



funcionales y una franja de terreno de tres metros, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Las zonas de servidumbre consisten en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La zona de protección consiste en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera y delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de treinta metros, medidas desde las citadas aristas.

La citada Ley establece también, la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea se sitúa a una distancia de cincuenta metros en variantes de población, de veinticinco metros en las carreteras de red básica y de dieciocho metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

#### 8.11.2.- Caminos.

Se incluye a continuación una relación de caminos públicos en el Término Municipal con el ancho total que define sus alineaciones a ambos lados. Estas alineaciones se determinarán repartiendo el ancho especificado a partes iguales desde el eje del camino.

CAMINO	COMIENZA	TERMINA	LONG.	ANCHO
			m.	MEDIO m.
Yunclillos	E.Casco urbano	O.Térm.Cabañas	2.700	7
Yuncos a Cobeja	N.Térm.Pantoja	S.Térm.Cobeja	1.500	5*
Vjo.Yuncler Recas	E.Yuncler Yunclillo	O.Térm.Cedillo	730	4*
Yuncler Yunclillos	E.Térm. Yuncler	O.Térm.Yunclillo	3.600	4*
Yuncler Pantoja	E.Térm. Yuncler	O. Térm. Pantoja	180	4*
Yuncler Cobeja	SE.Villal.Cobeja	NO. Térm. Yuncler	750	4*
Villaseca	N.Casco urbano	SE.Térm.Villasec.	2.350	6*
Yuncler	S.Casco urbano	N. Térm. Yuncler	900	6*
Villal . Cobeja	O.Casco urbano	E.Térm.Cobeja	3.250	10
Villal Pantoja	SO.Villal Cobeja	NE.Térm.Cobeja	1.450	5*
Vaihondo	S.Real Vjo Madrid	N. Ctra . M-Toledo	650	4*
Átaj Villal .Cobej	O Villal. Cobeja	NE.Villal Cobeja	1.850	5*
Valdeculebras	N.Villal Cobeja	E.Térm.Cobeja	3.000	5*
Valdeharina	N. Villaluenga	S.Térm.Magán	2.000	4*
Vereda de la Te	E.Cabañas Cedillo	O. Cabañas Lominch.	700	4*
Toledo	N.Casco urbano	S.Térm.Cabañ.Mag.	3.150	8
Salmonci líos	NO.Casco urbano	SE.Cañada Monte	2.300	4*
Sendero	O. Salmoncil los	E. Ferroc Villaseca	400	3*
Real Viejo Madrid	S.Cnº Yunclillos	N.Térm.Yuncler	1.900	5*

Visto por el Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra  
 el día 4-3-99 y 11-5-99  
 el Sr. Alcalde Sr. D. Juan José 22-7-99

Noviembre 1998



Vereda Salineros	S.Cn° Lominchar	N.Cn° yuncler Yuncl.	950	4*
Ronda	O.Cn° Calamón	E.Cn° Toledo	300	6*
Pozo de las Viñas	E.Cn° Bajo Recas	O.Cn° Alto Recas	750	4*
Alto de Recas	SE.Casco urbano	NO.Térm.Yuncl.Recas	3.860	5*
Bajo de Recas	SE.Casco urbano	NO.Cn° Cabañas Ced.	3.550	5*
De los Pobres	O.Cn° Villas.Cobeja	E.Cn° Arena Alta	2.500	5*
Pozo de la Cebolla	O.Cn° Salmoncillos	E.Térm.Cobeja	750	3*
De la Osa	N.Cn° Villaseca	S.Vereda Arroyadas	1.750	4*
Del Pajorro	SE.Altos Pajorro	NO. Ctra Mad-Toledo	1.900	3*
De la Oliva	SE.Cn° Lominchar	NO.Cn°Yuncl-Yuncli.	2.100	4*
De la Olivilla	E.Cn° Alto Recas	O.Térm.Cabañas	1.250	4*
Del Monte	N.Cañada Monte	S.Cn~Real Andalucía	600	10
Cañada del Monte	NO.Cn~Villaseca	SE.Térm. Cobeja	1.750	6*
Lominchar	SE.Casco urbano	NO.Térm.Yuncler	2.980	5*
Vereda Matasola	E.Cn° Yunclillos	O.Paraje Virgen	1.650	3*
Cementerio	E.Ctr.Estación	O.Cn~ Aguililla	330	5*
Huendas	E.Cn° Yunclillos	O.Térm.Cabañas	1.400	3*
Calamón	N.Casco urbano	S.Térm.Cabañas	2.000	5*
Calvario	S.Casco urbano	N.Cn° Cementerio	190	5*
Cabañas Cedillo	S. Térm. Cabañas	N.Térm. Yuncler	1.720	12
Cabañas Lominchar	S.Térm.Cabañas	N.Térm.Cedillo	1.800	6*
Real Andaluc-Mad.	S.Térm.Magán	N.Térm.Cobeja	1.050	8
Arena Alta	O. Térm. Yuncler	E.Térm.Pantoja	1.050	4*
Vereda Arroyadas	O. Cn° Prado Arroy.	E. Cn°Valdeharinas	1.100	4*
Cabañas	E.Casco urbano	SO. Térm. Cabañas	2.250	5*
Aguililla	E. Cn° Cementerio	O.Cn° Real V.Mad.	400	5*
De los Ajos	O.Cn° Toledo	E.Cn° Villaseca	600	5*

\* A efectos de cerramientos de fincas los retranqueos respecto a ejes de los caminos existentes serán como mínimo de 3,50 m. garantizando un ancho mínimo de 7 m., con el fin de permitir el paso de grandes cosechadoras.

Todo tratamiento de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

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.



**9. - REGULACION POR CATEGORIAS.**

**9.1.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION.**

El criterio imperante en la delimitación del Suelo Rústico de Protección radica en la protección de los recursos económicos, ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas, por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajista.

Si en algunas áreas se solapan las distintas categorías que definen su grado de protección se aplicarán las determinaciones más restrictivas del conjunto de las establecidas.

**9.1.1.- Condiciones Específicas del Suelo Rústico de Protección Forestal.**

a) Queda prohibida la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración del suelo.

b) Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas forestales, procurando en lo posible la utilización de los bordes de la explotación o trazado de cortafuegos; se exceptúan los sistemas generales trazados por este Plan.

**9.1.2.- Condiciones Específicas del Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.**

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos, ganadería extensiva y en general suelos agrícolas y/o ganaderos de alta potencialidad, que por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso, constituyendo en sí mismos la base económica del municipio. Quedan sujetos a las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso por otros de distinta índole y entre ellos:

- Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos agrícolas o ganaderos.
- Almacenes no agropecuarios.

b) Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibido las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en el punto a).

Visado por el C.R.P. en sesión de fecha  
4-3-99 y 11-5-99  
del día 22-7-99



c) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma, disminución o alteración de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

d) Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración y almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la finca.

Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos u otros predios.

e) Queda prohibido el uso de actividades extractivas y las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelo.

**9.1.3.- Condiciones Especificas del Suelo Rústico de Protección por Afección de Cauces.**

Se refiere esta afección a los terrenos incluidos en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1.985 de 2 de agosto de Aguas, en una banda constante a cada margen y en toda su extensión longitudinal de 25 m. en corrientes naturales de cauces continuo o discontinuos.

**9.1.4.- Condiciones Especificas para el Suelo Rústico de Protección Natural o Ecológico.**

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en el Plan de Ordenación que permiten por su estado físico y características la preservación del medio natural no alterado.

a) En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural.

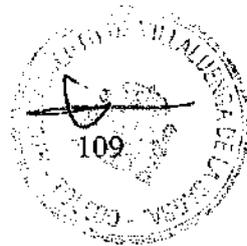
b) Se prohíben los movimientos de tierras y tala de árboles, salvo las necesarias para la conservación general de área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.

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

**9.2.- AFECCIONES ESPECIALES POR INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.**

**9.2.1.- Cauces Fluviales.**

Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5,00 m. del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces y no favorezcan la erosión y arrastre de tierras.



### 9.2.2.- Gas Natural.

Esta instalación implica una serie de limitaciones en cuanto al uso del suelo necesarias para garantizar el adecuado nivel de seguridad y que son las siguientes:

a.- No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros similares a una profundidades superior a los 50 cm. en una franja de terreno de 2 m. de ancho a lo largo de la traza del gasoducto.

b.- Queda así mismo, prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto a una distancia inferior a 2 m. a contar del eje del trazado del gasoducto, a uno y otro lado del mismo.

c.- No se permitirá realizar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos a una distancia inferior a 5 m. del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo.

No obstante esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el Organo competente de la Administración.

Visto por la U.P.M. en sesión de fecha  
4-3-99 y 11-5-99... y aprobado  
el Plan de Ordenación Municipal 22-7-99.

### 9.2.3.- Ferrocarriles.

Las afecciones y servidumbres se remitirán a la Ley 16/87, de Ordenación de Transportes Terrestres y a su Reglamento aprobado por el Real Decreto 1211/90, que distinguen y limitan el uso y la edificación del suelo en las siguientes zona, desde la arista exterior de la explanación:

	<u>Suelo Rústico</u>	<u>Suelo Urbano.</u>
Zona de dominio público:	8 mts.	5 mts.
Zona de servidumbre:	20 mts.	8 mts.
Zona de afección:	50 mts.	25 mts.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento en cada una de estas zonas son las siguiente:

. Zona de dominio público. Se permiten sólo obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general lo exija.

. Zona de servidumbre. No podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previsto en la Ley y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

. Zona de afección. Será preciso autorización previa en donde podrán establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o



actividades.

**9.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES EN SUELO RUSTICO.**

**9.3.1.- Normativa Sectorial Concurrente.**

A los equipamientos especiales en suelos rústicos le son de aplicación las distintas legislaciones sectoriales, así como las determinaciones de ordenación que se determinan, todos los equipamientos deberán resolver lo relativo a depuración y vertidos.

**9.3.2.- Vertederos y Escombreras.**

- 1.- Se permite su instalación en suelo rústico.
- 2.- Para su instalación será preceptivo la realización de un Estudio de Impacto que recoja los siguientes aspectos:
  - Impacto sobre el paisaje.
  - Impacto sobre posibles transformaciones del ecosistema.
  - Impacto por vientos y olores.
  - Accesibilidad. Garantía de la no apertura del nuevo viario.
- 3.- La instalación no implicará edificación alguna.
- 4.- La instalación deberá contar con informe favorable de los organismos competentes de la Administración Autonómica.

