



espacios públicos destinados a zonas verdes, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de Zonas Verdes.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 m. Su aspecto y acabado se adecuará a lo especificado en este Plan de Ordenación. Cumplirán, en todo caso, las condiciones de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla - La Mancha.

4.4.6.- Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianera de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, y aunque estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

- La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se consideraran las siguientes restricciones:

1.- Sobre edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios, guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales acordes con los que estén construidos los elementos protegidos.

2.- Para el resto de los edificios se permitirá la colocación de anuncios en planta baja según las especificaciones anteriores. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otras análogos en la vía pública.

5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en este Plan de Ordenación quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o

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

Noviembre 1998

supresión simultánea.

6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7.- Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles circunstanciales en el tiempo que dure el acontecimiento.

4.4.7.- Señalización de Trafico.

No se permite situar señales adosadas a edificaciones, muros, vallas y cercas a menos que se justifique debidamente, atendiendo al ancho de las vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en edificios catalogados.

Se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificaciones de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal pinturas sobre pavimentos, siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

4.4.8.- Tendidos y Elementos de Infraestructuras y Servicios.

Se prohíben los tendidos de alumbrado, aéreos, eléctricos y telefónicos, debiéndose reformar los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como en los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

Además se considerará lo siguiente:

- Que en las licencias de edificios de nueva planta conste la obligación del enterramiento de las líneas exteriores (telefonía, red eléctrica u otros) hasta la línea de fachada.

- Se otorgarán licencias para la sustitución de sus elementos propios, (cableado o postes) de redes existentes (telefonía, redes eléctricas u otros), que no supongan la creación de ampliaciones de líneas o instalación de nuevos postes.

- El resto de obras que no estén amparadas en el apartado anterior, es decir, en todas las obras de ampliación de redes (telefonía y redes eléctricas), se obligará al enterramiento de los nuevos tramos de líneas, aunque se sitúe en Suelo Urbano Consolidado.

4.4.9.- Mejora de la Escena y Ambientes Urbanos.

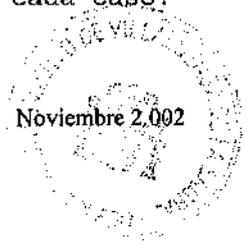
El Ayuntamiento podrá declarar de ordenación especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a la ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

4.4.10.- Servidumbres Urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones de Protección y las Estéticas y Compositivas en cada caso.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha

12 FEB. 2003





4.4.11.- Protección del Patrimonio Edificado.

El Plan de Ordenación establece las siguientes medidas de protección del patrimonio edificado:

- a) Catalogación de Area Urbana.
- b) Catalogación de sus elementos, edificios y espacios de mayor interés arquitectónico y valor como hito singular o ejemplo de la memoria histórica.

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



5.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

5.1.- TIPOS DE USOS.

En razón a la tolerancia en las distintas localizaciones pueden establecerse los siguientes tipos:

Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma; por tanto se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso complementario: Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin perder cada uno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso Admisible: Se considerará aquel uso tolerable que pueda coexistir junto al uso principal dentro del mismo ámbito, sin perjuicio de que sufra restricciones respecto al mismo.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

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

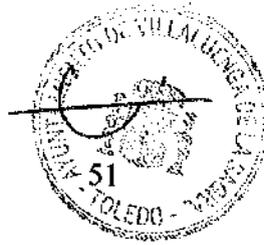


5.2.- CLASES DE USOS.

A los efectos de este Plan de Ordenación, los usos se clasifican según el siguiente cuadro:

USOS GENERICOS	CATEGORIAS	USOS PORMENORIZADOS.
Residencial.	1ª	Vivienda Unifamiliar.
	2ª	Vivienda Multifamiliar.
Hotelero.	1ª	Hotelero en edificio exclusivo.
	2ª	Alojamientos turísticos.
Terciario, Oficinas y Comercio	1ª	En parte de la edificación
	2ª	En edificio exclusivo.
Aparcamiento		
Dotaciones y Servicios públicos.		
		Dotaciones:
	1ª	Educativa.
	2ª	Cultural y ocio.
	3ª	Asistencial y sanitaria.
	4ª	Deportivo.
	5ª	Religioso
	6ª	Administrativo.
	7ª	Turística.
		Servicios Públicos:
	8ª	Infraestructuras y otros servicios urbanos.
Industrial.	1ª	Pequeña industria y talleres.
	2ª	Industria en general.
	3ª	Almacenes.
Espacios libres y Viario.		
		Viario:
		Carreteras y travesías.
		Calles principales.
		Calles secundarias.
		Espacios libres:
		Zonas verdes.
		Plazas.
		Espacios libres anejos a 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



5.3.- CONDICIONES DE LOS USOS.

5.3.1.- Regulación de Usos.

El Plan de Ordenación regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el suelo urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los suelos con esta clasificación a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano.

En el suelo rústico se definen y determinan para cada categoría los usos admisibles en los capítulos correspondientes de este Plan.

5.3.2.- Condiciones Comunes a todos los Usos.

1.- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren.

2.- Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

5.3.3.- Uso Residencial.

1.- Definición y grados:

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

a).- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes pueden ser en manzana tradicional, agrupada, adosada, pareada con otras edificaciones o aislada.

b).- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2.- Condiciones generales del uso residencial.

a) Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas por este Plan, pero siempre con al menos un frente a vía o espacio público.

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos ni siquiera habitaciones vivideras.

b) Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta al menos por

Visto por la C.E.M. en su sesión de los días
4-3-99 y 11-5-99.
del Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra 22-7-99



cocina, estancia comedor, aseo y un dormitorio doble.

Podrán agruparse en un solo local dos o más de las piezas indicadas, siempre que la superficie útil total del conjunto no sea inferior a la suma de los parciales que determina el párrafo siguiente.

c) Las diferentes piezas que componen la vivienda tendrán una superficie útil mínima de:

- . Estancia: 10 m².
- . Cocina: 5 m²
- . Dormitorio doble: 10 m²
- . Dormitorio sencillo: 6 m²
- . Aseo: 3 m².
- . Cuando la cocina y la estancia formen una única pieza su superficie útil será al menos de 15 m².
- . El ancho de los pasillos será al menos de 0,80 m. En la entrada el ancho mínimo será de 1,10 m

La cocina será independiente del aseo y no servirá de paso entre éste y los dormitorios, los cuales no abrirán directamente a aquella.

d) La altura de los techos será al menos de 2,60 m, pudiéndose reducir hasta 2,20 m en un máximo del 30% de la superficie total.

e) Condiciones de servicios e instalaciones:

. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 250 l./día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 y 0,10 l./sg. para agua fría y caliente respectivamente.

. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente.

. De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1 metro por encima del caballete de cubierta.

En su caso será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.

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

Noviembre 1998



f) Viviendas para minusválidos. Deberán preverse condiciones suficientes para el uso correcto y apropiado de la vivienda por parte de minusválidos físicos o sensoriales, en las condiciones que determina el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

g) Condiciones de accesibilidad a la vivienda:

Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas.

- Los portones de garaje y de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,20 m
- Los pasillos y escaleras tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,0 m. Las puertas de acceso al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,50 m., como su acceso.
- La escalera cumplirá las condiciones siguientes:
 - . Anchura mínima en todo su recorrido 1,00 m y sus peldaños nunca podrán ser partidos o compensados.
 - . El rellano en el que se abran huecos de acceso a locales o viviendas será de un ancho de 1,10 m, en caso de existir ascensor el ancho será de 1,50 m
 - . La anchura mínima de huella será de 27 cm. y la altura máxima de tabica de 19 cm.

5.3.4.- Uso Hotelero.

1.- Definición y grados.

