

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

## B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

## B.1.- ANTECEDENTES

---

### B.1.1.- Definición del encargo.

La redacción del Plan de Ordenación Municipal de Horche de se realiza por encargo del Excmo. Ayuntamiento, quien a su vez ha negociado un convenio con la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha dentro del programa de ayuda y colaboración en materia de urbanismo de la Junta de Comunidades con los Ayuntamientos.

### B.1.2.- Fuentes documentales y cartográficas.

#### B.1.2.1. Base cartográfica.

Toda la cartografía es la realizada mediante restitución cartográfica aérea por el Ayuntamiento y está formada por:

Planos del núcleo urbano 1:1.000.

Además de lo anteriormente descrito, se ha utilizado también:

Mapa Provincial del Instituto Geográfico Nacional 1:200.000.

Mapa del Instituto Geográfico Nacional 1:25.000.

Cartografía catastral. 1:6.000 y 1:1.000.

#### B.1.2.2. Fuentes documentales.

Documentos estadísticos oficiales.

Archivos históricos.

Crónica y guía de la provincia de Guadalajara de D. Antonio Herrera Casado.

### B.1.3.- Equipo Redactor.

La redacción del presente Plan de Ordenación Municipal la realiza la Empresa Consultora **INGENyA S.L.** cuyo equipo técnico está integrado por Félix Herranz García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Luis Leceta García, Arquitecto y Urbanista y Ernesto Esteban Pérez, Arquitecto Técnico, Diplomado en Disciplina Urbanística y Técnico especialista en Medio Ambiente. En el asesoramiento del cuerpo legal ha participado D. Juan Carlos Esteban Lorente, Licenciado en Derecho y Administración Local.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### B.2.- MARCO LEGAL.

---

#### B.2.1.- Marco Legal.

Como ya se ha indicado anteriormente, la Redacción del Plan de Ordenación Municipal se realiza dentro del Programa de Ayuda a los Ayuntamientos para la Redacción de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha y surge ante la necesidad, cada vez más perentoria, de contar con un planeamiento que sea capaz de dar respuesta a las nuevas exigencias ordenando y regulando el proceso de desarrollo urbano y la protección del Medio Ambiente.

Dicha redacción se realiza al amparo de lo dispuesto en la Legislación Urbanística y en especial a lo dispuesto en la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como la legislación ambiental vigente y de todas aquellas figuras que, de forma directa o indirecta, pueden afectar a la ordenación propuesta por el plan. Entre ellas destacan:

- Ley 5/99, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla La Mancha (D.O.C.M. núm. 26, de 30 de abril de 1999).
- Legislación de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (B.O.E. núm. 180, de 29 de julio de 1998).
- Figuras de protección que puedan ser determinantes a la hora de llevar a cabo la clasificación del suelo y de establecer los usos permitidos y prohibidos en cada una de las clases de suelo, como pueden ser: Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales -PORN- y planes rectores de uso y gestión -PRUG-), propuestas de Lugares de Interés Comunitarios (LIC) y Zonas de Especial Protección para las aves (ZEPAS), que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio; Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla La Mancha, Catálogo de Especies Amenazadas (Decreto 33/1998, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla La Mancha), Directiva Aves (79/402/CEE), Directiva Hábitat (92/43/CEE), Vías Pecuaria (Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias), y Montes de Utilidad Pública (Ley de 8 de junio de 1957, de Montes), Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales, Ley de Conservación de Suelos y Cubiertas Vegetales.
- Legislación referente a la contaminación atmosférica y a la calidad del aire que permita fijar criterios para el emplazamiento de determinados tipos de actividades. Para ello se tiene en cuenta, además de la legislación a nivel comunitario, estatal y autonómico, las Ordenanzas municipales, en lo que se refiera a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, niveles máximos admisibles de partículas contaminantes presentes en la atmósfera y regulación de contaminación acústica en el sector del tráfico, del transporte y la vivienda.
- Legislación de aguas, tanto en lo referente a la protección del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril) y mediante el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica (Real Decreto 927/1988, de 29 de junio). Se tienen presente también los Planes Hidrológicos de Cuenca, los Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales y el Plan de Vertidos.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