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



**10- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.**

**10.1.- AMBITO DE APLICACION.**

**10.1.1.- Delimitación.**

De acuerdo con el art.46 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, constituirán el suelo urbanizable los terrenos que en este Plan de Ordenación Municipal se clasifiquen como tales y se declaren aptos, en principio, para ser urbanizados. Se delimitan en el Plano de Clasificación del Suelo.

**10.1.2.- Sectores en Suelo Urbanizable.**

En suelo urbanizable se definen distintos sectores, cuyos ámbitos se delimitan en los Planos de Ordenación de este Plan de Ordenación Municipal. El capítulo 11 de esta normativa establece las condiciones específicas que además de las generales afectan a cada sector.

**10.2.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.**

**REGIMEN DEL SUELO.**

**10.2.1.- Sistemas de Aplicación.**

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo.

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

**10.2.2.- Desarrollo de Suelo Urbanizable.**

La transformación del Suelo Urbanizable se realiza por medio de Planes Parciales. Estos Planes deben abarcar la totalidad del suelo incluido dentro de cada sector de los delimitados por este Plan de Ordenación.

Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el capítulo correspondiente de este Plan de Ordenación Municipal. Las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación referentes a los distintos sectores se consideran vinculantes en cuanto a delimitación de los mismos, localización de accesos y ubicación de equipamientos y sección del viario estructurante.

**10.2.3.- Sectores.**

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en unidades de actuación urbanizadoras, que estarán delimitados en los Planes Parciales correspondientes, garantizando en todo caso el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización entre todos los propietarios del sector.



**10.2.4.- Obras y Proyectos de Urbanización.**

La ejecución de las obras de urbanización requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos un sector completo y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los capítulos correspondientes de este Plan de Ordenación Municipal.

**10.2.5.- Derecho a Edificar.**

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del sistema de gestión de la actuación urbanizadora.

b) Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

**10.2.6.- Edificación y Urbanización Simultáneas.**

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos a) y b) anteriores, los siguientes:

c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

e) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza, depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

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



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

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado e) anterior.

**10.2.7.- Parcelación.**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación o Programa de Actuación Urbanizadora.

**10.2.8.- Plazos para presentación de Planes Parciales.**

Los Planes Parciales de Ordenación deberán presentarse a trámite en el plazo fijado en la ficha del sector correspondiente. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de este Plan de Ordenación Municipal.

**10.2.9.- Plazos para desarrollar los Planes Parciales.**

Los Planes Parciales, al fijar los plazos para su desarrollo, no sobrepasarán los que se establecen en la ficha correspondiente de este Plan de Ordenación. Se computarán esos plazos con los siguientes criterios:

a.- Para la presentación a trámite del Programa de Actuación Urbanizadora, si fuera exigible, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b.- Para la presentación a trámite de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la aprobación del Programa, si fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

c.- El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización contará desde la publicación de la aprobación definitiva de este Plan de Ordenación. En ese plazo deberán asimismo registrarse a favor del Ayuntamiento los viales y todas las cesiones obligatorias establecidas en el Plan Parcial correspondiente.

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



### 10.3.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable los propietarios de los terrenos están obligados a:

1.- Costear la totalidad de las obras de urbanización del sector y los gastos complementarios detallados en este Plan de Ordenación

2.- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:

- Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector, en la cuantía definida en los Planos de Ordenación.

- Terrenos destinados a viales interiores del sector.

- Terrenos destinados a Sistemas Interiores, conforme a los estándares establecidos en el Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que comprendan los destinados a:

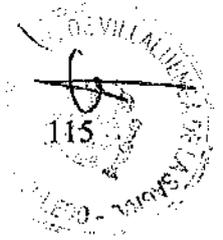
- Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público.
- Dotaciones públicas.

- El 10% del aprovechamiento del sector en suelo urbanizado.

3.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

4.- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

Y todo lo que en el presente Plan de Ordenación Municipal se establece en los artículos 4.º, 5.º y 11.º de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con fecha 22-7-99/



**11.- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.**

**11.1.- NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR RESIDENCIAL. (SSU.r.1)**

**11.1.1.- Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.**

El desarrollo de este Sector se ajustará a las condiciones del Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y el Promotor, y en todo caso a los mínimos que señala la Ley de Ordenación del Territorio (LOTAUC-LM/98), que son los siguientes:

**11.1.1.1.- Reservas de Suelo.**

Serán las que se señalan en el art. 31 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística como reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, estableciéndose las siguientes:

- Zonas verdes: el 10% de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000 m<sup>2</sup>. construidos por Ha. y 18 m<sup>2</sup>. de suelo por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.

- Otras dotaciones: 20 m<sup>2</sup>. de suelo por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación

- Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de techo residencial.

**11.1.1.2.- Sistema de actuación.**

El sistema de actuación previsto para el desarrollo de este sector es el de Gestión Indirecta de la Actuación Urbanizadora.

**11.1.2.- Condiciones Generales de Ordenación.**

Uso predominante: residencial unifamiliar.

Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en este Plan de Ordenación para Red Viaria y Zonas Verdes.

En las zonas de equipamiento los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales, a excepción de los vinculantes grafiados.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles, otros usos de equipamiento, siempre y cuando se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Las condiciones de la zona residencial unifamiliar serán las determinadas en la Ordenanza AD.1.a:

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/



- Parcela mínima: 200 m2.
- Tipología de la edificación: Adosada.
- Retranqueos mínimos: 2,00 m. a calle y testero
- Ocupación máxima: 60 %
- Altura máxima: 2 pl. ó 7,0 m.
- Edificabilidad: 1 m2/m2.

### 11.1.3.- Condiciones estéticas.

Se aplicarán las reseñadas en la Ordenanza AD.1 y que básicamente son las siguientes:

- Cubiertas inclinadas de teja cerámica curva en color rojizo o similar a las del casco antiguo.
- Fachadas enfoscadas en colores terrosos tradicionales o en ladrillo visto del tipo y colocación similar al tradicional de la zona.

En el documento complementario al nº4 de Normas Urbanísticas se incorpora la ficha individual correspondiente a este Sector.

## 11.2.-NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR INDUSTRIAL.(SSU.i.1)

### 11.2.1.- Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global

#### 11.2.1.1.- Reservas de Suelo.

Serán las que se señalan en el art.31 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística como reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, estableciéndose las siguientes:

- Suelo dotacional: 15% de la superficie total ordenada, destinándose 2/3 a zonas verdes.

- Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m2. de techo edificable.

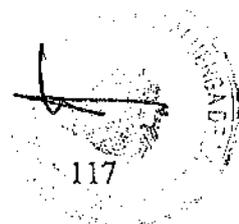
#### 11.2.1.2.- Cesiones.

Serán las señaladas en el Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para este tipo de suelo.

#### 11.2.1.3.- Aprovechamiento.

Se cederá al Ayuntamiento la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Sector.

Visado por la C.M.P. en sesión de R.M. de los días 4-3-99 y 11-5-99... y aprobado definitivamente en sesión de 22-7-99



### 11.2.2.- Condiciones Generales de Ordenación.

Uso predominante: industrial.

Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en este Plan de Ordenación para Red Viaria y Zonas Verdes.

En las zonas de equipamiento los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales, a excepción de los vinculantes grafiados.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles, otros usos de equipamiento, siempre y cuando se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Se calificará suelo para pequeña industria I.2 en una superficie neta total de 3.000 m<sup>2</sup>. El resto corresponderá a ordenanza I.3.

Las condiciones de la zona industrial serán las determinadas en la Ordenanza I.2 y en la I.3

#### Ordenanza I.2

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Tipología de la edificación: Aislada y adosada.
- Retranqueos mínimos: 4,00 m. a calle  
10,00 m. o mayor a 3,00 m. en laterales  
3,00 m. a testero.
- Ocupación máxima: Definida por otros parámetros.
- Edificabilidad: 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 pl. ó 8,0 m.

#### Ordenanza I.3

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- Tipología de la edificación: Aislada.
- Retranqueos mínimos: 8,00 m. a calle  
5,00 m. a laterales y testero
- Ocupación máxima: 60 %
- Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 pl. ó 9,0 m.

### 11.2.3.- Condiciones estéticas.

Se aplicarán las reseñadas en las Ordenanzas I.2 y I.3.

En el documento complementario nº4 de Normas Urbanísticas se incorpora la ficha individual correspondiente a este Sector.

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



**11.3.-NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR INDUSTRIAL. (SSU.i.2)**

**11.3.1.- Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global**

**11.3.1.1.- Reservas de Suelo.**

Serán las que se señalan en el art.31 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística como reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, estableciéndose las siguientes:

- Suelo dotacional: 15% de la superficie total ordenada, destinándose 2/3 a zonas verdes.

- Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. de techo edificable.

**11.3.1.2.- Cesiones.**

Serán las señaladas en el Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para este tipo de suelo.

**11.3.1.3.- Aprovechamiento.**

Se cederá al Ayuntamiento la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Sector.

**11.3.2.- Condiciones Generales de Ordenación.**

Uso predominante: industrial.

Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en este Plan de Ordenación para Red Viaria y Zonas Verdes.

En las zonas de equipamiento los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales, a excepción de los vinculantes grafiados.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles, otros usos de equipamiento, siempre y cuando se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Las condiciones de la zona industrial serán las determinadas en la Ordenanza I.3

Ordenanza I.3

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- Tipología de la edificación: Aislada.
- Retranqueos mínimos: 8,00 m. a calle  
5,00 m. a laterales y testero
- Ocupación máxima: 60 %

Visto por el CAB en sesión de fecha  
4-3-99 y 11-5-99 y acordado  
aprobatoriamente con fecha 22-7-99



- Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 pl. ó 9,0 m.

**11.3.3.- Condiciones estéticas.**

Se aplicarán las reseñadas en la Ordenanza I.3.

En el documento complementario n<sup>o</sup> 4 de Normas Urbanísticas se incorpora la ficha individual correspondiente a este Sector.

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.



## 12.- REGIMEN DEL SUELO URBANO

### 12.1.- AMBITO DE APLICACION.

#### 12.1.1.- Clasificación del Suelo Urbano.

El Plan de Ordenación Municipal clasifica como Suelo Urbano, de acuerdo con en art.45 de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, aquel que por su situación dentro del núcleo urbano o por su grado de urbanización merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el Plano de Clasificación del Suelo.

#### 12.1.2.- Areas en Suelo Urbano.

##### 1.- Areas plenamente ordenadas

Son los terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos o otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por el Plan de Ordenación Municipal ni se modifique el ya existente.

- No haya aumento de la edificabilidad.