Comprende los espacios y locales destinados al alojamiento temporal, con servicios, instalaciones y gestión comunes, o con instalaciones independientes pero gestión común.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) **Categoría 1ª.** Establecimiento hotelero en edificio exclusivo.
- b) **Categoría 2ª.** Alojamiento turístico, edificios con unidades residenciales de pequeña dimensión para uso temporal.

2.- Condiciones generales de uso hotelero.

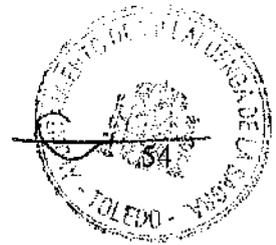
Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados a, b, c, d, e, del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con los reglamentos sectoriales vigentes en la materia.

En la categoría de alojamiento turístico, la unidad residencial contará como mínimo con una estancia vividera que si es única deberá contar con cocina incorporada y un aseo. Las superficies útiles mínimas de estas piezas serán:

- . Estancia + cocina: 15 m2

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

Noviembre 1998



. Aseo: 3 m2.

5.3.5.- Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Espectáculos.

1.- Definición y grados

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.)

Se establecen las siguientes categorías:

a) **Categoría 1ª.** Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

b) **Categoría 2ª.** Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivos.

2.- Condiciones generales de uso terciario.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados d) ,e) , del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

5.3.6.- Uso de Aparcamiento y Garajes.

1.- Definición y grado.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor, situados en planta baja de las edificaciones principales o en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de la parcela.

2.- Condiciones generales del uso aparcamiento

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados con muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3' m

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Los radios de giro mínimos serán de 6 m y los accesos tendrán un ancho de 2,70 m. La rampa necesaria no superará el 15 % de pendiente.

Villaluenga de la Sagra, a 4 de marzo de 1999 y 11 de mayo de 1999
El Alcalde Municipal don Juan José 22-7-99



El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje -aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

La ventilación natural o forzosa estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior a 0,1 % en volumen de óxido de carbono. Dispondrá de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámpara eléctrica y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial.

Aparcamientos temporales: En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no esté cerrada al tráfico, se autorizará, previo informe municipal la apertura y explotación de aparcamiento en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad; tendrá este uso carácter provisional y habrá de cesar la instalación y demoler las instalaciones cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así se aconseje.

Los talleres de automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios necesarios para que el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

Todos los garajes y talleres dispondrán de un sistema de evacuación de aguas formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

5.3.7.-Uso Dotacional.

1.- Definición y grado.

a) Dotaciones.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, sanitarios, de espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Visto por el Ayuntamiento en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99, y aprobado
definitivamente con fecha 22.7.99



Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Educativas.
- Categoría 2ª. Culturales y de Ocio.
- Categoría 3ª. Asistenciales y Sanitarias.
- Categoría 4ª. Deportivas
- Categoría 5ª. Religiosas.
- Categoría 6ª. Administrativas.
- Categoría 7ª. Turísticas.

b) Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establece una sola categoría:

- Categoría 8ª. Infraestructuras y otros servicios urbanos.

2.-Condiciones generales del uso dotacional

a) Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrollan y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

b) Cuando acojan actividades educativas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o los órganos correspondientes de la Junta de Comunidades.

c) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señalen el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Comunidades.

d) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en este Plan, y en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

5.3.8.-Uso Industrial.

1.- Definición y grados

Corresponden a los establecimientos dedicados a la elaboración de productos, así como al almacenamiento de los mismos, según las características que se definen, en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Pequeñas industrias, talleres o almacenes, limpias y no contaminantes y que produzcan un nivel máximo de emisión de ruido aéreo en los locales anejos de 45 dBA, lo cual corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

- Categoría 2ª. Industria en general.

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.



- Categoría 3ª. Almacenes cuyo objeto es el depósito, guarda, clasificación y distribución de bienes, productos o mercancías, con exclusivo suministro a minoristas, instaladores, fabricantes y en general sin servicio de venta directa al público.

§ Los límites máximos admisibles, en cuanto a superficie construida (m²), y potencia mecánica (CV) para cada una de las categorías industriales definidas anteriormente serán las del siguiente cuadro:

CATEGORIA INDUSTRIAL	EN SUELO URBANO RESIDENCIAL		EN MINIPOLIGONO INDUSTRIAL	EN POLIGONO INDUSTRIAL
	Edif. no exclusivo	Edificio exclusivo		
1ª 10 KW	150 m ²	prohibido	libre ilimitada	libre ilimitada
2ª	prohibido	prohibido	prohibida	libre ilimitada
3ª	300 m ² 10 KW	prohibido	libre ilimitada	libre ilimitada

2- Condiciones generales de uso industrial.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta de titular.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m². y un volumen de 20 m³. por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a 1/8 de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previo a la apertura del local presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo con más de cinco trabajadores contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez, y en todo caso cumplirá las determinaciones del Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Con independencia de las condiciones exigidas al alcantarillado en polígonos industriales, todas las industrias deberán justificar el tipo y calidad de las aguas a verter a la red pública del alcantarillado 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



disponer, en su caso, los sistemas necesarios para separar previamente las materias grasas, sólidos, arenas, etc.

5.3.9.- Uso de Espacios Libres y Viario.

1.- Definición y grados

Comprende aquellos espacios no edificados del uso público o comunitario, destinados a esparcimiento y recreo de la población, o al transporte o comunicaciones, en los que se distinguen las siguientes categorías en función del uso y características:

a) Viario.

- 1.- Carreteras y travesías.
- 2.- Calles principales de comunicación de los distintos sectores del núcleo urbano.
- 3.- Calles secundarias.

b) Espacios libres.

- 1.- Zonas Verdes.
- 2.- Plazas.
- 3.- Espacios libres anejos a las edificaciones.

2.- Condiciones generales de los espacios libres y viarios.

Los espacios libres y viarios de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela o anejos a las unidades edificatorias de carácter privativo, deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

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



6.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

6.1.- OBJETO y CONTENIDO.

Este capítulo tiene por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase y área de suelo y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las normas generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

En los edificios catalogados, tendrán las tolerancias que en cada caso se determinan, y en su defecto, aquellas que a juicio del organismo competente en materia de protección del Patrimonio, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables (altura, superficie edificable, etc.) que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el de aplicación.

6.2.- TIPOS DE OBRAS.

El Plan de Ordenación Municipal considera los siguientes tipos de obras:

6.2.1.- Mantenimiento y conservación.

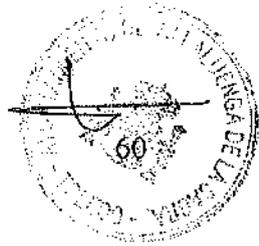
Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

6.2.2.- Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

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 1998



6.2.3.- Restauración

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores, los materiales de cubierta y de fachadas y exteriores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y que pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y se utilizarán los materiales permitidos en la zona de ordenanza de que se trate.

La solicitud de licencia de este tipo, contendrá, además de la documentación reglamentada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- Descripción documental del edificio o elemento, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del edificio o elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos y otros, y su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de los cambios estructurales, compositivos, estéticos, formales y funcionales.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

6.2.4. - Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar éste a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- Redistribución interior, que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos tipológicos tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas y disposición de crujías.

- Reforma parcial, son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados y el tipo de cubierta, permiten demoliciones y su sustitución por una nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

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 documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como compromisos establecidos por éstos.

6.2.5.- Reestructuración.

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine, alteran la disposición de forjados y de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de la fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

6.2.6.- Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento de volumen en la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- Remonte de la última planta existente hasta alcanzar la altura libre máxima permitida.
- Adicción de una segunda o tercera planta sobre la existente.

Las obras de ampliación tendrá el límite de la altura máxima permitida para cada edificación.

En los casos en que el Plan de Ordenación marque mantenimiento de cubierta común con reutilización de los materiales de tejado y fachadas, será obligado hacerlo dejando las pendientes y composición originales.