- Legislación referente a residuos, que ayude a determinar los tratamientos necesarios para desarrollar en el municipio, la conveniencia o no de determinados emplazamientos de industrias o actividades que pudieran generar residuos clasificados como peligrosos o tóxicos, la ubicación de los diferentes vertederos... Las decisiones que respecto a los residuos se tomen a nivel municipal, deberán estar en consonancia con los distintos Planes de gestión de Residuos vigentes a diferentes escalas. Para ello se consideran las diferentes Directivas que en materia de residuos dicta la Comunidad Económica Europea, así como la legislación y planes de residuos estatales y autonómicos.
- Figuras de Protección del Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar la protección de los diferentes bienes inventariados en el Catálogo del Patrimonio del Municipio (Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha).
- R.D.L. 1/92 138 (no derogado): Adaptación del ambiente. b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos y tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- Directiva 97/11/CEE de 3 de marzo de 1997, por la que se modifica la directiva 85/337/CEE, relativa a la evaluación sobre el medio ambiente. Artículo 1. Epígrafe 5. El artículo 3, se sustituirá por el siguiente texto: La evaluación del impacto ambiental identificará, describirá y evaluará de forma apropiada, en función de cada caso particular y de conformidad con los artículos 4 a 11, los efectos directos e indirectos de un proyecto en los siguientes factores: El ser humano, la fauna y la flora. El suelo, el agua, el aire, el clima y el paisaje. Los bienes materiales y el patrimonio cultural. La interacción entre los factores anteriores.
- Otros planes y figuras de ordenación del territorio, como pueden ser los Planes de Desarrollo Rural, los Planes Forestales.
- Estudio de las especies catalogadas dentro de la legislación europea, nacional y autonómica, especialmente las incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla La Mancha (especies en peligro de extinción, especies vulnerables y especies de especial interés). Se llevará a cabo una caracterización del hábitat y el estado de conservación de las comunidades.

Además se han tenido en cuenta las siguientes bases legales:

- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78).
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3222/78).
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2127/78).
- Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.
- R.D. 111/1986 de 10 de Enero del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 23/1982 de 16 de Junio de Patrimonio Nacional.
- Reglamento del Patrimonio Nacional (R.D. 496/1987).
- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Reglamento General de Carreteras (R.D. 1073/77).
- Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86).

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

- Reglamento Técnico-Sanitario para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público (R.D. 1423/82).
- Ley 4/1989, de 27 de Marzo de Conservación de los Espacios Naturales y la de la Flora y Fauna Silvestres.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (R.D. 2414/61).
- Reglamento de Líneas de A.T. (R.D. 3151/68).
- Reglamento Electrotécnico de B.T. (R.D. 2413/73).
- N.B.E. (R.D. 1650/77).
- RDL 1/98 de 27 de Febrero sobre servicios comunes de Telecomunicación, desarrollado por RD-279/99 de 22 de Febrero.
- Ley 1/94 de 24 de mayo de Castilla La Mancha de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla La Mancha desarrollada por D-158/97 de 2 de diciembre.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### B.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO. TIPO DE PLAN.

---

#### B.3.1. Introducción.

Es voluntad del actual Excmo. Ayuntamiento de Horche, manifestada a través de la Comisión Municipal para la redacción del Plan de Ordenación Municipal, conseguir que la nueva normativa urbanística sea especialmente concreta para la defensa y protección del Casco Antiguo, sencilla para facilitar la correcta interpretación y su ágil gestión y sobre todo operativa, de manera que el nuevo modelo de población que se diseña pueda ser realidad a corto y medio plazo y responder así a completar las áreas de ensanche del suelo urbano a la vez que se posibilite la creación de suelo abundante para vivienda unifamiliar, así como para usos industriales y agropecuarios, con el fin de proporcionar los costes del suelo edificable a la demanda existente y hacerlos asequibles para la mayoría de la población.

Todo ello dentro de un espíritu de diálogo con todos los interlocutores sociales para lo que se ha buscado la máxima participación de la ciudadanía en general y de los propietarios de suelo calificado en particular y así conocer sus opiniones y sugerencias.