- No haya merma de suelo destinado a viario, espacios libres o dotaciones.

- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada edificación.

- No se produzcan usos expresamente prohibidos.

##### 2.- Unidades de Actuación.

Constituyen las áreas que el Plan delimita y/o el Ayuntamiento determine, en las que procede la aprobación de alguna figura de planeamiento o gestión, con objeto bien de la realización de cesiones de nuevos viarios o espacios libres, bien de efectuar una parcelación, o bien de establecer medidas precisas de protección del patrimonio histórico y edificado.

#### 12.1.3.- Calificación del Suelo Urbano.

1.- Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes Zonas de Ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y el uso del suelo.

Viso por la C.P.U. en sesión de fecha  
4.3.99. y 11.5.99., y aprobado  
definitivamente con fecha 22.1.99.



2.- Las zonas de ordenanza establecidas son:

- Casco Antiguo
- Transición de Casco
- Residencial Adosada y Aislada.
- Industrial
- Equipamiento
- Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Red viaria.

Visto por el Ayuntamiento de Villaluenca de la Sagra el día 4-3-99 y 11-5-99 y aprobado el día 22-7-99

3.- Los usos y aprovechamientos en suelo urbano se regulan en cada zona de ordenanza de acuerdo con las condiciones de uso y edificación establecidas en los capítulos 13 y 14 de este Plan de Ordenación y las directrices para los ámbitos remitidos a proyecto específico.

#### 12.2.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en el Plan de Ordenación Municipal como suelo urbano son las que establece la Ley para esta clase de suelo y se detallan en el punto 3.3.1 de esta normativa.

##### 12.2.1.- Terrenos Incluidos en Areas Plenamente Ordenadas.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en un momento se incluyan en unidades de actuación que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que este Plan de Ordenación Municipal establecen para cada parcela o unidad edificatoria.

Con carácter previo a la concesión de licencia, deberán formalizarse las cesiones de viario a las que hubiese lugar según lo estipulado en el plano de alineaciones, libres de cargas a favor del Ayuntamiento.

Para todos aquellos casos en que los terrenos no estén suficientemente urbanizados será obligación de los propietarios completar la urbanización, aunque no estén incluidos en ninguna unidad de gestión, ni por tanto especificado explícitamente. Se considerarán suficientemente urbanizados cuando cuenten con acceso rodado pavimentado y los servicios de alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y red telefónica. Todos ellos en las condiciones que marca este Plan de Ordenación Municipal y con el recibido municipal.

##### 12.2.2.- Terrenos incluidos en Unidades de Actuación.

La delimitación de estas unidades, definida en los Planos de Ordenación y en el capítulo 14 de esta Normativa, se considera tramitada a todos los efectos conjunta y simultáneamente con el presente Plan de Ordenación Municipal. Con la Aprobación Definitiva de las mismas se entenderá iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación



definido en dicho artículo, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la supresión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora a que hubiera lugar y estén cumplimentadas las cesiones y obligaciones que se especifican en esta Normativa.

Son obligaciones de los propietarios las definidas en el art. 3.3.1. de este Plan de Ordenación Municipal.

En las áreas incluidas en Unidades de Actuación las cesiones obligatorias serán:

- . El suelo destinado a la apertura o ampliación de viario local.
- . El 10% de la superficie ordenada destinado a Zonas Verdes y Espacios Libres locales.
- . El suelo destinado a Dotaciones en una cuantía de 20 m2 por cada 100 m2. de edificación en suelo residencial y de 5% de la superficie ordenada en suelo industrial.
- . El 10% del aprovechamiento de acuerdo con el art. 68 de la Ley de Ordenación Territorial.

La cesión obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

Las condiciones concretas para cada una de las Unidades de Actuación delimitadas se especifican en el cap.14 y en particular en las Fichas incorporadas en el documento complementario nº4 de Normas Urbanísticas.

#### **12.2.3.-Terrenos pendientes de Urbanización en Areas Consolidadas.**

La delimitación de estas unidades se define en los Planos de Ordenación como Unidades de Actuación pendientes de urbanización (U.A.p.u.). Se trata de suelo actualmente urbanos en donde falta elementos de la urbanización o cesiones que deben completarse según se indica en cada ficha. Con la Aprobación Definitiva de las mismas se entenderá iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación definido en dicho artículo, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la supresión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora a que hubiera lugar y estén cumplimentadas las cesiones y obligaciones que se especifican en esta Normativa.

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

#### **12.3.- UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO.**

##### **12.3.1- Ambito de Aplicación.**

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los Planos de Ordenación.

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los



terrenos incluidos en cada una de las Unidades de Actuación delimitadas se determinan en las Fichas incorporadas en el documento complementario nº4 de este Plan de Ordenación.

#### 12.3.2.- Carácter.

Las Unidades de Actuación se localizan en las siguientes zonas de Término Municipal:

- Borde del Casco Urbano sin consolidar, como suelo de uso residencial de viviendas unifamiliares o industrial en talleres - almacenes de pequeño tamaño, denominadas como Unidad de Actuación (UA).

- Areas del Casco Urbano pendientes de urbanización, como suelo de uso residencial de viviendas unifamiliares o multifamiliares denominadas como Unidades de Actuación Pendientes de Urbanización (UA.pu)

- Areas diseminadas por el Término Municipal que albergan industrias ya existentes y consolidadas y borde de polígono industrial existente, denominadas como Unidades de Actuación Industrial (UA.i)

#### 12.3.3.- Condiciones de Desarrollo.

Para la concesión de licencias, será preceptivo realizar y completar la urbanización, a través del Proyecto de Urbanización, o el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 160 y sucesivos de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Castilla La Mancha.

En el supuesto de querer llevar a efectos reajustes en la red viaria definida en la norma, o se requiera completar la misma, se llevará a efecto a través de un Estudio de Detalle, pudiéndose crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficies de las previstas en el Planeamiento aplicable de acuerdo con el art. 28 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Castilla La Mancha.

Podrá modificarse la delimitación de las unidades por el Ayuntamiento, de acuerdo con el art.114.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Castilla La Mancha.

#### 12.3.4.- Sistema de Ejecución.

Será en general el de Gestión Indirecta.

En dichas fichas se indica el Sistema de Ejecución elegido para cada una de ellas. En todo caso, cuando se hubiere fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, la Administración podrá proceder a sustituir el sistema por otro de Gestión Directa por la Administración Pública.

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.



**12.3.5.- Condiciones de Diseño Espacial, Aprovechamiento, Uso y Estéticas.**

Serán de aplicación las señaladas en las ordenanzas de suelo urbano que correspondan a la zona residencial y/o industrial según se determina en las Fichas.

**12.3.6.- Cesiones Obligatorias.**

Se deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para viales, así como las zonas verdes y equipamientos definidos en el Plano de Ordenación, así como el suelo urbanizado correspondiente al 10% de la superficie neta que destine a parcelas lucrativas.

En cuanto a las Unidades de Actuación de uso Industrial(UA.i) se prevé la formalización de Convenios Urbanísticos de acuerdo con el capítulo 2 de la Ley de Ordenación del Territorio, en donde se contemplará las reservas, cesiones y cesión de aprovechamiento a lo expresado en el art.31 de la citada Ley, como se establecen en los sectores de suelo urbanizable.

**12.3.7.- Obras de Urbanización.**

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por los propietarios de los terrenos de la Unidad de Actuación, incluidos los enlaces necesarios a las redes municipales existentes como contribuir a su mejora por insuficiencia de servicio.

**12.3.8.- Conservación de la Urbanización.**

Se hará de acuerdo a lo especificado en el punto 3.3.6 de esta normativa.

**12.3.9.- Plazos.**

En cada una de las fichas se fija el plazo máximo para el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación.

Agotado el plazo citado anteriormente, podrán desclasificarse en la revisión del Plan aquellas Unidades que no hayan sido desarrolladas de acuerdo con los sistemas y condiciones fijados.

Visado por el C.R.R. en sesión de los días  
4-3-99 y 11-5-99  
de conformidad con el art. 22-7-99



### 13.- REGULACION DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

#### 13.1.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO (C.A.).

##### 13.1.1.- Definición.

Comprende el casco actual, total o parcialmente consolidado, caracterizado por parcelación de pequeño tamaño, edificación en manzana cerrada para residencia permanente, dotaciones, servicios, comercio, industria compatible etc., cuyo grado de urbanización permite considerarlo como una unidad a efectos de gestión y ejecución de planeamiento.

Se plantea con los siguientes objetivos:

a) Impedir el proceso de transformación que tiende a ocupar la totalidad del suelo con efectos negativos para la salubridad de las viviendas.

b) Imponer un fondo máximo edificable para conseguir mejoras en las condiciones de habitabilidad.

c) Conservar la continuidad del paisaje urbano manteniendo la alineación de las fachadas y unas alturas homogéneas.

##### 13.1.2.- Condiciones de Uso.

El uso principal será el RESIDENCIAL.

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.
- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar.

Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio.
  - Hotelero.
  - Dotaciones.
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.
- 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

El uso admisible será:

- Industria en categorías 1ª y 3ª, permitiéndose almacenes o actividades artesanales y no contaminantes, compatibles con el uso residencial en la planta baja de las edificaciones, en edificios no exclusivos y no superando los 150 m<sup>2</sup> construidos en categoría 1ª y los 300 m<sup>2</sup> en categoría 3ª (almacenes). La potencia mecánica instalada se limita a un máximo de 10 kw.

##### 13.1.3.- Relación entre Edificación y Parcelación.

La unidad de intervención a efectos edificatorios serán las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros



establecidos para esta zona.

No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto unidades catastrales completas.

#### 13.1.4.- Obras Permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras.

La concesión de la licencia queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el artículo 12.2. de este Plan de Ordenación Municipal sobre obligaciones de los propietarios en cuanto a cesiones y completamiento de la urbanización.

#### 13.1.5.- Condiciones de la Parcela.

Se considera parcela mínima edificable la existente y registrada con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal, o aquella fruto de segregaciones o agregaciones, que es capaz de acoger una vivienda habitable y que cumpla los mínimos establecidos en el presente Plan.

1.- A efectos de segregaciones o agregaciones de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima 120 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 5 m

Visto por el Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra el día 4-3-99 y 11-5-99 y aprobado definitivamente con fecha 22-7-99

2.- Ninguna parcela de las existentes segregadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación Municipal será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente.

