



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

📞 949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
Director: Jaime Celada López

BOP de Guadalajara, nº. 59, fecha: viernes, 24 de Marzo de 2017

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE PIOZ

APROBACION DEFINITIVA PERIM LOS CHARQUILLOS

862

Por Acuerdo del Pleno extraordinario celebrado con fecha 8 de marzo de 2017, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, que afecta a la Urbanización Los Charquillos de Pioz, que desarrolla y complementa el Plan de Ordenación Municipal, lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

“Visto que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 19 de noviembre de 2013, acordó archivar el expediente de Modificación del Plan Parcial de la Urb. Los Charquillos de Pioz e Iniciar el expediente de aprobación del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de dicha Urbanización, de conformidad con el informe emitido por el técnico municipal con fecha 14 de noviembre de 2013 en el que señalaba que “...se tendrá que realizar mediante un PERI...”.

Considerando que se ha tramitado conforme a la normativa, y constando en el expediente informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en lo que respecta a las posibles afecciones al Patrimonio Histórico.



Considerando la Resolución emitida por los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara en la que se concluye que el PERIM es ambientalmente viable y no es necesario someter este expediente a un procedimiento reglado de Evaluación ambiental.

Consta en el expediente informe favorable emitido por los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales al cumplir el proyecto con la normativa vigente de accesibilidad de Castilla la Mancha.

Constando igualmente en el expediente, informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en cuanto a la innovación de las zonas verdes previstas en el PERIM, así como informe favorable a la legalización de la actuación urbanizadora prevista en el PERIM.

Considerando que con fecha 7 de diciembre de 2016 tiene entrada en estas oficinas municipales, el informe favorable emitido por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al PERIM de la Urb. Los Charquillos de Pioz.

Visto el informe de secretaria sobre el procedimiento a seguir y la legislación aplicable, y visto el informe del técnico municipal de fecha 9 de enero de 2017, en el que señala que "PROCEDE la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Urbanización Los Charquillos de Pioz".

Alcaldía propone el siguiente acuerdo:

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Urb. Los Charquillos de Pioz.

SEGUNDO: Remitir copia de dicho Plan aprobado debidamente diligenciado a las Administraciones Públicas correspondientes."

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

**NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
"LOS CHARQUILLOS"**

TÍTULO I. NORMAS GENERALES DE USO. (OD)



El presente PERIM se remite a las normas generales de uso definidas en el capítulo 5 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz, para la reglamentación de los usos que se establecen en los terrenos y edificaciones existentes en el ámbito del dicho PERIM.

El Plan Parcial “Los Charquillos” será vigente respecto de las regulaciones del PERIM. En aquellas regulaciones, se utilizará el POM de Pioz con carácter subsidiario y complementario, según se establece en el artículo 9.1 del capítulo 9 de las Normas Urbanísticas del POM, denominado “Normas Generales para el Suelo Urbano”.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LAS EDIFICACIÓN. (OD)

1. DEFINICIONES (OD)

El presente PERIM se remite a las definiciones descritas en el Capítulo 6 - *Normas Generales de Edificación* del POM de Pioz, para las presentes Normas Urbanísticas que se describen en los Títulos siguientes.

TÍTULO III. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO. (OD)

1. NORMAS DE SUELO URBANO (OD)

El ámbito de aplicación de las Normas del suelo urbano se establece para cada una de las zonas de ordenación urbanística definidas en el plano de Calificación del Suelo.

1.1 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (OD)

Las zonas de ordenación en que se subdivide el suelo calificado en función de los usos establecidos por el Anexo I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla la Mancha son los siguientes:

- USO RESIDENCIAL (R)
 - Ordenanza 01. Residencial Unifamiliar
 - Grado 1º: Residencial unifamiliar alta
 - Grado 2º: Residencial unifamiliar media
 - Grado 3º: Residencial unifamiliar baja
- USO DE DOTACIONAL (D)
 - USO DE EQUIPAMIENTOS (DE)
 - Ordenanza 02. Servicios Urbanos e Infraestructuras (EQ1)
 - Ordenanza 03. Equipamiento Comercial y Social (EQ2)
 - Ordenanza 04. Docente (EQ3)
 - USO DE COMUNICACIONES (DC)
 - Ordenanza 05. Red Viaria
 - USO DE ZONAS VERDES (ZV)
 - Ordenanza 06. Zonas Verdes

2. ORDENANZA 01. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) (OD)



2.1 DEFINICIÓN (OD)

Esta zona está constituida por el conjunto de edificación residencial incluida dentro de la Urbanización "Los Charquillos".