6.2.7.- Demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responden a uno de los supuestos siguientes:

- a) Eliminación de los elementos o partes de un edificio en situación de FUERA DE ORDENACION. En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4.3.99 y 11.5.99, y aprobado
definitivamente con fecha 22.3.99

Noviembre 1998



b) Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada.

En este caso la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.

c) Declaración de ruina física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.
- Compromiso de reedificación.

d) Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, no se obligará a adjuntar la nueva planta.

6.2.8.- Nueva Planta

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden efectuar en una zona o edificio.

6.3.- PARCELA.

6.3.1.- Definición.

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

6.3.2.- Regulación entre Edificación y Parcela.

Todas las obras permitidas, están referidas a la parcela. Toda edificación estará, pues, indisolublemente ligada a una parcela.

6.3.3.- Regulación de la Parcela.

1- Superficie.

- Las parcelas deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por este Plan de Ordenación para cada clase de suelo y zona de ordenanza.

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



- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

2- Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida sobre la alineación oficial exterior de la misma.

3.- Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente al primero desde el punto medio del frente de la parcela.

4.- Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o unidad edificatoria y la distinguen de sus colindantes. Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que da frente. Línderos laterales son los que se encuentran a izquierda y derecha del frente de parcela, llamándose trasero o testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía pública o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma, y, en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frente mínimo se entiende el menor permitido por la ordenanza correspondiente.

5.- Alineación oficial

Son las definidas por los planos de ordenación de este Plan y los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

A.-Definen los límites exteriores de las parcelas con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y los espacios libres.

B.-Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza.

CDefinen la delimitación de los equipamientos.

6.4.- REGULACION DE LA EDIFICACION.

6.4.1.- Condiciones de Posición.

- Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o espacios libres que sirven de

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



nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación. En general y salvo señalamiento contrario en los Planos de Ordenación, se considera rasante oficial la actual.

- **Fachada de la construcción. Línea de fachada.**

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

- **Retranqueo de fachada.**

Es la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela. Debe quedar libre de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las condiciones particulares de cada zona.

- **Retranqueo de lindero.**

Es la distancia mínima que debe separar la edificación de los linderos de la parcela. Debe quedar libre asimismo de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las condiciones particulares de cada zona.

- **Espacio libre de parcela.**

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de posición.

6.4.2.- Condiciones de Aprovechamiento para las Construcciones.

- **Superficie máxima edificable.**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan de Ordenación Municipal. A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza toda la edificación realizada que cuente con una altura mínima de 1.50 m., así como las edificaciones auxiliares.

A los efectos del cálculo de superficie edificable se computará:

- El 50 % de los cuerpos volados cubiertos, cerrados, en uno o dos de sus lados. En caso de estar cerrado por tres lados computarán al 100 %.

- No computará en ningún caso la edificación realizada bajo rasante (en sótanos y semisótanos) y los aprovechamientos bajo cubierta de las edificaciones.

- **Edificabilidad.**

La edificabilidad se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza

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



según la aplicación de los siguientes criterios:

- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad, que se verá corregida por la aplicación de los parámetros de posición y altura de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.

- Coeficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por el Plan de Ordenación Municipal a una parcela edificable. Viene expresada en m²/m², de parcela edificable.

- Superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación, que viene definida por la proyección sobre un plano horizontal de las fachadas de la edificación sobre rasante.

- Coeficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

El coeficiente de ocupación se establece en cada zona de ordenanza como ocupación máxima, expresado en tanto por ciento (%).

6.4.3.- Condiciones de Forma.

1.- Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan de Ordenación. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que vienen utilizándose tradicionalmente o son de reciente aparición.

Los tipos admisibles son los siguientes:

a) Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial o manzana tradicional correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza), de forma que en sus límites se encuentran en los linderos parcelarios laterales.

b) Edificación agrupada.

Construcciones que se agrupan a cualquiera de sus linderos de parcela o alineación oficial.

c) Edificación adosada.

Visto por el C.M.U. en sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99, aprobada
definitivamente con F.X.B. 22-7-99/



Construcciones que poseen alguna de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, a excepción de la alineación oficial y testero.

e) Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o de todos los linderos de la parcela, ya sean laterales, testero o alineación oficial.

2.- Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida desde la cota de referencia.

La cota de referencia será la rasante de la calle o espacio libre en la línea de contacto con cada una de las fachadas.

La altura se expresa en unidades métricas y número de plantas.

- La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta la cara inferior del elemento mas bajo de los que forman el alero. En caso de disposición constructiva sin alero se medirá hasta la intersección del plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada principal. En caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano inferior de la cubierta con la fachada principal. En todos los casos se considerará el punto medio de cada fachada.

- La altura medida en número de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

No se incluye en el cómputo del número de plantas:

- La planta sótano, aquella que se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante.

- La planta semisótano, cuando cumpla las siguientes condiciones:

1. Que el techo se encuentre a una altura inferior a 1,30 m. sobre la rasante del terreno en el punto más desfavorable, excepto en los huecos de acceso.
2. Que los huecos de fachada tengan una superficie inferior al 2,5% de la superficie total construida de la planta y una altura inferior a 60 cm. Esta condición no incluye la puerta de acceso.

- Los bajo cubierta, que es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada. Siempre y cuando estén destinados a uso auxiliar e inseparable de la vivienda. Deben respetar la altura máxima en unidades métricas, las condiciones de inclinación de faldones de cubierta y no tener huecos a fachadas sino en el paño de cubierta (excepto buhardas y mansardas en las condiciones permitidas por la ordenanza).

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



3.- Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de este Plan de Ordenación la altura mínima de pisos serán las siguientes:

- Planta sótano: 2,00 m.
- Planta semisótano: 2,00 m.
- Resto de plantas: 2,60 m.

4.- Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

5.- Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

- A.- Los elementos decorativos y de remate ornamental o constructivo que completan la fachada.
- B.- Los elementos técnicos o de servicios anejos a la edificación (chimeneas, antenas, depósitos de agua, etc...), que deberán integrarse en la edificación de acuerdo con las condiciones generales de protección y estéticas que marcan este Plan para cada zona de ordenanza.
- C.- Buhardas y mansardas según las condiciones que marca cada zona de ordenanza.

6.- Pared y línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye entre dos edificaciones contiguas o como divisionaria de ellas. Se entiende por pared contigua aquella incluida íntegramente en una edificación y a la que puede adosarse otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Su uso y servidumbres se atenderán a lo establecido en el código civil y demás normativa de aplicación.

7.- Cuezpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por

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

Noviembre 1998



delante del plano que contiene a cada fachada.

8.- Elementos salientes.

Son los elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada ámbito.

9.- Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la fachada opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) ésta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

10.- Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,85 m. en viviendas unifamiliares, 1,00 m. en viviendas colectivas y 1,20 m. en edificios públicos y de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación y especialmente la norma de protección contra incendios NBE-CPI.96.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales.

11.- Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

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.



a) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y en todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

b) Las medianerías tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

c) Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deben cumplir las condiciones expresadas en la ordenanza correspondiente.

12.- Humedades y impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

13.-Patios.

Se pueden distinguir los siguientes:

a.- Patios cerrados

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables, tendrán una dimensión superior a 0,30 H., de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de 3,0 m. de diámetro.

b.- Patios abiertos

Los patios abiertos a fachada o alineación exterior y los patios de parcela deberán cumplir las condiciones de retranqueos fijados en las ordenanzas correspondientes y nunca inferior a un patio cerrado.

c.- Patios mancomunados

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes determinaciones:

Establecer mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2,0 m. de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1,0 m. el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 1,20 m. la rasante del patio más alto.

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



6.5.- CORRECCIONES A LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION PARA EL PATRIMONIO CATALALOGADO.