3.- No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

#### 13.1.6.- Edificabilidad.

1.- Fondo máximo edificable: Planta baja, sótano y semisótano 20 m y 16 m en el resto de las plantas, medidos perpendicularmente desde la alineación oficial. A partir de esta línea de máximo fondo edificable se define una banda no edificable a todos los efectos con el carácter de espacio libre y de uso y dominio privado de amplitud mayor o igual a 3 m.

El resto de la parcela podrá ser ocupada por edificaciones auxiliares, de una sola planta, en los que queda prohibido el uso residencial, en una ocupación máxima del 35% del resto de parcela.

2.- Ocupación sobre parcela: Será la resultante de la aplicación del artículo anterior referente a las condiciones de fondo máximo edificable. En caso de disponerse patio de parcela, se cumplirán las condiciones del art. 6.4.3.13.

VER ANEXO DE MODIFICACION  
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO N°6



Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.

**3.- Edificabilidad:** No se fija edificabilidad máxima en esta zona. Será la resultante de aplicar las condiciones de volumen (art. 13.1.8) y fondo máximo (art. 13.1.6.1).

*DENSIDAD =*

**13.1.7.- Condiciones de Posición de la Edificación.**

**A. Alineación a vial y retranqueos.**

Como norma general en esta zona, la edificación se situará ocupando todo el frente a vía pública o espacio libre según la alineación oficial, entre los dos linderos laterales o medianeras. Excepcionalmente:

- La edificación sólo podrá retranquearse de un lindero medianero con otra edificación existente cuando esta última cuente con huecos, siendo el retranqueo mínimo de 3 m.

En caso de servidumbre de aguas se resolverá, bien adosándose y recogiendo las aguas servidas por el colindante, o bien por el retranqueo mínimo señalado anteriormente.

Las nuevas edificaciones o ampliaciones de edificios que den frente a calles de ancho inferior a 5,00 m, deberán retranquear su alineación a 2,50 m del eje de la calle actual, con el fin de conseguir un ancho mínimo de calles de 5,00 m por seguridad vial y protección contra incendios. En el caso de callejones con un único acceso con o sin fondo de saco, la anchura mínima será de 3,80 m.

Se crearán soportales en los edificios que se sitúan entorno a la plaza del Ayuntamiento según el Plano de alineaciones y de acuerdo con el apartado 13.1.10. de este Plan de Ordenación.

**B. Espacio libre de parcela**

El espacio libre de parcela, caso de producirse, será el resultante de aplicar las condiciones de posición establecidas en los apartados anteriores.

**13.1.8.- Condiciones de Volumen.**

**A. Altura de la edificación.**

La altura permitida en número de plantas, con carácter general, es de dos.

La altura máxima permitida, en metros, medida en el punto de rasante inferior de la fachada será de 7 m, a excepción de los frentes de calles definidas en el Plano de Calificación, Zonificación, Usos y Ordenanzas, en las que se permitirá la altura de 3 plantas y 9,50 m (de altura a alero). En los edificios en esquina a dos calles con distinta altura podrá mantener la altura mayor en la fachada recayente a la calle secundaria en una longitud no mayor de 10 m.



En esta zona de ordenanza podrán admitirse las plantas sótano y semisótano definidas en el art. 6.4.3.2, así como los bajo cubierta que no se incluirán en el cómputo del número de plantas.

En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas en la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y color que los prescritos en el artículo 13.1.9 para las fachadas.

#### B. Altura de piso.

Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo.
Sótano o semisótano		2,00 m.
Planta Baja	3,20 m.	2,60 m.
Planta Alta		2,60 m.

La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

#### C. Cubierta.

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre.

La pendiente de los faldones se situará entre el 30 % y el 45 %

Se permiten las cubiertas planas únicamente en la última crujía de la fachada no recayente a calle o espacio público, cuyo ancho estará comprendido entre 3 y 6 m.

#### 13.1.9.- Condiciones Estéticas.

##### A. Cubiertas.

##### A.1. Forma.

Las soluciones de cubierta inclinada pueden ser las siguientes:

- A un agua.
- A dos aguas.
- A tres aguas.
- A cuatro aguas.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Salto de altura en los faldones.
- Cambio de pendiente en un mismo faldón.
- Dientes de sierra.
- Terrazas abiertas en cubierta o sobre ella, salvo lo expresado en el

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



apartado anterior.

#### A.2. Huecos.

Se permitirán huecos en cubierta para ventilación e iluminación siempre sobre el faldón y con la misma inclinación, salvo buhardas o mansardas de un ancho inferior a 1,50 m y en una proporción máxima del 20% de la longitud de fachada.

La separación a la medianera será como mínimo de 1,25 m en caso de huecos independientes, y podrá ser nula en caso de monteras de vidrio.

#### A.3. Aleros o cornisas.

##### A.3.1 Aleros sobre el hastial:

Los aleros o cornisas de hastial se realizarán sensiblemente igual a los tradicionales, en cualquiera de las siguientes formas:

- Teja o ladrillo de tejer o prensado volados perpendicularmente al hastial.
- Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia donde apoya la última fila de tejas.

El vuelo máximo para hastiales sin faldón de remate de tejado será de 0,20 m

El vuelo máximo para hastiales con faldón triangular superior podrá ser igual al permitido para los aleros de borde de faldón.

##### A.3.2. Aleros de borde de faldón:

Se prohíbe expresamente la formación de aleros por prolongación del forjado superior de la última planta.

En caso de producirse el alero por el vuelo de losa de hormigón, el espesor máximo de ésta será de 12 cm.

En caso de aleros de madera el canto será de 12 cm como máximo más el grueso de los canes, viguetas o pares.

Las soluciones para los aleros serán similares a las tradicionales de la arquitectura de la zona, pudiendo introducirse pequeñas variaciones a estos modelos o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.

Soluciones tradicionales:

- Canecillos de madera o prolongación de los pares.
- Una o varias hiladas de teja árabe voladas.
- Con una o varias filas de ladrillos volados, intercaladas o no con filas de cobijas.
- Cornisa moldurada en la forma tradicional.

La dimensión máxima del alero de faldón será de 40 cm.

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



#### A.4. Materiales, textura y color.

El material de terminación será la teja cerámica curva en sus tonalidades tradicionales.

Se prohíben expresamente:

- Acabados con texturas brillantes.
- Fibrocemento y tela asfáltica.
- Teja de hormigón.

#### B. Fachadas.

##### B.1. Composición.

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

La misma composición de fachada no podrá repetirse en dos fachadas consecutivas de un modo idéntico, aunque sí podrá proyectarse el mismo tipo de composición.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a éstas, prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos.

La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble macizo sobre hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Vuelo de la planta superior sobre la inferior.
- Terrazas retranqueadas respecto de la línea de fachada.
- Escaleras vistas al exterior, salvo las de acceso a la planta baja.

##### B.2. Materiales, textura y color.

Los materiales, aparejos, texturas y colores de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales en la zona.

Los materiales vistos de fachada y cerramientos podrán ser algunos de los siguientes:

a.- Revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros terrosos, pudiéndose variar la tonalidad en molduras, zócalos, recercados de huecos y demás elementos singulares de la fachada.

b.- Aparejo toledano con ladrillo prensado o de tejar.

Visto por el C.P.T. en sesión de fecha  
4-3-99 y 11-5-99.  
22-7-99.



c.- Se permitirá la alternancia de revocos y fábrica de ladrillo de tejar, según los apartados anteriores.

En el caso de cerramiento de las fachadas, éste será totalmente ciego de fábrica maciza con las mismas características que las indicadas para fachadas y con una altura mínima de 1,80 m

Las bajantes y canalones serán de cobre, cinc, aluminio lacado o chapa para pintar, prohibiéndose el fibrocemento y el p.v.c. en fachadas a la vía pública.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Acabado a la tirolesa.
- Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, salvo elementos puntuales integrados en la composición de la fachada.
- Bloque de hormigón visto sin tratar.
- Terrazo en fachada o zócalos.

#### C. Huecos.

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

##### C.1. Composición y forma.

Serán en general de proporción vertical o cuadrada pudiendo puntualmente y de modo excepcional adquirir alguno de ellos otras formas que se conjuguen con el resto de los huecos y con la arquitectura tradicional.

La distancia del hueco a las medianeras será como mínimo de la mitad de la anchura del hueco y superior a 60 cm.

Los huecos de los balcones serán, en todo caso, de proporción vertical. Cada balcón abarcará un sólo hueco. El vuelo máximo será, según la situación, de:

- En calles de ancho menor de 5,00 m, no se podrán formar balcones.
- En calles de 5,00 hasta 7,00 m inferior a 0,30 m
- En calles de más de 7,00 m inferior a 1/10 de la anchura de la calle con un máximo de 1 m.

La distancia del cuerpo volado a las medianerías será igual o superior al vuelo, con un mínimo de 0,60 m

Excepcionalmente y como elemento singular podrá instalarse doble balcón sobre puerta o elemento significativos de la edificación.

La longitud de los balcones será la del hueco pudiendo sobresalir lateralmente del umbral del mismo, una dimensión menor o igual a 35 cm.

El canto máximo visto del vuelo será de 12 cm si es de fábrica o revoco, y de 12 cm. más el canto de la viga que lo sustente si se realiza en madera o metal. Quedan expresamente prohibidos los balcones formados por vuelo de forjado en todo su espesor.

La altura mínima del elemento más bajo del balcón sobre la rasante de la calzada o acera, en su caso, será de 3,00 m



Las puertas de acceso a los edificios tendrán asimismo proporción vertical.

Las puertas de acceso a garajes o almacenes deberán componerse con el resto de huecos, no pudiendo superar los 3,50 m de anchura.

Se prohíben las terrazas corridas, exteriores o retranqueadas respecto a la línea de fachada, así como los cuerpos volados cerrados de fábrica.

#### **C.2. Dinteles y recercados de huecos.**

Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiéndose por soluciones tradicionales las siguientes:

- Con jambas enterizas, dintel y vierteaguas o peana.
- Con jambas partidas, dintel y vierteaguas o peana.
- Con dintel diferenciado únicamente.
- Con jambas y dintel.

#### **C. 3. Carpinterías.**

Las carpinterías de los huecos de garaje podrán realizarse con cualquier sistema de apertura, siempre que no estorben a la vía pública en situaciones de abierta o semiabierta.

En los accesos a locales de usos públicos, las carpinterías se abatirán hacia el exterior, disponiéndose retranqueadas del muro de fachada de tal forma que no invadan en el barrido de apertura el espacio público de la calle o plaza.

Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.

Las carpinterías serán unitarias en todas las fachadas del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo salvo elementos de uso específico como las puertas de garaje o de almacenes.

Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de las existentes en el mismo, si éstas se adecuan a la presente norma. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y sólo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:50, con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, y el consentimiento expreso del resto de los propietarios o inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de atenerse a lo presentado en estas Normas para las futuras transformaciones de todas las carpinterías.

#### **C.4. Protecciones y rejas.**

Serán de forma sencilla sensiblemente iguales a las soluciones

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



tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas.

**C.5. Materiales, texturas y color de huecos, recercados, carpinterías y protecciones.**

Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.

**1.- Recercado de huecos:**

La solución constructiva con la utilización de los materiales permitidos en fachadas abarcará todas las variaciones posibles, así como de revoco, con resalte o sin él, formado con el mismo mortero de los paramentos.

**2- Carpinterías:**

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

Los materiales, texturas y colores de las carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionales empleados en la zona.

Se permiten todos los colores, siempre que sean unitarios en todo el edificio, o el cambio, en su caso, suponga bien la adaptación a la mayoría de la carpintería, bien el cambio de color en todos los huecos del edificio, o bien, si el resto de los huecos no se adaptan a la presente norma, otro color de los permitidos. En este último caso, se deberá aportar con la solicitud de licencia, documentación de aceptación expresa de todos los propietarios inquilinos del inmueble del color elegido para futuras transformaciones del resto de las carpinterías.

**3.- Protecciones**

Los materiales, texturas y colores de los cerramientos y protecciones deberán ser unitarios para todo el edificio, quedando sujetos a las mismas especificaciones para su modificación expuestas en el apartado anterior.

Los materiales serán los tradicionales utilizados en la zona, o aquéllos otros que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige.

Los materiales de posible utilización serán los siguientes:

- Para barandillas, madera, hierro de forja o acero.
- Para rejas, hierro de forja o acero.
- Para persianas enrollables, madera, aluminio lacado o p.v.c.
- Para contraventanas, madera, aluminio lacado o acero.

**D. Cerramientos de muros y vallas.**

Los cerramientos de parcelá (tapias o cercas) respecto a espacios públicos seguirán las condiciones del capítulo de muros de fachada y serán de fábrica maciza. Su altura será igual o superior a 1,80 m

Los cerramientos interiores de parcelas no superaran la altura de 2,50 m. Pueden ser o no de fábrica y en todo caso con las texturas y colores



tradicionales.

**E. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos sobre cubiertas.**

**E.1. Toldos.**

Unicamente se podrán instalar toldos en calles en las que la anchura mínima entre alineaciones sea igual o superior a 7 m

El vuelo máximo será de 1,80 m, sin superar en ningún caso la anchura de la acera menos 0,40 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,85 m.

Se prohíben expresamente los siguientes supuestos:

- Los toldos de materiales plásticos y brillantes.

**E.2. Marquesinas y tejadillos de protección.**

Las marquesinas y tejadillos de protección deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo ser elementos únicos y puntuales en una edificación, no repetidos para cada hueco ni extendidos a lo largo de las fachadas. Unicamente podrán instalarse en los accesos principales.

El canto será como máximo de 12 cm. La estructura será independiente de los forjados de la edificación, serán desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente de madera o metálicos sus elementos portantes.

Deberán estar situadas a una altura mínima de 2,85 m sobre la rasante o acera.

El vuelo máximo de estos elementos se regirá por el apartado C.1 de este artículo, relativo a los balcones.

Visado por la UTM con copia de fecha  
4-3-99 y 11-5-99 y aprobado  
definitivamente con fecha 22-1-99

**E.3. Placas y otros.**

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán del plano de fachada más de 3 cm., se situarán sobre los huecos de la planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o hilo de neón.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada, integrados en la misma y a una altura mínima de 2,25 m



#### **E.4. Elementos sobre cubiertas.**

Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquéllos imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados, tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado, etc.

Las chimeneas deberán tener forma preferentemente troncopiramidal, construidas al modo tradicional, pudiendo utilizar revocos, enfoscados y pinturas en tonos terrosos. Se pueden intercalar hiladas de ladrillo visto tipo tejar de un solo tono rojo de arcilla natural. También se pueden utilizar tejas para su construcción

Se prohíben expresamente los materiales metalizados tipo aluminio galvanizado o anodizado.

#### **13.1.10.- Condiciones particulares de composición y adecuación de la Plaza del Ayuntamiento.**

De manera excepcional y con el fin de adecuar el conjunto de los edificios que conforman la Plaza del Ayuntamiento, se señala para los edificios de la misma manzana que el Ayuntamiento y en las fachadas que den frente a dicha plaza, un retranqueo en planta baja que de lugar a un soportal de profundidad y altura igual al existente. Se asimilarán también en número de plantas y altura, de modo que coincidan las líneas de cornisa e impostas del Ayuntamiento y su composición estética responderá en el ritmo de macizos, huecos y texturas del mismo.

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

#### **13.2.- ORDENANZA DE TRANSICION DE CASCO. (TC)**

##### **13.2.1.- Definición.**

Comprende los bordes del casco urbano que completan el núcleo tradicional. Está compuesto por suelos vacantes edificables que forman el remate del núcleo, y suelo edificados cuya edificación no forma parte de las tipologías tradicionales del núcleo y se compone básicamente por edificaciones agrupadas.

El objetivo prioritario de este Plan de Ordenación en esta zona es el control del remate y completamiento del núcleo, armonizando con las características morfológicas y topológicas del medio físico en que se asienta y sirviendo de puente de unión y solución de continuidad con los nuevos desarrollos.

##### **13.2.2.- Condiciones de Uso.**

El uso principal será el RESIDENCIAL.

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.
- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar.



Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

El uso admisible será:

- Industria en categorías 1ª y 3ª, permitiéndose almacenes o actividades artesanales y no contaminantes, compatibles con el uso residencial en la planta baja de las edificaciones, en edificios no exclusivos y no superando los 150 m<sup>2</sup>. construidos en categoría 1ª y 300 m<sup>2</sup> en categoría 2ª (almacenes). La potencia mecánica instalada se limita a un máximo de 10 kw.

### 13.2.3.- Relación entre Edificación y Parcelación.

La unidad de intervención a efectos edificatorios serán las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos para esta zona.

No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto unidades catastrales completas.

Visto por el Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra

4-3-99 y 11-5-99 y aprobado

22-7-99

### 13.2.4.- Obras Permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras.

La concesión de la licencia queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el artículo 12.2. de este Plan de Ordenación Municipal sobre obligaciones de los propietarios en cuanto a cesiones y completamiento de la urbanización.

### 13.2.5.- Condiciones de la Parcela.

Se considera parcela mínima edificable la existente y registrada con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación, o aquella fruto de segregaciones o agregaciones, que es capaz de acoger una vivienda habitable que cumpla los mínimos establecidos en el presente Plan de Ordenación Municipal.

1.- A efectos de segregaciones o agregaciones de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima	150 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	6 m

2.- Ninguna parcela de las existentes segregadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente.

3.- No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen

VER ANEXO DE MODIFICACION  
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO N° 5



Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.

parcelas sin frente a calle o espacio público.

**13.2.6.- Edificabilidad.**

- 1.- Ocupación máxima sobre parcela: 75 %.

En parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación y cuando la superficie de ocupación resultante de aplicar este porcentaje sea inferior a 110 m<sup>2</sup>, podrá ocuparse hasta 110 m<sup>2</sup> de parcela siempre que se cumplan las restantes condiciones de esta normativa en cuanto a patios, retranqueos si los hubiera, etc. ...

- 2.- Edificabilidad máxima: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación y cuando de aplicar esta edificabilidad resulte una superficie total inferior a 220 m<sup>2</sup>, podrá edificarse hasta 220 m<sup>2</sup>., siempre que se respeten el resto de condiciones de posición y volumen.

*Densidad.-*

**13.2.7.- Condiciones de Posición de la Edificación.**

Las edificaciones podrán situarse ocupando todo el frente a vía pública o espacio libre según la alineación oficial, entre los dos linderos laterales o medianerías (en manzana cerrada) o separando de alguno de los linderos o alineación (edificación agrupada).

**A. Alineación a vial y retranqueos.**

1.- En caso de producirse retranqueo a la alineación oficial o frente a vía pública, se realizará en la totalidad del frente de parcela o en tramos no inferiores a 4,00 m de frente. Dicho retranqueo no será inferior a 2,00 m

2.- La edificación deberá retranquearse de un lindero medianero con otra edificación existente cuando esta última cuente con huecos, siendo el retranqueo mínimo de 3 m

3.- La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos laterales.

El retranqueo mínimo a los linderos a los que no se adose la edificación será de 2 m

4.- Las nuevas edificaciones o ampliaciones de edificios que den frente a calles de ancho inferior a 5,00 m, deberán retranquear su alineación a 2,50 m del eje de la calle actual, con el fin de conseguir un ancho mínimo de calles de 5,00 m por seguridad vial y protección contra incendios. En callejones con una única entrada, con o sin fondo de saco, esta anchura mínima será de 3,80 m.

**B. Espacio libre de parcela**

El espacio libre de parcela, caso de producirse, será el resultante

VER ANEXO MODIFICACION  
DOC. COMPLEMENTARIO N.º 6

Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.



de aplicar las condiciones de posición establecidas en los apartados anteriores.

13.2.8.- Condiciones de Volumen.

A. Altura de la edificación.

La altura permitida en número de plantas, es de dos.

La altura máxima permitida, en metros, medida en el punto de rasante inferior de la fachada será de 7 m.

En esta zona de ordenanza podrán admitirse las plantas sótano y semisótano definidas en el art. 6.4.3.2., así como los bajo cubierta que no se incluirán en el cómputo del número de plantas.

En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas en la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y color que los prescritos en el artículo 13.2.9 para las fachadas.

B. Altura de piso.

Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo.
Sótano o semisótano		2,00 m.
Planta Baja	3,70	2,60 m.
Planta Alta		2,60 m.

La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

C. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre.

La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 45%

Se permiten las cubiertas planas únicamente en la última crujía de la fachada no recayente a calle, espacio público o patio de fachada, siendo su anchura entre 3 y 6 m.

13.2.9.- Condiciones Estéticas.

Serán de aplicación las condiciones estéticas del Casco Antiguo, artículo 13.1.9., con excepción del punto D).

El cerramiento de muros o valla podrá realizarse con una de las soluciones siguientes:



- a) Fábrica maciza de alguno de los acabados permitidos para fachadas y altura igual o superior a 1,80 m.
- b) Zócalo de altura máxima 1,00 m y mínima 0,50 m de fábrica de las mismas características y por encima de esa altura setos, plantaciones vegetales o elementos de cerrajería hasta una altura máxima de 2,00 m.