Fruto de ello ha sido la reunión mantenida con los propietarios de suelo donde además de recabar sus opiniones sobre las posibilidades de desarrollo del mismo, se han debatido en profundidad las cesiones obligatorias y el aprovechamiento máximo que han de afectar a cada una de sus propiedades.

Paralelamente se ha realizado un amplio esfuerzo en pulsar las diversas opiniones que al respecto tiene la ciudadanía, especialmente en torno a la evolución a corto y medio plazo de diferentes variables como son el empleo, el crecimiento industrial y económico, el descenso de población y especialmente de juventud, los precios del suelo y su relación con el nivel de renta, la calidad y suficiencia de los servicios, la sensibilidad hacia el medio ambiente y de forma especial a la defensa del Casco Antiguo y del Medio Natural. Con todo este caudal informativo, junto al análisis del proceso urbanístico precedente se ha de establecer los objetivos y Criterios de Planeamiento.

#### B.3.2.- Objetivos y Criterios.

##### B.3.2.1.- Criterios de Planeamiento.

Debido a la serie de factores predominantes como son el tipo y cantidad de población existente y la tendencia demográfica, el criterio que va a condicionar el planeamiento debe basarse en establecer la previsión de desarrollo en suelos residenciales.

Asimismo y debido a la demanda de usos industriales y agropecuarios es preciso reservar zonas para este tipo de usos, en zonas tradicionalmente dedicadas a estas construcciones y que cuenten con características para su posible desarrollo.

Finalmente tendremos también en cuenta la potenciación de la morfología urbana y el medio físico natural propiciando el diálogo entre el Casco Antiguo y el resto del ensanche de forma que el modelo de población que diseñamos sea fruto de un desarrollo lógico que complete previamente las áreas de borde del actual casco, fomentando y favoreciendo el carácter rural de

las edificaciones.

Una de las determinaciones fundamentales del planeamiento urbanístico es su normativa. Ella debe establecer el régimen jurídico correspondiente a cada terreno deducido de la clasificación de suelo establecida.

Las Ordenanzas Municipales deben ser claras y precisas, acordes con la filosofía general de planeamiento y coherentes con la legislación urbanística vigente. De esta manera se conseguirá que la gestión del Plan de Ordenación Municipal sea ágil y eficaz facilitando así a la Administración el desarrollo del planeamiento.

### **B.3.2.2.- Objetivos de la Redacción del Plan de Ordenación Municipal.**

En relación con la política de suelo el objetivo es agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento especialmente en la urbanización y tramitación de licencias.

Se pretende incrementar la colaboración de los propietarios de suelo en la gestión urbanística de forma que se produzca un desarrollo del planeamiento más sencillo y rápido, que facilite así la consecución de los objetivos del Plan de Ordenación Municipal en materia de vivienda, localización de actividades económicas, e implantación de usos dotacionales y facilitando, a su vez, la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios.

En relación con la política de protección del Casco Antiguo se replantean los siguientes objetivos:

- a) Respetar la trama viaria histórica y las tipologías edificatorias tradicionales, estableciendo las claves que deben presidir las transformaciones y reformas.
- b) Concretar los valores a proteger y especialmente los elementos compositivos singulares.
- c) Establecer códigos para el tratamiento de fachadas, basados en las referencias existentes.

En relación con la política de vivienda el objetivo fundamental es el de clasificar suficiente suelo con una doble finalidad: El precio del suelo bajará y la gestión para el desarrollo será ágil y fácil al existir varias zonas posibles para desarrollarse directamente a partir del Plan de Ordenación Municipal. Se crean varios sectores de Suelo Urbanizable con uso característico residencial y otros de industrial en previsión de futuras demandas y como garantía de obtención de suelo público. Además es imprescindible adscribir a los sectores próximos al casco urbano el Sistema General de Saneamiento sin cuya ejecución no será posible el desarrollo de ninguno de ellos.