Las condiciones generales aquí expresadas, se verán corregidas en su caso por las existentes en las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

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.



7.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

7.1.- AMBITO DE APLICACION.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el Término Municipal, independientemente de la clase de suelo, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, pero en cualquier caso, deberán reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Adecuación a las heladas invernales.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

7.2.- RED VIARIA

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

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos. Por su función en el conjunto del núcleo se dividen a su vez en los siguientes subtipos:

1.- Carreteras de acceso y travesías. El tratamiento de estas calles distinguirá una o dos bandas de tránsito de vehículos de las bandas de borde y, en su caso central o bulevar, para uso peatonal. Se tratarán las entradas al núcleo mediante arbolado y un tratamiento específico en las bandas laterales de modo que indiquen la entrada a un lugar urbano y la necesidad de disminuir la velocidad.

2.- Calles mayores y calles principales. Las calles mayores son los ejes estructurales del casco y de parte del desarrollo del núcleo. Unen sus espacios más representativos (plaza del Ayuntamiento, iglesia, etc.) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que los confieren una significativa actividad.

Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.

Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.

3.- Calles secundarias. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.

4.- Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los



espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

SUCIO CALLES

7.2.1.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación.

7.2.2.- Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre tránsito peatonal y de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene carácter orientativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de este Plan de Ordenación, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación Municipal una vez sometida a un mes de información al público y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

7.2.3.- Materiales y tratamiento de la pavimentación.

A.- Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal estará comprendida entre el 1 y el 2%, con una pendiente longitudinal menor del 8 %. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personas, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con fábricas de ladrillo macizo enfoscado y pintado, canto rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de piedras naturales o artificiales. La utilización de otros materiales requerirá aprobación municipal previa.



El tránsito entre sendas y las calles con algún tipo de nivel de restricción, se señalarán adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasante a 10 cm.

Se garantizará una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

B.- Calles de coexistencia.

Se tratará al mismo nivel al área de movimiento del vehículo de la del peatón, con inclusión del bordillo saltable, utilizándose los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se señalarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada de las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C.- Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m. salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1 m., ambos soportes de tránsito, calzada y acera, podrán situarse en el mismo plano, diferenciándose mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico en caliente mediante capa de rodadura

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

Noviembre 1998



de 5 cm. de espesor mínimo, de mezcla bituminosa sobre riego de adherencia, sobre base de solera de hormigón en masa de resistencia igual o mayor de 100kg/cm²., de un mínimo de 18 cm. de espesor o pavimento con solera de hormigón H-200 de 18 cm. de espesor, permitiéndose el uso de enlosado natural o artificial, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolos con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encauce hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximos. El uso de los pozos filtrantes se adecuará a lo establecido en este Plan.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorque, áreas terrazas o cursos de aguas próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

7.2.4.- Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 1/2 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

7.2.5.-Accesibilidad y eliminación de barreras

Deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común por las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial, de acuerdo con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. Los proyectos justificarán el cumplimiento de esta Ley y del Código de Accesibilidad que la desarrolla.

7.2.6.-Red viaria en suelo rústico.

Las condiciones particulares en esta clase de suelo se especifican en el art.8.11. del presente Plan de Ordenación.

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



7.3.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Constituyen los espacios exteriores accesibles, dedicados a la estancia de personas, que contribuyen a la creación de la imagen del entorno y al esparcimiento y solaz de la población.

7.3.1.- Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en el Plano de Ordenación de Viario y Alineaciones.

7.3.2.- Topografía.

Se mantendrán sin alteración la topografía del soporte físico, tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

7.3.3.- Materiales y texturas

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo enfoscado y pintado, piedras naturales o artificiales, o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

7.3.4.- Arbolado

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor a 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

7.3.5.- Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Visto por el C.P.M. en su sesión de fecha
4-3-99 y 11-5-99
celebrada en el día 22-7-99

Noviembre 1998



7.3.6.- Infraestructuras.

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en este Plan de Ordenación. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

7.3.7.- Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

7.3.8.- Accesibilidad Y eliminación de barreras

Deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común por las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial, de acuerdo con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. Los proyectos justificarán el cumplimiento de esta Ley y del Código de Accesibilidad que la desarrolla.

7.3.9.- Vados y accesos a fincas.

En las zonas verdes de ancho inferior a 10 m. situadas paralelamente a la red viaria y en los márgenes de ésta, se permitirá la construcción de vados y pasos para acceso de vehículos a las fincas cuyo frente de fachada dé a estas zonas verdes. El tratamiento de estos vados se adecuará al art. 7.2.4 de este Plan. Contarán con la señalización y elementos de retención necesarios para garantizar la seguridad de las personas.

7.4.- ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS.

7.4.1.- Canalizaciones de Infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, electricidad, telefonía y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres. Se prohíben los tendidos aéreos.

7.4.2.- Alumbrado Público.

El alumbrado público podrá ser de farolas con báculo o

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



faroles adosados a fachadas.

Los puntos de luz se situarán, salvando una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo el Ayuntamiento establecer un plazo para el acondicionamiento de las existentes.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminaria satisfará los objetivos visuales deseados de la adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

7.4.3.- Arbolado.

Los árboles serán plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será 1,50 m.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo de diámetro y una longitud de 1,00 m. que facilite el rendimiento de agua de riego.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro y otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuados desde el punto de vista edafológico.

En cuanto a su protección y obligaciones de sustitución se atenderá a lo dispuesto en el Art. 7.37.

7.5.- EQUIPAMIENTO.

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.

7.5.1.- Condiciones Genéricas.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con el acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá de los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios



Técnicos Municipales (como complemento de la NBE-CPI y RT ABA. "Regla Técnica para los Abastecimientos de Agua Contra Incendios CEPREVEN).

Se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

Los equipamientos públicos deberán estar adaptados a los usuarios con movilidad reducida, eliminando las posibles barreras arquitectónicas que dificulten su uso, de acuerdo con la Ley 1/1994 de Castilla-La Mancha.

7.5.2.- Otras Condiciones de Equipamiento.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias que a continuación se detallan:

1.- Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de 3m., ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a la edificaciones deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe:

- Situar obstáculos en un ancho de 2 m. y hasta una altura de 3.50m
- La pavimentación deslizante en periodos de lluvia.
- La iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

2.- Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50 % de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose

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



expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7.6.- BASE DE CALCULO PARA REDES.

7.6.1.- Alumbrado.

La columna será de 3 mts. de altura modelo Villa artística y estará debidamente sujeta a sus correspondientes anclajes, que serán de 18 mm. de diámetro y 30 cm. de longitud, debiendo ser galvanizados y cincados.

En todas las columnas llevarán su correspondiente protección a base de fusibles, irá su puesta a tierra con su correspondiente pica, además se unirán mediante una red equipotencial con cable desnudo de cobre de 16 mm².

Se situarán como mínimo, puntos de luz cada 25 m. con disposición unilateral.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido de 125 w, con su correspondiente condensador de mejora. Se prohíbe expresamente el uso de lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión.

Toda la red se realizará de forma subterránea a una profundidad de 40 cm. con el nivel de la acera bajo tubo de 50 mm. de diámetro como mínimo.

En los cruces de calles se dejará un tubo de reserva y arquetas en ambos lados de la acera de 30x30 cm. con su correspondiente tapa.

Todos los circuitos se realizarán con distribución trifásica más neutro, equilibrándose las fases lo máximo posible.

Se adjuntará boletín de la instalación, sellado por Delegación de Industria y a nombre de este Ayuntamiento.

La instalación no se podrá recepcionar por el Ayuntamiento si el técnico municipal no ha revisado canalizaciones, profundidades del tubo, redes de tierra, etc., antes de ser construida la acera.