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza, se establecen tres grados diferenciados fundamentalmente por la densidad de la edificación.

Grado 1º	Residencial unifamiliar alta
Grado 2º	Residencial unifamiliar media
Grado 3º	Residencial unifamiliar baja

- El grado 1º define aquellas parcelas con una superficie máxima de 378 m².
- El grado 2º define aquellas parcelas con una superficie máxima de 600 m².
- El grado 3º define aquellas parcelas con una superficie máxima de 361 m².

2.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

• TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Grado 1º	Edificación Aislada Exenta (EAE)
Grado 3º	Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Pareada (EAP)
Grado 2º	Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Pareada (EAP)

• EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Grado 1º	Edificabilidad máxima 0,22 m ² /m ²
Grado 3º	Edificabilidad máxima 0,22 m ² /m ²
Grado 2º	Edificabilidad máxima 0,22 m ² /m ²

• FRENTE MÍNIMO DE PARCELA PARA NUEVAS PARCELACIONES

Grado 1º	Frente mínimo 25 m.
Grado 3º	Frente mínimo 20 m.
Grado 2º	Frente mínimo 20 m.

Solo para nueva parcelaciones. Aquellas parcelas que en el momento de la aprobación del presente PERIM no cumpla con el frente mínimo, no se considerarán fuera de ordenación, ya que el Plan Parcial de 1985 no establecía frente mínimo de parcela.

• ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

En todos los grados:



Grado 1º	<ul style="list-style-type: none"> o Altura máxima: 6,50 metros o Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta o Número de plantas bajo rasante: 1 planta
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> o Altura máxima: 6,50 metros o Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta o Número de plantas bajo rasante: 1 planta
Grado 3º	<ul style="list-style-type: none"> o Altura máxima: 6,50 metros o Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta o Número de plantas bajo rasante: 1 planta

Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta. Computa edificabilidad.

- PARCELA MÍNIMA

Grado 1º	2.378 m ²
Grado 2º	1.600 m ²
Grado 3º	1.361 m ²

- PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE PARCELA

Grado 1º	La ocupación máxima será 10 % para vivienda La ocupación máxima será 2 % para garaje
Grado 2º	La ocupación máxima será 10 % para vivienda La ocupación máxima será 2 % para garaje
Grado 3º	La ocupación máxima será 10 % para vivienda La ocupación máxima será 2 % para garaje

- ALINEACIONES Y RASANTES

Están reguladas en el plano correspondiente de Alineaciones y Rasantes

- RETRANQUEOS

Grado 1º	<ul style="list-style-type: none"> o Retranqueo a frente o calle: 6 metros. o Retranqueo lateral: 6 metros. o Retranqueo fondo: 6 metros
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> o Retranqueo a frente o calle: 6 metros. o Retranqueo lateral: 6 metros. o Retranqueo fondo: 6 metros
Grado 3º	<ul style="list-style-type: none"> o Retranqueo a frente o calle: 6 metros. o Retranqueo lateral: 6 metros. o Retranqueo fondo: 6 metros

2.3 CONDICIONES DE USO (OD)

Las condiciones de uso serán las establecidas en la Ordenanza 3ª. "Zona de Urbanizaciones" definidas en el POM de Pioz.

2.4 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

- INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS



Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos:

- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

- CUBIERTAS

La composición de la cubierta será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabados:

- Los plásticos
- Los aluminios
- Las chapas metálicas
- El fibrocemento
- Tejas de colores brillantes y estridentes, o de colores oscuros (negros, gris ...)

Se prohíbe expresamente el alero formado por el vuelo del canto del forjado.

- FACHADAS

La composición general de fachadas y huecos se establecerán será libre, con criterios de integración y respeto a las edificaciones existentes, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y el paisaje.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Aplacados completos de fachada cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.
- Enfoscados de cemento sin pintar. Las fachadas tendrán que estar completamente terminados, no permitiéndose fachadas enfoscadas de cemento gris.

Están prohibidas las edificaciones prefabricadas con aspecto de casetas de obra o similar.

3. ORDENANZA 02. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (EQ1) (OD)

3.1 DEFINICIÓN (OD)



Son áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general de la urbanización: depuradora (sin uso), depósito, centro de transformación y bombeo.

3.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS (OD)

- RETRANQUEOS

En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de tres metros para cualquier construcción, excepto para los centro de transformación, que tendrán los retranqueos en su normativa específica. Para las instalaciones existentes en el momento de aprobación de las presentes Normas, no se fijan retranqueos.

- EDIFICABILIDAD

No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

3.3 CONDICIONES DE USO (OD)

USO CARACTERÍSTICO

- Las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones.

USOS PROHIBIDOS

- Los no mencionados anteriormente.

4. ORDENANZA 03. DOTACIONAL, SOCIAL-COMERCIAL (EQ2) (OD)

4.1 DEFINICIÓN (OD)

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación social-comercial de titularidad pública, designado así en el plano de calificación del suelo. Al tratarse de terrenos de cesión obligatoria municipal, los usos establecidos posteriormente, serán no lucrativos, susceptibles de materializar por la administración municipal.

4.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
Edificación Aislada Exenta (EAE)
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA
Edificabilidad máxima 0,20 m²/m²
- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS
Altura máxima: 6,50 metros



Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta
Número de plantas bajo rasante: 1 planta

- PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE PARCELA
La ocupación máxima será 10 % para vivienda
La ocupación máxima será 2 % para garaje
- ALINEACIONES Y RASANTES Están reguladas en el plano correspondiente de Alineaciones y Rasantes
- RETRANQUEOS
Retranqueo a frente o calle: 6 metros.
Retranqueo lateral: 6 metros.
Retranqueo fondo: 6 metros

4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

Las condiciones estéticas serán las mismas que regular la Ordenanza 01. Residencial Unifamiliar

4.4 CONDICIONES DE USO (OD)

USO CARACTERÍSTICO

- Comercial, en todas sus categorías
- Oficinas, en todas sus categorías
- Locales de pública concurrencia
- Hotelero, en todas sus categorías
- Equipamiento en todos los usos, excepto cementerio y tanatorio

USO COMPATIBLES

- Aparcamiento

USOS PROHIBIDOS

- Los no mencionados anteriormente.

5. ORDENANZA 04. DOCENTE (EQ3) (OD)

5.1 DEFINICIÓN (OD)

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas al uso docente, designado así específicamente en el plano de calificación del suelo.

5.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza, se establecen dos grados diferenciados.



- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
Edificación Aislada Exenta (EAE)
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA
Edificabilidad máxima 1,00 m²/m²
- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS
Altura máxima: 6,50 metros
Número de plantas sobre rasante: 2 plantas
Número de plantas bajo rasante: 1 planta
- PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE PARCELA
La ocupación máxima será 50 %
- ALINEACIONES Y RASANTES
Están reguladas en el plano correspondiente de Alineaciones y Rasantes

- RETRANQUEOS
Retranqueo a frente o calle: 6 metros.
Retranqueo lateral: 6 metros.
Retranqueo fondo: 6 metros

5.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

Las condiciones estéticas serán las mismas que las reguladas en la Ordenanza 01. Residencial Unifamiliar.

5.4 CONDICIONES DE USO (OD)

USO CARACTERÍSTICO

- Dotacional educativo

USOS PROHIBIDOS

- Los no mencionados anteriormente.

6. ORDENANZA 05. RED VIARIA (RV) (OD)

Será de aplicación lo establecido en la Ordenanza 9ª. "Red viaria interior y travesía" definida en el POM de Pioz.

7. ORDENANZA 06. ZONAS VERDES (ZV) (OD)

Será de aplicación lo establecido en la Ordenanza 5ª. "Zona de espacios libres y zonas verdes" definida en el POM de Pioz.

Pioz a 21 de marzo de 2017 El Alcalde-Presidente Ricardo García López