Asimismo todo el suelo que se clasifique próximo a la estación del A.V.E. de Guadalajara deberá participar de los servicios y dotaciones del Área de Oportunidad que se va a desarrollar en el entorno para lo cual es preciso llegar a acuerdos con dicha área y con el ayuntamiento de Yebes mediante Convenio Urbanístico.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

En relación con la política de localización de actividades económicas, debido a que todas las previsiones apuntan hacia una cierta demanda tanto de carácter industrial y almacén, se establecen zonas para su desarrollo al margen izquierdo de la N-320, separando así físicamente los usos residenciales de los industriales.

En relación con la política de usos dotaciones, se establece una reserva legal de suelo para Equipamientos en previsión de futuras ampliaciones de las instalaciones existentes.

Finalmente la planificación del sistema de espacios libres y zonas verdes se basará en la potenciación de los existentes y en la protección de las áreas boscosas así como de los cauces y parajes de gran valor paisajístico y ambiental, posibilitando los usos tradicionales y ámbitos donde el impacto ambiental de la actividad sea compatible con los valores que se preservan.

### B.3.3.- Tipo de Plan.

Para la consecución de los objetivos anteriormente expuestos el instrumento urbanístico más apropiado es el Plan de Ordenación Municipal, que tal y como establece la Legislación Urbanística clasifica el suelo en las siguientes clases:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable.
- c) Suelo Rústico.



## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### B.4.- PROPUESTA.

---

#### B.4.1.- Descripción General.

Una vez establecido los Criterios y planteados los Objetivos que debe conseguir el Planeamiento Urbanístico, se hace necesario proponer el modelo de núcleo urbano que se pretende y que sin duda ha de responder a la consecución de todos y cada uno de los Objetivos que se persiguen.

Dicho modelo se enmarca en tres zonas perfectamente diferenciadas:

Una misma zona colindante al perímetro del Casco Antiguo que posibilite un desarrollo uniforme y natural del actual núcleo, con pendientes adecuadas y con posibilidades de accesos, y preservando las áreas con gran riqueza visual y paisajística.

Otra, de gran superficie, situada en la proximidad del Área de Oportunidad en torno a la Estación del A.V.E. de Guadalajara con el fin de aprovechar las posibilidades que tal infraestructura proporciona.

Finalmente, y en previsión de un fuerte desarrollo de industria tecnológica y logística a medio plazo, es necesario posibilitar dichos desarrollos en suelo abundante de uso exclusivo, situado al margen izquierdo de la N-320.

Asimismo se respetan y potencian los valores históricos y paisajísticos propios del carácter rural de la población, completando los bordes y garantizar el ulterior desarrollo de forma articulada y con menor densidad.

El modelo territorial propuesto queda articulado con la red viaria comarcal mediante la red de carreteras, y se completa mediante una gran Vía de Ronda que será la base de comunicación y desarrollo de los nuevos sectores colindantes al casco urbano. Los Sectores ubicados en las cercanías de la estación del A.V.E. de Guadalajara se estructuran en base a la conexión directa con la carretera N-320 y el viario estructurante que los conecta con los sectores industriales y con el Sector 1 (Estación del AVE) de YEBES.

#### B.4.2.- Suelo Urbano y Urbanizable.

##### B.4.2.1.- Ámbitos.

Podemos diferenciar tres tipos de ámbitos en Suelo Urbano para los que es preciso establecer ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

##### A.- Casco Antiguo.

En este ámbito se plantea como objetivo fundamental la defensa y protección del Patrimonio Histórico-Artístico y del conjunto monumental, por lo que las ordenanzas deben garantizar el mantenimiento de las tipologías edificatorias tradicionales así como la trama viaria existente con la flexibilidad suficiente para facilitar la mejora de las condiciones de habitabilidad y confort de las viejas viviendas.

### **B.- Edificación Residencial Unifamiliar.**

Se distinguen tres grados en función de su densidad. Lógicamente se completarán los bordes de los cascos urbanos actuales permitiendo densidades altas que irán rebajándose gradualmente a medida que se alejen del núcleo primitivo produciendo un efecto natural de transición entre los núcleos compactos formados por manzanas cerradas y las edificaciones aisladas.