En todas las urbanizaciones se dejará instalado un armario de poliéster de exteriores con tejadillo a 2 cuerpos en el que se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a.- En el cuerpo de arriba dejará preparado para colocar el equipo de medida.
- b.- En el cuerpo de abajo se colocará:
 - Interruptor automático magnetotérmico IV-40 A

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
4:8:99 y 11:5:99... y aprobado
definitivamente con fecha 22:7:99

Noviembre 1998



- Interruptor automático diferencial IV-40A con reenganche automático y de sensibilidad regulable.
- Interruptor automático magnetotérmico I-25A (por cada fase de la línea).
- Contactor 111-63 A (uno por cada circuito)
- Reloj horario.
- Célula fotoeléctrica.
- Interruptor manual dos posiciones.
- Reductor de flujo.

Todo correctamente cableado y listo para poder contratar con la Compañía suministradora.

En cualquier caso, la obra de urbanización estará siempre en disposición de ser comprobada y revisada en su ejecución por los Servicios Técnicos Municipales.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección, y su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminaria que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Niveles de iluminación:

	Luminancia (lux)	uniformidad media
calles principales	15-10	0,30-0,25
calles locales	10-7	0,25-0,15
calles peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15

El centro de mando deberá estar dotado de accionamiento automático, situándose preferentemente en la edificación aledaña o en el centro de transformación. En caso contrario, tendrá carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle.

7.6.2.- Suministro de Energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas

La red se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos acotados, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

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



La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización se realizará en precario siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

7.5.3.- Abastecimiento y red de agua.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 30 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 250 l/habitante/día, con una media familiar de cuatro habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Las acometidas domiciliarias serán de 1/2 pulgada de diámetro y contarán con llave de paso registrable.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana será mallada.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas.

La red estará formada por tuberías, preferentemente de material homogéneo, de cloruro de polivinilo, de polietileno o de fundición dúctil. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg y 2,5 m/seg como velocidad máxima, se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrá adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas de tráfico será de 1 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 70 mm. y presión máxima de 10 atms.

Se instalarán en la red la cantidad suficiente de válvulas, bocas de riego e hidrantes de incendios según las características del municipio.

Visto por el C.M.P. de Villaluenga de la Sagra
4-3-99 y 11-5-99
de conformidad con el acuerdo 22-7-99



7.6.4.- Red de Evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas o drenajes tradicionales. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximas.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una solución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable de agua en la tubería será de 3 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para las secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, pudiéndose utilizar el cloruro de polivinilo (p.v.c.) y el polietileno, asentándose sobre un lecho adecuado. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento (Ministerio de Fomento) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima será de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas, con una distancia máxima entre pozos de registro de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 1,00 m., cuando discorra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el suelo urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el suelo rústico, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida admitiéndose la fosa séptica o el tanque inhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de capa freática, etc.

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 1998



En cualquier caso, cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en suelo rústico, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

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



8.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO.

8.1.- AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

8.1.1.- Clasificación del Suelo Rústico.

El Plan de Ordenación Municipal clasifica como suelo rústico aquel cuyos valores ecológicos, productivos agropecuarios, paisajísticos o culturales en mayor o menor grado, deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, así como restaurados para los usos propios del mismo, además de aquellos cuyas características desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanos o que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deben ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización. La delimitación de este suelo viene determinada en el Plano de Clasificación del Suelo.

8.1.2.- Categorías del Suelo Rústico.

El suelo rústico se divide en categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de potencialidad de sus recursos, siendo los siguientes:

1.- Suelo Rústico Protegido. (SRp).

Se diferenciarán los siguientes:

A.- El Suelo Rústico de protección ambiental, natural, paisajístico, cultural o de entorno. Adscribiéndose los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección y los parques y reservas naturales.

B.- El Suelo Rústico de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva.

C.- El Suelo Rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

En el Plano de Clasificación se han definido los siguientes:

- Suelo rústico protegido por su interés forestal.
- Suelo rústico protegido por su interés ecológico.

2.- Suelo Rústico de Reserva. (SRr)

Son aquellos que resultan razonadamente inadecuados para aprovechamientos urbanos.

Se han definido dentro de esta clase de suelo áreas de tolerancia para las siguientes actividades:

- Con tolerancia de uso de actividades extractivas.
- Con tolerancia de uso de área de servicio de carreteras.
- Con tolerancia de uso de servicios urbanos.

Villaluz de la Sagra, a los días
4-3-99 y 11-5-99
de 1999
22-7-99/

Noviembre 1998



Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el Plano de Clasificación del Suelo.

Con independencia de esta división en categorías, para el suelo rústico se establecen usos específicos singulares, que se regulan además de por sus condiciones establecidas para la categoría de suelo correspondiente, por directrices específicas de ordenación, preservación del medio e impacto para cada uno de ellos.

8.1.3.- Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicios de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

En todo caso, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente desde el punto de vista medioambiental, particularmente:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
- Ley 2/1988 de 31 de mayo de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales y su Reglamento de 27 de junio de 1990
- Ley 4/1989 de 27 de marzo de Conservación de Espacios Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

8.1.4.- Superposición de Protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipo de protección o afecciones de las antes señaladas les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8.1.5.- Infraestructuras y sistemas en suelo rústico.

En el Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas territoriales que, total o parcialmente se sitúan en el ámbito del suelo rústico.

Para modificar, ampliar o implantar infraestructuras no previstas en este Plan de Ordenación será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

Las limitaciones al uso y utilización del suelo serán, además de las determinadas por este Plan de Ordenación, las que señale en cada caso la

4-3-99 y 11-5-99

22-7-99



legislación sectorial de ámbito autonómico o estatal, en particular la Ley de Carreteras 25/1988, Ley 8/1990 de Carreteras de Castilla-la Mancha, Ley 16/87 de Ordenación del Transporte Terrestre y R.D. 1211/1990 de desarrollo de dicha Ley, Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

8.1.6.- Yacimientos Arqueológicos.

El plano adjunto señala la situación de yacimientos arqueológicos existentes en el Término de Villaluenga.

El procedimiento a seguir para garantizar la protección del mismo, así como de cualquier otro que pudiera descubrirse, será el marcado por la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y legislación aplicable.

8.2.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO RUSTICO.

8.2.1.- Conceptos.

Cualquiera que sea su categoría el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en este Plan de Ordenación lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del suelo rústico o los que estén asociados al mismo y excepcionalmente aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico impone este Plan de Ordenación, no conferirán derecho a indemnización alguna mientras no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseerán los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

8.2.2.- Actos Sujetos a Licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en este Plan de Ordenación para el suelo rústico están sujetas a la obtención previa de licencia municipal, con excepción de los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas o forestales, siempre que no supongan actos de edificación y transformación del perfil del terreno y de la naturaleza del suelo.

Los actos que se pueden realizar en suelo rústico de reserva son los siguientes, de acuerdo con el art.54 de la LOTAUC-LM/98 son:

- La segregación de terrenos siempre que se cumplan los requisitos mínimos de la Legislación Agraria.

- Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

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



- Los vallados, realizados exclusivamente con setos o malla o soportes metálicos.

- La reposición de muros existentes o rehabilitación de edificaciones que no afecten a elementos estructurales.

8.3.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO RUSTICO.

8.3.1.- Calificación Urbanística del Suelo Rústico de Reserva.

Podrá calificarse el suelo rústico de reserva para los usos, no recogidos en los artículos anteriores, que determina el art.60 de la LOTAUC-LM/98:

a.- Construcciones e instalaciones naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

b.- La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas.

c.- El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen al aire libre y no requieran instalaciones de carácter permanente.

d.- Las actividades necesarias para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento o la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

e.- Las áreas de servicio en toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f.- La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones de carácter industrial o terciario que deban emplazarse en el medio rural.

g.- La vivienda unifamiliar aislada en áreas territoriales en donde no exista peligro de formación de núcleo urbano.

