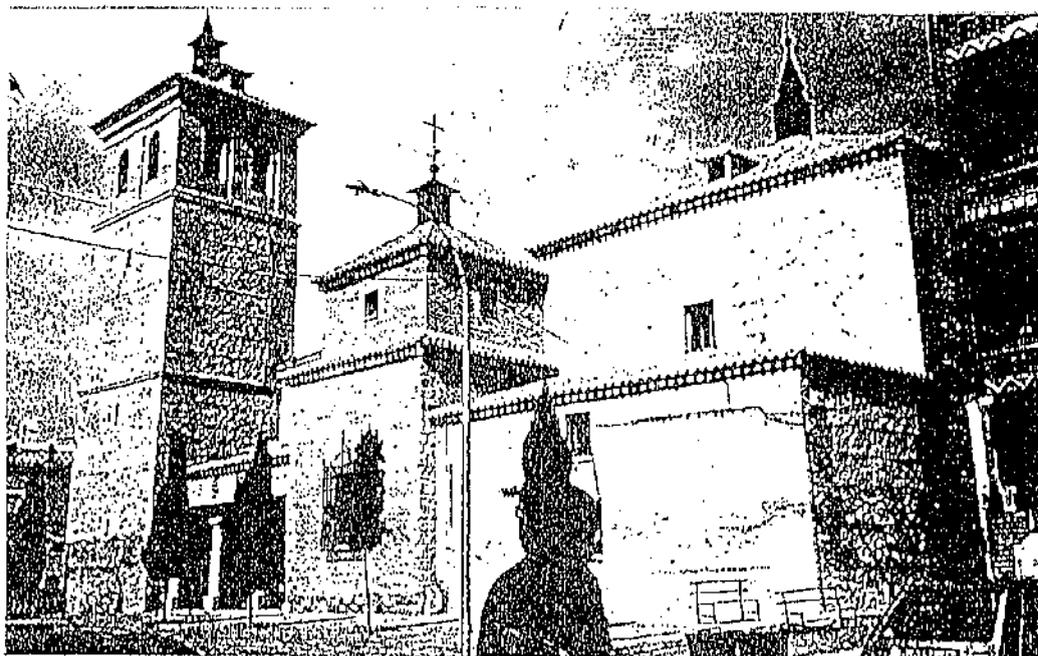


Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra (Toledo)

Plan de Ordenación Municipal 1998.

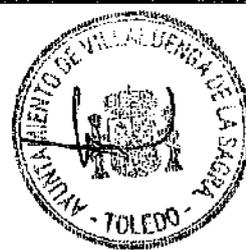


**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE
VILLALUENGA DE LA SAGRA 1998**

TOLEDO

NORMATIVA URBANISTICA

DOCUMENTO N° 4



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento quedó en suspenso por la C.P.M. en sesión celebrada el día 4-3-99 y 11-5-99, y que habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios se levantó la suspensión y por tanto se considera aprobado definitivamente con fecha 22-7-99, y publicado D.O.M. 6-8-99



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE URBANISMO

INTRODUCCION

El presente volumen constituye el Documento nº 4, Normativa Urbanística, del Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra que, en conjunto, consta de los siguientes:

Documento 1.- Información Urbanística.
Documento 2.- Memoria Justificativa.
Documento 3.- Planos de Ordenación.
Documento 4.- Normativa Urbanística.

Documento Complementario 1.- Fichas de Unidades de Actuación y Sectores.
Documento Complementario 2.- Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico.
Documento Complementario 3.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
Documento Complementario 4.- Informe Alegaciones.

Ha sido redactado de acuerdo con las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 1/98 por el arquitecto que suscribe y se presente para su tramitación y aprobación, si procede, según los artículos 36 y 37 de la citada Ley.

Villaluenga de la Sagra a 8 de diciembre de 1998
el arquitecto

Joaquín Lascurain Sánchez
Colegiado 2547



I N D I C E

1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1.-
1.1.- OBJETO, NATURALEZA y CARACTERISTICAS	1.-
1.1.1.- Objeto y Fundamento	1.-
1.1.2.- Naturaleza	1.-
1.1.3.- Características	1.-
1.2.- AMBITO DE APLICACIÓN	1.-
1.3.- VIGENCIA	1.-
1.4.- EFECTOS	2.-
1.4.1.- Publicidad	2.-
1.4.2.- Obligatoriedad	2.-
1.4.3.- Ejecutoridad	2.-
1.5.- REVISION, INNOVACION, MODIFICACION Y SUSPENSION	2.-
1.5.1.- Revisión a causa de planeamiento superior	2.-
1.5.2.- Supuestos generales de revisión	2.-
1.5.3.- Iniciación de la revisión	3.-
1.5.4.- El Régimen de Innovación de la Ordenación	3.-
1.5.5.- Modificaciones	4.-
1.6.- AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA	5.-
1.6.1.- Normativa básica	5.-
1.7.- CONTENIDO DOCUMENTAL	5.-
1.8.- NORMAS DE INTERPRETACION	5.-
2.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO	8.-
2.1.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO	8.-
2.1.1.- Clasificación del suelo	8.-
2.1.2.- Calificación del suelo	9.-
2.2.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	9.-
2.3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	9.-
2.4.- INCIDENCIA DEL PLAN DE ORDENACION SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	10.-
2.4.1.- Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del presente Plan de Ordenación	10.-
2.4.2.- Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	11.-
2.4.3.- Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse algunas de las condiciones del presente	

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-6-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99.

Noviembre 1.998



Plan de Ordenación	11.-
2.5.-REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO ..	12.-
3.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL	13.-
3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO	13.-
3.2.- TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS	13.-
3.2.1.- Objeto	13.-
3.2.2.- Tipos	13.-
3.2.3.- Planes Especiales	14.-
3.2.4.- Planes Parciales	16.-
3.2.5.- Estudio de Detalle	17.-
3.2.6.- Ordenanzas Especiales	18.-
3.2.7.- Proyectos de Urbanización	19.-
3.2.8.- Proyectos de Obras Públicas Ordinarias	20.-
3.2.9.- Programa de Actuación Urbanizadora	21.-
3.2.10- Proyectos de Reparcelación	21.-
3.2.11- Proyectos de Expropiación	22.-
3.2.12- Proyectos de Parcelación	22.-
3.2.13- Proyectos de Edificación	23.-
3.2.14- Proyectos de O. Mayor de Escasa Entidad	24.-
3.2.15- Proyectos de Obra Menor	24.-
3.2.16- Proyectos de Instalación de Actividades	25.-
3.3.- CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL	25.-
3.3.1.- Ambitos de Actuación	25.-
3.3.2.- Sistemas de Ejecución de Planeamiento	27.-
3.3.3.- Sistema de Gestión Directa de la Actuación Urbanizadora	28.-
3.3.4.- Sistemas de Gestión Indirecta de la Actuación Urbanizadora	28.-
3.3.5.- Derecho a Edificar	28.-
3.3.6.- Conservación de la Urbanización	29.-
3.4.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION	29.-
3.4.1.- Actos sujetos a licencia	29.-
3.4.2.- Régimen general	30.-
3.4.3.- Procedimiento	30.-
3.4.4.- Autorizaciones Sectoriales	33.-
3.4.5.- Caducidad y prórroga	33.-
3.4.6.- Licencia de primera ocupación y cambios de uso	34.-
3.4.7.- Célula urbanística y alineación oficial	35.-
3.4.8.- Ordenes de ejecución	35.-
3.4.9.- Inspección Periódica de Construcciones e Edificaciones	36.-
3.4.10- Declaración de estado ruinoso	36.-
3.4.11- Obra menor	36.-
3.4.12- Obra mayor de escasa entidad	39.-

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99, y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99

Noviembre 1.998



4.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION	41.-
4.1.- ALCANCE Y CONTENIDO	41.-
4.1.1.- Definición	41.-
4.1.2.- Contenido	41.-
4.1.3.- Responsabilidades	41.-
4.2.- PROTECCION MEDIO AMBIENTAL	41.-
4.2.1.- Protección Medio Ambiental	41.-
4.2.2.- Vertidos sólidos (basuras)	42.-
4.2.3.- Vertidos líquidos (aguas residuales)	42.-
4.2.4.- Vertidos gaseosos	43.-
4.2.5.- Contaminación acústica y vibratoria	43.-
4.2.6.- Protección contra incendio	43.-
4.2.7.- Desarrollo de actividades diversas	44.-
4.3.- PROTECCION DEL PAISAJE	44.-
4.4.- PROTECCION DEL NUCLEO URBANO	44.-
4.4.1.- Aspectos generales	44.-
4.4.2.- Unidad Edificatoria	44.-
4.4.3.- Conservación de Espacios	45.-
4.4.4.- Cierre de parcelas, cercas y vallados	45.-
4.4.5.- Elementos de servicio público	45.-
4.4.6.- Anuncios	46.-
4.4.7.- Señalización de tráfico	47.-
4.4.8.- Tendidos y elementos de infraestructuras y servicios	47.-
4.4.9.- Mejora de la escena y ambientes urbanos	47.-
4.4.10- Servidumbres urbanas	47.-
4.4.11- Protección del patrimonio edificado	48.-
5.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	49.-
5.1.- TIPO DE USOS	49.-
5.2.- CLASES DE USOS	50.-
5.3.- CONDICIONES DE LOS USOS	51.-
5.3.1.- Regulación de usos	51.-
5.3.2.- Condiciones comunes a todos los usos	51.-
5.3.3.- Uso residencial	51.-
5.3.4.- Uso hotelero	53.-
5.3.5.- Uso terciario: Comercial, oficinas y espectáculos	54.-
5.3.6.- Uso de aparcamiento y garajes	54.-
5.3.7.- Uso dotacional	55.-
5.3.8.- Uso industrial	56.-
5.3.9.- Uso de espacios libres y viario	58.-