En las fachadas a calles que queden enfrentadas a manzanas de Casco Antiguo es obligatoria la solución a).

### 13.3.- ORDENANZA RESIDENCIAL ADOSADA Y AISLADA. (AD-ASD-AS)

#### 13.3.1.- Definición.

Comprende las zonas de edificación aislada o adosadas periféricas del núcleo urbano, constituidas mayoritariamente por suelo vacantes, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipologías aisladas, adosadas o pareadas.

El objetivo prioritario de las Normas en esta zona es el de la ordenación de un área residencial periférica de ciudad jardín, de mediana densidad, no distorsionante con el perfil del núcleo tradicional.

#### 13.3.2.- Ambito de Aplicación.

Comprende las zonas delimitadas como tales en los planos de Calificación, Zonificación, Usos y Ordenanzas.

Se distinguen tres grados en función del tamaño de la parcela mínima y la forma de la ocupación.

- AD.1.- Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.
- ASD-2.- Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 400 m<sup>2</sup>.
- AS.3.- Coincide con áreas donde la parcela mínima es 1.000 m<sup>2</sup>.

#### 13.3.3.- Condiciones de Uso.

- El usoprincipal será el RESIDENCIAL.
- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.

Los usos complementarios podrán ser:

- Para las ordenanzas AD.1 y ASD.2:
  - Oficinas.
  - Comercio.
  - Hotelero.
  - Dotaciones.
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Aparcamiento y garajes destinados a los usos permitidos y nunca en edificio exclusivo.
- Para la ordenanza AS.3 de edificación aislada, se permite como anejo el correspondiente a los locales de despacho-gabinete inherentes al

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



normal ejercicio profesional del titular de la vivienda.

El uso admisible será:

- Para las ordenanzas AD.1 y ASD.2, industria en categorías 1ª y 3ª, permitiéndose almacenes o actividades artesanales y no contaminantes, compatibles con el uso residencial, en la planta baja de las edificaciones, prohibiéndose su uso exclusivo y con una superficie máxima de 150 m2 para la categoría 1ª y 300 m2 para la categoría 3ª (almacenes).

#### 13.3.4.- Tipos de Actuación.

Se permiten todos los tipos de actuación siempre que cumplan las condiciones establecidas para estas zonas de ordenanza.

Los tipos de actuación de reestructuración, acondicionamiento y ampliación tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso, estéticas y constructivas establecidas en este Plan de Ordenación. En ningún caso las obras de ampliación propondrán la localización de cuerpos nuevos de la edificación en contra de las condiciones de posición y volumen de esta zona de ordenanza.

La concesión de licencia para obras queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el art.12.2 de este Plan de Ordenación Municipal sobre obligaciones de los propietarios en cuanto a cesiones y completamiento de la urbanización.

#### 13.3.5.- Condiciones de Parcela.

##### a.- Parcela mínima

Se considera parcela mínima edificable aquella que es capaz de acoger una vivienda habitable que cumpla con los mínimos establecidos en el presente Plan de Ordenación Municipal.

##### b.- Segregaciones y agregaciones

1.- A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

<u>SUPERFICIE MINIMA</u>	<u>FRENTE MINIMO</u>
AD.1 = 200 M2	8 M.
ASD.2 = 400 M2	10 M.
AS.3 = 1000 M2	18 M.

En parcelas de forma trapezoidal o irregular este frente mínimo podrá reducirse en un 40%, siempre que la forma de la parcela sea tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual al frente mínimo fijado en la tabla.

2.- No se permiten nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen

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



parcelas sin frente a calle o espacio público.

3.- Ninguna parcela de las existentes segregadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación Municipal será no edificable por causas de sus dimensiones superficiales o de frente, incluso las parcelas afectadas por cesiones o procesos de reparcelación.

**13.3.6.- Condiciones de Posición de la Edificación.**

La edificación será aislada, adosada o pareada, es decir que la línea de edificación se separará o no de las lindes y alineaciones oficiales en la distancia mínima que marcan los retranqueos definidos a continuación.

En el caso de desarrollos anteriores se obligará a mantener el ritmo de las construcciones ya existentes con las siguientes condiciones:

. Obligación de retranqueo a los linderos de las parcelas en las que ya existan edificaciones aisladas o retranqueadas.

. Cuando exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento de que permite la edificación en medianerías

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados sobre los que recaigan huecos de ventilación o iluminación cumplirán una separación como mínimo de 3,0 m

**a.- Retranqueos mínimos**

	a alineación oficial	linderos laterales	lindero posterior
AD. 1	2,0 m. (*)	0,0 m. (**)	2,0 m.
ASD.2	3,0 m.	2,0 m. (***)	3,0 m.
AS. 3	8,0 m. (****)	5,0 m.	5,0 m.

(\*) En la ordenanza AD.1 el retranqueo a frente de calle será como mínimo de 2 m., a excepción de cuerpos anexos a la edificación principal que tengan las siguientes características:

- Que sea de una planta y de una altura máxima a cornisa de 3,50 m  
- Que no supere el frente de la fachada más del 50% de la longitud total de la fachada de la edificación principal.

- Estas edificaciones computarán en ocupación y edificabilidad.

- La calidad de la construcción tenga las mismas características y utilización de materiales que la edificación principal.

Con carácter de excepcionalidad, en la zona de viviendas unifamiliares adosadas de la urbanización **El Pinar de la Sagra** el retranqueo respecto a la línea de calle será de 7,0 m

(\*\*) En caso de luces rectas a los linderos laterales el retranqueo mínimo será de 2,0 m

(\*\*\*) En la ordenanza ASD.2, se podrán construir 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



auxiliares (garajes o trasteros) adosadas a los linderos con las siguientes características:

- Que sea de una planta y de una altura máxima a cornisa de 3,50 m
- Estas edificaciones computarán en ocupación y edificabilidad.
- La calidad de la construcción tenga las mismas características y utilización de materiales que la edificación principal.

(\*\*\*\*) En las calles con fondo de saco se mantendrá la línea de fachada de las edificaciones aunque el retranqueo resulte inferior a 8,00 m en los fondos de saco.

### 13.3.7.- Condiciones de Volumen.

#### a- Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder de:

AD.1	=	60 %
ASD.2	=	50 %
AS.3	=	20 % (*)

DENSIDADES { VER BUENO MODIFICACION  
DOC. COMPLETO. 13/3

(\*) Se admite incrementar esta ocupación con un pabellón adosado a la edificación, para uso de garaje, con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup> y 3,0 m de altura.

#### b.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de:

AD.1	=	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ASD.2	=	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
AS.3	=	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (*)

(\*) Se incluirá en el cómputo de la superficie, la destinada a garaje, aún cuando éste constituyera un pabellón adosado a la edificación principal.

Los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado no se eleve más de 1,30 m de la rasante del terreno, no se computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal.

En parcelas que por aplicación del art.13.3.5. de este Plan de Ordenación Municipal resulten menores que la mínima y en las que las condiciones de ocupación y edificabilidad den una superficie edificable menor de 110 m<sup>2</sup>, se tomarán las siguientes condiciones:

. Ocupación: el total de la parcela resultante de aplicar los retranqueos mínimos.

. Edificabilidad : 110 m<sup>2</sup>.

VER ANEXO MODIFICACION  
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO N° 6



Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.

c.- Altura de la edificación.

	<u>N° de plantas</u>	<u>M</u>
AD1	2	7'00
AD1.b	1 1/2	5'00
ASD2	2	7'00
AS3	2	7'00

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural. No se permitirán movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno salvo en rampas de acceso.

d.- Altura libre de pisos

Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	<u>Máximo</u>	<u>Mínimo.</u>
Sótano o Semisótano		2,00 m.
Planta Baja	3,20 m.	2,60 m.
Planta Alta		2,60 m.

La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m

e.- Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.

La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 50%

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como pararrayos, antenas de televisión o radio, chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.

Se permiten buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta en una proporción máxima del 25% de la longitud de la fachada.

f) Densidad - VER DOCUMENTO COMPLEMENTARIO N° 3  
ANEXO DE MODIFICACION

13.3.8.- Condiciones Estéticas.

a.- Cubiertas.

Las pendientes de cubierta serán continuas. No se permiten quiebros en los faldones.

La cubrición será de teja cerámica en color natural. Podrán admitirse



otros materiales de textura y color coherentes con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos.

Se permitirán huecos de iluminación en cubierta.

**b.- Fachadas**

La composición y materiales de fachada será libre, cuidando su armonización con el entorno.

Las carpinterías deberán ser de materiales y colores armonizados con el entorno.

Se permiten cuerpos volados

**c.- Cerramientos de parcela**

El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá sobresalir setos y plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.

En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica hasta una altura de 2,0 m

**13.4.- ORDENANZA INDUSTRIAL. (I)**

**13.4.1.- Definición y grados.**

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

Tipología de naves industriales con posibilidad de adosamiento a lindero o edificación aislada con ocupación media del solar sobre el que se ubican.

Se definen varios grados dentro de este Ordenanza en función de los parámetros dimensionales de las parcelas mínimas, y de las condiciones volumétricas de las edificaciones permitidas.

Grado 1 (I.1).- Talleres y almacenes compatibles.

Grado 2 (I.2).- Pequeña industria.

Grado 3 (I.3).- Mediana industria.

Grado 4 (I.4).- Gran industria.

**13.4.2.- GRADO 1 (I.1).- TALLERES Y ALMACENES COMPATIBLES.**

**Definición.**

Son zonas delimitadas en la periferia del casco urbano para el



desarrollo de pequeña industria en minipolígonos constituida por talleres y almacenes compatibles con el uso residencial.

**Ambito de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de Ordenación como zona de Industria-Taller y Almacenes.

**Condiciones de parcela.**

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela será de 10 m

Se permitirá la tipología de edificación aislada y adosada.

**Condiciones de Posición de la edificación.**

**a.- Retranqueos mínimos**

	a alineación oficial	al resto de linderos
I.1	3,0 m	3,0 m. (*)

(\*) Se podrán realizar edificaciones agrupadas, bien sean apareadas en hilera, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Que exista medianería de edificación.
- Que exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento de su aceptación para la edificación en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación en las parcelas.

Podrá adosarse la edificación a los linderos laterales, pero no al frente ni al testero.

Cuando en una parcela existan una o varias edificaciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, sobre los que recaigan huecos de ventilación o iluminación cumplirán una separación como mínimo de 3,0 m

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

**Condiciones de volumen.**

**a.- Ocupación.**

La ocupación máxima será del 75 %.