8.3.2.- Tramitación y Documentación de los Expedientes de Calificación Urbanística en Suelo Rústico.

A.- Documentación básica de la solicitud.

La documentación mínima que deberá contener la solicitud de calificación en suelo rústico será la siguiente:

1.- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

2.- Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

4-8-99 y 11-5-99
22-7-99



3.- Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes en la finca, detallando las superficies edificadas y los usos actuales y previstos, especificando su función en la explotación agraria de que se trate.

4.- Descripción de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, altura, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento o recubrimiento exterior. La escala mínima en los planos será 1/100.

5.- Descripción de las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan necesario.

6.- Plano de situación de la finca, con delimitación de ésta. Se deberá utilizar el Plano de Clasificación de Suelo del Plan de Ordenación Municipal.

7.- Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala mínima de 1/1.000.

8.- Plano del Catastro Topográfico Parcelario de Rústica de todas las parcelas rústicas del interesado a escala mínima de 1/5.000.

9.- Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono y número catastral de las parcelas.

10.- Certificación o nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente al dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de la superficie de la misma.

B.- Documentación con carácter particular de la solicitud.

1.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento, depuración y vertido de estos residuos.

2.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de justificar su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, mediante la presentación de un Plan de explotación viable, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del art. 8.7 de este Plan de Ordenación.

3.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de 60 m. del eje de dicha vía pecuaria marcando en el Plano de Clasificación del Suelo, o si de alguna manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de

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



Agricultura y demás estamentos de la Junta de Comunidades, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional, relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

C.- Licencia de obras y proyecto técnico

Una vez obtenida la calificación, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de solicitud de calificación no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento adecuándose a todas y cada una de las determinaciones con que se haya obtenido la calificación urbanística, requisito sin el cual la licencia será anulable.

D.- Canon Urbanístico en Suelo Rústico.

Se fija una cuantía del 2% del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión del 10% del suelo de la finca vinculada a la obra, de acuerdo con el art.54.2 y el 64.1.4º de la LOTAUC-LM/98.

8.4.- DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.4.1.- Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan de Ordenación en el suelo rústico, sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser únicamente la protección y potenciación del paisaje, los recursos naturales, el medio rural o la protección de las infraestructuras básicas del territorio, así como la ejecución de estas infraestructuras y de los sistemas generales previstos por este Plan de Ordenación Municipal.

Se podrán redactar también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias y de interés social cuya dimensión, servicios y complejidad requieran de este instrumento.

Esta exigencia podrá ser decidida en cada caso por el Ayuntamiento o la administración competente en función de la instalación de que se trate.

8.4.2.- Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir determinaciones de este Plan de Ordenación. Su contenido tramitación cumplirán lo previsto en el art.29 de la LOTAUC-LM/98.

Verificado en el Ayuntamiento de Villaluenca de la Sagra el día 4-3-99 y 11-5-99 y expedido el día 22-7-99



8.5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLCALIZACION.

8.5.1.- Oportunidad.

En cualquier momento del proceso de tramitación de la calificación urbanística en suelo rústico o suelo urbanizable sin sectorizar; podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados, que deberán tener en cuenta en todo momento la legislación de protección en materia de Medio Ambiente y Espacios Naturales. Serán así mismo necesarios Estudios de Impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

8.5.2.- Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado y respetuoso al medio.

8.5.3.- Método.

El método a emplear para la realización de Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.- Identificación de los elementos del medio susceptibles a recibir impacto. Se definirán aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como de tipo social, económico, etc.

2.- Identificación de los elementos del proyecto. Se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- Valoración de las alteraciones. Se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento que se puedan detectar.

5.- Medidas correctoras. Se especificarán las medidas de todo orden

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

Noviembre 1998



encaminadas a paliar el impacto detectado.

8.5.4.- Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

8.6.- PARCELACIONES RUSTICAS.

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.

8.6.1.- Concepto de Parcelación.

Por parcelación a efectos de este Plan de Ordenación se entiende todo acto de segregación o división de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de Propiedad.

8.6.2.- Carácter Rústico.

En el suelo rústico sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a las disposiciones de ámbito estatal o autonómico sobre unidades mínimas de cultivo. En ningún caso podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

En el momento de la aprobación de este Plan de Ordenación la legislación agraria señala como unidad mínima de cultivo en secano 3,5 Has. y 0,25 Has. en regadío.

No se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 8.7. de este Plan de Ordenación Municipal.

8.6.3.- Condiciones de las Parcelaciones Rústicas.

Deberá justificarse que la parcela dispone de acceso y servicios adecuados al suelo rústico que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar la salubridad y aprovechamiento en rústico.

Los accesos a parcelas mediante vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, cumplirán las condiciones establecidas en el art. 8.11 sobre condiciones de la red viaria en suelo rústico.



8.6.4.- Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

Por la propia naturaleza del suelo rústico queda expresamente prohibido su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico, cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por este Plan a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.

- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos metros.

- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto, con estación común de transformación a todas ellas o de red de saneamiento con recogida única.

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan de Ordenación establece para el suelo de que se trate.

- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que se originen.

Visto por la C.M.P. en las Pleno fecha
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado
definitivamente en fecha 22-3-99

8.6.5.- Licencia Municipal.

La parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal.

8.6.6.- Documentación de la Solicitud de Autorización.

La documentación mínima, que deberá contener la



solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1.- Escrito de solicitud del interesado, en el que se especifiquen nombre, apellidos o denominación social, así como domicilio y teléfono.

2.- Memoria justificativa que incluya:

- a) Objetivo de la segregación, indicando el destino de las parcelas resultante.
- b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- c) Finca resultante de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
- d) De existir, se describirán asimismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar su descripción.
- e) Cumplimiento de las determinaciones específicas del Plan de Ordenación Municipal vigente.

3.- Plano de situación de la finca a escala adecuada. Se deberá utilizar el Plano de Clasificación del Suelo de este Plan de Ordenación Municipal.

4.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, a la escala adecuada, nunca inferior a 1/500.

5.- Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente de dominio y cargas de la finca con indicación expresa de la superficie de la misma.

6.- Copia del plano de catastro de todas las parcelas rústicas del interesado.

7.- Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono, número catastral de las parcelas; en el caso de tratarse de suelo calificado de regadío deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación sectorial vigente.

8.6.7.- Edificaciones Existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad, resultasen fuera de ordenación en aplicación a las determinaciones de esta normativa.

8.6.8.- Licencia y Autorizaciones Anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las

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



condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

8.6.9.- Protección del Dominio Público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previa a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya precedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8.6.10.- Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de calificación las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

8.7.- NUCLEO DE POBLACION.

8.7.1.- Concepto.

Se entiende en este Plan de Ordenación como núcleo de población aquella asociación de edificaciones o instalaciones que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, puedan llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento y depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica más propia de un desarrollo urbano.

8.7.2.- Riesgo de Formación de Núcleo de Población.

Las condiciones objetivas que se estima dan lugar a la formación de un núcleo de población son cuando surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a una demanda de los servicios o infraestructuras innecesarias para la actividad de explotación rústica, de acuerdo con el art.54 de la LOTAUC-IM/98 son las que se exponen a continuación:.

1) Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración aislada, porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen el Plan de Ordenación Municipal.

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 1998



La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

2) Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presumen alguna de las siguientes condiciones:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos o igual a 150 metros del límite del núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable en sectores definidos por este Plan o las de los municipios colindantes.
- Cuando se dé algunas de las condiciones establecidas en lo art. 8.6.4 sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.
- Por la sucesiva alineación de dos o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no está prevista la concentración de actividades en este Plan de Ordenación.
- Cuando se supera una cuantía de dos viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. diámetro.

8.8.- REGIMEN DE USOS.

8.8.1.- Suelo Rústico de Reserva.