Visto por el Ayuntamiento de Villaluenca de la Sagra
el día 4-3-99 y 11-3-99
debidamente aprobado con fecha 22-7-99



6.- CONDICIONES GENEAALES DE EDIFICACION	59.-
6.1.- OBJETO Y CONTENIDO	59.-
6.2.- TIPOS DE OBRAS.....	59.-
6.2.1.- Mantenimiento y conservación	59.-
6.2.2.- Consolidación	59.-
6.2.3.- Restauración	60.-
6.2.4.- Acondicionamiento	60.-
6.2.5.- Reestructuración	61.-
6.2.6.- Ampliación.....	61.-
6.2.7.- Demolición.....	61.-
6.2.8.- Nueva planta.....	62.-
6.3.- PARCELA	62.-
6.3.1.- Definición	62.-
6.3.2.- Regulación entre edificación y parcela	62.-
6.3.3.- Regulación de la parcela	62.-
6.4.- REGULACION DE LA EDIFICACION	63.-
6.4.1.- Condiciones de posición	63.-
6.4.2.- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones	64.-
6.4.3.- Condiciones de forma	65.-
6.5.- CORRECCIONES A LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION PARA EL PATRIMONIO CATALOGADO	70.-
7.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION	71.-
7.1.- AMBITO DE APLICACIÓN	71.-
7.2.- RED VIARIA	71.-
7.2.1.- Alineaciones y rasantes	72.-
7.2.2.- Tránsito peatonal y de vehículos	72.-
7.2.3.- Materiales y tratamiento de la pavimentación	72.-
7.2.4.- Vados permanentes	74.-
7.2.5.- Accesibilidad y eliminación de barreras	74.-
7.2.6.- Red viaria en suelo rústico	74.-
7.3.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	75.-
7.3.1.- Alineaciones	75.-
7.3.2.- Topografía	75.-
7.3.3.- Materiales y textura	75.-
7.3.4.- Arbolado	75.-
7.3.5.- Dotaciones y servicios	75.-
7.3.6.- Infraestructuras	76.-
7.3.7.- Protección	76.-
7.3.8.- Accesibilidad y eliminación de barreras	76.-
7.3.9.- Vados y acceso a fincas	76.-

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99



Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra

7.4.- ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS	76.-
7.4.1.- Canalizaciones de infraestructuras	76.-
7.4.2.- Alumbrado público	76.-
7.4.3.- Arbolado	77.-
7.5.- EQUIPAMIENTO	77.-
7.5.1.- Condiciones genéricas	77.-
7.5.2.- Otras condiciones de equipamiento	78.-
7.6.- BASE DE CALCULO PARA REDES	79.-
7.6.1.- Alumbrado	79.-
7.6.2.- Suministro de energía	80.-
7.6.3.- Abastecimiento y red de agua	81.-
7.6.4.- Red de evacuación	82.-
8.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO	84.-
8.1.- AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS	84.-
8.1.1.- Clasificación del suelo rústico	84.-
8.1.2.- Categorías del suelo rústico	84.-
8.1.3.- Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección	85.-
8.1.4.- Superposición de protecciones	85.-
8.1.5.- Infraestructuras y sistemas en suelo rústico	85.-
8.1.6.- Yacimientos Arqueológicos	86.-
8.2.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO RUSTICO	86.-
8.2.1.- Conceptos	86.-
8.2.2.- Actos sujetos a licencias	86.-
8.2.3.- Calificación urbanística del Suelo Rústico de Reserva	87.-
8.2.4.- Tramitación y Documentación de los Expediente de Calificación Urbanística en Suelo Rústico	87.-
8.3.- TRAMITACION Y DOCUMENTACION DE LOS EXPEDIENTES DE SOLICITUDES DE ACTUACION EN SUELO RUSTICO	87.-
8.3.1.- Calificación Urbanística del Suelo Rústico de Reserva	87.-
8.3.2.- Tramitación y Documentación de los Expedientes de Calificación Urbanística en Suelo Rústico	87.-
8.4.- DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO	89.-
8.4.1.- Desarrollo por Planes Especiales	89.-
8.4.2.- Determinaciones	89.-
8.5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION	90.-
8.5.1.- Oportunidad	90.-
8.5.2.- Fines	90.-
8.5.3.- Método	90.-
8.6.- PARCELACIONES RUSTICAS	91.-
8.6.1.- Concepto de parcelación	91.-
8.6.2.- Carácter rústico	91.-

Visto por la O.M.P. con fecha de 4-3-99 y 11-5-99
de 22-7-99

Noviembre 1, 1998



Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra

8.6.3.-	Condiciones de las parcelaciones rústicas	91.-
8.6.4.-	Prevención de las parcelaciones urbanísticas	92.-
8.6.5.-	Licencia municipal	92.-
8.6.6.-	Documentación de la solicitud de autorización	92.-
8.6.7.-	Edificaciones existentes	93.-
8.6.8.-	Licencia y autorizaciones anteriores	93.-
8.6.9.-	Protección del dominio público	94.-
8.6.10.-	Expropiaciones	94.-
8.7.-	NUCLEO DE POBLACION	94.-
8.7.1.-	Concepto	94.-
8.7.2.-	Riesgo de formación de núcleo de población	94.-
8.8.-	REGIMEN DE USOS	95.-
8.8.1.-	Suelo Rústico de Reserva.....	95.-
8.8.2.-	Suelo Rústico de Protección	95.-
8.9.-	REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS	96.-
8.9.1.-	Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales	96.-
8.9.2.-	Actividades extractivas	96.-
8.9.3.-	Actividades de ocio, deportivas, recreativas y turísticas	98.-
8.9.4.-	Usos vinculados a las obras públicas e infraestructuras	99.-
8.9.5.-	Vivienda unifamiliar.....	100.-
8.9.6.-	Servicios urbanos.....	100.-
8.10.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACION.....	100.-
8.10.1.-	Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.....	100.-
8.10.2.-	Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.....	101.-
8.10.3.-	Edificaciones vinculadas a las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.....	101.-
8.10.4.-	Edificaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.....	102.-
8.10.5.-	Edificaciones vinculadas a las industrias peligrosas.....	102.-
8.10.6.-	Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos y a los incluidos en los apartados anteriores.....	102.-
8.11.-	CONDICIONES DE LA RED VIARIA	104.-
8.11.1.-	Carreteras	104.-
8.11.2.-	Caminos	105.-
9.-	REGULACION POR CATEGORIAS	107.-
9.1.-	SUELO RUSTICO DE PROTECCION	107.-
9.1.1.-	Condiciones específicas del suelo rústico de protección forestal.....	107.-
9.1.2.-	Condiciones específicas del suelo rústico de protección agropecuaria	107.-
9.1.3.-	Condiciones específicas del suelo rústico de protección por afección de cauces	108.-

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1. 998



9.1.4.- Condiciones específicas del suelo rústico de protección natural o ecológico	108.-
9.2.- AFECIONES ESPECIALES POR INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES ..	108.-
9.2.1.- Cauces fluviales	108.-
9.2.2.- Gas natural	109.-
9.2.3.- Ferrocarril	109.-
9.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES EN SUELO RUSTICO	110.-
9.3.1.- Normativa sectorial concurrente	110.-
9.3.2.- Vertederos y escombreras	110.-
10.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE	111.-
10.1.- AMBITO DE APLICACIÓN	111.-
10.1.1.- Delimitación	111.-
10.1.2.- Sectores en suelo urbanizable	111.-
10.2.-CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO, REGIMEN DEL SUELO	111.-
10.2.1.- Sistemas de actuación	111.-
10.2.2.- Desarrollo del suelo urbanizable	111.-
10.2.3.- Sectores	111.-
10.2.4.- Obras y proyectos de urbanización	112.-
10.2.5.- Derecho a edificar	112.-
10.2.6.- Edificación y urbanización simultáneas	112.-
10.2.7.- Parcelación	113.-
10.2.8.- Plazos para presentación de Planes Parciales	113.-
10.2.9.- Plazos para desarrollar los Planes Parciales	113.-
10.3.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	114.-
11.- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	115.-
11.1.-NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR RESIDENCIAL	115.-
11.1.1.- Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global	115.-
11.1.1.1.- Reservas del suelo	115.-
11.1.1.2.- Sistemas de actuación	115.-
11.1.2.- Condiciones generales de ordenación	115.-
11.1.3.- Condiciones estéticas	116.-
11.2.- NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR INDUSTRIAL SSU.1.1	116.-
11.2.1.- Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.....	116.-
11.2.1.1.- Reservas del suelo	116.-
11.2.1.2.- Cesiones	116.-
11.2.1.3.- Aprovechamiento	116.-
11.2.2.- Condiciones generales de ordenación	117.-
11.2.3.- Condiciones estéticas	117.-
11.3.- NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR INDUSTRIAL SSU.1.2.....	118.-
11.3.1.- Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.....	118.-



11.3.1.1.- Reservas del suelo	118.-
11.3.1.2.- Cesiones	118.-
11.3.1.3.- Aprovechamiento	118.-
11.3.2.- Condiciones generales de ordenación	118.-
11.3.3.- Condiciones estéticas	119.-
12.- REGIMEN DEL SUELO URBANO	120.-
12.1.- AMBITO DE APLICACIÓN	120.-
12.1.1.- Clasificación del suelo urbano	120.-
12.1.2.- Areas en suelo urbano	120.-
12.1.3.- Calificación del suelo urbano	120.-
12.2.- OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS	121.-
12.2.1.- Terrenos incluidos en áreas plenamente ordenad ..	121.-
12.2.2.- Terrenos incluidos en unidades de actuación	121.-
12.2.3.- Terrenos pendientes de urbanización en áreas consolidadas	122.-
12.3.- UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO	122.-
12.3.1.- Ambito de ampliación	122.-
12.3.2.- Carácter	123.-
12.3.3.- Condiciones de desarrollo	123.-
12.3.4.- Sistemas de ejecución	123.-
12.3.5.- Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas	124.-
12.3.6.- Cesiones obligatorias	124.-
12.3.7.- Obras de urbanización	124.-
12.3.8.- Conservación de la urbanización	124.-
12.3.9.- Plazos	124.-
13.-REGULACION DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	125.-
13.1.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO (C.A)	125.-
13.1.1.- Definición	125.-
13.1.2.- Condiciones de uso	125.-
13.1.3.- Relación entre edificación y parcelación	125.-
13.1.4.- Obras permitidas	126.-
13.1.5.- Condiciones de la parcela	126.-
13.1.6.- Edificabilidad	126.-
13.1.7.- Condiciones de posición de la edificación	127.-
13.1.8.- Condiciones de volumen	127.-
13.1.9.- Condiciones estéticas	128.-
13.1.10- Condiciones particulares para el adecentamiento y adecuación de la plaza del Ayuntamiento.....	135.-
13.2.- ORDENANZA DE TRANSICION DE CASCO (T.C)	135.-
13.2.1.- Definición	135.-
13.2.2.- Condiciones de uso	135.-
13.2.3.- Relación entre edificación y parcelación	136.-
13.2.4.- Obras permitidas	136.-
13.2.5.- Condiciones de la parcela	136.-
13.2.6.- Edificabilidad	137.-
13.2.7.- Condiciones de posición de la edificación	137.-
13.2.8.- Condiciones de volumen	138.-

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99..... y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99.

Noviembre 1.998



13.2.9.- Condiciones estéticas	138.-
13.3.- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA Y AISLADA (AD-ASD-AS)	139.-
13.3.1.- Definición	139.-
13.3.2.- Ambito de aplicación	139.-
13.3.3.- Tipos de actuación	139.-
13.3.4.- Condiciones de parcela	140.-
13.3.5.- Condiciones de posición de la edificación	140.-
13.3.6.- Condiciones de volumen	141.-
13.3.7.- Condiciones de uso	142.-
13.3.8.- Condiciones estéticas	143.-
13.4.- ORDENANZA INDUSTRIAL (I)	144.-
13.4.1.- Definición y grados	144.-
13.4.2.- Grado 1(I.1).Talleres y almacenes	144.-
13.4.3.- Grado 2(I.2).Pequeña industria	147.-
13.4.4.- Grado 3(I.3).Mediana industria	150.-
13.4.5.- Grado 4(I.4).Gran industria	152.-
13.5.- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.....	155.-
13.5.1.- Definición	155.-
13.5.2.- Ambito de aplicación	156.-
13.5.3.- Condiciones de parcela	156.-
13.5.4.- Condiciones de posición de la edific	156.-
13.5.5.- Condiciones de volumen	157.-
13.5.6.- Condiciones de uso	157.-
13.5.7.- Condiciones estéticas	158.-
13.6.- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	158.-
13.6.1.- Definición	158.-
13.6.2.- Ambito de aplicación	158.-
13.6.3.- Condiciones de diseño urbano	158.-
13.6.4.- Condiciones de posición de las edificaciones auxiliares permitidas	158.-
13.6.5.- Condiciones de volumen	159.-
13.6.6.- Condiciones de uso	159.-
13.6.7.- Condiciones estéticas	150.-
13.7.- ORDENANZA DE LA ZONA DE RED VIARIA	159.-
13.7.1.- Ambito de aplicación	159.-
13.7.2.- Carácter de la zona	159.-
13.7.3.- Condiciones de diseño urbano	159.-
13.7.4.- Condiciones de volumen	160.-
13.7.5.- Condiciones de uso	160.-
13.7.6.- Condiciones de ejecución	160.-
13.7.7.- Condiciones estéticas	160.-
13.7.8.- Condiciones de conservación	160.-

Visto por la Comisión de Urbanismo de fecha
4.3.99 y 11.5.99 y aprobado
de forma definitiva por el Sr. 22.7.99



1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

1.1.- OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

1.1.1.- Objeto y fundamento.

El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal es la ordenación urbanística del territorio del Término Municipal de Villaluenga de la Sagra, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación.

Establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2.- Naturaleza.

El presente Plan de Ordenación Municipal, como revisión formal de las precedentes Normas Subsidiarias constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal.

1.1.3.- Características.

Este Plan de Ordenación Municipal tiene las siguientes características:

- a) Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Es originario, no derivado o dependientes. Sólo en el caso en que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- c) Es inmediatamente ejecutivas.
- d) Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del Término Municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- e) En el ámbito del suelo rústico tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.
- f) Clasifican el suelo del Término Municipal en las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico.

1.2.- AMBITO DE APLICACION.

El presente Plan de Ordenación Municipal es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Villaluenga de la Sagra. (Toledo).

1.3.- VIGENCIA.

El presente Plan de Ordenación entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Autónoma (D.O.C.M.) del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia, todo de acuerdo con el art. 42 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (LOTAUC-LM/98) de la Junta de Comunidades de

4-3-99 y 11-5-99

22-7-99

Noviembre 1998



Castilla La Mancha.

1.4.- EFECTOS.

El Plan de Ordenación Municipal, así como los instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios e inmediatamente ejecutivos.

1.4.1.- Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan de Ordenación Municipal e instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

1.4.2.- Obligatoriedad.

El presente Plan de Ordenación Municipal y los instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3.- Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, queda declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios, que sean destinados por el Plan al establecimiento de viales y servicios públicos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Castilla - La Mancha.

1.5.- REVISION, INNOVACION, MODIFICACION Y SUSPENSIÓN.

1.5.1.- Revisión a causa de planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial de los previstos en la Ley de Ordenación del Territorio que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan de Ordenación Municipal para adaptarse a las previsiones de la citada Ley.

1.5.2.- Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los puntos precedentes se procederá a la revisión del Plan de Ordenación siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99, y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99

Noviembre 1998



sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial distinto del previsto en este Plan.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
- c) Por el previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan de Ordenación Municipal.
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- e) Variaciones en la calificación del suelo, que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- f) Cambio en las ordenanzas de la edificación en el Núcleo Tradicional.
- g) Cuando la suma o acumulación de numerosas innovaciones o modificaciones del Plan de Ordenación, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- h) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y/o ejecución de las Unidades de Actuación y Sectores.

Se atenderá, no obstante al art. 40 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1.5.3.- Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan sobre la base de los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento, por la mayoría absoluta de sus miembros, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

Igualmente, podrá el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades adoptar mediante decreto la disposición del deber de proceder a su revisión en los casos de excepcional interés público que exija la adaptación de planes municipales a los supramunicipales.

1.5.4.- El régimen de innovación de la ordenación.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento, salvo las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales y Especiales según el artículo 17 B, b) y C) de la LOTAUC-LM/98.

Las condiciones para dichas innovaciones son las que señala el artículo 39 de la citada LOTAUC-LM/98.

4-3-99 y 11-5-99
22-7-99



1.5.5.- Modificaciones.

Se considerarán modificaciones del presente Plan de Ordenación Municipal, las variaciones o alteración de alguno o algunos de los elementos o determinaciones no estructurantes antes definidos, o cuando afectando la variación a los elementos o determinaciones estructurantes, ésta no implique ninguno de los supuestos antes descritos para proceder a la revisión anticipada.

Se consideraran elementos de la ordenación que corresponden al nivel de desarrollo del planeamiento:

- La delimitación de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano.
- La determinación del Sistema de Actuación en dichas Unidades de Actuación.

No se considerarán modificaciones del Plan:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan de Ordenación reservan al Planeamiento de Desarrollo, según lo especificado en este Plan para cada clase de suelo.
- Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del Planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de Unidades de Gestión, siempre que no afecte a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viarios.
- La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por el Plan, que no se hallen previstos en ellas.
- Las modificaciones del Catálogo de Bienes Espacios Protegidos producidas por la aprobación de Planes Especiales de Protección y dirigidas a una mayor y más precisa preservación del Patrimonio Histórico.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al Plan de Ordenación. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la Modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación, así como sobre la posibilidad de proceder al mismo sin necesidad de revisar éste.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, no obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación se respetarán las siguientes reglas:

a.- Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la aprobación del Plan, la modificación no podrá alterar la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y de expansión o de equipamientos deportivos.

b.- No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal, una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99., y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99.

Noviembre 1998



1.6.- AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo no regulado por este Plan de Ordenación, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

1.6.1.- Normativa Básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, Ley 2/1998 de 4 de junio.

1.7.- CONTENIDO DOCUMENTAL.

El presente Plan de Ordenación consta de los siguientes documentos:

- 1) Información Urbanística, constituida por:
 - Memoria de Información.
 - Planos de Información.
- 2) Memoria Justificativa.
- 3) Planos de Ordenación.
- 4) Normas Urbanísticas.

Como documentos complementarios de este Plan de Ordenación, se adjunta el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, cuya tramitación es simultánea a la de éste y el Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico.

1.8.- NORMAS DE INTERPRETACION.

La interpretación de Plan de Ordenación corresponde inicialmente al Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra en ejercicio de sus facultades urbanísticas.

Las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1998



Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Ordenación en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

- El Plano de Clasificación y Ordenación del Suelo y Estructura General del Territorio expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirve, pues de referencia para discernir en caso de duda de aquellas propuestas de modificaciones del Plan que pudieran implicar revisión de las mismas conforme al Art. 1.5 de este Plan.

- Los Planos de Calificación, Zonificación, Usos y Ordenanzas del Suelo Urbano contienen las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos, a excepción de las coincidentes con el Plano del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- Los Planos de Ordenación de Red Viaria y Alineaciones contienen directrices de tratamiento de los espacios libres y definición de viario. Sus determinaciones prevalecen sobre cualquier otro plano en cuanto a localización de las alineaciones y acotación de red viaria.

- El Plano de Protección de Bienes y Espacios Protegidos contiene las determinaciones sobre catalogación de los mismos.

Sus determinaciones gráficas, como complemento de lo establecido en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en las Normas Generales de Protección, prevalecen sobre cualquiera de las anteriores.

- El presente Plan de Ordenación constituye un cuerpo normativo específico de la Ordenación Urbanística del Municipio. Prevalece sobre los restantes documentos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías del suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.

- El Inventario de Edificaciones en Suelo Rústico contiene las condiciones físicas de las instalaciones en éste, en el momento de la entrada en vigor del Plan. Constituye, pues un instrumento de apoyo en las tareas de disciplina urbanística, y ante las solicitudes de transformaciones de las edificaciones.

- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que establece el área en que se ubican.

El resto de la documentación del Plan de Ordenación, Memoria y Planos de Información, tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan de Ordenación Municipal.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor).

Visto por la C.R.U. en sesión de fecha
4.3.99. y 11.5.99., y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99.

Noviembre 1998



Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Visto por la U.P.M. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99... y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99



2.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

2.1.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente, el Plan de Ordenación Municipal regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los terrenos.

2.1.1.- Clasificación del Suelo.

El presente Plan de Ordenación Municipal clasifica el suelo del Término Municipal en urbano, urbanizable y rústico, según la delimitación definida en los Planos de Clasificación y Ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda. Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan se distinguen los siguientes:

A/ El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desenvolvimiento del pueblo y aquellas otras que, por ejecución del Plan de Ordenación Municipal, lleguen a adquirir tal situación.

Pertencerán al suelo urbano, de acuerdo con el art. 45 de la LOTAUC-LM/98, los siguientes terrenos:

- Los terrenos consolidados por estar ya urbanizados y reúnen legalmente la condición de solar o estar ocupados por la edificación al menos en las 2/3 partes del espacio servido por las redes de servicios.
- Los terrenos no consolidados, pero que quedan sujetos al deber de urbanización en los términos que precisa el planeamiento territorial.

Su delimitación queda fijada en los planos de calificación del núcleo urbano y su régimen particular se recoge en el capítulo 12 de este Plan.

B/ El suelo urbanizable queda delimitado en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 10 de este Plan.

Son terrenos que mediante su urbanización pueden ser objeto de transformación de acuerdo con los términos que dicho Plan de Ordenación Municipal determine.

C/ El suelo rústico es aquel que el Plan de Ordenación mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal, ecológico, paisajístico o natural, estando sometido a un régimen especial de protección incompatible con su transformación y se consideren inadecuados para un desarrollo urbano.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del Término Municipal y su régimen particular se recoge en el capítulo 8 de este

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99.

Noviembre 1998



Plan.

En suelo rústico se diferencian dos categorías:

- Suelo rústico protegido, consistente en suelos que por razón de sus valores naturales y culturales, su potencialidad agrícola, extractiva, etc. o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones deban ser protegidos.
- Suelo rústico de reserva, aquellos suelos cuyo destino es inadecuado a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su incesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado.

2.1.2.- Calificación del Suelo.

Igualmente, se define la estructura general y orgánica del territorio a través de:

A/ Las parcelas o fincas pertenecientes a suelo urbano se califican mediante la asignación de usos pormenorizados para una zona, unidad edificatoria o parcela.

B/ En Suelo Rústico el Plan de Ordenación regula los usos característicos en cada categoría.

2.2.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

2.2.1.- Constituyen sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan.

2.2.2.- Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio y de ámbitos supramunicipales. Son los sistemas locales aquellos al servicio del sector o unidad de actuación correspondiente a la que se vinculan.

2.2.3.- Los sistemas generales y locales definidos por el Plan de Ordenación Municipal se delimitan en los Planos de Ordenación del Suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

- Red viaria principal, formada por las carreteras, caminos y calles estructurantes.
- Vías pecuarias.
- Cauces fluviales.
- Conducciones para abastecimiento de agua y saneamiento.
- Red de tendidos eléctricos.
- Equipamientos.

2.3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el Término Municipal usos u obras de carácter desmontable, que no dificulten la ejecución del Plan de Ordenación y que habrán de

Visto por la C.M.P. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado
por el Ayuntamiento con fecha 22-7-99

Noviembre 1998



demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en las condiciones previstas en el art.172 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Estas obras exigirán informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo en los suelos urbanizable o rústico.

La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

2.4.-INCIDENCIA DEL PLAN DE ORDENACION SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el suelo urbano, por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se puedan constatar las diferencias entre ambas en la fecha de aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

En el suelo rústico, se relacionan las instalaciones y edificaciones existentes en la fecha de aprobación de este Plan, por el Inventario de Instalaciones en este tipo de suelo que forman parte de este Plan de Ordenación.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, quedarán afectadas a distintos tipo de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

2.4.1.- Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del presente Plan de Ordenación.

Son los que, en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en Suelo Urbano o Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de las permitidas en este Plan, para el área en que esté incluido, debiéndose solicitar licencia de obras según se detalla para cada clase de suelo. En especial para el suelo rústico, el procedimiento será el descrito en el capítulo 8 de este Plan, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en el mismo.

En cualquier caso, no se permitirán obras de reforma o ampliación en estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente, las medidas exigidas para garantizarla seguridad de las personas y bienes, la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio y la integridad del dominio público. En Suelo rústico en tanto no se hayan contemplado, tanto las medidas enunciadas en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del inventario anejo, como las que el Ayuntamiento y los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Castilla La Mancha puedan fijar en el trámite de calificación urbanística la concesión de la licencia de obras.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99



2.4.2.- Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularan complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de patrimonio cultural o de medio ambiente para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Estas se ajustarán a lo especificado en el capítulo 4 de este Plan y en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos complementario del Plan de Ordenación Municipal. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo Rústico el trámite para la calificación urbanística es previo a la licencia municipal y su concesión corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística. Aplicándose en el caso de elemento catalogado, las determinaciones sobre documentación a presentar que se establece en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.4.3.- Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a algunas de las condiciones del Presente Plan de Ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan de Ordenación que resultasen disconformes con las determinaciones de éstas, serán considerados fuera de ordenación.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la integridad del dominio público.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en ninguno de los supuestos siguientes.:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones y el uso sea incompatible con la misma.

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.

- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumpla los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.

- Cuando esté prevista por la Administración su demolición en el plazo de quince años. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución.

Visto por el Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra
4-3-99 y 11-5-99
del Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra 22-7-99



2.5.- REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resultan de la ordenación establecida por el Plan de Ordenación Municipal. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan respecto al predio de que se trate se corresponden con los enunciados de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística en el art. 50 y 51.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99..... y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99.



3.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.

3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1.- La aplicación de este Plan se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo.

3.1.2.- El desarrollo de lo establecido por el presente Plan de Ordenación Municipal y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los instrumentos urbanísticos que se detallan en este Plan de Ordenación Municipal.

3.1.3.- Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan de Ordenación, en los términos previstos por la legislación así como colaborar en su gestión o ejecución.

3.2.- TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1.- Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas en este Plan para cada clase de suelo o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de este Plan de Ordenación, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el mismo.

3.2.2.- Tipos.

Los Programas, Planes y Proyectos que pueden desarrollar este Plan de Ordenación son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Programas de Actuación Urbanizadora.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.
- Ordenanzas Especiales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99... y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99.6



3.2.3.-Planes Especiales.

A/ Contenido:

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento del Plan de Ordenación.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales, de acuerdo con el art. 29 de la LOTAUC-IM/98:

- a.- Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b.- Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c.- Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico,
- d.- Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e.- Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a un régimen de protección oficial o pública.

Asimismo, con las mismas finalidades señaladas anteriormente, se podrán formular Planes Especiales de Reforma Interior para áreas completas de suelo urbano.

A.1.- Planes Especiales en Suelo Urbano:

Contendrán necesariamente:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes al Plan de Ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de este Plan diferenciará espacios de áreas susceptibles de ser ocupados por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1998



edificados).

- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan de Ordenación.

- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

- El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medio ambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación del ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistemas de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costos de ejecución de las propuestas y asignaciones en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

A.2.- En el ámbito del suelo rústico, los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan de Ordenación o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio.

- Descripción de las características del sistema general.

- Ajuste a las determinaciones del Plan de Ordenación.

- Definición de áreas sujetas a transformación por ser estas:

. Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

. Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

- Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)

- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.

- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

- Programación de obras.

- Definición de competencias de explotación y mantenimiento de las instalaciones.

- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las

Visto por la CLPM en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado
definitivamente con fecha 22-1-99

Noviembre 1998



determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

A.3.- En el ámbito del Suelo Urbanizable exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo Rústico afecte o incluya áreas de Suelo Urbanizable, se completarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo Rústico, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

B/ Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el art.37 y 38 de la Ley del Ordenación del Territorio.

C/ Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada por el art.37 y 38 de la Ley de Ordenación Territorial y Normativa Vigente.

3.2.4.- Programas de Actuación Urbanizadora.

A/ Contenido

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta, abarcando una o varias unidades de actuación completas y satisfarán los siguientes objetivos funcionales básicos, según el art.110 de la LOTAUCM/98:

- a.- Conectar la urbanización a las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b.- Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existente o deseables.
- c.- Urbanizar la unidad o unidades de actuación y realizar las obras públicas complementarias que se precisen en lo dispuesto anteriormente.
- d.- Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación
- e.- Obtener gratuitamente a favor de la Administración el aprovechamiento con destino al patrimonio público del suelo.

Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán, al menos los siguientes documentos, con las siguientes alternativas:

- 1.- Alternativa técnica conformada por:
 - a) Documento de la asunción de la ordenación incluida en el Plan de Ordenación Municipal o propuesta de modificación.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1998



- b) Anteproyecto de la urbanización con los siguientes contenidos mínimos:
- Definición y esquema de las obras de urbanización.
 - Memoria de calidades.
 - Recursos disponibles para los abastecimientos básicos.
 - Características básicas de la red de evacuación de agua, puntos de vertido y depuración.
 - Capacidad portante de la red viaria.
- 2.- Propuesta de convenio urbanístico entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados en caso de gestión indirecta. En caso de gestión directa el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.
- 3.- Proposición jurídico económica de los siguientes aspectos.
- a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
 - b) Estimación de los gastos de urbanización.
 - c) Retribución del urbanizador en pago en parte solares resultantes o definición de cuotas por pago en metálico.
 - d) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar.

B/ Tramitación v formulación.

Serán formulados y promovidos de acuerdo con el art.110.5 de la LOTAUC-LM/98.

3.2.5.- Planes Parciales.

Objeto: Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos propuestos en este Plan de Ordenación para el Suelo Urbanizable.

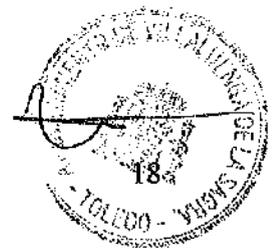
A/ Contenido:

Cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por la Ley de Ordenación Territorial en el art. 26.2, siendo pormenorizadamente las siguientes:

- a.- El trazado de la red de comunicaciones propias del Sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación.
- b.- La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas, mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión al Plan de Ordenación.
- c.- La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- d.- La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo con los estándares mínimos establecidos en la LOTAUC-LM/98.
- e.- La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso el Plan de Ordenación Municipal

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1998



hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

B/ Tramitación:

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Ordenación del Territorio en su art.38. Su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento - Pleno, previo informe técnico preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

C/ Formulación:

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en la Ley de Ordenación del Territorio en su art. 38, pudiendo formular los particulares y la propia Administración.

3.2.6.- Estudios de Detalle.

A/ Contenido.

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en el Plan de Ordenación Municipal, teniendo por objeto la previsión o el reajuste de:

- a.- Las alineaciones y las rasantes.
- b.- La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan de Ordenación.

En ningún caso, podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Contendrán las siguientes determinaciones:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Plan de Ordenación o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.
- La documentación deberá incluir plano topográfico de la finca incluyendo curvas de nivel a 1 m de distancia mínima y estaciones de referencia que permitan la comprobación de los replanteos.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan de Ordenación habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de las vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

Visto por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado definitivamente con fecha 22-7-99



- justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por el Plan de Ordenación.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo, en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

B/ Tramitación:

Los estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido al efecto en el art. 38 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

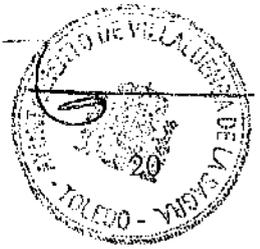
C/Formulación

La competencia para su formulación está regulada por el art.38 de la LOTAUC-LM/98, pudiendo formularse por los particulares o la propia Administración.

3.2.7.- Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos relacionados con la aplicación del Planeamiento, los usos del suelo, las actividades y las obras en los edificios. Las Ordenanzas Especiales se atenderán a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley del Régimen Local.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99, y aprobado
definitivamente con fecha 22.5.99



3.2.8.- Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, determinado por el Plan de Ordenación y sus instrumentos de desarrollo.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Excavaciones y movimiento de tierras.
- Trazado.
- Tratamiento del viario y espacios libres.
- Red de riego e hidrantes.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de un área. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas en este Plan de Ordenación.

A/ Contenido

Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 111 de la LOTAUC-LM/98, así como las enumeradas a continuación:

- Ambito de actuación a escala mínima 1/500.
- Determinaciones del Plan de Ordenación para el ámbito del proyecto:
 - Calificación pormenorizada del suelo.
 - Definición de alineaciones y rasantes.
 - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización y la Ordenanza correspondiente.
- Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, de terminación, de recepción contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99 y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99



capacidad suficiente para atenderlos.

B/ Tramitación:

La competencia para su formulación y tramitación está regulada en el artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

C/ Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el urbanizador, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá una garantía mínima del 7% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente, en el caso en que se refiera a actuaciones a realizar por gestión indirecta. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o sector.

3.2.9.- Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

A/ Contenido.

Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para su correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan de Ordenación y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto, acabados, texturas y coloraciones.

B/ Tramitación

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien conceda la preceptiva licencia urbanística, si bien puede ser sustituida por el trámite de consulta según lo regulado en el art. 173 de la LOTAUC-LM/98.

3.2.10.- Proyectos de Reparcelación.

A/ Contenido

La reparcelación es una operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución de Planeamiento Urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refiere el art. 92 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99, y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99



La reparcelación pueden ser económica, cuando las circunstancias hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 25% de la superficie total de aquella o cuando así lo acepten los propietarios que representen los 2/3 de la superficie total de la unidad de actuación.

La reparcelación podrá ser voluntaria, de común acuerdo o forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se presentarán a escala 1:500.

La documentación deberá incluir plano topográfico de la finca incluyendo curvas de nivel a 1 m de distancia mínima y estaciones de referencia que permitan la comprobación de los replanteos.

B/ Tramitación v formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento señalado en el art. 92.5 de la LOTAUC-LM/98.

3.2.11.- Proyectos de Expropiación.

A/ Contenido. Tramitación v Formulación:

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento en el art. 143 de la LOTAUC-LM/98 y demás legislación vigente.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un sector o unidad de actuación por dicho sistema, se regirán por los procedimientos regulados en el art.149 de la LOTAUC-LM/98.

Si se tratase de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados.

3.2.12.-Proyectos de Parcelación.

A/ Contenido:

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de un Programa de Actuación Urbanizadora

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación con relación al término municipal, a escala

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4:3:99 y 11:5:99, y aprobado
definitivamente con fecha 22:7:99

Noviembre 1998



1:10.000

más detallada, sobre cartografía actual.

- Plano topográfico de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. La documentación topográfica incluirá curvas de nivel a 1 m de distancia mínima y estaciones de referencia que permitan la comprobación de los replanteos.

En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B/ Tramitación y Formulación:

Los Proyectos de Parcelación, Rústica o Urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el artículo 3.4.3 correspondiente de este Plan de Ordenación Municipal.

3.2.13.-Proyectos de Edificación.

A/ Documentación

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones del planeamiento que les fuese de aplicación.

Estarán redactados por técnico superior y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

Contendrán las suficientes especificaciones técnicas como para que puedan ser dirigidas por técnico distinto al que las redactó, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan de Ordenación y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

Los proyectos de edificación constarán de:

- Memoria.
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto.
- Planos.
- Estudio básico de seguridad o proyecto de seguridad, en su caso.
- Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99



En estos documentos se incidirá de forma muy explícita sobre lo siguiente:

- Plano de localización urbanística sobre documento del Plan de Ordenación vigente.
- Justificación urbanística del cumplimiento del proyecto del Plan de Ordenación Municipal aplicable.
- Plano acotado y superficializado del solar y su relación con las vías públicas a las que da frente, así como, obligación de reflejar en el mismo las construcciones existentes.

B/ Clasificación de las obras de edificación.

Los tipos de obras de edificación vienen descritos en el artículo 6.2 de esta normativa.

C/ Tramitación y formulación

Se habrá de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien conceda la preceptiva licencia urbanística a efectos de controlar la legalidad de los actos y las actividades dentro del municipio.

Para iniciar la tramitación deberán presentarse ante el Ayuntamiento dos ejemplares del proyecto debidamente diligenciados y compromiso escrito de la aceptación de la responsabilidad de la Dirección de Obra por técnicos superiores y medios.

3.2.14.-Proyectos de Obra Mayor de Escasa Entidad.

Tendrán la consideración de Obra Mayor de Escasa Entidad las señaladas en el artículo 3.4.12.

El proyecto de obra mayor de escasa entidad deberá comprender:

- Plano de situación de la obra sobre plano urbanístico del Plan de ordenación vigente.
- Descripción de las obras a realizar con relación de materiales de acabado.
- Presupuesto real de la obra firmado por técnico responsable, constructor o personal legalmente autorizado.
- Croquis acotado y a escala con planta, alzados y sección de las obras a realizar y su relación con las construcciones ya existentes en el solar.

3.2.15.-Proyectos de Obra Menor.

Tendrán la consideración de Obra Menor las señaladas en el artículo 3.4.11.

El proyecto de obra menor deberá comprender:

- Plano de situación de la obra.
- Descripción de las obras a realizar con relación de materiales de acabado.
- Presupuesto real de la obra firmado por el constructor ejecutor de

Visto por la C.P.M. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998



la obra..

- Croquis acotado, en caso necesario, de las obras a realizar.

3.2.16.- Proyectos de Instalación de Actividades.

Se entienden por Proyectos de Instalación de Actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo estipulado en la presente Normativa y demás legislación aplicable, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

Estarán redactados por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

3.3.-CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DEL PLAN DE ORDENACION.

3.3.1.-Ambitos de Actuación.

A/ Tipos de ámbitos.

La ejecución del Plan de Ordenación Municipal y de los instrumentos urbanísticos que le desarrollan en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por sectores completos o por unidades de actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

En cualquier caso y previo a la concesión de licencia se formalizarán las cesiones de viario determinadas en los Planos de Ordenación Viaria y Alineaciones, así como las obras de urbanización necesarias para que adquiera la condición de solar la parcela afectada.

La delimitación de unidades de actuación en sectores de suelo urbanizable o en el suelo urbano, se realizará con los requisitos del art.114 de la LOTAUC-LM/98.

Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán modificar la delimitación del ámbito de las unidades de actuación previstas en el Plan, adecuándolo a condiciones más idóneas para su desarrollo, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicios existentes.

B/ Cesiones obligatorias

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la legislación urbanística y que determina este Plan de Ordenación para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan de Ordenación Municipal y de cada uno de los instrumentos urbanísticos que le desarrollen.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1998



C/ Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción al aprovechamiento de sus respectivos terrenos, los costes que se relacionan a continuación:

- 1.- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueran requeridos para llevar a efecto la actuación.
- 2.- El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación.
- 3.- El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado.

D/ Obras.

Los gastos de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son los siguientes:

- a.- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado, tratamiento de calles y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b.- Obras de saneamiento, que comprendan también colectores, acometidas, sumideros y absorvederos y atarjeas para aguas pluviales, conducciones hasta red pública o depuradora autorizada.
- c.- Suministro de agua, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios). Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución.
- d.- Jardinería, arbolado y equipamiento en espacios libres y red viaria.
- e.- Infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, refuerzo de dichos sistemas requerido por la dimensión y densidad de la misma y la intensidad de uso que esta genere.
- f.- Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización y reparcelación.
- g.- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- h.- Indemnizaciones que procedan en favor del propietario o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios o construcciones que deban ser demolidos, así como plantaciones, obras o instalaciones que resulten incompatibles con el planeamiento.
- i.- Infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, refuerzo de dichos sistemas requerido por la dimensión y densidad de la misma y la intensidad de uso que esta genere.

Nota por la U.P.M. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99



E/ Mantenimiento y conservación

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística estarán obligados a costear en proporción al aprovechamiento de sus respectivos terrenos, los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una entidad de conservación en aquellos ámbitos en que así lo determine el presente Plan o los instrumentos urbanísticos de desarrollo.

F/ Incumplimiento

El incumplimiento por los propietarios de las obligaciones y cargas que se fijan en este Plan de Ordenación, darán lugar a las acciones previstas en la Legislación vigente.

3.3.2.- Sistemas de Ejecución de Planeamiento.

La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará mediante la formalización del Programa de Actuación Urbanizadora. Corresponderá su formulación y promoción de estas actuaciones urbanizadoras o edificatorias los siguientes sistemas de ejecución:

Gestión Directa:

- a.- El municipio o entidades dependientes, en el ámbito de sus competencias.
- b.- La Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial.
- c.- Las restantes administraciones públicas para el ejercicio de sus competencias.

Gestión Indirecta:

- a.- Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.
- b.- Propietarios de terrenos afectados asociados como Agrupación de Interés Urbanístico.

La gestión se llevará a cabo por el urbanizador, como concesionario de la gestión, de acuerdo con el art. 117 de la LOTAUC-LM/98.

Las Unidades de Actuación no definidas en este Plan se desarrollarán por el sistema de ejecución que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por gestión indirecta, salvo que la Administración fije otro sistema de ejecución.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en la LOTAUC-LM/98 para la delimitación de unidades de actuación. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico financiero.

Los sistemas de ejecución de planeamiento podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998



3.3.3.- Sistema de Gestión Directa de la Actuación Urbanizadora.

Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución pueden ser directas, por ella misma, por organismos autónomos o dependientes o mixta por consorcios urbanísticos.

Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración actuante a la vista de las características de la unidad como de las exigencias del interés público en la ejecución, podrá actuar entre la reparcelación y la expropiación forzosa, admitiéndose la forma de convenio urbanístico como acto consensual, de acuerdo con el art. 116 de la LOTAUC-LM/98.

3.3.4.- Sistema de Gestión Indirecta de la Actuación Urbanizadora.

Se configura al urbanizador como agente responsable de la gestión por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regulan por el art. 118 de la LOTAUC-LM/98.

3.3.5.-Derecho a Edificar.

A/ Edificación de Parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones de ordenación determinadas en este Plan de Ordenación o en instrumentos de planeamiento que le desarrollen y cuenten con los servicios señalados en la LOTAUC-LM/98, siempre que la vía a la que la parcela da frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios mínimos de agua, luz, alcantarillado y alumbrado..

B/ Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, salvo en aquellos casos en que exista acuerdo por el cual la Administración corra a su cargo con las obras de urbanización.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998



derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera causado.

3.3.6.- Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinarán de acuerdo a lo dispuesto en el art. 135 de la LOTAUC-LM/98.

En todo caso, corresponderá a los propietarios o Entidad la conservación de la urbanización hasta que esté consolidada al menos en los 2/3 de las parcelas resultantes. En actuaciones en suelo urbanizable, la Entidad de Conservación se constituirá por tiempo indefinido.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio de oficio o a instancias de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción definitiva se ajustará a lo estipulado en el art. 136 de la LOTAUC-LM/98.

3.4.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.4.1.- Actos Sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a previa licencia urbanística los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 165 de la LOTAUC-LM/98, y que a continuación se relacionan:

- a.- Las parcelaciones en cualquier clase de suelo.
- b.- Las obras de construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- c.- Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
- d.- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de las construcciones.
- e.- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99, y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99.6

Noviembre 1.998



- f.- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h.- La modificación del uso de las construcciones e instalaciones.
- i.- Los movimientos de tierras y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo a excepción de las labores agrícolas.
- j.- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k.- La acumulación de vertidos y depósitos de materiales ajenos al paisaje natural.
- l.- El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m.- La apertura, modificación o pavimentación de caminos.
- n.- La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- ñ.- La instalación de invernaderos.
- o.- La colocación de carteles o vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p.- Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- k.- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- r.- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s.- Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicios.
- t.- Los demás actos que señala el Plan de Ordenación.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado, entidades de derecho público o el propio municipio estarán sujetos a los requisitos y a los mismos efectos que la licencia urbanística.

3.4.2.- Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 165, 166, 167, 168, 169 y 170 de la LOTAUC-LM/98.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan de Ordenación.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan de Ordenación, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3.- Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 161 de la LOTAUC-LM/98.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada de los

Visto por la C.R.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998



proyectos técnicos correspondientes.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A/ Licencia de Parcelación.

1.- Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleven a cabo en el suelo clasificado como urbano por el Plan de Ordenación Municipal.

En suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2.- Se exigirá la presentación de dos Proyectos de Parcelación en las condiciones definidas en el art. 3.2.12. de este Plan de Ordenación.

3.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5.- El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes, con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B/ Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de dos Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras, visados y suscritos por técnico competente y realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Art. 111 de la LOTAUC-LM/98.

C/ Licencias de Edificación de Obra Mayor.

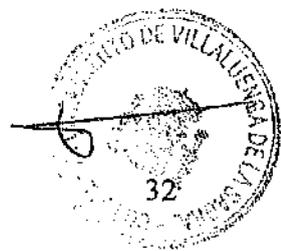
Se exigirá la presentación de dos Proyectos de Edificación, suscritos y visados por técnico superior competente, ajustados a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela, según el tipo de obra que este Plan contemplan para Suelo Urbano, y que expresan en el art. 6.2 de este Plan; así como las definidas para los elementos catalogados que se señalan en el documento de Catálogo.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que se señalan

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 16-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998



en este Plan para que pueda ser edificada.

- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares.

D/ Licencias de Edificación de Obra Mayor de Escasa Entidad

Cualquier obra mayor de escasa entidad deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan de Ordenación Municipal.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de aquellas exigencias que este Plan establece para cada tipo de obras en suelo urbano (art. 6.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrá en todo caso la documentación detallada en el art. 3.2.14. de esta normativa

E/ Licencias de Edificación de Obra Menor

Se entenderán por obras menores a los efectos de este Plan las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan de Ordenación Municipal.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de aquellas exigencias que este Plan establece para cada tipo de obras en suelo urbano (art. 6.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrá en todo caso como mínimo la documentación detallada en el art. 3.2.15. de esta normativa.

F/ Licencias de Demolición.

Se presentará dos Proyectos de Demolición que incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la demolición. En todo caso, deberán aportar, además de lo establecido en el art. 6.2 para este tipo de obras, como mínimo, testimonio de archivo, fotografías, plantas y alzados del edificio o parte del mismo a demoler.

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de la licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe por el Ayuntamiento o el Organismo competente.

G/ Licencias de Actividad

Será de aplicación lo dispuesto en la LOTAUC-IM/98, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998



Se exigirá licencia de actividad a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales, destinados a actividades industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o bien por modificación de uso.

- Se diferenciarán en cuanto a su procedimiento de tramitación en dos:
- a.- Actividades no calificadas, tales como peluquerías, tiendas de ropa, estudio fotográfico, etc.
La documentación a presentar será un Certificado de Idoneidad del local para el uso previsto, firmado y visado por técnico competente, incluyendo los siguientes documentos:
 - Memoria descriptiva de la instalación y medidas correctoras.
 - Plano de planta, alzado y sección debidamente acotado y a escala de la instalación y señalización de las medidas de protección.
 - b.- Actividades calificadas según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas.

La solicitud se acompañará de dos Proyectos de Instalación de Actividad, según se describe en el art. 3.2.16.

En la solicitud de licencias de actividad para uso industrial, se señalarán la adecuación a la normativa vigente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La solicitud de licencia de actividad además de lo mencionado anteriormente deberá cumplir para su concesión el alta en Impuesto de Actividades Económicas, así como los requisitos que se exigen para las Licencias de Primera Ocupación, Art. 3.4.6.

3.4.4.- Autorizaciones Sectoriales.

En el caso de existir Administraciones afectadas por legislación sectorial, el otorgamiento de la licencia quedará supeditada a la autorización previa mediante la solicitud de los informes técnicos vinculantes de esas Administraciones.

En todo el ámbito del suelo rústico la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, está sujeta al régimen de calificación previa de los órganos urbanísticos competentes.

3.4.5.- Caducidad y Prorroga.

En el caso de que no estén previstas expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos máximos de caducidad son los siguientes, según el Art. 167 de la LOTAUC-LM/98:

- Las licencias caducan a los tres meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.
- Caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de un mes la obra o actividad, ni acumuladamente más del 20 % del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.
- El plazo final de duración será el de 15 meses máximo a partir del

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1998



otorgamiento de la licencia.

Por causa justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos si la paralización se debe a causas no imputables al promotor de la obra.

3.4.6.- Licencia de Primera Ocupación y Cambios de Uso.

Terminada la construcción de cualquier inmueble de promoción privada, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará como requisito lo siguiente:

- Certificado final de obra, suscrito por los Técnicos Superior y Medio y visado por los respectivos Colegios Profesionales, según Real Decreto 129/1.985 de 23 de enero (B.O.E. nº33 de 7 de febrero).
- Declaración de alta de la edificación en el Catastro de Hacienda.
- Fotografías de todas las fachadas de la edificación.
- Planos definitivos de final de obra.
- Valoración actualizada y corregida en caso de ampliaciones.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté terminada la urbanización en las actuaciones sistemáticas, circunstancias ambas que determinarán también la devolución de los avales y garantías que se hubiesen constituido a tal efecto.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el cap.5 de Disciplina Territorial y Urbanística de la LOTAUC-IM/98.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede razonadamente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. Los usos dotacionales sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional o público. En ningún caso supondrá la pérdida de la titularidad pública.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A/ Si el edificio está protegido o incluido en el Catálogo de Bienes y

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998



Espacios Protegidos, se ajustará a lo establecido en su nivel de protección.

B/ Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C/ No establecido en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7.- Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

En los Proyectos de Parcelación, el Ayuntamiento podrá exigir, para la concesión de Licencias de Parcelación, que se incluyan en el Proyecto las cédulas urbanísticas de cada parcela, para una vez concedida la Licencia de Parcelación, pueda expedir copias previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8.- Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público y siempre que sean acordes con las determinaciones de este Plan de Ordenación.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras de conservación o rehabilitación en un bien inmueble por

Visto por la C.P.M. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998



razón del interés común, podrá ser exigido por las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto, regulado en el art. 137 y 140 de la LOTAUC-LM/98, siempre y cuando el importe de los trabajos y obras no rebase la mitad del valor de la obra de construcción de nueva planta con similares características que la preexistente.

3.4.9.- Inspección Periódica de Construcciones e Edificaciones.

Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso superior a 50 años deberán encargar un informe sobre el estado de conservación.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados, todo ello de acuerdo con el art. 138 de la LOTAUCM/98.

3.4.10.- Declaración de Estado Ruinoso.

El Artículo 139 de la LOTAUC-LM/98 establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo, cuando concurren los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver el edificio a las condiciones de estabilidad supere el límite del deber normal de conservación.

Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente.

En especial, los edificios catalogados se atenderán a las determinaciones contenidas al respecto en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este Plan de Ordenación.

En caso de ruina física inminente, con peligro para la seguridad pública, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer de todas las medidas que sean precisas para su desalojo y posterior demolición, excepto cuando se trata de patrimonio catalogado.

3.4.11.- Obra Menor.

A los efectos previstos en este Plan de Ordenación, tendrá la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en este Plan de Ordenación Municipal, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o



resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no afecta las características arquitectónicas de las fachadas.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un proyecto completo, y que la instalación y la obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la memoria, planos y demás documentación que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el artículo 3.2.15.

A continuación se recoge un listado, limitativo, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A/ Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- Reparación del viario existente por deterioro del pavimento.
- Acometidas de agua, saneamiento y eléctrica a parcelas.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B/ Obras auxiliares de la construcción.

- Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- Construcción de andamios, apeos y similares, siempre que no supongan peligro para la vía pública.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C/ Pequeñas obras de reparación modificación o adecentamiento de edificios.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales y viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y



- estética, tales como reformas interiores de demolición y construcción de tabiques, con independencia de que esta modificación pueda requerir la presentación de proyecto técnico modificativo de la licencia de actividad.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
 - Retejado y/o sustitución de material de cobertura de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales.
 - Pintura y reparación de fachadas.
 - Colocación de puertas y persianas en huecos existentes.
 - Colocación de rejillas.
 - Construcción, reparación o sustitución de instalaciones (fontanería, electricidad y aire acondicionado), desagües o albañales.
 - Reparación o modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
 - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
 - Ejecución de aseos, en viviendas y locales existentes, con independencia de que esta modificación pueda requerir la presentación de proyecto técnico modificativo de la licencia de actividad.
 - Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos, así como obras de decoración de locales comerciales, con independencia de que la licencia de actividad pueda requerir la presentación del proyecto técnico modificado para la misma.
 - Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencias de obras mayores.
 - Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D/ Obras en parcelas y en la vía pública.

- Establecimiento de vallas o cerramientos.
En el interior de las unidades de actuación y en los sectores en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio, sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de estos ámbitos los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el planeamiento.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de 0,50 m sobre el nivel natural del terreno y menos de 1,00 m por debajo del mismo, en ningún punto.
- Movimientos de tierra y vaciados con las limitaciones anteriores, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes y no se aprecie posible peligro.
- Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar, que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, cuando se sitúen en los linderos o medianería.
- Derribos con las siguientes excepciones:
 - Cuando existan otros propietarios en el mismo edificio.

Visto por la C.P.E. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99



- Que se aprecie peligro para los colindantes y/o existencia de medianerías.
- Manifestación de peligro a la vía pública.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados, complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
- Piscinas ejecutadas con vaso prefabricado o en obra con superficie menor de 50 m²., siempre y cuando conste la construcción de la depuradora.
Cuando se realicen elevadas sobre la parcela colindante, deberán respetar los retranqueos obligatorios de la edificación.
- Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, exigiéndose el retranqueo mínimo de 2,0 m y siendo obligatorio realizar el cerramiento con malla metálica.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen (ocupación, edificabilidad y retranqueos) y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan de Ordenación Municipal.

3.4.12.- Obra Mayor de Escasa Entidad

A los efectos previstos en este Plan de Ordenación Municipal, tendrá la consideración de obra mayor de escasa entidad, aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos enumerados como obra mayor en este Plan, y que debido a su escasa complejidad estructural no se considera acertada la consideración de obra mayor, eximiendo la necesidad de presentación de proyecto de obra.

Las obras que tendrán la consideración de Obra Mayor de Escasa Entidad, serán las siguientes

- a.- Las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - Que la ampliación no supere los 30 m². construidos computando los aumentos realizados en los últimos 5 años.
 - No se realicen aumentos del número de plantas.
- b.- Almacenes agrícolas, garajes y trasteros, no molestos para la vivienda, con las siguientes consideraciones:
 - Que la superficie máxima construida sea inferior a 30 m². construidos.
 - Que sea de una sola planta con una altura máxima de 3 m medidos desde cualquier punto del terreno.
 - Que los materiales de fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique y en su caso los mismos que la edificación principal.
- c.- Casetas para herramientas o pozos e instalaciones auxiliares para vivienda tales como porches, cenadores, caseta de perro, etc., con las mismas limitaciones que en el apartado b.

Visto por la C.P.M. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998

Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra



Cualquier obra de las consideradas deberá ajustarse a las condiciones de volumen (ocupación, edificabilidad y retranqueos) y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan de Ordenación Municipal.

Visto por la C.P.M. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99



4.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

4.1.- ALCANCE Y CONTENIDO.

4.1.1.- Definición.

Regulan de forma general y para la totalidad del Término Municipal las condiciones de protección del medio ambiente y patrimonio social, arquitectónico, cultural y económico de la comunidad.

4.1.2.- Contenido.

Si bien toda la normativa establecida por este Plan de Ordenación se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- a) Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- b) Protección paisajística y de la escena urbana.
- c) Protección del patrimonio edificado.

4.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación, tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente por su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan de Ordenación o la interpretación del espíritu de conservación del núcleo urbano y el medio rural que las preside.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la conservación de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

4.2.- PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

4.2.1.- Protección Medio Ambiental.

Este Plan de Ordenación regula de forma general y para la totalidad del Término Municipal las condiciones de protección ecológica

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1998



del medio ambiental natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.

- Desarrollo de actividades diversas.

4.2.2.- Vertidos Sólidos (Basuras).

. Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido según este Plan de Ordenación, los residuos se clasifican en:

1.- Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc. pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

2.- Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y programas de actuación que emanen de los organismos competentes en estas materias y con la Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y políticos de actuación de ámbito supramunicipal, así como con el real decreto 1.166/86 de 13 de junio que lo modifica.

Por último, previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un plan de gestión para este tipo de residuos, tal y como establece la Ley 20/1.986 de 14 de mayo.

4.2.3.- Vertidos Líquidos (Aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valbres ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el derecho 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1.980.

Visto por el C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99 y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99.6

Noviembre 1.998



Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el periodo de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

- 1.- Ausencia de materiales inflamables.
- 2.- P.H. comprendido entre 5,5 y 9,5.
- 3.- Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40°C.
- 4.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones o abrasiones en las instalaciones de la depuradora o de las conducciones.
- 5.- Materias sedimentales: menos de 500 Mg/l.
- 6.- Materiales de suspensión: menos de 1.00 Mg/l.
- 7.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO): menos de 600 Mg/l.
- 8.- Composición química que no exceda de los límites fijados por las autoridades sanitarias y la comisaria de agua correspondiente.
- 9.- Asimismo, será preceptivo el informe del organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse. Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación.

4.2.4.- Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.

4.2.5.- Contaminación Acústica y Vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965, y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

4.2.6.- Protección Contra Incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y Normas Básicas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25.9.79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24.10.79.
- Educativa. Orden del M. de Educación y Ciencia de 13.11.1984.

Visto por la C.P.E. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99 //

Noviembre 1.998



- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

4.2.7.- Desarrollo de Actividades Diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras:

- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.
- Ley de Protección de los Animales Domésticos de 1 de febrero de 1.990.

4.3.- PROTECCION DEL PAISAJE.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales
- d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- e) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

4.4.- PROTECCION DEL NUCLEO URBANO.

4.4.1.- Aspectos Generales.

Se protege con carácter general la implantación original del Núcleo, su forma de asentamiento y traza urbana, como emblemático legado histórico, simbólico y singular, de la configuración tradicional de una tipología de núcleos urbanos de la Comarca de la Sagra.

4.4.2.- Unidad Edificatoria.

Es la edificación tradicional cuyo volumen y morfología están concebidos de forma unitaria, para coincidir o no con una unidad parcelaria.

4-3-99 y 11-5-99
22-7-99



Los parámetros básicos que la definen son las fachadas en su disposición original, composición, forma y disposición de los huecos y materiales tradicionales, la cubierta en su formación, inclinación y materiales tradicionales, y aquellos elementos compositivos de ornato singulares y característicos.

Todas las obras permitidas en la zona Casco Antiguo están referidas a la unidad edificatoria tradicional, y deberán respetar los parámetros básicos que la definen.

4.4.3.- Conservación de Espacios.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan de Ordenación define la obligatoriedad de la constitución de una entidad colaboradora para el mantenimiento e la urbanización.

4.4.4.- Cierres de Parcela, Cercas y Vallados.

En las normas particulares correspondientes a cada clase y zona de suelo se fijan las condiciones encaminadas a la homogeneización de los cerramientos.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

4.4.5.-Elementos de Servicio Público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos, cabinas telefónicas, etc., no podrá ocupar una superficie mayor de 12 m². de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los

Visto por la C.P.D. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, y aprobado
definitivamente con fecha 22-7-99

Noviembre 1.998