**b.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima será de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se autoriza la construcción de una planta de semisótano, que no computará en la edificabilidad anterior, siempre que su techo esté a una altura inferior de 1,30 m de la rasante del terreno y con una superficie

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



máxima igual a la superficie de ocupación permitida.

c - Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas o 7,00 m

d.- Altura libre de pisos.

La altura de pisos será como mínimo de 2,60 m

c.- Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.

La pendiente de los faldones se situará entre el 20% y el 45%

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos propios de la industria que le sean imprescindibles, tales como chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.

Condiciones de uso.

El uso principal será el INDUSTRIAL.

- Categoría 1ª y 3ª. Talleres y almacenes compatibles.

Los usos complementarios podrán ser:

- Oficinas y comercio.
- Dotaciones.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

El uso admisible será:

- Residencial. Categoría 1ª, ligado a la industria.
- Transporte. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

Serán usos prohibidos los restantes.

Condiciones estéticas.

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

a.- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojizos o tostados.

b.- Fachadas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén acabadas con revocos en colores terrosos tradicionales, pudiéndose realzar enfoscados lisos con pinturas de la misma tonalidad o acabados en ladrillo visto o bloque de hormigón visto en colores ocres o



terrosos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada, las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

**c.- Cerramientos de parcela**

El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá sobresalir setos y plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.

En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura de 2,0 m, siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores terrosos tradicionales.

Las puertas practicables serán diáfanas y de una altura máxima de 2,0 m

**d.- Otros.**

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

**13.4.3.- GRADO 2 (1.2).- PEQUEÑA INDUSTRIA.**

**Definición.**

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

Son zonas delimitadas en polígonos industriales con tipología de naves industriales de tamaño pequeño.

**Ambito de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de Ordenación como zona de pequeña industria.

**Condiciones de parcela.**

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>., con un frente a la calle de acceso de al menos 9,0 m, y cuya forma sea tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 9,0 m

Se permitirá la tipología de edificación aislada y adosada.

**Condiciones de Posición de la edificación.**

**a.- Retranqueos mínimos:**

	a alineación oficial	a linderos laterales	a testero.
I.2	4,0 m	0,0 m. (*)	3,0 m.

(\*) En caso de retranqueo a linderos laterales se cumplirá una separación como mínimo de 3,0 m.

Cuando en una parcela existan una o varias edificaciones que tengan



planos de fachada enfrentados o solapados, sobre los que recaigan huecos de ventilación o iluminación cumplirán una separación como mínimo de 3,0 m

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

**Condiciones de volumen.**

**a.- Ocupación.**

La ocupación máxima será la definida por los otros parámetros cuanto a ocupación, número de plantas y retranqueos.

**b.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima será de 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Se autoriza la construcción de una planta de semisótano, que no computará en la edificabilidad anterior, siempre que su techo esté a una altura inferior de 1,30 m de la rasante del terreno y con una superficie máxima igual a la superficie de ocupación permitida.

**c.- Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas o 8,0 m a la línea de cornisa. Por encima de esta altura se permitirán elementos propios de la actividad industrial que justificadamente lo requieran.

**d.- Altura libre de pisos.**

La altura de pisos será como mínimo de 2,60 m.

**e.- Cubiertas.**

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos propios de la industria que le sean imprescindibles, tales como chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.

**Condiciones de uso.**

El uso principal será el INDUSTRIAL

- Categoría 2<sup>a</sup>. Industria en general.

Los usos complementarios podrán ser:

- Oficinas y comercio.
- Dotaciones.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.
- Industria categoría 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

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

VER ANEXO DE MODIFICACIÓN  
DOC. COMP. N° 5



Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.

El uso admisible será:

- Residencial. Categoría 1ª, ligado y vinculado a la industria en un máximo de una vivienda por parcela, no superando los 100 m<sup>2</sup>. útiles, adaptada a las condiciones contenidas en las condiciones generales de este Plan de Ordenación.

- Serán usos prohibidos los restantes.

Condiciones estéticas.

a.- Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojizos o tostados.

b.- Fachadas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón en bruto estén revocadas en colores terrosos tradicionales, pudiéndose realizar enfoscados lisos con pinturas de la misma tonalidad o acabados en ladrillo o bloque de hormigón visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada, las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

No se permite sobresalir de la alineación con otros vuelos distintos de los correspondientes a marquesinas, las cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- . La altura libre desde la cara inferior de la marquesina, hasta la rasante de la acera y terreno no será inferior a 3,5 m.
- . El saliente máximo será igual al de la acera menos 70 cm.
- . No podrá verter a la vía pública.
- . Su canto no podrá exceder del 15 % de la altura libre sobre la rasante.

c.- Cerramientos de parcela.

El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá sobresalir setos y plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.

En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura de 2,00 m, siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores terrosos tradicionales,

d.- Otros.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.



**13.4.4.- GRADO 3 (I.3).- MEDIANA INDUSTRIA.**

**Definición.**

Son zonas delimitadas en polígonos industriales con tipología de naves de tamaño medio, aisladas o adosadas.

**Ambito de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de Ordenación como zona de mediana industria.

**Condiciones de parcela.**

La parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>., con un frente a la calle de acceso de al menos 30,0 m, y cuya forma sea tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 30,0 m

Se permitirá la tipología de edificación aislada o adosada.

**Condiciones de Posición de la edificación.**

**Retranqueos mínimos:**

	a alineación oficial	a linderos laterales	a testero.
I.3	8,0 m	5,0 m. (*)	5,0 m.

(\*) En caso de adosamiento será preciso acuerdo de colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento de acordar la construcción en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación de las parcelas.

Cuando en una parcela existan una o varias edificaciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, sobre los que recaigan huecos de ventilación o iluminación cumplirán una separación como mínimo de 5,0 m

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

**Condiciones de volumen.**

**a.-Ocupación.**

La ocupación máxima será del 60%.

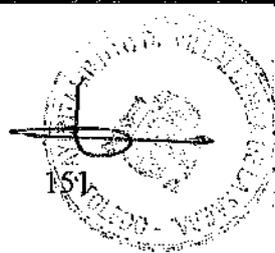
**b.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se autoriza la construcción de una planta de semisótano, que no computará en la edificabilidad anterior, siempre que su techo esté a una altura inferior de 1,30 m de la rasante del terreno y con una superficie máxima igual a la superficie de ocupación permitida.

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

# VER ANEXO DE MODIFICACIÓN DOC. COMP. N<sup>o</sup> 5



Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.

## c.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas o 9,0 m

Por encima de esta altura se permitirán elementos propios de la actividad industrial que justificadamente lo requieran.

## d.- Altura libre de pisos.

La altura de pisos será como mínimo de 3,0 m

## e.- Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos propios de la industria que le sean imprescindibles, tales como chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.

## Condiciones de uso.

El uso principal será el INDUSTRIAL.

- Categoría 2<sup>a</sup>. Industria en general.
- Categoría 3<sup>a</sup>. Almacenes.

Los usos complementarios podrán ser:

- Industrial categoría 1<sup>a</sup>
- Oficinas y comercio ligado al uso industrial hasta el 10 % del uso principal.
- Dotaciones.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

El uso admisible será:

- Residencial. Categoría 1<sup>a</sup>, ligado y vinculado a la industria en un máximo de una vivienda por parcela, no superando los 120 m<sup>2</sup>. útiles, adaptada a las condiciones contenidas en las condiciones generales de este Plan de Ordenación.

Serán usos prohibidos los restantes.

## Condiciones estéticas.

### a.- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojizos o tostados.

**CANCELADO**



**b.- Fachadas.**

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén revocadas en colores terrosos, pudiéndose realizar enfoscados lisos con pinturas de la misma tonalidad o acabados en ladrillo visto o en bloque de hormigón visto de colores ocre o terrosos.

Se admiten las metálicas con acabados en colores ocres o terrosos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada, las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

No se permite sobresalir de la alineación con otros vuelos distintos de los correspondientes a marquesinas, las cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- . La altura libre desde la cara inferior de la marquesina, hasta la rasante de la acera y terreno no será inferior a 3,5 m
- . El saliente máximo será igual al de la acera menos 70 cm.
- . No podrá verter a la vía pública.
- . Su canto no podrá exceder del 15% de la altura libre sobre la rasante.

**c.- Cerramiento de parcela**

El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá sobresalir setos y plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.

En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura de 2,0 m, siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores terrosos tradicionales.

**d.- Otros.**

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

**13.4.5.-GRADO 4 (I.4).- GRAN INDUSTRIA.**

**Definición.**

Son zonas delimitadas en el término municipal que se caracteriza por la ya existencia de industrias consolidadas.

**Ambito de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de Ordenación como zona de gran industria, a las siguientes unidades de actuación:

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

# VER ANEXO DE MODIFICACIÓN DOC. COMP. N.º 5



Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.

- UA.I.1. (Asland)
- UA.I.2. (Cerasa)
- UA.I.3. (Otresas)
- UA.I.4. (Uralita)

### Condiciones de parcela.

La parcela mínima será única e indivisible a excepción de las unidades de actuación UA.I.2 y UA.I.3., en las que se permitirá únicamente una sola segregación en parcela mínima de 7.500 m<sup>2</sup>. y con frente a las vías públicas actuales.

La tipología edificatoria permitida será aislada o adosada.

### Condiciones de Posición de la edificación.

	a alineación oficial	a linderos laterales	a testero.
UA.I.1. (Asland)	25 m.	25 m.	25 m.
UA.I.2. (Cerasa)	25 m.	20 m.*	20 m.
UA.I.3. (Otresas)	10 m.	10 m.*	10 m.
UA.I.4. (Uralita)	25 m.	20 m.	20 m.

\*Salvo adosamiento por acuerdo entre los propietarios.

Cuando en una parcela existan una o varias edificaciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, sobre los que recaigan huecos de ventilación o iluminación cumplirán una separación como mínimo de 5,0 m

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

### Condiciones de volumen.

#### a. - Ocupación

La ocupación máxima estará definida por los retranqueos.

#### b. - Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de:

- UA.I.1.- Asland.....0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- UA.I.2.- Cerasa.....0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- UA.I.3.- Otresas.....0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- UA.I.4.- Uralita.....0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**CANCELADO**

Se autoriza la construcción de una planta de semisótano, que no computará en la edificabilidad anterior, siempre que su techo esté a una altura inferior de 1,30 m de la rasante del terreno y con una superficie máxima igual a la superficie de ocupación permitida.

Las superficies de entreplantas no pueden superar el 30% de la superficie total construida de cada uno de los edificios que componen el

# VER ANEXO DE MODIFICACION DOC. COMP N° 5

Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.



complejo, no computando en edificabilidad.

## c.- Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será:

- UA.I.1.- Asland.....12 m.
- UA.I.2.- Cerasa.....10 m.
- UA.I.3.- Otrasa.....10 m.
- UA.I.4.- Uralita.....12 m.

Se permitirán por encima de esta altura máxima elementos propios de la actividad industrial que justificadamente lo requieran.

## d.- Altura libre de pisos

La altura de pisos será como mínimo de 3,00 m.

## e.- Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos propios de la industria que le sean imprescindibles, tales como chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación y el entorno natural.

## Condiciones de uso.

El uso principal será el INDUSTRIAL.

- Categoría 4ª. Gran industria.

Los usos complementarios podrán ser:

- Industrial categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- Oficinas y comercio, hasta un 10 % del uso industrial, ligado al uso principal.
- Dotaciones.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

El uso admisible será:

- Residencial. Categoría 1ª, ligado y vinculado a la industria en un máximo de una vivienda por industria, no superando los 120 m<sup>2</sup> útiles, adaptada a las condiciones contenidas en las condiciones generales de este Plan de Ordenación Municipal.

- Serán usos prohibidos los restantes.



**Condiciones estéticas.**

**a.- Cubiertas.**

Las cubiertas podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojizos o tostados.

**b.- Fachadas**

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén revocadas en colores terrosos de la misma tonalidad que el medio ambiente del entorno, pudiéndose realizar enfoscados lisos con pinturas de la misma tonalidad o acabados en ladrillo visto o bloque de hormigón visto de colores ocres o terrosos.

Se admiten las fachadas metálicas con acabados en colores ocres o terrosos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada, las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

**c.- Cerramientos de parcela**

El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá sobresalir setos y plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.

En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura de 2,00 m, siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores terrosos tradicionales.

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

**13.5.- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.**

**13.5.1.- Definición.**

Comprende los ámbitos destinados a la localización de dotaciones públicas necesarias para el adecuado equipamiento de Villaluenga, reflejados en los Planos de Ordenación.

Estos ámbitos se encuentran incluidos en cada una de las zonas de ordenanza con unas condiciones específicas complementarias exigidas por razón de su uso o situación.

El objetivo prioritario de este Plan de Ordenación es el establecimiento para estos usos de unas condiciones de ordenanza que los hagan posibles, a la vez que sean integrados y coherentes con el medio urbano que lo circundan.



Así, el Plan de Ordenación propone unas condiciones de ordenanza que supongan una especificidad dentro de la zona de ordenanza en que se encuentren situados.

**13.5.2.- Ambito de Aplicación.**

Comprende las zonas delimitadas como tales en el Plano de Ordenación.

Se distinguen las siguientes clases:

. EDUCATIVO (ED). Dotaciones destinadas a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

. CULTURAL Y OCIO (CU). Destinadas a la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, centros culturales...), y al fomento del ocio y el recreo de las personas.

. ASISTENCIAL SANITARIO (AS). Prestación de asistencia médica (ambulatorios, consultas ...) y asistencia no específicamente sanitaria a través de servicios sociales (residencias de ancianos.)

. DEPORTIVO (DP). Instalaciones dedicadas a la práctica del deporte.

. RELIGIOSO (RE). Instalaciones para la celebración de los cultos de las diferentes religiones.

. ADMINISTRATIVO (AD). Dotaciones destinadas a las tareas de gestión de los asuntos públicos en sus distintos niveles.

. FERROVIARIA (FC). Instalaciones vinculadas al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario.

. OTROS SERVICIOS URBANOS (SU). Destinados a servicios de limpieza, protección de los ciudadanos, cementerios, infraestructuras...

**13.5.3.- Condiciones de Parcela.**

Visto por el I.C.M. en sesión ordinaria el día 4-3-99 y 11-5-99, y aprobado definitivamente con fecha 22-7-99

**a.- Parcela mínima.**

Se establece una parcela mínima, a efectos de segregación de 120 m<sup>2</sup>., para todas las categorías en el área de casco consolidado y de 400 m<sup>2</sup>. en el resto del suelo urbano y urbanizable.

**13.5.4.- Condiciones de Posición de la Edificación.**

Como norma general, dentro del ámbito del Suelo Urbano



serán de aplicación todas las condiciones de las ordenanzas del entorno.

**a.- Retranqueos mínimos**

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (DP). Se fija un retranqueo mínimo a todos los linderos de 4,00 m.

RESTO DE EQUIPAMIENTOS. En lindero con vía pública la edificación podrá situarse en la alineación oficial. En caso de retranquearse la separación no será inferior a 2,00 m. El resto de linderos el retranqueo mínimo será 2,00 m., salvo adosamiento que permita la ordenanza del entorno.

**13.5.5.- Condiciones de Volumen.**

**a.- Ocupación:**

Como norma general, dentro del ámbito del Suelo Urbano serán de aplicación todas las condiciones de la ordenanza del entorno.

**b.- Edificabilidad:**

Como norma general, dentro del ámbito del Suelo Urbano serán de aplicación todas las condiciones de la ordenanza del entorno y se permitirá en todos los casos hasta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable.

**c.- Altura de la edificación.**

Como norma general, dentro del ámbito del Suelo Urbano serán de aplicación todas las condiciones de la ordenanza del entorno y se permitirá en todos los casos hasta 2 plantas y 7 m.

En la categoría de equipamiento deportivo, y cuando éste sea de titularidad pública, no se fija altura máxima y se ajustará a las características propias del uso concreto.

Sobre estas plantas podrá sobresalir un torreón cuya superficie en planta no supere los 30 m<sup>2</sup>.

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

**13.5.6.- Condiciones de Uso.**

El uso principal será el DOTACIONAL, en la clase que para cada caso señala el plano de calificación del suelo.

En los equipamientos de titularidad pública el Ayuntamiento podrá cambiar la clase de dotación asignada por este Plan de Ordenación por otra sin que eso se considere una modificación del mismo.

Las parcelas calificadas de Equipamiento sin especificación de su clase podrán asignarse, a criterio del Ayuntamiento, a cualquiera de los usos dotacionales enumerados en 5.3.7.

Los usos complementarios podrán ser:

**VER ANEXO DE MODIFICACION  
DOC. COMP. N° 5**

Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.



- Otras dotaciones complementarias del principal.
- Residencial en vivienda de propiedad pública ligadas funcionalmente al uso principal.
- Comercio en pequeños establecimientos (<150 m<sup>2</sup>) ligados funcionalmente al uso principal.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

**13.5.7.-Condiciones Estéticas.**

Serán las establecidas para las edificaciones del entorno.

**13.6.- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

**13.6.1.- Definición.**

Corresponde a los espacios libres de dominio público o privado o de parque urbano necesarios para la adecuada salubridad de la población.

**CANCELADO**

**13.6.2.- Ambito de Aplicación.**

Comprende las zonas delimitadas como tales en el Plano de Ordenación.

**13.6.3.- Condiciones de Diseño Urbano.**

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50 % de su superficie con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

En las zonas verdes de superficie igual o mayor a 1.000 m<sup>2</sup>., se destinarán a juegos de niños espacios no inferiores al 10 % de la superficie total, inscribible un círculo de diámetro no inferior a 10 m. y teniendo que estar debidamente equipado con juegos diversos.

En las zonas verdes de ancho inferior a 10 m. situadas paralelamente a la red viaria, se permitirán accesos de vehículos a las fincas a las que da frente en las condiciones del artículo 7.3.9.

**13.6.4.- Condiciones de Posición de las Edificación Auxiliares Permitidas.**

Toda posible edificación deberá ser abierta y aislada y quedar retranqueada de los linderos o bordes de las vías públicas en una distancia no inferior a 3,0 m.



**13.6.5.- Condiciones de Volumen.**

**a.- Edificabilidad**

La edificabilidad será de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela, con una superficie máxima por caseta de 50 m<sup>2</sup>.

**b.- Altura de la edificación:**

La altura de la edificación se fija en un máximo de una planta y 3,50 m. a la parte inferior del alero de cubierta.

**13.6.6.- Condiciones de Uso.**

El uso principal será el de espacios libres y zonas verdes.

Los usos complementarios podrán ser:

- Pequeños puestos desmontables de bebidas, sanitarios o culturales.

**13.6.7.- Condiciones Estéticas.**

La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento con los criterios de las ordenanzas del entorno.

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

**13.7.- ORDENANZA DE LA ZONA DE RED VIARIA.**

Fecha 4-3-99 y 11-6-99 y aprobado definitivamente con fecha 22-7-99

**13.7.1.- Ambito de Aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano.

**13.7.2.- Carácter de la Zona.**

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados al tránsito de personas y vehículos.

**13.7.3.- Condiciones de Diseño Urbano.**

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geoméricamente en los Planos de Ordenación, alineaciones y Rasantes, con las siguientes condiciones:



Las secciones de calles y plantas de rotondas que aparecen en los planos de alineaciones y red viaria son indicativas y pueden ajustarse en los Proyectos de Urbanización a los requerimientos concretos de cada calle.

En todas las zonas de actuación directa, las alineaciones oficiales definidas en este Plan de Ordenación se delimitarán en el terreno a través de la petición de alineación, previa a la solicitud de licencia de edificación, pudiéndose variar las actuaciones según las circunstancias que concurren en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.

Cuando se delimiten unidades de actuación y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

#### 13.7.4.- Condiciones de Volumen.

En estas zonas no se permiten más edificaciones, que los elementos de servicio público, que cumplirán las condiciones de art. 4.4.5.

#### 13.7.5.- Condiciones de Uso.

Los únicos permitidos son:

- . Por las calzadas, tráfico rodado.
- . Por las aceras, tránsito peatonal.
- . El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- . Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

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

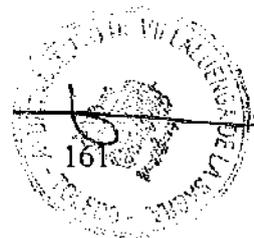
#### 13.7.6.- Condiciones de Ejecución.

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señalan en el capítulo correspondiente.

#### 13.7.7.- Condiciones Estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- . El amueblamiento adecuado.
- . La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- . La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- . Las señalizaciones adecuadas.
- . El mantenimiento decoroso.



**13.7.8.- Condiciones de Conservación.**

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

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