Los usos y actividades a que se puede destinar el suelo rústico de reserva, de acuerdo con la LOTAUC-LM/98, son los enumerados en el art. 8.2.2 de esta normativa y, previa calificación urbanística, los del art.8.2.3.

Los ámbitos señalados en los Planos de Clasificación de Suelo de este Plan de Ordenación como Suelo Rústico con tolerancia de uso, se considerarán calificados, a los efectos del art.60 de la LOTAUC-LM/98, para los usos señalados en cada caso. La materialización de los usos derivados de esta calificación quedará condicionada al pago del canon urbanístico correspondiente, de acuerdo con las condiciones de los art.54.B)2 y 64.4 de la citada LOTAUC-LM/98.

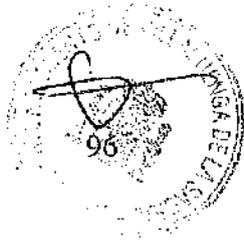
Las tolerancias de uso establecidas son:

- SR.ext.- Actividades extractivas (art. 8.9.2).
- SR.as.- Servicios integrados áreas de servicios carreteras(art. 8.9.4).
- SR.su.- Servicios urbanos(art. 8.9.7.).

8.8.2.- Suelo Rústico de Protección.

En el Suelo Rústico de Protección solo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los

Visto por la Comisión de Ordenación Urbana
4-3-99 y 11-5-99
definitivamente con fecha 22-7-99



aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento urbanístico.

8.9.- REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS.

8.9.1.- Actividades Agrícolas, Ganaderas, Cinegéticas Y Forestales.

Este uso comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpia y entresaca de masas forestales, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Comprende también las actividades vinculadas a explotación como:

- Almacenamiento de productos y maquinaria anejos a explotación, cuadras y establos.

- Instalaciones para la transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en se emplacen.

- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materias de agricultura y concurrentes.

8.9.2.- Actividades Extractivas.

Comprenden:

- Las canteras.

- La extracción de arcillas, arenas o áridos.

- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.

- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en este Plan de Ordenación los siguientes aspectos:

. Ambito de actuación, reflejado en un plano cartográfico oficial.

. Clase de recursos a obtener y uso de los productos.

. Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse en el Registro de la Propiedad.

Las explotaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a.- No podrá efectuarse extracción a menos de 2 km. de distancia de

Visto por la C.P.U. en sesión
4-3-99 y 11-5-99
definitivamente con

22-7-99



cualquier núcleo habitado de la zona de actuación.

b.- Protección del suelo. Se procederá a la retirada de la cobertura del suelo vegetal, que se almacenará en la periferia interior de la cantera, en cordones de una altura máxima de 1 m, protegidos del viento y de la erosión hídrica, procediendo a la siembra de herbáceas para permitir la subsistencia de la microfauna y microflora originales.

Se mantendrán las características edáficas de la capa de suelo retirada, controlando su contenido en materia orgánica.

Los estériles producidos serán acopiados dentro de la explotación en zonas adecuadas, protegidos del viento y de aguas de escorrentía, utilizándose como refuerzo de los taludes mediante su apilado sobre los mismos, y posteriormente vertidos, por transferencia, a los huecos producidos por la explotación.

c.- Protección del sistema hidrológico. Se procederá al lavado de maquinaria en lugar preparado al efecto, según se indicará en el Estudio de Impacto Ambiental. Se realizará una revegetación protectora de taludes, según estos vayan llegando a su posición final de diseño.

Se prestará especial cuidado a los cambios de aceite de la maquinaria dentro de la cantera, ya que el vertido de estos puede ser origen de polución de las aguas, por lo que se procederá a su recogida y transporte, por gestor autorizado, para su posterior tratamiento.

No podrá utilizarse ningún tipo de instalación auxiliar, ni vertido de materiales de obra, residuos sólidos urbanos, residuos no inertizados o de dudosa caracterización ni cualquier otro elemento en zonas desde las que directa o indirectamente, por erosión, escorrentía o lixiviación pueda verse afectado el sistema hidrológico.

Se deberá desarrollar un sistema de cunetas perimetrales al contorno de la explotación, de manera que se reduzca, la contaminación física del agua por partículas sólidas.

d.- Protección contra el ruido. Dada la posible incidencia que la explotación pudiera tener elevando los niveles de ruido de la zona, será necesario adecuar el material y maquinaria a emplear en la explotación a fin de evitar niveles excesivos de ruido, para ello, se procederá a su mantenimiento regular.

e.- Protección contra la emisión de partículas a la atmósfera.

A fin de cumplir con la normativa vigente respecto a los niveles de emisión de partículas a la atmósfera, en verano y en horas puntas de trabajo, se efectuarán riegos periódicos del frente de explotación y pistas que soporten tráfico rodado

Para evitar la fuga de material desde el fondo del camión durante su transporte, se procederá al cerramiento de la caja por cualquiera de los sistemas habituales (mallas, planchas de goma, etc.).

Se procederá a la estabilización de las pistas mediante el compactado de su superficie, así como a la retirada periódica del material formado por acumulación de polvo.

Se construirá un tramo de limpieza de bajos a la salida de la explotación.

f.- Protección del paisaje. Las pendientes finales garantizarán la estabilidad del suelo.

Se procederá al acopio de todas las piezas o desechos de maquinaria,

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



dentro del hueco excavado, y a su retirada a un lugar apropiado de cada caso.

Se creará una pantalla visual, mediante plantación de árboles y arbustos perennifolios presentes, en la zona, de forma que no se observe la actuación desde los núcleos urbanos.

Todas las especies perennifolias a utilizar deberán plantarse con cepellón, debiendo proceder de vivero, y tendrán, al realizarse la plantación, una altura mínima de 3 m. los árboles y 1 m. los arbustos.

Los árboles se plantarán en marcos de 4 x 4 m., situando linealmente dos arbustos entre árbol y árbol y otro en el centro del cuadro.

No se permite extracción de leñas ni ningún otro tipo de aprovechamiento de la pantalla de árboles y arbustos perennifolios, estando únicamente autorizada la saca de pías de plantas muertas y las labores fitosanitarias y orientadas a mejorar la calidad de la pantalla vegetal.

g.- Fase de abandono. Al finalizar la explotación o por abandono de la misma, se procederá a desmontar y retirar la maquinaria utilizada, revegetando la zona ocupada, suprimiendo los nuevos accesos que hayan sido construidos durante la explotación. Reponiendo aquellos que hayan sido utilizados durante el funcionamiento.

8.9.3.- Actividades de Ocio, Deportivas Recreativas Y Turísticas.

Se consideran como tales, el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

a) De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio, sólo la capa vegetal, limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

b) De espacios libres deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto de Ejecución con las siguientes condiciones:

. El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos, y ampliados, siempre que sea posible, con criterios topográficos y de límites físicos (caminos, cauces etc.)

El Proyecto contendrá las condiciones de la edificación y la edificación neta. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

La superficie edificada total que el Proyecto contenga agota la edificabilidad permitida para la actividad que se solicita.

Visto por la U.P.M. en sesión de fecha

4-3-99 y 11-5-99

22-7-99

Noviembre 1998



- . La documentación contendrá:
 - Justificación de la necesidad del emplazamiento.
 - Estudio de impacto sobre el medio físico.
 - Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
 - Sistemas de depuración y vertidos.
 - Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.
 - Programación y fases.
 - Gestión del proyecto.

La licencia municipal de los dos tipos de actividades, vendrá precedida por la calificación urbanística.

8.9.4.- Usos Vinculados a las Obras Públicas e infraestructuras.

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras:

1.- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.

2.- Instalaciones de infraestructura urbanas básicas y sistemas de comunicación de carácter general.

