4. CONFRONTACIÓN DIALÉCTICA (colectivos, alegaciones de ciudadanos, políticos, etc)
5. MODELO de utilización del suelo a largo plazo
6. REDACCIÓN del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.)

1.2. ASPECTOS MAS DESTACADOS.

En resumen, los aspectos, las demandas y objetivos más destacados en la realidad urbanística actual de Pioz:

- Disponer de suelo urbanizable para absorber la demanda de vivienda unifamiliar y de suelo industrial, ordenando de paso, el entorno de las urbanizaciones exteriores. Este suelo se transformará de Rústico a Urbano mediante los consiguientes planes Parciales.
- Limitar el Casco Urbano, organizando su crecimiento y sectorizando en su interior Unidades de Actuación (áreas que no cuentan con la urbanización necesaria).
- Revisión y actualización de la Normativa Municipal.
- Asegurar la protección visual del Castillo y su promoción cultural.

Hay que tener en cuenta que el crecimiento urbanístico sin la ejecución de la INFRAESTRUCTURA que le de soporte es inviable (viario, saneamiento, agua potable, electricidad, espacios libres, etc). Por tanto, en lo referente a sistemas generales y dotaciones:

- Proyecto de una depuradora centralizada para todo el término, con toda urgencia.

El Plan de Ordenación Municipal prevé que en la ubicación de la depuradora debe colocarse una pantalla arbórea para reducir el impacto que sobre el terreno pueda provocar. El sistema de la depuradora centralizada conseguirá unificar el sistema de saneamiento, frente al precario estado de las depuradoras individuales de las urbanizaciones, las cuales por falta de mantenimiento están fuera de servicio.

El sistema centralizado será capaz de suplir la demanda exigida ante el nuevo crecimiento previsto en el término.

La colocación de la depuradora dentro de la parcela escogida, se ubicará lo más alejada de la Urbanización "Las Matillas", así como del sector urbanizable SU-14.

- Articulación progresiva de los diversos cruces sin solucionar, de viales con la Carretera local CM-2004 que atraviesa el Término, y especialmente el acceso principal al casco.
- Conexión peatonal entre el casco y las urbanizaciones.
- Conexión viaria transversal entre las distintas urbanizaciones exteriores, para mejorar su accesibilidad, evitar su aislamiento y organizar crecimiento el futuro.
- La ubicación del vertedero de residuos no orgánicos, sino de residuos urbanos procedentes en gran parte de las obras del entorno, se protegerá con una pantalla arbórea con el fin de reducir el impacto visual, al igual que ocurre con la depuradora.

1.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El modelo de ordenación no se ha variado respecto a las NNSS: El Casco Urbano es un elemento bien diferenciado por su forma circular, la topografía, el arroyo Valilongo y el Castillo de Pioz que le da una identidad bien definida.

En el perímetro, grupos de "urbanizaciones exteriores". Hacia el Éste (Los Charquillos, Los Molinos, Las Suertes, La Arboleda) y al Sur (Las Matillas). Se ha detectado que, aunque son dos realidades urbanísticas bien diferenciadas y aparentemente excluyentes, se hace necesario el facilitar el intercambio y la permeabilidad entre ambas, facilitando el trasiego entre sus habitantes y lograr así un enriquecimiento mutuo. También es necesaria una reestructuración para corregir ciertas irregularidades y descompensaciones en los crecimientos causados por las diferentes titularidades en propiedades de las fincas.

En el Casco urbano se intenta recoger toda la zona consolidada, diferenciando lo que es zona del Casco Antiguo (ordenanza-1) y zona de Expansión (ordenanza-2), así como

sectorizar las grandes áreas sin urbanizar en el interior del mismo (suelo urbano no consolidado), con el fin de organizar convenientemente su ejecución.

Prever la expansión de dicho casco en la dirección más conveniente, tanto por la estructura urbana, como por criterios de protección visual del castillo de Pioz, construcción ésta, de gran valor cultural e histórico.

En el ámbito de las urbanizaciones exteriores, al Este y al Sur del término, se creará Suelo Urbanizable que llenen los espacios vacíos existentes entre fincas, para cubrir la demanda de vivienda unifamiliar. Se debería adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.

Se pretende disponer de un área de desarrollo de un parque industrial al otro lado de la Carretera Local CM-2004, en una prolongación del Polígono Agropecuario. Se prevén dotaciones para el correcto funcionamiento de los sistemas generales (Depuradora Centralizada, Espacios Libres, Zona deportiva y Piscina Municipal, Espacio Libre del Castillo del Castillo, etc.)

1.4. ESTRUCTURA VIARIA.

El objetivo primordial para el sistema general de viario ha sido el de mejorar la accesibilidad tanto para coches como para peatones, entre el Casco antiguo y las urbanizaciones (Conexiones Peatonales "B"). Se quiere completar el esquema existente, de forma radial, con conexiones entre las distintas urbanizaciones, de forma que no sea necesario el paso por el casco de Pioz para acceder a ellas. Esto permitirá y facilitará el intercambio entre las mismas (Viales Estructurantes "A").

También se han tenido en cuenta las deficiencias en las articulaciones de los viales (de todos los niveles) que van a acometer contra la Carretera Local CM-2004 El Pozo-Mondejar, principal vía de comunicación y eje estructurante del término municipal (Resolución de cruces "C"), así como la reducción de velocidad de los vehículos que atraviesan la travesía.

1.5. POLÍGONO AGROPECUARIO MIXTO Y PARQUE INDUSTRIAL.

La dificultad de desarrollo del polígono Agropecuario-Mixto por el tamaño de las fincas, excesivamente pequeñas, y la dificultad del trazado de una red de infraestructura al mantener las construcciones existentes, hace necesaria la previsión de suelo para el establecimiento de actividades industriales que necesiten una superficie mayor para su normal funcionamiento, equilibren el empleo de la población y creen actividad en el municipio.

La localización del polígono industrial tiene como ventajas la conexión fácil e inmediata del mismo con la carretera Local CM-2004, Guadalajara-Mondejar.

1.6. EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES.

Se quiere localizar nuevos equipamientos y dotaciones, aprovechando las nuevas calificaciones. Especialmente urgente se presenta la necesidad de un espacio para albergar la depuradora municipal que atienda las carencias en materia de saneamiento que padece el término.

Los espacios libres y zonas verdes existentes en el casco se protegen y consolidan. El desarrollo de las unidades de Actuación obtendrá las cesiones en espacios libres y equipamientos necesarios para el desarrollo del término.

En las urbanizaciones, es necesaria la correcta ejecución de las zonas verdes y dotaciones, por parte de los propietarios tal y como dicta la L.O.T.A.U.

1.7. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

Ver el anexo de estas Normas, dedicado al Estudio de Impacto Ambiental.

1.8. SUELO AGRÍCOLA.

Se preserva el suelo rústico para su uso agrícola impidiendo la invasión de Industrias y Almacenes.

1.9. GESTIÓN DEL SUELO.

Crear unidades de actuación y sectores fácilmente desarrollables por su magnitud con plena garantía de integración en la estructura general.

1.10. CUADRO DEL ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO.

SUELO URBANO Y EN PROCESO DE URBANIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL				Superficie aproximada m ²
nombre		Proceso de Transformación de la urbanización y edificación.	Actuaciones pendientes	
1	CASCO URBANO.	EJECUTADA-U.E-5 "EL REAL"	CONSOLIDACIÓN POR U.A.S.	144.707
2	POLIGONO AGROPECUARIO- MIXTO.	SIN URBANIZAR Y SIN ORDENAR	DESARROLLAR SECTOR	84.362
3	URB. LOS CHARQUILLOS.	URBANIZADO Y CONSOLIDADO	SIN EJECUTAR ZONA VERDE	644.200
4	URB. LOS MOLINOS.	URBANIZADO Y CONSOLIDADO	SIN EJECUTAR ZONA VERDE	69.240
5	URB. LAS MATILLAS.	CONSOLIDADO, REALIZANDOSE LA URBANIZACIÓN	- REFORMAR AREA VERDE. - OBRAS DE URBANIZACIÓN	110.390
6	URB. LA ARBOLEDA.	URBANIZADO Y CONSOLIDADO	- SIN EJECUTAR EQUIPAMIENTO CULTURAL	429.080
7	URB.LAS SUERTES.(FASE B)	CONSOLIDADO SIN COMPLETAR LA URBANIZACIÓN	- OBRAS DE URBANIZACIÓN - EJECUCIÓN ZONAS VERDES - EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS	211.440

8	URB.EL BOSQUE DE PIOZ.	EN PROCESO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.	ACOMETER EL P.PARCIAL U.E.-1 Y 3 "EL BOSQUE"	481.720
9	URB.EL CHAPARRAL.	EN PROCESO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	URBANIZACIÓN U.E."EL CHAPARRAL"	65.992
10	LAS CUATRO SUERTES (LAS SUERTES-FASE A)	EN TRAMITACIÓN	PENDIENTE DE PRESENTAR PROYECTO DE URBANIZACIÓN	32.189
11	URB. TRASCASTILLO.	EN TRAMITACIÓN	APROBACIÓN DEL P.PARCIAL U.E. "TRASCASTILLO"	79.680

CAP. 2 - JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

2.1. EL SUELO URBANO y URBANIZACIONES CONSOLIDADAS.

Se ha clasificado como SUELO URBANO tanto el area consolidada (que hemos llamado "Casco Antiguo") como aquel que le circunda entre la carretera del Pozo y el Castillo de Pioz, (que hemos llamado "Area de expansión"). En general, éste coincide con el suelo urbano recogido por las N.N.SS.-94 vigentes.

Se han incluido también en el suelo urbano aquellos sectores del suelo urbanizable ya desarrollados (la urbanizaciones exteriores al Casco). Las agrupaciones de propietarios forman las "Entidades de Conservación" de dichas urbanizaciones.

Los criterios de clasificación han sido los del artículo 8 de la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones, así como el artículo 45 (Suelo urbano en los municipios con Plan de Ordenación) de la L.O.T.A.U., Ley de Suelo de Castilla-La Mancha.

- **CLASIFICACION DE SUELO DE PIOZ**

CUADRO DE SUPERFICIES APROXIMADAS (m2)

CLASIFICACION DEL SUELO	ESTADO ACTUAL Normas Subsidiarias-94			USO del suelo	ESTADO MODIFICADO Plan de Ordenación Municipal- 2002		
	parcial	parcial	total		parcial	parcial	total
SUELO URBANO	144.707			A. Casco urbano de Pioz (ord.1 y 2)			
				A.1 Consolidado	136.862		
				A.2 No consolidado			
				u.a-1 (ORD 1)	8.152		
				u.a-2 (ORD 1)	6.135		
				u.a-3 (ORD 1)	7.589		
				u.a-4 (ORD 1)	6.960		
				u.a-5 (ORD 1)	7.862		
				u.a-6 (ORD 1)	2.870		
					42.228	179.090	
84.362			B. Polígono Agropecuario-Mixto (ord.7)				
			(Suelo Urbano No consolidado)	72.974			
644.200			C. Urbanizaciones exteriores consolidadas				
72.965			Urb. Los Charquillos	644.200			
429.080			Urb. Los Molinos	72.965			
211.440			Urb. La Arboleda	429.080			
125.344			Urb. Las Suertes	211.440			
			Urb. Las Matillas	110.380			
1.483.029				1.464.340			
1.712.098				1.716.404			

En las áreas no consolidadas dentro del Suelo Urbano, es decir, que necesiten de obras de urbanización, (**art.45.2 L.O.T.A.U.**) se han dispuesto Unidades de Actuación (U.A.s), para su desarrollo conjunto y ser así, capaces de recibir la edificación en condiciones dignas (**art 113 L.O.T.A.U.**), descrito en el punto 2.6 de esta memoria.

2.2. LA RED VIARIA.

Las carreteras existentes en el término, a efectos de concertaciones administrativas previstos por la LOTAU (Ley 2/98) son:

- Carretera Provincial “**GU-206**” (Pioz-Loranca) dependiente de la Diputación Provincial de Guadalajara (Servicio de vías y obras).
- Carretera Local “**CM-2004**” (El Pozo-Mondejar/Pezuela) dependiente de la Consejería de Obras Públicas.
- El resto de carreteras y caminos se consideran “**Red viaria interior**” de Pioz.

En cumplimiento de la ley 9/90 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, se establecen las siguientes medidas de ordenación:

1. Distancia de retranqueo mínimo de la línea de edificación en los Sectores de Suelo Urbanizable de desarrollo, cumpliendo obligatoriamente los dos criterios del artículo 25º (8 metros de *zona de servidumbre* desde la *arista exterior de explanación*, además de 3 metros de retranqueo entre el vallado de la propiedad y la edificación) y el artículo 27º (18 metros desde la *arista exterior de la calzada*). En el plano 04 de Estructura Viaria se indican estos criterios mediante un gráfico.
2. Distancia de retranqueo mínimo en travesía de población (Suelo Urbano consolidado), que se indica gráficamente en el plano 08 de Alineaciones como la expresión de la línea media de edificación existente (**artículo 44**)
3. Controlar y limitar los accesos en los sectores de Suelo Urbanizable de desarrollo (“S.U.”), según el **artículo 28**, según los criterios de concentración de los mismos, evitando conexiones particulares, y apoyándose en los caminos existentes

Accesos a la carretera provincial GU-206 (Diputación Provincial de Guadalajara):

- S.U.-5 (residencial de baja densidad) único acceso sobre la recta de mayor visibilidad y menor desnivel
 - S.U.-3 (residencial de baja densidad) único acceso sobre camino existente en el borde Oeste del sector
 - S.U.-6 (residencial de baja densidad) por su forma, tamaño y topografía, disponemos un acceso: sobre al camino existente, junto a la Urb. Los Molinos, en lo que será el vial estructurante “A-2” y en la zona de menor cota del mismo, cerca del arroyo Valilongo.
 - Tramo de aproximadamente 140 metros de Travesía por casco urbano, según la línea media de las edificaciones existentes.
- **Accesos a la carretera local CM-2004 (Consejería de Obras Públicas):**
- S.U.-1 (residencial) sin acceso directo a la GM-2004

- Tramo de aproximadamente 570 metros de Travesía , según la línea media de las edificaciones existentes (ordenanza 9 por defecto).
- S.U.-6 (residencial de baja densidad) único acceso sobre en lo que será el vial estructurante “A-3” .
- S.U.-15 (industrial) único acceso sobre en lo que será el vial estructurante previsto “A-4”
- S.U.-8 (industrial) único acceso sobre en lo que será el vial estructurante previsto “A-4”
- S.U.-7 (residencial de baja densidad) único acceso sobre en lo que será el vial estructurante previsto “A-4”
- S.U.-9 (residencial de baja densidad) único acceso junto al S.U.-10
- S.U.-10 (residencial de baja densidad) único acceso junto al S.U.-9
- S.U.-11 (residencial de baja densidad) único acceso por carretera existente de Las Suertes
- S.U.-12 (residencial de baja densidad) único acceso sobre en lo que será el vial estructurante previsto “A-4”
- S.U.-13 (residencial de baja densidad) un único acceso para el sector
- S.U.-14 (residencial de baja densidad) un único acceso para el sector

Todos estos accesos se indican gráficamente en el plano de estructura vial 04 y en las fichas personalizadas de cada sector S.U.

No existía ningún esquema de red viaria de referencia propuesto anteriormente en las (NN.SS.-94). Por tanto, ajustándonos a los medios disponibles por el municipio, hemos concretado los objetivos en varios puntos, (ver plano nº4 de “Actuaciones en Sistema General de Varios”):

- Creación de nuevos viarios estructurantes de conexión transversal (“a-1 y a-2”), para promover el intercambio entre urbanizaciones, así como de soporte para futuros crecimientos (“a-3 y a-4”). Además se salvaguardan las vías pecuarias de los vehículos pesados que accederán al Vertedero y a la Depuradora Municipal, mediante el vial “a5”. Vial “a-6” de acceso al Casco.
- Obras de peatonalización de caminos existentes para promocionar el trasiego de personas entre el casco y las urbanizaciones exteriores, mejorando la accesibilidad mediante el acerado, alumbrado, arbolado, etc. y consiguiendo el deseable intercambio entre ambas realidades tan diferenciadas (“b-1, b-2, b-3 y b-4”), siempre cumpliendo con la ley 9/90 de carreteras.
- Se señalan cinco cruces con la Carretera Local CM-2004, que son puntos delicados de circulación en los que este Plan solamente señala posteriores estudios técnicos para estudiar su problemática y su mejor solución, en función de las prioridades de la Corporación Municipal:
- Cruce “C-1”, de acceso al Casco y al Polígono, se trata de un cruce de uso múltiple, complejo y actualmente sin regular (vehículos, camiones, peatones, ganado, acceso al polígono, cementerio, casco, etc)
- Cruce “C-2” entre las carreteras CM-2004 y GU-206, estudiando la posibilidad de ejecutar una rotonda.
- Cruces “C-3” de ramificación Mondejar-Pezuela y “C-4” de acceso al camino de las Suertes, que está soportando un aumento de circulación por desarrollos urbanísticos.

- Cruce “C-5” en la travesía de la CM-2004, donde se ha detectado la necesidad de disminuir la velocidad de los vehículos que vienen de El Pozo, con una rotonda.

En cuanto a la red viaria interior de Pioz desarrollada en la Ordenanza 9 de las Normas Subsidiarias:

- En las Unidades de Actuación del casco de Pioz, se indica el esquema de los viales que intentan completar la trama urbana, dándole consistencia y continuidad. En desarrollos de los mismos, deberá pormenorizarse su trazado.
- Se tendrá en cuenta que esta red viaria en suelo urbanizable, será el soporte de una malla viaria secundaria que deberá diseñar los Planes Parciales, teniendo en cuenta todas las indicaciones señaladas.

2.3. LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Las zonas verdes existentes y las proyectadas por las Normas actuales se completan con los espacios libres previstos según la ley en los Planes Parciales. Se ha considerado el no ampliar las zonas verdes y espacios libres en el Casco Antiguo, dada la baja densidad del mismo y la consideración de que son suficientes los existentes, convenientemente mantenidos y consolidados. Únicamente se preve un ESPACIO LIBRE en la explanada del Castillo, lugar de acontecimientos y relación social así como las cesiones para zonas verdes de las Unidades de Actuación.

Respecto a las zonas verdes de los Planes Parciales, se han impuesto medidas (personalizadas en las fichas de los sectores de desarrollo), para evitar que éstas se encuentren diluidas entre las isletas y alcorques de la red viaria, como sucede en las urbanizaciones existentes. Se protegen las masas arbóreas autóctonas y protegidas.

2.4. CESIONES PARA SISTEMAS INTERIORES (SECTORES S.U.).

En cuanto a las reservas de suelo para CESIONES en los sectores de desarrollo, se establecen, como mínimo, los parámetros que indica la L.O.T.A.U. en el **artículo 31.c)**:

- En uso RESIDENCIAL, el 10% de la superficie total ordenada, para zonas verdes (edificabilidades < a 6.000 m² construibles/Ha), y 20m² de suelo por cada 100m² de edificación para otras dotaciones (sin especificar su uso pormenorizado)
- En uso INDUSTRIAL o TERCARIO, se reserva un 15% de la superficie total ordenada para suelo dotacional, destinándose 2/3 de la misma a zonas verdes.

2.5. LAS ORDENANZAS.

Básicamente se mantienen las mismas ordenanzas que las de las Normas actuales, simplificando y unificando las tipologías pero haciendo frente a la intención de limitar claramente la volumetría y situación del edificio en la manzana o parcela.

Las principales modificaciones son las siguientes:

Ordenanza 1ª. Zona del Casco Antiguo:

Se pretende unificar el casco con una tipología edificatoria que esté alineada con la calle, sin dejar que se construya con retranqueos que modifique el concepto de casco antiguo.
La tipología edificatoria obliga a la manzana cerrada.
Altura de la edificación 2 plantas más ático retranqueado.

Ordenanza 2ª. Zona de Expansión:

Se limita la tipología edificatoria a viviendas aisladas, adosadas y pareadas con el fin de continuar con el tipo de viviendas que existen en la zona a desarrollar. En esa zona predominan viviendas unifamiliares al igual que en algunos puntos del casco, lo que confiere cierta falta de homogeneidad al no estar claramente delimitados los distintos sectores.
Las condiciones edificatorias de volumen y densidad se mantienen.
Se aumenta la altura de cornisa de 6.5 m a 7.50 m.
Altura de la edificación 2 plantas más ático retranqueado, con fondo edificable de 15 (12+3) mts desde la alineación oficial.

Ordenanza 3ª . Zona de Urbanizaciones:

Ordenanza que respeta la ordenanza existente actualmente, al considerarse una zona de expansión con una clara tipología edificatoria basada en viviendas pareadas y aisladas.
Se aumenta la altura de cornisa de 6.5 m a 7.50 m.
Altura de la edificación 2 plantas más ático retranqueado.

Ordenanza 4ª: Zona de Equipamientos:

Se fijan alturas máximas de altura, edificabilidad y ocupación.
La altura de cornisa se iguala con las edificaciones colindantes de nueva construcción.

Ordenanza 5ª : Zona de Espacios libres y Zonas Verdes:

Se pretende proteger visualmente el casco urbano de Pioz, para lo cual las zonas arbóreas existentes jugarán un papel de filtro visual.
Se baja la edificabilidad de cualquier tipo de edificación provisional de kiosco, caseta, etc.

Ordenanza 6ª : Zona de Industria-Almacén:

Se regula el tamaño de los edificios y se aumenta la altura de cornisa a 10 m por razones técnicas de diseño.
La edificabilidad se vincula al tamaño de la parcela.

Ordenanza 7ª : Zona de Uso Agropecuario-Mixto:

Se permite construir en los laterales de la parcela con el fin de aprovechar las parcelas que se configuran por una proporción de ancho-largo, desproporcionada.

Ordenanza 8ª : Ocupación de Vía Pecuaria.

Se limita su ocupación y se aporta el proyecto de clasificación de las vías pecuarias.

Ordenanza 9ª : Red Viaria.

Se marca una línea de retranqueo, así como mejoras en la pavimentación que está en contacto con la vía rápida.

ORDENANZA 10ª.- Espacio libre del castillo de Pioz.

2.6. LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (U.A).

En las áreas no consolidadas dentro del Suelo Urbano, es decir, que necesiten de obras de urbanización, (**art. 45.2 L.O.T.A.U.**) se han dispuesto Unidades de Actuación (U.A.s), para su desarrollo conjunto y ser así, capaces de recibir la edificación en condiciones dignas (**art. 113 L.O.T.A.U.**).

Aquellas unidades recogidas en las NN.SS. vigentes que se encuentran ejecutadas y efectuadas sus cesiones al Ayuntamiento, se han incluido en el suelo urbano sujeto directamente a licencia.

Este tipo de suelo mantiene las mismas condiciones que las Unidades de Actuación de las Normas actuales. Como diferencia con dichas Normas en las Unidades de Actuación se ha diseñado la ordenación interior completando de esta forma la trama urbana (ver plano 07 del Plan de Ordenación)

La superficie de la Unidad de Actuación que figura en la ficha es orientativa, fijándose la superficie definitiva en el Estudio de Detalle.

El resto de superficies que figuran han de considerarse como mínimas, debiendo revisarse proporcionalmente a la variación de la superficie real de la actuación. Para que esto pueda llevarse a cabo será necesario el levantamiento del suelo por un topógrafo y visado por el Colegio correspondiente.

En cuanto a las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, los Sistemas Generales (infraestructuras y suelos dotacionales públicos), se obtienen por cesión obligatoria y gratuita, o bien mediante ocupación directa o expropiación. A este respecto es de aplicación lo establecido en los artículos 126, 127 y 128 de la LOTAU, en especial los apartados 126.1 y 126.2.

2.7. LAS ORDENANZAS APROBADAS (OA).

Los sectores de suelo que se están desarrollando en estos momentos, en su fase de gestión y tramitación o en su fase de ejecución de urbanización, se denominan O.A.s, es decir, Ordenanzas Aprobadas con anterioridad.

2.8. EL SUELO URBANIZABLE (SU).

Los sectores se han dimensionado de forma que resulte fácil su desarrollo. En las áreas de varios sectores contiguos se pretende que las infraestructuras generales sean estudiadas para toda el área a través de Esquemas Directores y posteriormente puedan ser ejecutados por cada sector, como sucede, por ejemplo, con el Plan Especial de Saneamiento del Municipio.

En algunos sectores se ha localizado el lugar idóneo para la ubicación de los equipamientos de cesión obligatoria, con el fin de poder agrupar estos terrenos con la cesión de otros sectores y obtener fincas más grandes.

El 10% de zonas verdes de sistemas interiores se medirá sobre la superficie del sector, descontando los sistemas generales.

Cuando se indica en la ficha, las zonas verdes de sistemas interiores, se podrán ubicar en las zonas señaladas como verdes de sistemas generales, respetándose la dimensión geométrica que figura como suma de ambos sistemas. La cuantía de las zonas verdes de sistemas generales que figuran en la ficha tendrá en cuenta esta ocupación.

El resto de las cesiones serán las que determina la L.O.T.A.U.

Las parcelas consolidadas que se encuentran dentro de los sectores, deberán incluirse en el desarrollo de éstos, sólo a los efectos de su integración en la urbanización. No se considerará en los Planes Parciales a los efectos de las diferentes superficies de cesión, ni aprovechamiento, excepto en las ampliaciones de las calles que directamente las afectan. Para ello, éstas parcelas deberán mantenerse en las condiciones actuales sin que se beneficien del aprovechamiento que da las Normas.

Cuando se incluya en la ordenación parte de la finca consolidada, la otra parte no incluida deberá cumplir las condiciones de volumen de la ordenanza de aplicación, pudiendo hacerse una excepción con los retranqueos existentes entre la edificación y los lindes que se mantengan.

CUADRO EXPLICATIVO DEL ESTADO ACTUAL Y ORDENANZA PREVISTA DE LAS O.A Y S.U.

O.A. ORDENANZAS APROBADAS			Superficie aproximada m2
nombre		Estado actual y ordenanza prevista	
1	O.A-1 URB. EL BOSQUE DE HENARES	LA U.E.-2 EN EJECUCIÓN.	478.200
2	O.A-2 URB. EL CHAPARRAL	EN PROCESO DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN.	65.992
3	O.A-3 URB. TRASCASTILLO	PENDIENTE DE PRESENTAR PLAN PARCIAL.	70.620
4	U.A-7 URB. LAS CUATRO SUERTES	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS HASTA PRESENTAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	32.189

S.U. CUADRO DE SECTORES.			Superficie aproximada m2
5	S.U.-1	ordenanza-2	31.100
6	S.U.-2	ordenanza-3	150.300
7	S.U.-3	ordenanza-3	64.760
8	S.U.-4	ordenanza-3	85.371

9	S.U.-5	ordenanza-3	87.800
10	S.U.-6	ordenanza-3	130.730
11	S.U.-7	ordenanza-3	140.500
12	S.U.-8	ordenanza-6	28.940
13	S.U.-9	ordenanza-3	54.700
14	S.U.-10	ordenanza-3	69.400
15	S.U.-11	ordenanza-3	86.150
16	S.U.-12	ordenanza-3 (vpo)	110.100
17	S.U.-13	ordenanza-3	27.700
18	S.U.-14	ordenanza-3	123.230
19	S.U.-15	ordenanza-6	84.300

2.9. EL SUELO RÚSTICO.

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 47 ,50 , 54 a 66 de la Ley 2/1998 (Castilla-La Mancha), de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:

- (a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- (b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuanto menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- (c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por el contrario con riquezas naturales.
- (d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuado su destino para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos. Bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el planeamiento territorial y urbanístico y conforme, en todo caso, a los criterios establecidos en las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento.

De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de **suelo rústico protegido y de reserva**.

SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

Deberá, a su vez, diferenciarse entre:

- **El suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno**, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes.

A este tipo de suelo se adscribirá en todo caso:

1. Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.
 2. Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.
 3. Las alamedas en los márgenes de los arroyos, como Hábitats Protegidos que son se clasificarán como *Suelo Rústico de Protección Ambiental*.
 4. Según determina la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha, en su artículo 93 (Efectos en estudio de impacto y normas de planeamiento), las áreas ocupadas por formaciones boscosas naturales deben localizarse en los planes de urbanismo como Suelo Rústico de Protección Ambiental.
 5. Para la preservación de los ecosistemas existentes en los cauces y conseguir la protección de los mismos, se clasificarán como Suelo Rústico de Protección Ambiental.
 6. Las Vías Pecuarias y sus zonas de protección deberán declararse Suelo Rústico de Protección Ambiental por tratarse de Bienes de Dominio Público Natural.
- **Suelo Rústico de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva**, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
 - **Suelo Rústico de protección de Infraestructuras y equipamientos**, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.
1. El Plan de Ordenación Municipal deberá clasificar las infraestructuras como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

Los terrenos cuya clasificación resulte de lo dispuesto en la letra d) del número anterior.

1. En los terrenos clasificados como **suelo rústico de reserva** podrán realizarse los siguientes actos:
 - a) En todo caso y en los términos que reglamentariamente se precisen, los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 de la LOTAU, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

2.10. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación que impera en el Plan, como instrumento para desarrollar los sectores, es por GESTIÓN INDIRECTA, mediante la figura del URBANIZADOR, como agente gestor, según indica el **artículo 96 y siguientes de la L.O.T.A.U.** Este novedoso sistema es heredero de la antigua Compensación, en el que la iniciativa es privada, y la administración actúa como supervisor.

Los sectores se desarrollan a través de Programas de Actuación Urbanizadora, que organizan y fijan la forma de ejecución, según se explica en el **artículo 110 L.O.T.A.U.**

Los derechos de los propietarios son: (art.50-1.4 y 1.5 L.O.T.A.U..)

- El uso y disfrute del suelo, siempre de forma compatible con el ordenamiento urbanístico
- La ejecución de las citadas obras de urbanización.
- La materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo mediante la edificación.

Los deberes de los propietarios son: (**art.51-1.2 L.O.T.A.U.**)

- Solicitar licencias municipales.
- Cumplir la Ordenación urbanística en usos y intensidades.
- Conservar la edificación realizada.
- Ceder los terrenos para dotaciones.
- Entregar los terrenos de Cesión al Ayuntamiento.
- Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización. ver (**art.115-1 L.O.T.A.U.**).

Para la conservación de las urbanizaciones, cuando así proceda, se constituirá una Entidad de Conservación por Área de Reparto, si bien, está podrá delegar las funciones no comunes en tantas entidades de Conservación como polígonos o unidades de ejecución existan. Cuando éstas últimas Entidades surjan antes que la Entidad general, deberá figurar en sus estatutos, los servicios y terrenos que puedan mancomunarse con las diferentes Entidades de Conservación.

2.11. SISTEMAS GENERALES Y AREAS DE REPARTO.

2.11.a) Los SISTEMAS GENERALES comprenden los terrenos ocupados por las infraestructuras y los servicios generales, sean de carácter Municipal o Supramunicipal, no adscritos a ninguna de las clases de suelo anteriores. Se regirán por su legislación específica (Ejemplo: carreteras, arroyos, tendidos eléctricos, etc).

A.Sistemas Generales interiores al Casco.

USO	ESTADO ACTUAL	Propiedad de los terrenos
S.G.Docente y Deportivo.	Ejecutado al Colegio Público de PIOZ.	Propiedad Municipal.
S.G.Sanitario.	Ejecutado el Centro de Salud.	Propiedad Municipal.
S.G. Deportivo.	Frontón Municipal de Pioz.	Propiedad Municipal.
S.G.Equipamiento.	Ayuntamiento, Centro Social.	Propiedad Municipal.
S.G.Equipamiento.	Centro Dotacional Multiusos.	Propiedad Municipal.

Todos ellos ejecutados, salvo la piscina municipal anexa al colegio.

B.Sistemas Generales exteriores al Casco.

USO	ESTADO ACTUAL	Propiedad de los terrenos
S.G.-1 Equipamiento Dotacional.	Cementerio Municipal de Pioz (Ejecutado).	Propiedad Municipal.
S.G.-2 Equipamiento Dotacional.	Ampliación del Cementerio Municipal de Pioz (Sin ejecutar).	Propiedad Municipal.
S.G.-3 Equipamiento.	Espacios libres (Sin ejecutar).	Propiedad Municipal.
S.G.-4 Equipamiento Infraestructural.	Depuradora (Sin ejecutar).	Propiedad Municipal

Solamente se encuentra ejecutado el cementerio municipal.

C. Actuaciones en Sistemas generales de Viario (ver mas adelante, en este mismo punto)

Hay que tener en cuenta que los terrenos de los cuatro Sistemas Generales pendientes de ejecutar del punto B:

- Sistema General de Espacio Libre en antiguo vertedero.
- Depuradora Centralizada Municipal.
- Ampliación del cementerio

son de propiedad Municipal, con lo que conforme se vayan desarrollando los sectores disponibles (de forma inevitablemente irregular) se irán obteniendo los fondos necesarios para llevarlos a cabo, sumado a las subvenciones de otras administraciones que se pudieran conseguir.

Los coeficientes de participación se determinarán en cada respectivo Plan Especial, en función de la superficie de cada sector o sus habitantes. El mas urgente de ellos es la Depuradora Municipal Centralizada.

2.11.b) Teniendo en cuenta lo reducido de tamaño del término (700 hab.) y la débil e irregular tensión urbanística, que no permiten una programación detallada de las actuaciones, hemos considerado conveniente tomar como AREAS DE REPARTO, cada uno de los 15 sectores de Suelo Urbanizable, de forma independiente. (art. 70 LOTAU)

De esta forma el cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación se realiza directamente sobre la edificabilidad propia de la Ordenanza, sin necesidad de introducir los coeficientes correctores de desigualdades que genera el planeamiento, ya que, al ser un solo sector el Área de Reparto, la edificabilidad = Aprovechamiento Tipo (art. 71 LOTAU):

Áreas de reparto	sector	tipología	uso	Edificabilidad	Ap. Tipo
A.R.-1	S.U.-1	Pareados- adosados	Residencial	0,5 m2/m2	0,5 u.a./m2
A.R.-2	S.U.-2	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-3	S.U.-3	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-4	S.U.-4	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-5	S.U.-5	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-6	S.U.-6	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-7	S.U.-7	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-8	S.U.-8	naves	Industrial	0,66 m2/m2	0,66 u.a./m2
A.R.-9	S.U.-9	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-10	S.U.-10	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-11	S.U.-11	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-12	S.U.-12	Aislados-pareados	Residencial (VPO)	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-13	S.U.-13	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-14	S.U.-14	Aislados-pareados	Residencial	0,4 m2/m2	0,4 u.a./m2
A.R.-15	S.U.-15	naves	Industrial	0,66 m2/m2	0,66 u.a./m2

El desarrollo de cualquier sector **ESTA CONDICIONADO A LA EJECUCIÓN DE AQUELLAS ACTUACIONES IMPRESCINDIBLES PARA SU FUNCIONAMIENTO**, sin perjuicio de su compensación posterior por otros sectores que también deban financiarlos. A estos supuestos se refiere el artículo 115 de la LOTAU en su apartado h) que habla de las cargas suplementarias de las Unidades y el artículo 122.8 de la referida Ley que trata de las compensaciones necesarias.

Cada una de estas Áreas de Reparto (Sectores), tiene adscrito una parte del sistema general viario (viales rodados y peatonales, que vienen reflejados en el **plano 04** del Plan), y asignados en cada una de las fichas personalizadas de cada sector.

Los Sistemas Generales, Viarios e Infraestructuras ubicados dentro de los Sectores, serán ejecutados por los sectores en los que se incluyan. En caso de viarios compartidos por dos ó más sectores, será de obligado cumplimiento que el primero en desarrollarse ejecute la totalidad de dicho viario en el momento en que vayan a desarrollarse. Los demás sectores responderán ante el Ayuntamiento de la obra ya realizada previamente.

Todos los sectores en cuya delimitación se vean afectadas las vías pecuarias, deberán obligatoriamente prever una reserva de al menos el mismo ancho que bordeando el límite del Sector asegure la continuidad de la citada vía pecuaria. Para ello deberá tramitarse el expediente correspondiente al cambio de trazado ante el Organismo competente, con el fin de obtener las autorizaciones pertinentes. Asimismo, cuando exista un camino, deberá asegurarse su continuidad fuera de las zonas urbanizadas.

La obtención y ejecución de los terrenos necesarios para la ejecución de los Sistemas Generales de viarios se obtendrán del modo que indica en la L.O.T.A.U., en sus artículos 126 y 129, por cesión.

C. Actuaciones en Sistemas generales de Viario

CREACIÓN DE NUEVOS VIALES ESTRUCTURANTES SOBRE CAMINOS RURALES EXISTENTES.	Cesión de terrenos y ejecución de viario
A1-VIAL DE CONEXIÓN TRANSVERSAL I	S.U.3. Y S.U.4
A2-VIAL DE CONEXIÓN TRANSVERSAL II	S.U.9 , S.U.10, S.U.11 Y S.U.6

A3-VIAL NUEVO EN AREA DE FUTURO CRECIMIENTO (CARRETERA DE FUENTE GARCÍA)	S.U.9 , S.U.10, S.U.11 Y S.U.6
A4-ACCESO Y CIRCULACIÓN INTERNA DE S.U.15 Y S.U.7 (INDEPENDIENTE DE LA VÍA PECUARIA)	S.U.15 Y S.U.7
A5-VIAL ACCESO A VEHÍCULOS A VERTEDERO Y DEPURADORA	S.U.14, S.G.3 Y S.G.4
A6-AMPLIACIÓN DE CALZADA Y ACERADO EN VIAL DE ACCESO A PIOZ	S.U.1

OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL CON EL CASCO MEJORANDO LAS ACCESIBILIDAD MEDIANTE ACERADO, ALUMBRADO Y ARBOLADO.	Cesión de terrenos y ejecución de viario
B1-ACERADO DE CAMINO DE ARANZUEQUE.	O.A.3 (Trascastillo)
B2-ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO DEL ABREVADERO.	S.U.6 Y O.A.3 (Trascastillo)
B3-CONEXIÓN PEATONAL CON CAMINO DE FUENTE GARCÍA INDEPENDIENTE DE LA CARRETERA LOCAL	S.U.6.
B4-ACONDICIONAMIENTO DE ACCESO AL CEMENTERIO	POLIGONO AGROPECUARIO

SOLUCIÓN DE CRUCES EXISTENTES ENTRE VIALES (SOLUCION A ESTUDIAR EN PROYECTO TECNICO)	Cesión de terrenos necesarios
C1- SOLUCIÓN CONVENCIONAL DE ACCESO AL CASCO Y AL POLIGONO.	
C2-ROTONDA -II ARTICULACIÓN ENTRE CARRETERAS.	S.U.6 Y S.U.8
C3- SOLUCIÓN CONVENCIONAL DE CRUCE.	
C4-SOLUCIÓN CONVENCIONAL DE CRUCE.	
C5- ROTONDA -I ARTICULACIÓN ENTRE CARRETERAS Y REDUCCIÓN DE LA VELOCIDAD	S.U.1

2.12. DESARROLLO PREVISIBLE, HORIZONTE TEMPORAL Y EVALUACIÓN ECONOMICA.

Como ya se ha apuntado en el punto anterior, la situación socio-económica actual de Pioz viene dada por:

- Posee 729 Habitantes de derecho, (aunque en verano, la ocupación supera las 2.000 personas de “población estacional”).
- Predominio del sector Servicios, Agricultura e Industria Agropecuaria.
- Se encuentra relativamente próxima a Guadalajara (20 Km)
- Precios no muy elevados de sus terrenos.
- Reducida estructura administrativa en el Ayuntamiento

Se detecta una baja “tensión urbanística” en comparación con otros pueblos mayores, aunque la demanda de vivienda unifamiliar asequible, permite una lenta y progresiva creación de urbanizaciones.

Por todo esto nos es imposible planificar por cuatrienios el proceso de urbanización de los Sectores (S.U. y U.A.), dejando a la iniciativa privada el desarrollo de dichos procesos, que serán supervisados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Analizando el número de viviendas construidas en los últimos 10 años (a través de las licencias concedidas), la desocupación de muchos solares en las Urbanizaciones de “Las Suertes” (250 parcelas) y “La Arboleda” (640 parcelas), así como las nuevas Urbanizaciones que se están creando en estos momentos:

- O.A.-1 Urb. “El bosque” (en ejecución).
- O.A.-2 Urb. “El Chaparral” (en ejecución).
- O.A.-3 Urb. “Trascastillo” (tramitándose el Plan Parcial).

nos hace prever que, en los próximos dos cuatrienios con toda seguridad, no se desarrollará todo el Suelo Urbanizable disponible, presentándose como una oferta de sectores para la promoción a los privados.

Esta dificultad de planificación de un calendario de urbanización del terreno, se ha tratado verbalmente con los técnicos de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara.

CUANTIFICACIÓN DEL DESARROLLO ACTUAL DE VIVIENDAS

SUELO URBANO	superficie	nº de viviendas	densidad	
A. Casco urbano de Pioz (ord.1 y 2)				
A.1 Consolidado	136862	611	44,64	viv/Ha
A.2 No consolidado				
u.a-1	8152	28	35	viv/Ha
u.a-2	6135	30	35	viv/Ha
u.a-3	7589	26	35	viv/Ha
u.a-4	6960	24	35	viv/Ha
u.a-5	7862	27	35	viv/Ha
u.a-6	2870	10	35	viv/Ha
viviendas totales en suelo urbano.	179090	758	42,37	viv/Ha media
C. Urbanizaciones exteriores consolidadas				
Urb. Los Charquillos	644200	200	3,10	viv/Ha
Urb. Los Molinos	69240	55	7,54	viv/Ha
Urb. La Arboleda	429080	644	15,01	viv/Ha
Urb. Las Suertes	211440	277	13,10	viv/Ha
Urb. Las Matillas	110380	86	6,86	viv/Ha
viviendas totales en urbanizaciones.	1483029	1262	8,51	viv/Ha media
SUELO EN PROCESO A URBANO				
O.A.-1 Urb. El Bosque	478200	644	13,37	viv/Ha
O.A.-2 Urb. El Chaparral	65992	90	13,64	viv/Ha
O.A.-3 Urb. Trascastillo	70620	140	17,57	viv/Ha
U.A.-7 Urb. Las Cuatro Suertes	32189	11	3,42	viv/Ha
viviendas totales. En proceso actualmente.	659541	885	13,42	viv/Ha media

	superficie	N ° de viviendas	densidad media
TOTAL	2.321.660	2905	12,52 viv/Ha

Se cuantifican el número de viviendas estimativas, sumando las realizables a día de hoy, a las obtenidas de multiplicar la densidad "neta" de vivienda por la superficie de suelo urbanizable en Unidades de Actuación de casco y Sectores, respectivamente.

CUANTIFICACIÓN DEL DESARROLLO TEÓRICO-FUTURO DE VIVIENDAS

Planeamiento	Viviendas Existentes	Viviendas Previstas	TOTAL
NNSS 1993	1.934	795	2.729 viv
Modificación Puntual U.B.-"Trascastillo"	2.729	140	2.869 viv
P.O.M.-2002	2.869	145 U.A.s 3.485 S.U. 3.630	6.499 viv

A continuación se detallan en cuadros los cuadros de evaluación económica y programa de actuaciones (aproximado):

REDACCIÓN DE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (P.O.M.)

EVALUACIÓN ECONÓMICA-1

1. INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	IMPORTE (euros)	AYTO.	Otras administraciones	Pr
CREACIÓN DE NUEVOS VIALES ESTRUCTURANTES SOBRE CAMINOS RURALES EXISTENTES.				
A1 -VIAL DE CONEXIÓN TRANSVERSAL I	60.000			60
A2 -VIAL DE CONEXIÓN TRANSVERSAL II	30.000			30
A3 -VIAL NUEVO EN AREA DE FUTURO CRECIMIENTO (CARRETERA DE FUENTE GARCÍA)	60.000			60
A4 -ACCESO Y CIRCULACIÓN INTERNA DE S.U.15 Y S.U.17 (INDEPENDIENTE DE LA VÍA PECUARIA)	120.000			120
A5 -VIAL ACCESO A VEHÍCULOS A VERTEDERO Y DEPURADORA	80.000			80
A6 -AMPLIACIÓN DE CALZADA Y ACERADO EN VIAL DE ACCESO A PIOZ	60.000			60
OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL CON EL CASCO MEJORANDO LAS ACCESIBILIDAD MEDIANTE ACERADO, ALUMBRADO Y ARBOLADO.				
B1 -ACERADO DE CAMINO DE ARANZUEQUE	20.000			20
B2 -ACONDICIONAMIENTO DEL CAMINO DEL ABREVADERO.	30.000			30
B3 -CONEXIÓN PEATONAL CON CAMINO DE FUENTE GARCÍA INDEPENDIENTE DE LA CARRETERA LOCAL	15.000			15
B4 -ACONDICIONAMIENTO DE ACCESO AL CEMENTERIO	10.000			10

SOLUCIÓN DE CRUCES EXISTENTES ENTRE VIALES (SOLUCION A ESTUDIAR EN PROYECTO TECNICO)				
C1-ACCESO AL CASCO: VEHÍCULOS RODADOS, PEATONES, GANADO, ACCESO AL POLÍGONO Y AL CEMENTERIO.	30.000	15.000	15.000	
C2-ROTONDA –I ARTICULACIÓN ENTRE CARRETERAS.	200.000		200.000	
C3-ROTONDA –II ARTICULACIÓN ENTRE CARRETERAS.	200.000		200.000	
C4-CRUCES DE LAS SUERTES.	30.000		30.000	
C5- CRUCE DE ACCESO AL CASCO, INICIO DE REDUCCIÓN DE LA VELOCIDAD	30.000		30.000	
	975.000	15.000	475.000	48

REDACCIÓN DE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (P.O.M.)

EVALUACIÓN ECONÓMICA-2

2. EQUIPAMIENTOS	IMPORTE (euros)	AYTO.	Otras administraciones	Pr
Piscina Municipal	360.000	180.000	180.000	
SG-1 Cementerio	20.000	20.000		
SG-2 Ampliación del Cementerio	200.000	100.000	100.000	
SG-3 Espacio Libre	120.000	60.000	60.000	
SG4- Depuradora centralizada y colectores	1.000.000		300.000	70
Frontón Municipal	0			
Centro de Salud	0	0		
Centro social	0			
Zona Verde Plaza Mayor	20.000	20.000		
Centro Dotacional Multiusos	0			
	1.720.000	380.000	640.000	70

2.13. ANULADO

2.14. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CATÁLOGO.

La revisión de las Normas, en lo que atañe a la Normativa de Protección del Patrimonio Arquitectónico, se ha limitado a reestructurar el texto sin afectar sustancialmente a su contenido. En cuanto al Catálogo se han añadido varias fuentes bebedero de piedra, existentes en distintos puntos de los alrededores.

En total los elementos protegidos han sido:

1. CASTILLO DE PIOZ.
2. PLAZA MAYOR.
3. IGLESIA PARROQUIAL DE SAN SEBASTIAN.
4. BEBEDERO DE GANADO.
5. FUENTE “ LA MATA “.
6. FUENTE “ LA HONTANILLA”.
7. FUENTE GARCÍA.
8. FUENTE PERIQUITO.

Respecto a los Espacios Urbanos Protegidos, se añade la Plaza Mayor por ser un lugar de enorme trascendencia en la vida interior del pueblo. Se mantiene el criterio de las Normas actuales dando una mayor protección a la Iglesia y al Castillo de Pioz. Se especifica cual de ellos se corresponde con los entornos de los Bienes de Interés Cultural, señalados en la ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. En cumplimiento de esta misma ley se han incluido los artículos unos artículos de obligado cumplimiento por la Comisión Provincial de Patrimonio, condicionados a la obtención de la Carta Arqueológica.

2.15. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA.

- Se han tenido en cuenta durante la redacción de este Plan de Ordenación, el cumplimiento de los cuatro puntos (a, b c y d) del artículo 31 de la L.O.T.A.U., referente a los “**estándares mínimos de calidad urbana**”.
- Asimismo se cumple el artículo 24.1.e de la L.O.T.A.U. que especifica “**la proporción de Espacios Libres de 1.000 m2 por cada 200 habitantes**”.
La previsión teórica de crecimiento de Pioz (con 2,5 personas/viv. * 6.499 viviendas) es de: 16.247 personas, esto significa una demanda de 81.235 m2
La superficie de Sistemas Espacios libres y zonas verdes es:
 - S.G.-3 = 73.474 m2
 - Plaza Mayor = 2.116 m2
 - Castillo de Pioz = 17.243 m2

TOTAL de 92.833 m2 > 81.235 m2 (mínimo permitido, art.24)

Equipo redactor del Plan de Ordenación Municipal de Pioz
Guadalajara, 22 de noviembre de 2002