En Suelo Urbanizable se califican 18 Sectores de media densidad.

### **C.- Edificación Industrial y de Almacén.**

Se definen tres grados para industria o almacén en función del tamaño mínimo de la parcela. Se califican siete sectores.

#### **B.4.2.2.- Sistemas de espacios libres, viario y equipamiento.**

El sistema viario se tratará con los mismos materiales que el existente, cuidando de forma especial el Casco Antigo, y entornos de BIC.

Los espacios libres y zonas verdes responderán a necesidades básicas y se procurará dotarlos de vegetación autóctona, que tiene la ventaja de su bajo mantenimiento, a la vez que potencia la flora propia.

#### **B.4.2.3. Cuadro resumen de ordenanzas.**

En hoja anexa se incluye un cuadro resumen de ordenanzas.

#### **B.4.2.4. Determinaciones de carácter estructural y detallado.**

El Plan de Ordenación Municipal define la ordenación estructural en el documento y comprende las siguientes determinaciones:

a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.

b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.

c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determina por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

d) Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, para todos los Municipios, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, para los Municipios de menos de 10.000 habitantes.

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libre, en proporción no inferior, en este último caso, a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructural relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación de suelo rústico.

El Plan de Ordenación Municipal define la ordenación detallada en el documento y comprende las siguientes determinaciones:

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

Asimismo, en el suelo urbano, además de las necesarias para absorber, en su caso, los eventuales déficit preexistentes, se establecerán las reservas dotacionales por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o unidades de actuación urbanizadora, justificándose por relación a los estándares regulados en el artículo 31 de la LOTAU y dimensionándose en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar.

b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

e) Para los Municipios de más de 10.000 habitantes, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.

### B.4.3.- Suelo Rústico.

Se distinguen dos categorías:

- Suelo Rústico de Reserva (S.R.R.)
- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, donde se

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

establecen normas restrictivas de modo que las actuaciones sean compatibles con los valores a proteger. Se distinguen varios grados: AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICO ESTRUCTURAL E INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.

### B.4.4.- Cuantificación de la Propuesta.

#### SUPERFICIES EN SUELO URBANO SEGÚN ORDENANZAS.

| TIPO DE SUELO                    | PLANEAMIENTO ANTERIOR |             |              |             | PLANEAMIENTO ACTUAL |             |              |             |
|----------------------------------|-----------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  | Superficie            |             | Viviendas    |             | Superficie          |             | Viviendas    |             |
|                                  | Ha                    | %           | Nº           | %           | Ha                  | %           | Nº           | %           |
| Casco antiguo. Grado 1º.         | 13,73                 | 16,11       | 687          | 33,68       | 13,73               | 16,11       | 687          | 33,68       |
| Edif. residencial Unif. Grado 1º | 17,62                 | 20,67       | 617          | 30,25       | 17,62               | 20,67       | 617          | 30,25       |
| Edif. residencial Unif. Grado 2º | 11,82                 | 13,87       | 207          | 10,15       | 11,82               | 13,87       | 207          | 10,15       |
| Edif. residencial Unif. Grado 3º | 15,10                 | 17,71       | 529          | 25,93       | 15,10               | 17,71       | 529          | 25,93       |
| A.I                              | 0,81                  | 0,95        | 0            | 0,00        | 0,81                | 0,95        | 0            | 0,00        |
| Industrial. Grado 1º.            | 1,58                  | 1,85        | 0            | 0           | 1,58                | 1,85        | 0            | 0           |
| Industrial. Grado 2º.            | 0,00                  | 0,00        | 0            | 0           | 0,00                | 0,00        | 0            | 0           |
| Industrial. Grado 3º             | 0,00                  | 0,00        | 0            | 0           | 0,00                | 0,00        | 0            | 0           |
| Equipamiento y servicios urbanos | 5,47                  | 6,42        | 0            | 0           | 5,47                | 6,42        | 0            | 0           |
| Espacios libres y Zonas Verdes.  | 1,07                  | 1,26        | 0            | 0           | 1,07                | 1,26        | 0            | 0           |
| Viales.                          | 18,05                 | 21,17       | 0            | 0           | 18,05               | 21,17       | 0            | 0           |
| <b>TOTAL SUELO URBANO</b>        | <b>85,25</b>          | <b>100%</b> | <b>2.039</b> | <b>100%</b> | <b>85,25</b>        | <b>100%</b> | <b>2.039</b> | <b>100%</b> |

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

### ÁREAS DE REPARTO Y SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

| AREA DE REPARTO | SECTOR    | SUPERFICIE (Ha) | USO CARACT. | DENSIDAD (viv/Ha) | DENSIDAD (nº de viv.) | APROV TIPO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-----------|-----------------|-------------|-------------------|-----------------------|--|
| AR-1            | SECTOR-1  | 7,62            | Residencial | 25                | 190                   | 0,4  |
| AR-2            | SECTOR-2  | 4,69            | Residencial | 25                | 117                   | 0,4  |
| AR-3            | SECTOR-3  | 15,08           | Residencial | 25                | 377                   | 0,4  |
| AR-4            | SECTOR-4  | 14,75           | Residencial | 25                | 369                   | 0,4  |
| AR-5            | SECTOR-5  | 15,97           | Residencial | 25                | 399                   | 0,4  |
| AR-6            | SECTOR-6  | 13,41           | Residencial | 25                | 335                   | 0,4  |
| AR-7            | SECTOR-7  | 14,43           | Residencial | 25                | 361                   | 0,4  |
| AR-8            | SECTOR-8  | 8,35            | Residencial | 25                | 209                   | 0,4  |
| AR-9            | SECTOR-9  | 5,64            | Residencial | 25                | 141                   | 0,4  |
| AR-12           | SECTOR-12 | 9,75            | Residencial | 25                | 244                   | 0,4  |
| AR-13           | SECTOR-13 | 11,47           | Residencial | 25                | 287                   | 0,4  |
| AR-14           | SECTOR-14 | 7,22            | Residencial | 25                | 180                   | 0,4  |
| AR-15           | SECTOR-15 | 8,79            | Residencial | 25                | 220                   | 0,4  |
| AR-16           | SECTOR-16 | 15,92           | Residencial | 25                | 398                   | 0,4  |
| AR-17           | SECTOR-17 | 8,14            | Residencial | 25                | 204                   | 0,4  |
| AR-18           | SECTOR-18 | 27,36           | Residencial | 25                | 684                   | 0,4  |
| AR-19           | SECTOR-19 | 5,76            | Industrial  | 0                 | 0                     | 0,5  |
| AR-20           | SECTOR-20 | 10,31           | Industrial  | 0                 | 0                     | 0,5  |
| AR-21           | SECTOR-21 | 17,06           | Industrial  | 0                 | 0                     | 0,5  |
| AR-22           | SECTOR-22 | 41,33           | Industrial  | 0                 | 0                     | 0,5  |
| AR-23           | SECTOR-23 | 20,00           | Industrial  | 0                 | 0                     | 0,5  |
| AR-24           | SECTOR-24 | 40,41           | Industrial  | 0                 | 0                     | 0,5  |
| AR-25           | SECTOR-25 | 28,77           | Industrial  | 0                 | 0                     | 0,5  |
| AR-26           | SECTOR-26 | 52,21           | Residencial | 25                | 1305                  | 0,4  |
| AR-27           | SECTOR-27 | 44,44           | Residencial | 25                | 1111                  | 0,4  |
| <b>SUMA</b>     |           | <b>448,86</b>   |             |                   | <b>7.130</b>          |  |

Se establece un aprovechamiento tipo diferente para los sectores con usos residenciales respecto de los industriales, debido a la menor necesidad de ocupación de suelo de unos respecto a otros.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

### CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

|  |        | <b>Planeamiento anterior</b> | <b>Planeamiento actual.</b> |
|--|--------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Clasificación del Suelo:</b>                      |        |                              |                             |
| Suelo Urbano total                                   | (Has.) | 85,25                        | 85,25                       |
| Suelo Urbanizable total                              | (Has.) | ----                         | 448,86                      |
| Residencial  | (Has.) | ----                         | 285,22                      |
| Industrial   | (Has.) | ----                         | 163,65                      |
| Suelo Rústico total                                  | (Has.) | ----                         | 3.414,38                    |
| Total término municipal                              | (Has.) | ----                         | <b>4.420,00</b>             |
| <b>Aprovechamiento residencial (nº de viviendas)</b> |        |                              |                             |
| Suelo Urbano.  |        | ----                         | 2.038.-                     |
| Previstas en Suelo Urbanizable                       |        | ----                         | 7.130.-                     |
| <b>TOTAL</b>   |        | ----                         | <b>9.168.-</b>              |

En resumen, la propuesta planteada mantiene las superficies previstas en el planeamiento anterior para el ámbito definido como suelo urbano planteando los nuevos crecimientos en suelo urbanizable.

El suelo urbanizable se plantea en las zonas con mayor potencial para su desarrollo por la proximidad con el núcleo urbano de Horche y las zonas colindantes con el enclave la Estación de Ave en Yebes y basado principalmente en nuevas demandas para usos residenciales e industriales. Las Zonas industriales se desarrollan en los entornos de las vías de circulación (N-320). Las delimitaciones efectuadas se han realizado en base a los criterios establecidos por el Modelo de Plan fijado por el Ayuntamiento, no respondiendo únicamente a criterios de límite de propiedad.

Para todo el suelo clasificado (urbano y urbanizable) resulta una superficie de Sistema general de espacios libres y zonas verdes de 16,04 Has., para un total de 27.504 habitantes resulta un ratio de 5,71 m<sup>2</sup>/habitante. cumpliendo sobradamente los requisitos de la LOTAU (1.000 m<sup>2</sup> / 200 habitantes).

Complementariamente, los suelos urbanizables se dotan con el Sistema local de espacios libres y zonas verdes de acuerdo con lo establecido en la LOTAU.

#### **B.4.5.- Secuencia temporal para el desarrollo de los sectores.**

No se establece secuencia temporal para el desarrollo de los distintos sectores, pudiendo desarrollarse indistintamente cualquiera de ellos, de acuerdo al plan de etapas establecido en el Anejo 7. Estudio económico de implantación de Infraestructuras y Plan de Etapas. En cualquier caso el desarrollo de cualquier sector estará condicionado a la ejecución de aquellas actuaciones imprescindibles para su funcionamiento (art. 115 LOTAU).

Se han definido propuestas de ordenación detallada para los sectores nº 1, 2 y 14.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### B.4.6.- Determinación y cálculo del Aprovechamiento Tipo.

El Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable es el resultado de dividir el Aprovechamiento total por la Superficie bruta del suelo urbanizable (Superficie neta del sector + Sistemas generales incluidos en su ámbito) más los Sistemas generales exteriores adscritos al sector.

$$At = \frac{\text{Aprovechamiento total del sector}}{\text{Superficie neta del sector} + \text{Sistemas generales incluidos} + \text{Sistemas generales exteriores adscritos}}$$

En el siguiente cuadro se justifica el cálculo del aprovechamiento tipo de cada sector para su uso característico.

Cada sector constituye un área de reparto.

Los Sistemas generales que asigna el Plan de Ordenación Municipal son Sistemas generales incluidos en cada sector, no existiendo sistemas generales externos a excepción de las redes de infraestructuras que se cuantifican económicamente en el Anejo 7. Estudio económico de implantación de Infraestructuras y Plan de Etapas.



## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

[Cuadro cálculo APROVECHAMIENTO TIPO POM HORCHE.xls](#)

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### B.4.7.- Índice general del Plan de Ordenación Municipal.

#### DOC. I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.- Información, análisis y diagnóstico.

B.- Memoria Justificativa.

**Anejo 1.-** Inventario de Suelo con calificación residencial de propiedad pública.

**Anejo 2.-** Documentación fotográfica.

**Anejo 3.-** Clasificación y trazado definitivo de las Vías Pecuarias.

**Anejo 4.-** Evaluación Ambiental previa.

**Anejo 5.-** Estudio genérico de la demanda hídrica.

**Anejo 6.-** Estudio genérico del aumento de aguas residuales, tratamiento y afecciones sobre la hidrología.

**Anejo 7.-** Estudio de evaluación de infraestructuras.

**Anejo 8.-** Estudio de tráfico y accesibilidad.

#### DOC. II.- PLANOS DE INFORMACION.

1.- Localización.

2.- Usos del suelo.

3.- Hidrogeológico.

4.- Montes públicos.

5.- Vías pecuarias.

6.- Estado actual. Pavimentación.

7.1.- Estado actual. Red de abastecimiento.

7.2.- Estado actual. Red de saneamiento.

7.3.- Estado actual. Red eléctrica. Tendidos Media Tensión.

8.1- Planeamiento anterior.

8.2- Planeamiento anterior.

9.1.- Suelo urbano según Catastro.

9.2.- Suelo urbano según Catastro.

9.3.- Suelo urbano según Catastro.

9.4.- Suelo urbano según Catastro.

9.5.- Suelo urbano según Catastro.

10.1.- Catastro de rústica.

10.2.- Catastro de rústica.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### DOC. III.- NORMATIVA URBANISTICA.

#### Título I.- Disposiciones Generales.

**Capítulo 1.-** Disposiciones de carácter general.

**Capítulo 2.-** Régimen Urbanístico del suelo.

**Capítulo 3.-** Desarrollo de las Normas Urbanísticas.

**Capítulo 4.-** Normas Generales de Protección.

#### Título II.- Regulación del Suelo Rústico.

**Capítulo 5.-** Régimen del Suelo Rústico.

**Capítulo 6.-** Regulación por categorías.

#### Título III.- Régimen de Suelo Urbano.

**Capítulo 7.-** Régimen del suelo urbano.

**Capítulo 8.-** Condiciones Particulares de los USOS.

**Capítulo 9.-** Condiciones generales de EDIFICACION.

**Capítulo 10.-** Condiciones generales de URBANIZACION.

**Capítulo 11.-** Ordenanzas.

#### Título IV.- Régimen del Suelo Urbanizable.

**Capítulo 12.-** Régimen del Suelo Urbanizable.

#### Título. Ultimo.- Disposiciones Transitorias.

**ANEXO Nº 1.-** Fichas de las unidades de actuación en suelo urbano.

**ANEXO Nº 2.-** Fichas de los sectores de suelo urbanizable.

**ANEXO Nº 3.-** Modelo de cedula urbanística.

**ANEXO Nº 4.-** Carta arqueológica.

**ANEXO Nº 5.-** Convenio Urbanístico para la ejecución de los sistemas generales adscritos al Sector nº 1 "Estación del Ave" del P.O.M. de Yebes, ubicados en el término municipal de Horche.

**ANEXO Nº 6.-** Informe de la Dirección General de Carreteras de Ministerio de Fomento.

**ANEXO Nº 7.-** Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

### DOC. IV.- PLANOS DE ORDENACION.

**1.-** Clasificación del suelo. Término Municipal.

**2.A.-** Estructura General. Gestión del suelo.

**2.A.-** Estructura General. Gestión del suelo. Sectores 21 a 27.

**3.A.1.-** Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.

**3.A.2.-** Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.

**3.A.3.-** Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.

**3.A.4.-** Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

- 3.B.1.- Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.
- 3.B.2.- Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.
- 3.B.3.- Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.
- 3.B.4.- Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.
- 3.C.1.- Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.
- 3.C.2.- Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.
- 3.C.3.- Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.
- 3.C.4.- Clasificación y calificación del suelo, alineaciones y rasantes.
- 4.- Casco antiguo. Alturas de la edificación. Edificación protegida.
- 5.1.1.- Red de abastecimiento.
- 5.1.2.- Red de abastecimiento. Sectores 21 a 27.
- 5.2.1.- Red de saneamiento.
- 5.2.2.- Red de saneamiento. Sectores 21 a 27.

### DOC. V.-CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Horche, septiembre de 2004.

EL EQUIPO REDACTOR  
INGENyA, S.L.

Fdo.: Félix Herranz García.  
Ingeniero de Caminos.