3.- Servicios integrados en Areas de Servicio, tales como estaciones de servicio y gasolineras que puedan incluir accesoriamente los usos siguientes:

- . Comercial.
- . Talleres de reparación automóviles.
- . Bar-Restaurante.
- . Hotelero.

Las incluidas en el punto 1 se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el periodo de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones incluidas en el punto 2 aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. La implantación de estas actividades exigirá la preceptiva licencia municipal. Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

La implantación de las actividades incluidas en el punto 3 exigirá la elaboración de un Proyecto de Ejecución con las siguientes condiciones:

El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos especificados, siempre que sea posible, con criterios topográficos (caminos, arroyos, etc.). El proyecto contendrá las condiciones de la edificación y la edificación

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

Noviembre 1998



neta. Los aparcamientos se situarán en la parcela edificable.

La documentación contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.
- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto.

8.9.5.- Vivienda Unifamiliar.

Sólo se considera el uso de vivienda unifamiliar en Suelo Rústico cuando ésta sea imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación de las reseñadas en los apartados anteriores.

En todos los casos la superficie máxima será de 150 m². construidos y sólo podrá instalarse en fincas de superficie superior a 1,5 Ha., de acuerdo con el art.63.a de la LOTAUC-LM/98.

La densidad de viviendas familiares en zonas homogéneas no podrá alcanzar la de una vivienda por cada 2 Ha.

8.9.6.- Servicios urbanos.

Actividades de servicio público que por características exigen su ubicación en esta clase de suelo.

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

8.10.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

8.10.1.- Edificaciones Vinculadas a Usos Agropecuarios.

La finca deberá tener una superficie superior a la unidad mínima de cultivo en todo caso, pertenecer a una de las fincas de la explotación agropecuaria que sumen al menos la superficie señalada anteriormente.

Se podrán construir las siguientes edificaciones:

- 1.- Casetas aisladas para almacenamiento de apeos.
 - Su superficie no superará los 15 m². por agricultor, con un máximo de 30 m²,
 - Su altura máxima será de 4,50 m. a aleros
 - Se separarán un mínimo de 5 m. a linderos y 15 m. al eje caminos o vías de acceso.
 - Se construirán en materiales adecuados al medio en que se ubican.
- 2.- Instalaciones aisladas para la primera transformación o

VER ANEXO DE MODIFICACION DOC. COMP N° J



Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra

almacenamiento de productos agrícolas.

- La ocupación sobre parcela no podrá exceder del 35% de la superficie total de la finca.
- La altura máxima será de 4,5 m. a aleros y 6,0 m. a cumbrera, excepto en instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento, etc. en los que no se sobrepasarán los 12,0 m.
- Se separarán un mínimo de 5 m. a linderos y 15 m. al eje de caminos o vías de acceso.
- Resolverán en el interior de la finca el aparcamiento de vehículos.
- Se exigirá tapar con arbolado de hoja perenne las edificaciones, justificando este extremo en los proyectos.

3.- Granjas y naves avícolas o ganaderas.

- La altura máxima será de 4,50 m. a aleros y 6,0 m. a cumbrera, excepto en instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento, etc. en los que no se sobrepasarán los 12,0 m.
- La ocupación sobre parcela no podrá exceder del 35%, de la superficie total de la finca.
- Se separarán un mínimo de 5 m. a linderos y 15 m. a eje de caminos o vías de acceso. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m. a excepción de las granjas de cerdos que estarán a una distancia superior a 1.000 mts.
- Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.
- Se exigirá tapar con arbolado de hoja perenne las edificaciones, justificando este extremo en los proyectos.

8.10.2.- Edificaciones Vinculadas a Actividades Extractivas.

Se prohíben todo tipo de edificaciones en este tipo de actividad, autorizándose únicamente la extracción y la primera transformación al descubierto, de acuerdo con el art. 60.b de la LOTAUC-LM/98.

8.10.3.- Edificaciones vinculadas a las Instalaciones de Ocio, Deportivas, Recreativas o Turísticas.

- En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el art.8.9.4, no se permitirá edificación alguna, a excepción de la instalación de una construcción ligera de kiosco o pérgola, así como mobiliario, bancos y mesas de madera.

- En el segundo se establecen las siguientes condiciones:
 - . No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 1,5 Ha.
 - . La edificabilidad será inferior a 0,05 m²/m² de la superficie total de la finca.
 - . Las separaciones a linderos serán de 5 m. y 15 m. a eje de caminos o vías de acceso.
 - . La altura máxima será de 2 plantas con una altura a cumbrera inferior a 8,5 m. y excepcionalmente se podrá disponer de algún elemento singular que por sus características específicas



derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m². edificados.

. La edificación se situará en el lugar donde se provoque el menor impacto paisajístico.

8.10.4.- Edificaciones Vinculadas a las Obras Públicas e Infraestructuras.

Para las edificaciones vinculadas al uso definido en el punto 3 del art. 8.9.4. se establecen las siguientes condiciones:

. La edificabilidad será de 0,25 m²/m². de la superficie total de la finca.

. Las separaciones a linderos serán de 5 m. y 15 m. a eje de caminos o vías de acceso.

. La altura máxima será de 2 plantas con una altura a cumbrera inferior a 8,5 m. y excepcionalmente se podrá disponer de algún elemento singular que por sus características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m². edificados, resolviendo en el interior de la finca el movimiento de vehículos.

. La edificación se situará en el lugar donde se provoque el menor impacto paisajístico.

8.10.5.- Edificaciones Vinculadas a las Industrias Peligrosas.

Se registrarán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

8.10.6.- Condiciones de la Edificación comunes a todos los tipos y a los no incluidos en los apartados anteriores.

1.- Condiciones básicas de situación.

Todos los actos de aprovechamiento y uso de suelo rústico deberá ajustarse a las siguientes reglas de situación:

- No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

- No podrán realizarse ningún tipo de construcción en terrenos de riesgo natural.

2.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de licencia, cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o

Viso 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



instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía, y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los servicios técnicos municipales solicitar del promotor previamente a la autorización la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y en particular para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

3.- Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos sin restituir al medio rural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento o Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

4.- Crecimientos de fincas

Los crecimientos se realizarán a base de setos y/o malla metálica y con una altura máxima de 2 mts.

El cerramiento deberá situarse de modo que respete los anchos de caminos públicos señalados en el art. 8.11, así como los retranqueos a cauces de arroyos, carreteras y otras infraestructuras que marque la legislación sectorial correspondiente.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

5.- Condiciones estéticas.

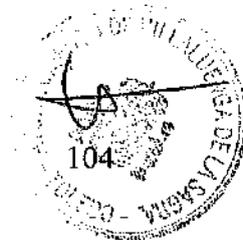
- Condiciones estéticas generales.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se recomienda que los paramentos verticales sean enfoscados en colores terrosos u ocres. En la cubierta, teja cerámica curva roja o en su defecto placas o chapas de color similar.

Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en

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



donde se implanten, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

Las construcciones en suelo rústico no pueden ser tipológicamente o tener soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios, ni presentar paredes medianeras vistas.

- Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación, procurando que las especies a plantar sean propias de la zona. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles.

- Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos competentes de la Administración para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamientos exteriores en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medio ambientales.

- Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones en que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 metros.

8.11.- CONDICIONES DE LA RED VIARIA.

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

8.11.1.- Carreteras.

Para la actuación de la red viaria, será necesario tener en cuenta las limitaciones establecidas en:

. Ley de Carreteras Estatal 25/1.988 y la Ley de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha 8/1990.

. Ley 16/87 de Ordenación de Transporte Terrestre y Real Decreto 1.211/119 de desarrollo de la Ley.

. Disposiciones sobre caminos rurales y vías pecuarias.

La Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha establece en sus artículos 23 a 30 la delimitación de las distintas zonas de dominio público, sevidumbre y protección.

En las vías que atraviesan el Término Municipal de Villaluenga son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos