

administración local

AYUNTAMIENTOS

SAN CARLOS DEL VALLE

ANUNCIO

Aprobado definitivamente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de San Carlos del Valle mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real de fecha 2 de julio de 2018, y previamente aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Carlos del Valle en sesiones ordinarias de fechas 26 de febrero de 2015 y 4 de septiembre de 2017, esta última respecto de la segunda exposición pública relativa a las modificaciones estructurales introducidas en virtud del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de abril de 2016, se publica la normativa urbanística de conformidad con los artículos 42.2. del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 157.1 del Decreto 248/2004 de 4 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Se hace constar que los ámbitos de ordenación a los que resalta aplicable la referida normativa urbanística se encuentran delimitados en los planos de ordenación del mismo una vez se publique el acuerdo de aprobación definitiva en el DOCM y se puede consultar en las Oficinas Municipales y a través de la página web municipal: <http://sancarlosdelvalle.infomancha.com/>

San Carlos del Valle, a 12 de febrero de 2020.- El Alcalde-Presidente, José Torres Morales.

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

Título I. Generalidades.

- Capítulo 1. Generalidades.
- Sección 1. Objeto y Ámbito
- Artículo 1.01 Objeto.
- Artículo 1.02 Documentación del PDSU.
- Artículo 1.03 Vigencia y Plazos.
- Artículo 1.04 Condiciones para la Revisión
- Artículo 1.05 Revisión y/o Modificación a causa de planeamiento superior
- Artículo 1.06 Modificaciones Puntuales.
- Artículo 1.07 Tramitación.
- Artículo 1.08 Suspensión del Planeamiento.
- Artículo 1.09 Elementos de la Ordenación Estructural del PDSU.
- Artículo 1.10 Elementos del PDSU con rango de Planeamiento de Desarrollo.
- Artículo 1.11 Criterios de interpretación del Plan.
- Artículo 1.12 Régimen de las Edificaciones fuera de ordenación.
- Artículo 1.13 Abreviaturas

Título II. Regulación de los Sistemas Generales y del Dominio Público.

- Capítulo 1. Condiciones de Protección y Servidumbre de los Bienes Públicos.
- Artículo 2.01 Condiciones de Protección de los Bienes de Dominio Público.
- Capítulo 2. Condiciones y Modo de Ejecución de los Sistemas Generales

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Artículo 2.02 Generalidades.
- Artículo 2.03 Ejecución de los Sistemas Generales.
- Título III. Regulación de los Usos del Suelo.
- Capítulo 1. Usos Globales.
- Artículo 3.01 Tipos de Usos Globales.
- Artículo 3.02 Aplicación de los Usos.
- Artículo 3.03 Intensidad de los Usos Globales.
- Artículo 3.04 Coeficientes de Ponderación.
- Capítulo 2. Regulación de los Usos.
- Sección 1. Uso Residencial.
- Artículo 3.05 Definición.
- Artículo 3.06 Clasificación.
- Sección 2. Uso Terciario-Comercial: Comercial, Hostelero, Oficinas y Recreativo.
- Artículo 3.07 Definición.
- Artículo 3.08 Clasificación.
- Sección 3. Uso Industrial: Productivo y Almacenaje.
- Artículo 3.09 Definición.
- Artículo 3.10 Clasificación.
- Sección 4. Uso Dotacional Equipamiento: Educativo, Cultural y Asistencial.
- Artículo 3.11 Definición.
- Artículo 3.12 Clasificación.
- Sección 5. Uso Dotacional: Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Artículo 3.13 Definición.
- Artículo 3.14 Clasificación.
- Sección 6. Uso Dotacional Deportivo.
- Artículo 3.15 Definición.
- Artículo 3.16 Clasificación.
- Sección 7. Uso Dotacional de Comunicaciones y Aparcamiento.
- Artículo 3.17 Definición.
- Artículo 3.18 Clasificación.
- Sección 8. Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios.
- Artículo 3.19 Definición.
- Artículo 3.20 Clasificación.
- Título IV. Regulación de la Edificación.
- Capítulo 1. Definiciones.
- Sección 1. Condiciones de Parcela.
- Artículo 4.01 Parcela y Linderos.
- Artículo 4.02 Parcela mínima.
- Artículo 4.03 Parcela Edificable.
- Artículo 4.04 Solar.
- Artículo 4.05 Frente de Parcela.
- Artículo 4.06 Frente mínimo de parcela.
- Sección 2. Condiciones de posición de la edificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Artículo 4.07 Fachada de la edificación: Línea y plano de fachada
- Artículo 4.08 Fondo máximo edificable.
- Artículo 4.09 Retranqueos.
- Artículo 4.10 Rasante Oficial.
- Artículo 4.11 Área de Movimiento.
- Sección 3. Condiciones de Ocupación de Parcela.
- Artículo 4.12 Ocupación de parcela.
- Artículo 4.13 Ocupación máxima de parcela.
- Artículo 4.14 Edificación bajo rasante.
- Artículo 4.15 Superficie libre de parcela y Patios.
- Sección 4. Condiciones de Aprovechamiento.
- Artículo 4.16 Local.
- Artículo 4.17 Pieza habitable.
- Artículo 4.18 Coeficiente de Edificabilidad.
- Artículo 4.19 Superficie máxima edificable.
- Sección 5. Condiciones de Volumen.
- Artículo 4.20 Arista de cornisa.
- Artículo 4.21 Altura máxima de la edificación.
- Artículo 4.22 Número máximo de plantas.
- Artículo 4.23 Aprovechamiento bajo cubierta.
- Artículo 4.24 Construcciones sobre cubierta.
- Artículo 4.25 Altura libre de planta.
- Artículo 4.26 Sótanos.
- Artículo 4.27 Semisótanos.
- Artículo 4.28 Cuerpos volados.
- Artículo 4.29 Balcones.
- Artículo 4.30 Terrazas.
- Artículo 4.31 Cuerpos volados cerrados.
- Artículo 4.32 Elementos salientes.
- Artículo 4.33 Marquesinas y Toldos.
- Artículo 4.34 Muestras y Banderines.
- Capítulo 2. Condiciones de Calidad e Higiene.
- Sección 1. Condiciones de Higiene.
- Artículo 4.35 Condiciones de los locales.
- Artículo 4.36 Condiciones de las piezas habitables.
- Artículo 4.37 Dimensión de patios.
- Artículo 4.38 Forma de los patios de parcela
- Sección 2. Condiciones de Calidad, Dotación y Accesibilidad.
- Artículo 4.39 Condición general.
- Artículo 4.40 Condiciones generales de evacuación de residuos.
- Artículo 4.41 Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.
- Artículo 4.42 Climatización y Ventilación forzada.
- Artículo 4.43 Accesos y Portales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Artículo 4.44 Escaleras.
- Artículo 4.45 Localización de los Centros de Transformación.
- Artículo 4.46. Condiciones Generales de Accesibilidad en Espacios Públicos y Construcciones
- Sección 3. Dotación de Aparcamiento.
- Artículo 4.47 Condición general.
- Artículo 4.48 Dimensión y características de los garajes.
- Artículo 4.49 Accesos a garajes.
- Artículo 4.50 Limitación del acceso rodado a garajes.
- Capítulo 3. Condiciones Estéticas Generales.
- Artículo 4.51 Criterio general.
- Artículo 4.52 Fachadas.
- Artículo 4.53 Cubiertas.
- Artículo 4.54 Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.
- Artículo 4.55 salientes de la edificación.
- Artículo 4.56 Cuerpos salientes volados sobre el espacio público.
- Artículo 4.57 Armarios de contadores, equipos de medida.
- Artículo 4.58 Canales y bajantes.
- Artículo 4.59 Rejillas de ventilación
- Artículo 4.60 Instalaciones e climatización.
- Artículo 4.61 Antenas.
- Artículo 4.62 Chimeneas.
- Artículo 4.63 Paneles solares.
- Artículo 4.64 Toldos.
- Artículo 4.65 Anuncios y Muestras.
- Artículo 4.56 Banderines.
- Artículo 4.67 Cerramientos y Celosías.
- Título V. Regulación del Suelo Urbano.
- Capítulo 1. Las Claves de Ordenanza.
- Sección 1. Generalidades.
- Artículo 5.01 Carácter y Alcance de las Claves de Ordenanza.
- Artículo 5.02 Claves de Ordenanza.
- Sección 2. Clave 1. Manzana Cerrada.
- Epígrafe 1. Definiciones.
- Artículo 5.03 Ámbito.
- Artículo 5.04 Parcela mínima.
- Artículo 5.05 Frente mínimo de parcela.
- Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.
- Artículo 5.06 Tipología Edificatoria.
- Artículo 5.07 Edificabilidad máxima.
- Artículo 5.08 Ocupación máxima de parcela
- Artículo 5.09 Fondo edificable máximo.
- Artículo 5.10 Altura máxima de la edificación.
- Artículo 5.11 Sótanos y semisótanos

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Artículo 5.12 Alineaciones y Rasantes.
- Artículo 5.13 Retranqueos.
- Epígrafe 3. Condiciones de Uso.
- Artículo 5.14 Usos permitidos.
- Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares y Condiciones de accesibilidad
- Artículo 5.15 Condiciones generales.
- Artículo 5.16 Fachadas.
- Artículo 5.17 Cubiertas.
- Artículo 5.18 Medianerías.
- Artículo 5.19 Tratamiento de plantas bajas y huecos.
- Artículo 5.20 Marquesinas y toldos.
- Artículo 5.21 Anuncios.
- Artículo 5.22 Condiciones de Accesibilidad de las Construcciones.
- Sección 3. Clave 2. Ampliación Urbana
- Epígrafe 1. Definiciones.
- Artículo 5.23 Ámbito.
- Artículo 5.24 Parcela mínima.
- Artículo 5.25 Frente mínimo de parcela.
- Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.
- Artículo 5.26 Tipología Edificatoria.
- Artículo 5.27 Edificabilidad máxima.
- Artículo 5.28 Ocupación máxima de parcela
- Artículo 5.29 Fondo edificable máximo.
- Artículo 5.30 Altura máxima de la edificación.
- Artículo 5.31 Alineaciones y Rasantes.
- Artículo 5.32 Retranqueos mínimos.
- Epígrafe 4. Condiciones estéticas, compositivas y de accesibilidad.
- Artículo 5.33 Condiciones generales.
- Artículo 5.34 Condiciones de Accesibilidad de las Construcciones.
- Epígrafe 3. Condiciones de Uso.
- Artículo 5.35 Usos permitidos.
- Sección 4. Clave 3. Talleres y Almacenes
- Epígrafe 1. Definiciones.
- Artículo 5.36 Ámbito.
- Artículo 5.37 Parcela mínima.
- Artículo 5.38 Frente mínimo de parcela.
- Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.
- Artículo 5.39 Tipología Edificatoria.
- Artículo 5.40 Edificabilidad máxima.
- Artículo 5.41 Ocupación máxima de parcela
- Artículo 5.42 Fondo edificable máximo.
- Artículo 5.43 Altura máxima de la edificación.
- Artículo 5.44 Alineaciones y Rasantes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Artículo 5.45 Retranqueos.
Epígrafe 3. Condiciones estéticas y compositivas.
Artículo 5.46 Condiciones generales.
Artículo 5.47 Condiciones de Accesibilidad de las Construcciones.
Epígrafe 4. Condiciones de Uso.
Artículo 5.48 Usos permitidos.
Sección 6. Clave 5. Parques y Zonas Verdes.
Epígrafe 1. Definiciones.
Artículo 5.49 Ámbito.
Artículo 5.50 Parcela mínima.
Artículo 5.51 Frente mínimo de parcela.
Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.
Artículo 5.52 Tipología Edificatoria.
Artículo 5.53 Edificabilidad máxima.
Artículo 5.54 Ocupación máxima de parcela
Artículo 5.55 Fondo edificable máximo.
Artículo 5.56 Altura máxima de la edificación.
Artículo 5.57 Alineaciones y Rasantes.
Artículo 5.58 Retranqueos.
Epígrafe 3 Condiciones de Uso.
Artículo 5.59 Usos permitidos.
Epígrafe 4. Condiciones estéticas y compositivas.
Artículo 5.60 Condiciones generales.
Artículo 5.61 Condiciones de Accesibilidad.
Sección 6. Clave 6. Equipamiento.
Epígrafe 1. Definiciones.
Artículo 5.62 Ámbito.
Artículo 5.63 Parcela mínima.
Artículo 5.64 Frente mínimo de parcela.
Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.
Artículo 5.65 Tipología Edificatoria.
Artículo 5.66 Edificabilidad máxima.
Artículo 5.67 Ocupación máxima de parcela
Artículo 5.68 Fondo edificable máximo.
Artículo 5.69 Altura máxima de la edificación.
Artículo 5.70 Alineaciones y Rasantes.
Artículo 5.71 Retranqueos.
Epígrafe 3. Condiciones de Uso.
Artículo 5.72 Usos permitidos.
Epígrafe 4. Condiciones estéticas y compositivas.
Artículo 5.73 Condiciones generales.
Artículo 5.74 Condiciones de Accesibilidad.
Sección 7. Clave 6. Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Epígrafe 1. Definiciones.

Artículo 5.75 Ámbito.

Artículo 5.76 Parcela mínima.

Artículo 5.77 Frente mínimo de parcela.

Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.

Artículo 5.78 Condición Única.

Epígrafe 3. Condiciones estéticas y compositivas.

Artículo 5.79 Condición Generales.

Artículo 5.80 Condiciones de Accesibilidad de las Construcciones.

Epígrafe 4. Condiciones de Uso.

Artículo 5.81 Usos permitidos.

Capítulo 3. Condiciones Particulares de Desarrollo de los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva.

Artículo 5.82 Definición

Artículo 5.83 Desarrollo de los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva.

Artículo 5.84 Delimitación y Características de los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva

Título VI. Normas Regulatoras del Suelo Rústico.

Capítulo 1. División de Suelo Rústico

Artículo 6.01 Definición.

Artículo 6.02 Ámbito de Aplicación.

Artículo 6.03 Categorías/División del Suelo Rústico

Capítulo 2. Actos Autorizables.

Artículo 6.04 Licencia y Autorizaciones Previas.

Artículo 6.05 Licencia de Obras y Proyecto Técnico.

Artículo 6.06 Normas Concurrentes y Otras Autorizaciones

Artículo 6.07 Actos Sujetos a Licencia

Artículo 6.08 Canon de Participación Municipal

Artículo 6.09 Actuaciones sobre Edificaciones Existentes.

Capítulo 3. Usos y Aprovechamientos

Sección 1. Generalidades.

Artículo 6.10 Usos en el Suelo Rústico.

Artículo 6.11 Actos que Requieren Calificación Urbanística.

Artículo 6.12 Condiciones de Actuación.

Sección 2. Condiciones Particulares y Estéticas.

Artículo 6.13 Características de la Edificación.

Artículo 6.14 Condiciones Estéticas Generales

Artículo 6.15 Vallados.

Artículo 6.16 Riesgo de Formación de núcleo de Población

Capítulo 4. Regulación del Suelo Rústico de Protección.

Artículo 6.17 Calificación Urbanística S.Rústico de Protección.

Artículo 6.18 Condiciones Específicas del S.Rústico de Protección Ambiental de Dominio Pú-

blico Hidráulico

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 6.19 Condiciones Específicas del S.Rústico de Protección Ambiental de Dominio Público Pecuario.

Artículo 6.20 Condiciones Específicas del S.Rústico de Protección Cultural

Artículo 6.21 Condiciones Específicas del S.Rústico de Protección Natural por Hábitats.

Artículo 6.22 Condiciones Específicas del S.Rústico de Protección Natural de Montes Consorciados y Zonas Boscosas.

Artículo 6.23 Condiciones Específicas del S.Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Artículo 6.23 Condiciones Específicas del S.Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Título VI. Normas Finales y Transitorias.

Anexo I. Fichas de Gestión del Suelo Urbano de Reserva

Anexo II. Ordenanza de Caminos.

Sección 1. Finalidad y Definiciones.

Sección 2. Gestión y Financiación

Sección 3. Del Uso de los Caminos Rurales.

Sección 4. Licencias.

Sección 5. Vigilancia Control, Infracciones y Sanciones.

Título I. Generalidades

Capítulo 1. Generalidades.

Sección 1. Objeto y ámbito.

Artículo 1.01 Objeto.

El objeto de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) es la ordenación urbanística del término de San Carlos del Valle definiendo su estructura urbanística y la ordenación detallada del Suelo Urbano, así como el tratamiento del Suelo Rústico conforme al régimen previsto para esta clase de suelo en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del PDSU de San Carlos del Valle y sustituyen en todas sus determinaciones al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1993 de aplicación hasta la fecha en el municipio.

Artículo 1.02 Documentación del PDSU.

De acuerdo tanto con lo previsto en el art.30 del Texto Refundido del TRLOTAU y el 52 del Reglamento de Planeamiento, como con la Norma Técnica de Planeamiento, las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo Urbano se contienen en los siguientes documentos:

Documentación escrita:

Volumen I. Memoria.

Memoria Informativa. Memoria Justificativa.

Volumen II. Normativa

Ordenanzas Edificación y Normas Urbanísticas.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Volumen III. Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Volumen IV. Estudios Complementarios.

Volumen V. Memoria Ambiental

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documentación gráfica:

Planos de Información Urbanística:

I-01	Encuadre Territorial	E-1:50.000	
I-02	Limite del Término Municipal y Catastro Rustica	E-1:10.000	
I-03	Fotografía Aérea	E-1:10.000	
I-04/05	Afecciones y otra información	E-1:10.000	
I-06	Catastro de Urbana	E-1:2.000	
I-07	Red Viaria y Espacios libres	E-1:2.000	
I-08	Red de Abastecimiento de Agua	E-1:2.000	
I-09	Red de Saneamiento y Depuración	E-1:2.000	
I-11	Red Alumbrado Publico	E-1:2.000	
I-12	Red de Drenaje	E-1:2.000	
I-13	Usos del Suelo y Tipologías Existentes	E-1:2.000	
I-14/15	Intensidad de Edificación y Alturas	E-1:2.000	
I-16	Zonas Ordenación Urbanística	E-1:2.000	
I-18	Ordenación Vigente.		
	Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (1993)	E-1:2.000	

Planos de Ordenación:

OE-1	Ordenación del Término Municipal	E-1:10.000	
OE-2	Clasificación y Usos Globales del Suelo	E-1:10.000	
OE-3	Zonas de ordenación Urbanística	E-1:2.000	
OE-4	Sistema General de Comunicaciones y Equipamientos	E-1:2000	
OE-5	Infraestructuras Generales de Redes Servicios.	E-1:2.000	
OD-1	Calificación y Gestión del Suelo	E-1:2.000	
OD-2	Alineaciones y Rasantes	E-1:2.000	
OD-3	Esquema de la Red de Abastecimiento de Agua	E-1:2.000	
OD-4	Esquema de Trazado de las Red de Alcantarillado	E-1:2.000	

Artículo 1.03 Vigencia y Plazos.

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De acuerdo con el artículo 42.3 de la TRLOTAU su vigencia será indefinida.

Artículo 1.04 Condiciones para la Revisión.

De acuerdo a lo previsto en el art.40 del TRLOTAU procederá la revisión del PDSU cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos y determinaciones estructurales.

Procederá la revisión del PDSU cuando:

- La ejecución del PDSU ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante desarrollos no previstos inicialmente.
- Sobrevengan circunstancias que lo justifiquen por afectar a criterios determinantes de la estructura general orgánica del territorio, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento
- Cuando las Modificaciones Puntuales introducidas desvirtúen la estructura general.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 1.05 Revisión y/o Modificación a causa de planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de ámbito supra-municipal que afecte total o parcialmente al término se procederá a la modificación de las determinaciones del Plan para adaptarse al mismo.

Artículo 1.06 Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente PDSU las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio o a los elementos estructurantes del mismo.

Los reajustes puntuales de la delimitación de los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva derivados tanto de los estudios y proyectos de mayor detalle y escala, como de la estructura de la propiedad existente con anterioridad a la aprobación del presente PDSU, no tendrán consideración de modificación puntual.

Del mismo modo la sustitución de un uso de la titularidad pública dotacional por otro, asimismo de titularidad pública, adecuado a las necesidades dotacionales de la población en cada momento no tendrá la consideración de modificación del Plan.

Los instrumentos de desarrollo del presente PDSU podrán abordar reajustes de las alineaciones del viario no estructurante propios de los estudios y proyectos de mayor detalle y escala, sin que ello tenga el carácter de modificación del mismo, siempre que ello no comporte la reducción de las anchuras viarias o de las superficies de espacio libre público y se garantice la continuidad del viario interior del polígono con el viario de las áreas colindantes.

En todos los casos se entenderá que las alteraciones del trazado del viario grafiado como estructurante, o de localización de los equipamientos, tienen la consideración de modificación del PDSU.

Artículo 1.07 Tramitación.

Con carácter general la modificación o innovación de los Planes deberá abordarse con la misma clase de Plan y procedimiento con que fue aprobado el instrumento que se pretende modificar.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas y la propia Revisión del PDSU se sujetarán a las disposiciones establecidas en el artículo 41.3 del TRLOTAU.

Artículo 1.08 Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, previos los trámites oportunos, ésta podrá, para acordar su revisión en todo o en parte de su ámbito, proponer al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística la suspensión de la vigencia del presente PDSU o de los proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 123 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.09 Elementos de la Ordenación Estructural del PDSU.

A efectos del desarrollo del presente Plan, deberá considerarse que en el mismo tienen rango de Ordenación Estructural, precisándose para su alteración la tramitación de una modificación puntual del PDSU, (no para su reajuste como consecuencia de estudios de mayor detalle o escala) las siguientes determinaciones:

- Delimitación de los suelos Urbano y Rústico, cuando ello no sea consecuencia de ajustes de ámbitos y límites a la estructura parcelaria existente, que no sobrepasen el diez (10) por ciento del polígono.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Asignación de Usos e incremento de los coeficientes de Intensidad de Aprovechamiento/edificabilidad establecido para cada área.

- Trazado y características de la red viaria estructurante.

- Todas aquellas determinaciones que no constituyen planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.10 Elementos del PDSU con rango de Planeamiento de Desarrollo.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2 del TRLOTAU a efectos del desarrollo del presente Plan deberá considerarse que en el mismo tienen rango de Ordenación Detallada las siguientes determinaciones:

- Aprobación de Ordenanzas Municipales complementarias de las presentes en aspectos no reguladas por éstas.

- Alineaciones propuestas, que podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle o por Planes de Reforma Interior que se redacten.

En todos los casos deberá justificarse que la modificación que se pretende no implica revisión mediante el estudio justificado de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones del PDSU.

Artículo 1.11 Criterios de Interpretación del Plan.

La interpretación de la documentación, que corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística actuante (sin perjuicio de otras Administraciones), deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.

- En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a las Memorias.

- De los Planos de Información (serie I) y Ordenación (series OE y OD), prevalecerán los de Ordenación y de éstos los de escala más detallada.

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

- En caso de diferencias entre la superficie real del polígono y la consignada en el PDSU los aprovechamientos serán resultado de aplicar la edificabilidad bruta, y en su caso la densidad de viviendas por Ha, a la superficie real del terreno.

- En general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

- El viario grafiado tendrá carácter vinculante (en cuanto a su traza que no a sus dimensiones que podrán ser superiores a las señaladas) cuando tenga la condición de estructurante, teniendo carácter de recomendación en otro caso.

Artículo 1.12 Régimen de las Edificaciones en Fuera de Ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano que resultasen disconformes con el mismo quedarán sometidos al régimen de fuera de ordenación.

El ayuntamiento comunicará al registro de la propiedad, a efectos de su constancia, las limitaciones y condiciones especiales en la concesión de licencias en edificaciones fuera de ordenación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

1. Fuera de Ordenación Total.

En las construcciones y edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del nuevo planeamiento sólo se podrán autorizar obras de mera conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.

2. Fuera de Ordenación Parcial.

En las construcciones sólo parcialmente incompatibles con el nuevo planeamiento se podrán autorizar, asimismo, obras parciales y circunstanciales de consolidación, así como las de mejora, reforma y, en casos justificados, ampliación de la superficie construida que se determinen.

En ningún caso se entenderán incluidas en la situación prevista en este apartado las edificaciones o instalaciones en suelo rústico que hubieran obtenido legalmente la preceptiva licencia urbanística y que se hubieran ejecutado de conformidad con la misma.

Artículo 1.13 Abreviaturas.

Las abreviaturas que se emplean a lo largo de estas Normas tienen los siguientes significados:

- LSE Ley estatal 2/2008 correspondiente al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
- TRLOTAU Ley autonómica 1/2010 correspondiente al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- LAP Ley autonómica 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- LAC Ley autonómica 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
- RP Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RD 248/2004.)
- RR Reglamento del suelo rustico (DL 242/20004)
- RGU Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RD 29/2011)
- RDU Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (RD 34/2011).
- PP Plan Parcial.
- PE Plan Especial.
- PERI Plan Especial de Reforma Interior.
- ED Estudio de Detalle.
- ITP Instrucciones de Planeamiento.
- ITP Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de los planes (DL 178/2010)
- PAU Programas de Actuación Urbanizadora.
- PU Proyecto de Urbanización.
- PR Proyecto de Reparcelación.

- CNAE Código Nacional de Actividades Económicas.

- RSCL Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Título II. Regulación de los Sistemas Generales y del Dominio Público.

Capítulo 1. Condiciones de Protección y Servidumbre de los Bienes Públicos.

Artículo 2.01 Condiciones de Protección de los Bienes de Dominio Público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino público o con un cauce público será preceptivo con que, con carácter previo, la autorización y licencia de obras se condicione al deslinde y restitución del dominio público.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Cuando se trate de cauces y lagunas se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido 1/2001 de la Ley del Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; cuando se trate de carreteras se estará a lo dispuesto en las distintas leyes y reglamentos de carreteras.

Las fincas con frente a caminos públicos se deslindaran garantizando las distancias entre lindes de parcela de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Caminos Rurales de S. Carlos, incluida como Anexo I del presente Plan, y con la categoría establecida para cada camino rural.

Capítulo 2. Condiciones y Modo de Ejecución de los Sistemas Generales.

Artículo 2.02 Generalidades.

En San Carlos del Valle tendrán la consideración de Sistema General: el cementerio, el depósito de abastecimiento y el vertedero, además de los suelos calificados por el PDSU como zonas verdes de Sistema General definidas de acuerdo con los estándares mínimos del TRLOTAU.

Artículo 2.03 Ejecución de los Sistemas Generales.

La ejecución de los Sistemas Generales del Suelo Urbano Consolidado correrá a cargo de la Administración Local mediante expropiación o adquisición del suelo; en el Suelo Urbano No consolidado -de Reserva Urbana- tanto la adquisición de suelo como su ejecución material correrá a cargo de cada polígono en la cuantía establecida en los artículo 5.82 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.

En la materialización de los Sistemas Generales previstos por el PDSU se estará a lo previsto en el art.127 y 148 del TRLOTAU en cuanto a la ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y a la liberalización de los procesos expropiatorios.

Título II. Regulación de los Usos del Suelo

Capítulo 1. Los Usos Globales

Artículo 3.01 Tipos de Usos Globales.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano distingue los usos, que se desarrollarán con arreglo a lo establecido en este capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento.

- Residencial.
- Uso Terciario: Comercial, hostelero oficinas y recreativo.
- Industrial: Productivo y Almacenaje.
- Dotacional Equipamiento: educativo, Cultural, Administrativo y Asistencial
- Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Dotacional Deportivo.
- Dotacional Comunicaciones: Aparcamiento.
- Dotacional Infraestructuras y Servicios.

Artículo 3.02 Aplicación de los Usos.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uso se establece.

Cuando sobre una misma parcela o edificación se den diferentes usos, cada uso cumplirá las especificaciones establecidas en las presentes Normas para cada uno de ellos; la definición de las condiciones de edificación de la instalación que las albergue se regirán por las del uso que tuviera mayor superficie útil.

El desarrollo de los distintos Polígonos del Suelo Urbano de Reserva deberá atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el PDSU, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En el suelo urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en la normativa vigente y cumplan, en su caso, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer además el resto de las condiciones establecidas en el Plan.

Artículo 3.03 Intensidad de los Usos Globales.

Por la idoneidad en su localización los usos globales pueden ser considerados: uso principal, uso alternativo, uso complementario o uso prohibido.

Uso Principal: es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, pudiendo alcanzar al 100 por 100 de la edificación de la parcela.

Uso complementario: es aquel que puede coexistir con el uso principal sin rebasar el 49% de la edificabilidad total asignada a la parcela.

Uso alternativo: es aquél que puede sustituir al uso principal rebasando la limitación del 49% de los usos complementarios, y

Uso prohibido: es aquél que, por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Artículo 3.04 Coeficientes de Ponderación.

A efectos de ponderación de los distintos usos característicos previstos serán de aplicación las previsiones establecidas en el art. 34 del Reglamento de Planeamiento.

Capítulo 2. Regulación de los Usos

Sección 1. Uso Residencial.

Artículo 3.05 Definición.

Se entenderá como uso residencial toda edificación destinada a alojamiento humano en forma permanente, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones, garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Artículo 3.06 Clasificación.

En base a su relación con la parcela se diferencian tres categorías:

1a. Vivienda unifamiliar -RU-, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada. Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán como tales los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación, siendo en cualquier caso necesario que se cumpla:

- La imposibilidad de disposición independiente de la parcela comunal.
- El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida.
- Darse cumplimiento al resto de condiciones de la clave de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

2a. Vivienda multifamiliar o colectiva -RP-, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

3a. Residencia Comunitaria -RC- o la correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o lucro.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sección 2. Uso Terciario Comercial: Comercial, Hostelero, Oficinas y Recreativo**Artículo 3.07 Definición.**

Corresponde a los espacios y locales abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio) o a proporcionar servicios a la población (restaurantes, bares, oficinas, etc.), así como actividades terciarias y despachos profesionales.

Artículo 3.08 Clasificación.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen tres grandes sectores de actividad:

TC-Terciario Comercial: correspondiente a actividades de suministro y venta de mercancías al público. Dentro de esta categoría se distinguen dos categorías:

- Categoría 1a. Comercio diario u ocasional en locales de pequeña superficie de venta.
- Categoría 2a. Agrupaciones Comerciales y Comercio mixto al por menor en locales pertenecientes a la misma razón comercial o en Agrupaciones Comerciales integradas por varias razones comerciales con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías y complejos comerciales.

TH-Terciario Hostelero: correspondiente a actividades de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc. y de reunión-espectáculos públicos para el desarrollo tanto de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo (salvo deporte) Dentro de este sector se distinguen cuatro categorías:

- Categoría 1b. Establecimientos de bebidas, cafés y de restaurantes sin espectáculos.
- Categoría 2b. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos, así como salas de reunión y espectáculos, Pubs y discotecas en locales cerrados correspondientes a actividades de ocio en régimen de explotación con fines lucrativos
- Categoría 3b. Salas de reunión y espectáculos, Pubs y discotecas al aire libre o en espacios abiertos para actividades de ocio en régimen de explotación con fines lucrativos.
- Categoría 4b. Establecimientos para el alojamiento temporal, con instalaciones complementarias de comedores, cafetería, garaje, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.

TO-Terciario Oficinas: correspondiente a actividades terciarias de prestación de servicios administrativos, técnicos y financieros.

Sección 3. Uso Industrial: Productivo y Almacenaje.**Artículo 3.09 Definición.**

Comprende los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Artículo 3.10 Clasificación.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen dos grandes sectores de actividad:

Categoría 1a. Pequeños almacenes y talleres artesanales con instalaciones no molestas con el uso residencial y compatibles totalmente con él, que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.

Categoría 2a. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación que obligan a su localización dentro de áreas industriales.

Sección 4. Uso Dotacional Equipamiento: Educativo, Cultural y Asistencial.**Artículo 3.11 Definición.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privado, tales como: escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios,

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

espectáculos, religiosos, deportivos, etc., necesarios para cubrir las necesidades de la población de municipio.

Artículo 3.12 Clasificación.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen tres grandes sectores de actividad:

DEDU-Dotacional Educativo: correspondiente a actividades de enseñanza y formación en todos sus niveles y tanto de explotación privada como pública. Dentro de este sector se distinguen dos categorías:

- Categoría 1a. Establecimientos en edificio exclusivo o no, de titularidad pública o privada, destinados a actividades de enseñanza o investigación en todos sus grados y actividades.

- Categoría 2a. Establecimientos en edificio exclusivo, de titularidad pública o privada, destinados a actividades de enseñanza o investigación en todos sus grados y actividades.

DSA-Dotacional Sanitario y Asistencial: correspondiente a actividades de servicio de asistencia social y medico-veterinaria, tanto de explotación privada como pública, necesaria para la adecuada cobertura de las demandas de la población. Dentro de este sector se distinguen dos categorías:

- Categoría 1b Los destinados a la prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin residencia colectiva.

- Categoría 2b Los destinados a la prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, Centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con o sin residencia aneja.

D-CU-DE-Dotacional Cultural: correspondiente a actividades de carácter cultural y religioso necesarios para la adecuada formación humana de la población. Dentro de este sector se distingue una única categoría:

- Categoría 1c Los destinados a centros de culto y de reunión de sociedades con o sin ánimo de lucro.

Sección 5. Uso Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes.

Artículo 3.13 Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento de las vías principales de tráfico rodado necesarios para garantizar una adecuada salubridad y conseguir una mejor imagen urbana.

Artículo 3.14 Clasificación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establece una única categoría:

- Categoría 1a. Áreas ajardinadas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

Sección 6. Uso Dotacional Deportivo.

Artículo 3.15 Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios, tanto públicos como privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Artículo 3.16 Clasificación.

Por su diferenciación funcional se distinguen dos categorías

- Categoría 1a. Espacio y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

- Categoría 2a. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sección 7. Uso Dotacional De Comunicaciones y Aparcamiento.

Artículo 3.17 Definición.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas, en las edificaciones, públicas o privadas, o en el espacio libre de parcela.

Artículo 3.18 Clasificación.

Por su diferenciación funcional se distingue una única categoría

- Categoría 1a. Aparcamientos de uso público o privado en instalaciones tanto en parcelas privadas como en el espacio viario.

Sección 8. Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios.

Artículo 3.19 Definición.

Se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública, o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

Artículo 3.20 Clasificación.

En función del ámbito al que sirven se distingue una única categoría

- Categoría 1a. Construcciones e instalaciones al servicio de las necesidades locales tales como cementerio, centros de transformación, etc.

Título IV. Regulación de la Edificación

Capítulo 1. Definiciones

Sección 1. Condiciones De Parcela.

Artículo 4.01 Parcela y Linderos.

Se entiende por parcela el lote de terreno, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos e inscrito en el Registro de la Propiedad, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico, y vinculado a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme al PDSU.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 4.02 Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

Artículo 4.03 Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las Claves de Ordenanza que cumple con las condiciones fijadas para su zona por el PDSU y que es susceptible de ser edificada.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento edificatorio establecido en las presentes ordenanzas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que la totalidad de las parcelas resultantes finales sean mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada Clave de Ordenanza; la segregación/agregación deberá producirse en un único acto administrativo, a efectos de inscripción registral, y como resultado de todo ello ninguna de las parcelas finales rebasará la edificabilidad máxima permitida por la Clave de Ordenanza aplicable.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 4.04 Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en el PDSU para ser edificada y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta al menos con los servicios de:

- Acceso por vía pavimentada abierta al uso público contando con calzada pavimentada y encintado de aceras u otra pavimentación de carácter urbano bordeando al menos el frente de la parcela
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.

Artículo 4.05 Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública -calles/plazas- de la privada -parcelas o solares- y dota a ésta de acceso; constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación y sobre la cual puede establecerse, en su caso, un retranqueo de la edificación

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Artículo 4.06 Frente mínimo de parcela.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada Clave de Ordenanza del PDSU que determina la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Sección 2. Condiciones de Posición de la Edificación.**Artículo 4.07 Fachada de la edificación: Línea y plano de fachada.**

Se entiende por línea de fachada a la intersección del plano de fachada, en planta baja, con el terreno.

Se entiende por plano de fachada el plano que separa el espacio edificado del no edificado conteniendo en su interior todos los elementos constructivos de la edificación excepto aleros y cornisas y balcones, miradores o terrazas.

Artículo 4.08 Fondo máximo edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la línea de fachada, o a la alineación de parcela en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación.

Artículo 4.09 Retranqueos.

Se entiende por retranqueo la distancia mínima que debe separar la línea e fachada y la alineación oficial de parcela y resto de linderos; deberá quedar libre de todo tipo de edificación sobre rasante salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en la Clave de Ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o terreno.
- Pistas y elementos deportivos con cierre/vallados ciegos de hasta tres (3) metros de altura máxima.

Artículo 4.10 Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se tomará en el eje de las mismas, salvo indicación en contrario; en el viario ya urbanizado se considerará como tal el perfil el existente, excepto que el PDSU prevea su modificación.

Artículo 4.11 Área de movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación tras la aplicación de los retranqueos mínimos establecidos por la Clave de Ordenanza correspondiente.

Sección 3. Condiciones de Ocupación de Parcela.

Artículo 4.12 Ocupación de Parcela.

Es la que superficie que resulta de la proyección vertical del plano de fachada sobre el terreno, descontándose los patios de parcela si estos se desarrollan desde la planta baja.

Artículo 4.13 Ocupación máxima de parcela.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie que resulta de la proyección vertical del plano de fachada sobre el terreno; a estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante ni los vuelos de terrazas, balcones y miradores.

Artículo 4.14 Edificación bajo rasante.

Es toda edificación cuyo techo (cara inferior de forjado) se encuentra a menos de un (1) metro sobre la cota de la rasante oficial, no pudiendo albergar estancias habitables si no es con el cumplimiento de las condiciones particulares establecidas para cada Clave de Ordenanza.

Artículo 4.15 Superficie libre de parcela y Patios.

Se entiende por superficie libre de parcela el área residual de la misma no ocupada por la edificación, sobre la que no se permiten edificaciones sobre rasante y en la que son de obligado cumplimiento las condiciones generales de conservación, higiene y ornato.

Se entiende por patio la superficie de parcela libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.

Sección 4. Condiciones de Aprovechamiento.

Artículo 4.16 Local.

Se entiende por local el espacio de un edificio compuesto por una o varias piezas contiguas dedicadas al desarrollo y ejercicio de una única actividad.

Artículo 4.17 Pieza Habitable.

Se entiende por pieza habitable aquellas en la que se desarrollan actividades susceptibles de requerir la permanencia prolongada de personas por lo que deberán disponer de ventilación e iluminación natural y, excepto en la tipología de edificación unifamiliar, no localizarse en sótanos o semi-sótanos.

Artículo 4.18 Coeficiente de Edificabilidad.

Coeficiente de Edificabilidad Neta. Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en metros cuadrado construido -m²c- por cada metro cuadrado de parcela -m²s- neta edificable, descontados los viales y espacios libres públicos.

Coeficiente de Edificabilidad Bruta. Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m²c sobre rasante por cada m²s de superficie total del ámbito de referencia.

Artículo 4.19 Superficie Máxima Edificable.

Es el producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, de la manzana, o del Polígonos del Suelo Urbano de Reserva, según que el Coeficiente sea Neto o Bruto.

En la Superficie Máxima Edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas, se tendrán en cuenta:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- En todos los usos los sótanos y semisótanos destinados a usos no vivideros -aparcamiento, almacén, etc. no computaran como superficie edificable.

- El aprovechamiento bajo cubierta, incluso si esta directamente ligado a la planta inferior, computará como superficie edificable en toda su área de altura libre superior a 1,50 metros.

- Las pérgolas de madera o aluminio y similares, así como los porches y los cuartos de instalaciones, no computaran como superficie edificable con independencia tanto de que estén cubiertos o no, como de su posición respecto a la fachada de la construcción.

- Los soportales y pasajes de uso no particular no computarán a efecto de superficie construida.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable los cuerpos volados computaran del siguiente modo:

- Balcones no computan.

- Las terrazas computarán al 50% de su superficie.

- Cuerpos volados cerrados y miradores computan al 100%

Sección 5. Condiciones de Volumen.

Artículo 4.20 Arista de cornisa.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el alero o con la cara inferior del forjado del techo de última planta permitida.

En el caso de no existir este último forjado la Arista de Cornisa será la definida por la intersección del plano de la cara inferior del faldón de cubierta con el plano de fachada

Artículo 4.21 Altura máxima de la edificación.

Es la distancia a la que puede situarse la arista de cornisa desde la rasante oficial.

La altura del edificio se medirá en el punto medio de la línea de fachada tomando como origen la cota de la acera o rasante del terreno; si la rasante de la calle o terreno no es horizontal, se dividirá la fachada en tramos que no superen los veinte (20) metros de longitud, realizando la medición en el punto medio de cada tramo, dando lugar al escalonamiento de la edificación.

Artículo 4.22 Número máximo de plantas.

Determina el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo todas las plantas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja; los aprovechamientos bajo cubierta directamente ligados a la planta inferior no computaran a efecto del número máximo de plantas.

Artículo 4.23 Aprovechamiento bajo cubierta.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, sin que se pueda, en ningún caso, independizar este espacio como planta independiente por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior de cuya propiedad formara parte.

En la planta bajo cubierta se permitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Las terrazas no podrán tener un ancho paralelo a la línea de fachada superior a (4) cuatro metros.

- En cada fachada la suma de los anchos de terraza paralelos a la línea de fachada no será superior al (30%) treinta por ciento de la longitud de esta.

- La separación mínima será de dos (2) metros entre dos terrazas contiguas y de un (1) metro con el lindero medianero,

Artículo 4.24 Construcciones sobre cubierta.

Sobre cubierta únicamente serán admisibles elementos mecánicos y constructivos no habitables -cajas de escalera, antepechos, barandillas, remates ornamentales, etc.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En edificaciones de cubierta plana se permitirán los antepechos, barandillas y remates ornamentales de hasta ciento veinte (120) cm por encima de la arista de cornisa.

Artículo 4.25 Altura libre de planta.

Es la distancia desde la cara superior del pavimento a la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 4.26 Sótanos.

Se entiende por sótano la planta de edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a menos de un (1) metro de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Su altura libre no será inferior a doscientos veinte cincuenta (250) centímetros.

Artículo 4.27 Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara inferior del techo a igual o menor distancia de un (1) metro sobre la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Cuando no se den dichas condiciones no podrá considerarse semisótano y la planta computara como planta sobre rasante.

Artículo 4.28 Cuerpos volados.

Son los elementos de la edificación que rebasan la alineación fijada o el plano de fachada; altura libre mínima sobre el espacio público será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 4.29 Balcones.

Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros, medidos desde el plano de fachada, no cerrados por ninguno de sus lados, y cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación y que cuentan con elementos de seguridad de rejería. Su longitud total cumplirá las condiciones estéticas establecidas en el art. 4.57 de la presente normativa.

Artículo 4.30 Terrazas.

Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados, superiores a treinta (30) centímetros medidos desde el plano de fachada.

Artículo 4.31 Cuerpos volados cerrados

Son cuerpos volados en los que el cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada.

Artículo 4.32 Elementos salientes.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Artículo 4.33 Marquesinas y Toldos

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada dintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada dintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Artículo 4.34 Muestras y Banderines.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Capítulo II. Condiciones de Higiene y Calidad**Sección 1. Condiciones de Higiene.****Artículo 4.35 Condiciones de los Locales.**

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados a vivienda o al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en sus piezas habitables y en una longitud no inferior a tres (3) metros, al menos una de las siguientes condiciones:

a) Tener huecos a calle, plaza o patio.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, en el cual pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a dos tercios (2/3) de la altura máxima permitida y con un mínimo de seis (6) metros.

Artículo 4.36 Condición de las piezas habitables.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirán la instalación de piezas habitables, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares y cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Ordenanzas.

Artículo 4.37 Dimensión de patios.

En obras de nueva planta o ampliación la dimensión mínima de patios, siendo "A" la separación entre paramentos opuestos, será:

DIMENSIÓN MÍNIMA DE PATIOS		
Uso del Local	Paramento frontal c/huecos.	Paramento frontal ciego.
Estar & Dormitorios	A>0,40H	A>0,25H
	>3 metros	>2,70 metros
Cocina	A>0,30H	A>0,20H
	>3 metros	>2,50 metros
Escalera & otros Usos	A>0,25H	A>0,16H
	>2,70 metros	>2,10 metros

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería.

Los patios abiertos a fachada no podrán exceder en su fondo al tamaño de su boca (anchura) y este último tendrá un mínimo de cinco (5) metros.

En el resto de las obras -rehabilitación y reforma- la dimensión de patios será la existente si es inferior al establecido para las obras de nueva planta, siempre que no se incremente la altura de la edificación.

Artículo 4.38 Forma de los patios de parcela.

Los patios conservarán uniformes sus dimensiones en toda su altura excepto que las incrementen; en ningún caso se permitirá ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior.

Los linderos de los patios abiertos a fachada podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres y medio (3,5) metros de altura máxima que unan los distintos paramentos de fachada de la edificación.

Sección 2. Condiciones de Calidad, Dotación y Accesibilidad.**Artículo 4.39 Condición General.**

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En todas las nuevas construcciones se garantizará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y en especial en aquellos de sus apartados referentes a dotar a las construcciones de la máxima eficiencia térmica y el uso de energías alternativas.

Artículo 4.40 Condiciones generales de evacuación de residuos.

En obras de nueva planta o ampliación no se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón o sin acometer a la red general de saneamiento.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos, previo a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales de talleres e industrias deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la normativa vigente y del Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha, respecto del control y depuración de vertidos debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento municipal, el sistema de depuración general y el sistema de acuíferos de su término.

Artículo 4.41 Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Los depósitos en el caso de ser subterráneos podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos de parcela; las bocas de carga de los depósitos si se localizan sobre la vía pública no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

Artículo 4.42 Climatización y Ventilación forzada.

No se permitirá la instalación de aparatos de climatización vistos desde el espacio público, excepto en edificaciones existentes del casco antiguo donde no sea posible localizar estos en la cubierta de la edificación o en patios.

Los nuevos sistemas de climatización no podrán impulsar aire y/o disipar calor a espacios viales o públicos a menos de dos y medio (2,5) metros de altura del borde inferior de la rejilla (o tobera de expulsión de gases) medido a la rasante del espacio público, debiendo estar provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba; dichos aparatos no podrán verter las aguas de condensación a la vía o espacio público.

Las actividades que puedan originar olores como restauración, obradores, cocinado industrial, tostaderos de café, churrerías, freidoras, hornos, etc., contarán con un sistema de extracción que impida molestias a los colindantes. La ventilación y extracción del aire deberá hacerse siempre a través de chimenea reglamentaria, provista en su caso, de los dispositivos de filtrado o absorción que pudiesen ser precisos.

Artículo 4.43 Accesos y Portales.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, debiéndose someter a la aprobación municipal la situación y diseño de la misma.

Los accesos a las edificaciones se realizarán desde el viario/espacio público; cuando el acceso se efectúe a través de un espacio libre privado este tendrá una anchura mínima de tres (3) metros.

Las edificaciones de uso terciario o distinto de residencial deberán contar con un acceso de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de dos (2) metros de ancho.

Los portones de acceso rodado al interior de las parcelas tendrán un ancho mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y su apertura se realizará hacia el interior de la parcela o edificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 4.44 Escaleras.

La anchura útil mínima de las escaleras en obras de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio/local, será la establecida en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 4.45 Localización de los Centros de Transformación.

Los Centros de Transformación deberán:

- Integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones de su entorno.
- Si se localizan sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
- No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zona verde).
- No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, excepto que sean subterráneos.

Artículo 4.46 Condiciones Generales de Accesibilidad en Espacios Públicos y Construcciones.

Cualquier actuación o intervención tanto sobre el espacio público como sobre edificaciones y construcciones deberá tener en cuenta a siguiente normativa sectorial:

Normativa de Rango Estatal.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia sobre condiciones básicas de accesibilidad de los espacios públicos urbanizados y edificaciones B.O.E.: 11/05/07
- Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de la Jefatura de Estado que aprueba la Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad BOE: 3/12/03
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, de la Jefatura del Estado que aprueba la Ley sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. BOE: 31/5/95.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo sobre Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios B.O.E.: 23/5/89
- RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Normativa de Rango Autonómico.

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha. DOCM 20/04/2011
- Corrección errores al Decreto 158/1997, de la Consejería de Bienestar Social DOCM: 20/02/98
- Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. (DOCM 54 de 5 de Diciembre).
- Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de C-LM. (DOCM 32, 24/Junio de 1994).

Sección 3. Dotación de Aparcamiento.**Artículo 4.47 Condición general.**

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total deberá disponer una dotación de plazas de aparcamiento, localizadas en el interior de la propia parcela, bien en superficie, bien bajo rasante, con el número de plazas mínimo establecido en su clave de ordenanza.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destina a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

En base a las características singulares de la parcela -superficie, forma y linderos-, así como a la posición de la misma respecto del viario público o a la topografía, el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos Municipales podrá eximir justificadamente del cumplimiento de la reserva mínima de plazas de aparcamiento y de las condiciones singulares de rampas de acceso.

En todos los casos los garajes cumplirán las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 4.48 Dimensión y características de los garajes.

En las plazas de aparcamiento cuando estas no se localicen en el espacio viario público, se estará a:

a) La dimensión libre mínima de la plaza de aparcamiento, que no podrá ser reducida por ningún elemento estructura vertical, será de quinientos (500) cm., doscientos cuarenta (240) centímetros de ancho

b) El número total de plazas en el interior de la parcela, no podrá rebasar al que corresponde a una plaza de aparcamiento por cada veinte y cinco (25) metros cuadrados.

c) Cuando el garaje tenga más de cinco (5) plazas, preverá una dotación mínima del 4% del número total de plazas para personas con movilidad reducida; dicha plaza contara con un espacio de acercamiento, que puede ser compartido y que permita la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro delante de la puerta del conductor; dicho espacio de aproximación estará comunicado con un itinerario de uso comunitario accesible

d) En el caso de locales de tres o más plazas estas se grafiarán en el pavimento.

e) La pendiente recomendada en rampas será del dieciséis (16) % en tramos rectos y del doce (12) % en tramos curvos, medidos en la línea media de la vía de circulación; los radios de giro mínimos serán de seis (6) metros debiendo disponer en todo su recorrido de una anchura mínima de trescientos (300) centímetros.

Artículo 4.49 Acceso a garajes.

El acceso a los garajes tendrá una anchura mínima de trescientos (300) centímetros de ancho, no pudiendo rebasar la puerta, en ningún punto, la alineación de parcela.

En todos los casos la rampa de acceso no podrá superar el cinco (5) por ciento de pendiente en un tramo no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en su arranque desde la acera pública y en el interior de la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a cinco (5) metros.

Artículo 4.50 Limitación acceso rodado a garajes.

El acceso a los garajes podrá no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- En intersecciones de reducida visibilidad

- En lugares donde el acceso rodado a garaje incida negativamente sobre la circulación de vehículos o personas.

Capítulo 3. Condiciones Estéticas Generales.

Las presentes Condiciones Estéticas Generales serán de aplicación con carácter universal en la totalidad el núcleo urbano de San Carlos del Valle y deberán ser complementadas y particularizadas, en el área sujeta a la ordenanza Clave 1.Manzana Cerrada, con las Condiciones Estéticas Particulares establecidas en el Epígrafe 4 de dicha calve de ordenanza (artículo 5.15 y siguientes).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 4.51 Criterio General.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

En todos los casos y para todas las edificaciones se procurará adecuar los volúmenes de las nuevas construcciones a la topografía del área minimizando el impacto sobre el paisaje.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos no definidos como vinculantes en la presente normativa; en tal caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

Artículo 4.52 Fachadas.

a) Composición

Las fachadas se resolverán mediante una composición en la que huecos y macizos compongan un conjunto unitario y armónico. Las fachadas interiores, así como las medianerías visibles desde el espacio público y los hastiales laterales exentos, deberán tratarse con el mismo criterio y materiales que los paramentos de la fachada principal.

Se adoptará preferentemente como material de fachada el dominante en más del 50 % de longitud total del frente de manzana en la que se localice; en manzanas carentes de edificación se adoptarán soluciones de enfoscados y revestimientos continuos.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada adaptándose en lo posible a la altura de las edificaciones colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso, cuando estas tengan diferente número de plantas en cuyo caso deberá resolverse compositivamente la transición entre las diferentes alturas.

Se procurará la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, debiéndose considerar las plantas bajas parte inseparable de la fachada, por lo tanto deben tratarse de forma conjunta con el resto de la fachada. Para ello en la documentación gráfica de la solicitud de obras que les afecte, se adjuntará información de toda la fachada y parcela, no sólo del local o zona de actuación.

b) Revestimientos de fachada.

Los materiales de cerramiento no acusarán, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantos de forjado, estructura, etc. debiendo aportar una superficie continua a la fachada. En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales de textura no brillante.

En la elección de los materiales de fachada se dará preferencia a los que exijan menores costos de mantenimiento, debiéndose utilizar preferentemente los materiales y texturas predominantes en el frente de manzana en el que se ubique la edificación, procurando homogeneizar la imagen urbana y evitar impactos visuales negativos.

En fachadas vistas desde el espacio público se utilizarán preferentemente el enfoscado y pintado (mejor pinturas de base natural que las sintéticas), debiéndose utilizar preferentemente colores de las gamas ocre o blanco, propios de la arquitectura tradicional.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

c) Medianerías.

Cuando se realicen obras en una edificación deberán tratarse las partes descubiertas visibles desde el espacio público, tanto de las edificaciones contiguas como de la edificación propia, con materiales y colores de fachada semejantes a los de la nueva edificación.

d) Zócalos.

La altura máxima de los zócalos de fachada será de 1,20 metros y se realizarán teniendo en cuenta el entorno edificado en el que se ubiquen los inmuebles.

Deberán ejecutarse con materiales permeables, morteros porosos y/o aplacados de piedra natural no permitiéndose zócalos "a la tirolesa" de cemento por no ser propios de la arquitectura tradicional.

Se, deberán utilizar preferentemente colores de las gamas ocre, marrón o blanco, propios de la arquitectura tradicional, y sin que ello excluya el empleo de zócalos en color añil a modo y semejanza de los existentes en el núcleo urbano.

No se permitirá el recubrimiento de los zócalos con elementos cerámicos vidriados, azulejería o prefabricados. En el caso de que se ejecuten con aplacado de piedra, ésta será de piedra caliza, en colores claros y sin pulir.

Artículo 4.53 Cubiertas.

Las cubiertas en caso de ser inclinadas tendrán pendiente máxima de treinta (30º) grados sexagesimales desde el vértice de la cara inferior del alero de forjado.

Cuando se haya alcanzado la altura máxima permitida se prohíbe sobrepasar el plano de cubierta con mansardas y buhardillas, debiéndose resolver la cubierta mediante planos rectos, no quebrados.

En ningún caso la altura de coronación de cubierta podrá sobrepasar una altura libre de cuatro (4) metros medidos desde la cara superior del forjado techo de la última planta o de la arista de cornisa.

Excepto en el polígono industrial, en el que se permite la teja de hormigón y la chapa lacada color teja que no emita destellos, los materiales de las cubiertas inclinadas del resto de núcleo serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, teja curva, vieja, o mixta, envejecida, nunca plana; la teja envejecida a emplear no será de manchas geométricas uniformes sino de envejecimiento irregular.

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas, las aluminizadas, así como los recubrimientos plásticos y las cubiertas de pizarra.

En el caso de reforma de la cubierta, tendrán que mantenerse las características originales y/o tradicionales de la misma, con relación a su material, color y tipo de teja, evitando modificar las pendientes originales; las nuevas tejas se colocarán preferentemente en los ríos o canales de las cubiertas y las viejas en las cobijas y caballetes.

En las construcciones de patios interiores de parcela no visibles desde el espacio público excepcionalmente se admitirán cubiertas de fibrocemento, teja plana, teja mixta de color uniforme, pizarra, chapa, panel sándwich y acabados metálicos.

Artículo 4.54 Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.

Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo tener un tratamiento adecuado a la estética urbana.

Se prohíbe la construcción de secaderos y torreones exentos salvo cuando pueda demostrarse su preexistencia.

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos; las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías/cerramientos que dificulten su visión directa.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 4.55 Salientes de la edificación.

La alineación exterior de fachada no podrá rebasarse en ninguna planta de la edificación con vuelos salientes superiores a siete (7) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elemento de seguridad (rejas) o escaparates.

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) cm. de altura mínima, debiendo en su caso banquear el mismo garantizando en cualquier caso una altura mínima de cuarenta (40) cm.; los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

En el resto de las plantas de piso únicamente se permitirá rebasar la alineación oficial con cornisas y aleros hasta un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, o con elementos ornamentales que no supongan incremento de la superficie construida.

Artículo 4.56 Cuerpos salientes volados sobre el espacio público.**a) Condiciones Generales de los vuelos.**

Los cuerpos volados deberán retirarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los linderos laterales y de los elementos de iluminación o arbolado del espacio público; en todos los casos deberán tener una altura libre de paso de trescientos cincuenta (350) centímetros en cualquiera de sus puntos.

b) Balcones.

Se admitirán balcones sin más limitación que no superar cincuenta (50) centímetros, en su vuelo del plano de fachada; dejarán altura libre mínima sobre rasante de tres y medio (3,5) metros. Los elementos de seguridad de los balcones serán de rejería en color negro no admitiéndose materiales opacos (ladrillo, piezas de hormigón u otros materiales de fábrica).

No se permiten balcones corridos y en su localización en la fachada los balcones no ocuparán más del cuarenta (40%) por ciento de la longitud de fachada; cada una de las unidades de balcón no tendrá una longitud superior a dos metros (2) metros, debiendo separarse entre sí mas ciento cincuenta (150) centímetros.

Como excepción a lo anterior en las edificaciones de la plaza mayor del área del BIC se permite la balconada corrida o galería de madera.

c) Terrazas.

En todos los casos se admitirán terrazas entrantes del plano de fachada, prohibiéndose en la ordenanza Clave 1.Manzana Cerrada las terrazas en cubierta situadas en la crujía de la edificación a la calle o visibles desde el espacio público.

d) Marquesinas.

Las marquesinas guardarán la adecuada armonía con la edificación a la que sirven. En todos los casos la altura mínima libre, medida desde la cara inferior de la marquesina, será:

- Sobre el espacio público rodado trescientos cincuenta (350) centímetros;
- Sobre el espacio peatonal/aceras, trescientos (300) centímetros.
- Sobre el espacio privado, libre.

En las parcelas privadas se admitirán pérgolas, sin limitación de longitud, incluso dentro de las áreas de retranqueo de la edificación, siempre que su altura no supere los trescientos (300) centímetros.

Artículo 4.57 Armarios de contadores, equipos de medida.

Se situarán preferentemente en las jambas de las puertas o en la fachada mediante hornacina enrasada con el plano exterior de la misma; su puerta de cierre tendrá un acabado mimetizado (mismo material o color) con la fachada de la edificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Los cables de instalaciones que discurran por fachada se alojarán en regleta de color semejante a la fachada o pintarán en el mismo color que ésta, mimetizándose con los acabados de la misma.

a. Los canalones se situarán volados en el borde del alero.

b. Las nuevas bajantes se ubicarán preferentemente en el límite entre la edificación objeto de la intervención y las edificaciones colindantes o en tramos intermedios, procurando no alterar significativamente la composición de la fachada y discurriendo en un solo trazado vertical hasta planta baja, salvo que se trate de gárgolas, en cuyo caso, la ubicación y número de las mismas se decidirá, a propuesta del promotor, por el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos.

c. Se prohíbe el uso del PVC en su color.

d. Serán preferentemente metálicos (chapa galvanizada, cobre o cinc.), prohibiéndose el PVC en su color.

Artículo 4.59 Rejillas de ventilación:

Las rejillas en fachada destinadas a la ventilación de locales se ubicaran en paramentos de patios interiores. Cuando ello no fuera posible, se armonizarán con las proporciones de los huecos de fachada y mimetizaran con el color de la fachada, a fin de minimizar su impacto y facilitar su integración con el entorno.

Artículo 4.60 Instalaciones de climatización:

Se prohíbe la ubicación de aparatos de climatización anclados a fachada o en las cubiertas visibles desde espacios públicos; con el fin de que las unidades externas no sean visibles desde la vía pública, su ubicación se realizará con de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Ancladas a los muros de patios interiores.

2. Emplazadas en cubiertas técnicas, entendiéndose por tales las cubiertas planas de dimensiones reducidas para alojar la maquinaria y las situadas en el faldón posterior (interior) de la cubierta.

En el caso de edificios existentes, en los que no fuera posible adoptar tal solución, lo cual deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto, la ubicación de las unidades externas se realizará según los siguientes criterios:

a) En el caso de locales comerciales o viviendas situadas en planta baja, se podrán ubicar en el interior del local, en hueco dispuesto al efecto y adaptando las rejillas al despiece de la carpintería de fachada, o mimetizadas en algún otro elemento de las mismas como rótulos.

En ningún caso Las rejillas podrán sobresalir del plano de fachada y se dispondrán a una altura mínima de 2,5 metros, medidos desde la rasante de la acera.

b) En el caso de viviendas situadas en planta primera, se podrán disponer en los balcones, ocultas tras celosías de madera, barnizadas o pintadas en colores similares a las carpinterías, buscando su integración en la fachada.

En ningún caso se permitirá el vertido de las aguas de condensación a la vía pública.

Artículo 4.61 Antenas:

No podrán instalarse antenas en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios, permitiéndose su instalación en faldones interiores de las cubiertas, siempre que no sean visibles desde las vías y espacios públicos.

En los BIC y sus áreas de protección para su autorización, deberá presentarse un fotomontaje de la instalación solicitada a fin de valorar su impacto.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 4.62. Chimeneas:

Se reducirá el impacto de las chimeneas sobre el tejado al mínimo imprescindible; se procurará la ubicación que permita la menor elevación posible del plano de cubierta debiendo quedar separadas del alero.

Las chimeneas y/o elementos de ventilación u otros que sobresalgan de la cubierta, deben ejecutarse de fábrica, con acabado similar a la fachada. Para los remates se utilizarán tejas o piezas cerámicas.

Artículo 4.63 Paneles solares:

Atendiendo a la excepcionalidad permitida en el CTE en los ámbitos de los BIC y sus áreas de protección, así como en los edificios incluidos en el catálogo de bienes protegidos, solo se autorizará la colocación de paneles solares o equipos de captación en cubiertas cuando dichos elementos no fuesen visibles desde cualquier lugar público.

Artículo 4.64 Toldos.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte y cinco (225) centímetros; su saliente deberá caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de sesenta (60) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos no podrán rebasar el ancho de vuelo o del hueco de fachada; los toldos fijos se regularán como las marquesinas.

Artículo 4.65 Anuncios y Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros del plano de fachada y una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas. Cuando sean luminosos se ubicarán a más de doscientos cincuenta (250) centímetros de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso los muros medianeros podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados a una altura superior a trescientos cincuenta (350) centímetros sobre el espacio público; sus dimensiones tendrán las mismas limitaciones que las marquesinas. En los ámbitos BIC y sus áreas de protección se prohíben los anuncios y muestras tipo banderolas y banderines.

Artículo 4.66 Banderines.

En los ámbitos BIC y sus áreas de protección se prohíben los anuncios y muestras tipo banderolas y banderines.

En el resto de núcleo urbano sólo se admitirá la instalación de banderines en calles de anchura superior a diez (10) metros debiendo cumplir las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Deberán tener una altura mínima libre sobre el espacio público de trescientos cincuenta (350) centímetros en cualquiera de sus puntos.

Artículo 4.67 Cerramientos y celosías.**a) Cerramientos definitivos.**

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados se ejecutarán preferentemente con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio.

En caso de edificaciones retranqueadas respecto de la línea de parcela el cerramiento de esta se ejecutará sobre la alineación oficial con un zócalo de obra de fábrica de altura máxima de sesenta (60) centímetros sobre el que podrá disponerse bien un elemento de seguridad -reja o valla metálica-, bien un seto vegetal, hasta una altura total no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. En el caso de cerramientos opacos de fábrica su acabado será en color blanco y estarán rematados por piezas cerámica tipo teja.

En los ámbitos de parcela destinados a pistas deportivas privadas de parcela se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cinco (5) metros, siempre que se ejecute, excepto en su base de altura no superior a tres (3) metros, con materiales diáfanos (tela metálica o plastificada -en ningún caso cristal, metacrilato o similar-).

b) Vallado de solares y cerramientos provisionales.

Por razones de ornato y salubridad será obligatoria la ejecución de un cerramiento provisional de parcela, con un vallado ciego (metálico o de hormigón o de fábrica -estos últimos pintados en blanco-), y de una altura comprendida entre doscientos (200) y doscientos cincuenta (250) centímetros cuando se produzca el derribo de cualquier finca y no prevea iniciarse su edificación antes de tres meses desde la concesión de la licencia de derribo.

El vallado se ubicará en la alineación de parcela, permitiéndose invadir provisionalmente el espacio público viario, en un ancho no superior a ciento cincuenta (150) centímetros, cuando la edificación de la parcela vaya a iniciarse en un plazo no superior a un mes y en tanto se ejecute el forjado del suelo de la planta primera.

Título V: Regulación del Suelo Urbano

Capítulo 1. Las Claves de Ordenanza.

Sección 1. Generalidades.

Artículo 5.01 Carácter y Alcance de las Claves de Ordenanza.

Las Claves de Ordenanza del presente título regulan, junto a las Condiciones de Uso del Título III, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, las actividades y construcciones que se desarrollen en San Carlos del Valle.

El régimen de compatibilidad o tolerancia que se establece para cada clave es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad derivada por la posible situación de "fuera de ordenación".

Artículo 5.02 Claves de Ordenanza.

A los efectos de aplicación diferenciada de los parámetros de aprovechamiento previstos, complementarios de las Áreas/Polígonos de Gestión establecidos, el presente Plan de Delimitación del Suelo Urbano establecen las siguientes Claves de Ordenanza:

- Manzana Cerrada.
- Ampliación Urbana.
- Talleres y Almacenes
- Parques y Zonas Verdes.
- Equipamiento.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Sección 2. Clave 1. Manzana Cerrada.

Epígrafe 1. Definiciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 5.03 Ámbito.

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías, con patio de parcela, mayoritariamente alineada a vial, en una extensión que coincide con el actual caserío y constituye la primera seña de identidad del municipio.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano OD-1. Calificación y Gestión del Suelo con la Clave 1.

Artículo 5.04 Parcela Mínima.

La superficie de parcela mínima será cien (100) metros cuadrados o el catastral existente con anterioridad a estas ordenanzas si es menor que aquel, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Artículo 5.05 Frente Mínimo de Parcela.

La longitud mínima del frente de parcela será de seis (6) metros o el catastral existente con anterioridad a estas ordenanzas si es menor que aquel, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.**Artículo 5.06 Tipología Edificatoria.**

La tipología predominante será EAV.Edificación Alineada a Vial, en la categoría EMC. Edificación en Manzana Cerrada, según queda definida en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5.07 Edificabilidad Máxima.

En obras de nueva planta la superficie máxima edificable será:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE PARCELA	
Manzana Cerrada	1,30 m ² c/m ² s

En obras de Rehabilitación y Reforma será la existente si es superior.

En todos los casos se permitirá un aprovechamiento resultado de la edificación sobre todo el frente de parcela con un fondo de doce (12) metros y una altura de dos plantas (baja+1).

Artículo 5.08 Ocupación Máxima de Parcela.

En obras de Nueva Planta o ampliación la ocupación máxima de parcela será del ochenta y cinco (85) % de parcela neta

En obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima de parcela será la existente si es superior a la anterior.

Artículo 5.09 Fondo Edificable Máximo.

El fondo máximo edificables será libre si bien en todos los casos la edificación deberá cumplir las condiciones de ocupación y edificabilidad de la presente Clave y las generales referentes a la dimensión mínima de patios.

Artículo 5.10 Altura Máxima de la Edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros y dos plantas (baja+1).

En todos los casos se garantizará que la cumbrera de la edificación no rebase la altura de 3,20 m. medidos desde la cara superior del último forjado en su intersección con el plano de fachada.

Artículo 5.11 Sótanos y semisótanos.

En los ámbitos BIC y sus áreas de protección se prohíben los sótanos y semisótanos.

En el resto de esta ordenanza se permiten las plantas sótano y se prohíben los semisótanos, sin que ello permita superar la altura máxima de cornisa permitida.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 5.12 Alineaciones y Rasantes

La edificación deberá ejecutarse apoyada en la alineación de parcela, no estableciéndose alineaciones interiores de edificación, que se establecerán libremente en cada caso.

Artículo 5.13 Retranqueos.

No se fijan retranqueos de la edificación por tratarse de edificación fija de fachada.

Epígrafe 3. Condiciones de Uso.

Artículo 5.14 Usos Permitidos.

A efecto de la tolerancia de usos en ambos grados de la Clave 1. Manzana Cerrada se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Cond.P art.
Tipo	Categoría		
RESIDENCIAL			
	1a. Vivienda Unifamiliar	RU	Principal
	2a. Vivienda Multifamiliar	RP	Principal
	3a. Residencia Comunitaria	RC	Principal
TERCIARIO: Comercial, Hostelerio, Oficinas y Recreativo.			
Comercial	1a. Comercio Diario/ocasional	TC	Alternativo
	2a. Agrupación Comercial y otros	TC	Alternativo
Hostelerio	1b. Locales sin espectáculos	TH	Alternativo
	2b. Locales con espectáculos	TH	Alternativo
	3b. Salas de Reunión	TH	Alternativo
	4b. Alojamiento Temporal	TH	Alternativo
Oficinas	1c. Despachos y Oficinas	TO	Alternativo
INDUSTRIAL: Productivo y Almacenaje.			
	1a Industria compatible con vivienda		Complementario
	2a Industria y Almacenes en polígono		Prohibido
DOTACIONAL EQUIP.:Educativo/Cultural/Administrativo/Asistencial			
Educativo	1a. Enseñanza en Edif. No Exc.	DEDU	Alternativo
	2a Enseñanza en Edif.Exclusivo	DEDU	Alternativo
Asistenc.	1b.Centros sin internamiento	DSA	Alternativo
	2b.Centros con internamiento	DSA	Alternativo
Cultural	1c.Centros Reunión y Culto	D CU DE	Alternativo
DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES			
	1a. Áreas Ajardinadas	DV	Alternativo
DOTACIONAL DEPORTIVO			
	1a. Instalac. sin espectadores	D DE	Complementario
	2a. Instalac. con espectadores	D DE	Alternativo
DOTACIONAL COMUNICACIONES: Aparcamiento			
	1a. Aparcamiento	DC	Complementario
DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS.			
	1a. Instalaciones no habitables	DEIS	Alternativo

1. Deberá garantizar un acceso independiente desde la vía pública.
2. En edificio exclusivo.

Epígrafe 4. Condiciones Estéticas Particulares y Condiciones de Accesibilidad.

Artículo 5.15 Condiciones Generales.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en capítulo 3 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas, complementadas por las establecidas en el presente Epígrafe.

Artículo 5.16 Fachadas.

Las fachadas de las edificaciones cumplirán:

En cuanto a la configuración:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se procurará armonizar la composición de la nueva fachada teniendo en cuenta las líneas de referencia del conjunto (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.).

- Los hastiales laterales exentos y medianerías deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

- Los materiales de cerramiento no acusarán, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantos de forjado, estructura, etc. debiendo aportar una superficie continua a la fachada.

- Excepto en obras de rehabilitación que no afecten al exterior, las instalaciones a situar en las fachadas visibles desde el espacio público deberán empotrarse en el muro.

En cuanto a los materiales:

- Se adoptará preferentemente como material de fachada el dominante en más del 50 % de longitud total del frente de manzana en la que se localice; en manzanas carentes de edificación se adoptaran soluciones de enfoscados y revestimientos continuos.

- Se prohíben tanto los morteros industriales tipo "monocapa", ya que su contenido en cemento, su textura regular y sus áridos no son compatibles con la arquitectura tradicional.

- En fachadas vistas desde el espacio público se utilizarán preferentemente el enfoscado y pintado (mejores pinturas de base natural que las sintéticas), debiéndose utilizar preferentemente colores de las gamas ocre o blanco, propios de la arquitectura tradicional. Preferentemente se utilizarán los colores:

COLORES DE LA CARTA RAL EN FACHADAS	
Fachadas	9001, 9002, 9003, 9010, 9016 (blancos)
	1013, 1014 (cremas)
	7035, 7044, 7047 (grises crema)

- Se permiten zócalos de hasta ciento veinte (120) centímetros de altura siempre que tengan una textura continua. Los zócalos podrán resaltarse, o fosearse, del plano de fachada hasta un máximo de cuatro (4) centímetros; preferentemente se utilizará la gama de colores:

COLORES DE LA CARTA RAL EN ZOCALOS	
Zócalos	Crema
	8000, 8001, 8002, 8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8017, 8023, 8024, 8025, 8028, 8029
	Sienas
	3005, 3009, 3011, 3031, 4004 (rojos y almagres)
	5002 (azul).
	100, 4002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1019, 1024, 1036

- En fachadas y zócalos se prohíben los chapados de alicatados, así como cualquier material susceptible de emitir brillos y destellos.

En cuanto a los huecos de fachada:

- Los elementos de carpintería exterior se colocarán a haces interiores de los huecos. En las carpinterías de los vanos exteriores a fachadas se empleará, preferentemente, la madera natural barnizada o pintada, en colores oscuros, sin brillo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

También podrá autorizarse la carpintería metálica en acabados oscuros mates (por ejemplo: marrón oscuro), o la recuperación de colores tradicionales, siempre que quede debidamente justificado. Preferentemente se utilizarán la gama de colores

COLORES DE LA CARTA RAL EN CARPINTERIAS	
Carpinterías	<p>PERSIANAS: 3032, 4004 (rojos y almágres) 6002, 6020, 6022 (verdes), 8003, 8007, 8012, 8016 (marrones).</p> <p>CARPINTERÍA DE VENTANAS: 3032, 4004 (rojos y almágres), 6002, 6020, 6022 (verdes), 8003, 8007, 8012, 8016 (marrones).</p> <p>PUERTAS Y PORTADAS: 3032, 4004 (rojos y almágres), 6002, 6020, 6022 (verdes), 8003, 8007, 8012, 8016 (marrones).</p>

- Las puertas de acceso a los inmuebles y a garajes cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías (color y material).

- En el caso de que el material empleado fuera madera se ejecutarán con lamas verticales de/o despiece vertical de tablas sobre soporte metálico no visto (bastidor de acero).

- En el caso de los garajes se permiten las puertas enrollables que podrán ser de madera, metálicas o de PVC, lacadas en el mismo tono y características exigidas para el resto de las carpinterías de fachada; debiendo ocultar elementos tales como cajas o guías que sobresalgan del plano de fachada.

- Las persianas, en caso de ser enrollables, tendrán el mismo acabado que la carpintería, y el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de la carpintería exterior.

En cuanto a los elementos de seguridad (rejerías).

- Se priorizará la reparación de las existentes tradicionales y su recolocación en su posición original frente a la sustitución; se evitará la imitación engañosa de modelos antiguos.

- Su dimensión será tal que no desborde en más de quince (15) centímetros a cada lado del hueco; su vuelo máximo sobre la fachada a la vía pública será de 10 centímetros.

- En el caso de instalación puntual de nuevas rejas o renovaciones de éstas, se seguirá el acabado de las ya existentes. En el supuesto de nueva instalación, el material a utilizar será la forja o fundición, con colores en tonos oscuros (negro, marrón o gris}, acabado mate. Se prohíbe la rejería de aluminio anodizado natural.

Artículo 5.17 Cubiertas.

En esta calve de ordenanza será de aplicación con carácter general:

En cuanto a la forma:

- En obras de nueva planta únicamente se admitirán cubiertas inclinadas de pendientes comprendida entre 25 y 30 grados sexagesimales. En los casos de obras de rehabilitación y reforma de la edificación se admitirá el mantenimiento de las cubiertas planas preexistentes.

- En todos los casos los planos de cubierta serán rectos no admitiéndose quiebras de los mismos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Los planos de cubierta se orientarán preferentemente realizando el vertido de aguas hacia el viario y patios interiores.

- Todos los huecos correspondientes a la planta del aprovechamiento bajo cubierta se resolverán obligatoriamente en el mismo plano del faldón de cubierta y con su misma pendiente, no permitiéndose buhardillas ni mansardas que rebasen la pendiente de dichos faldones cuando la edificación alcance la altura máxima permitida.

- En obras de nueva planta, rehabilitación o reforma se admitirán las cubiertas planas existentes.

En cuanto a los materiales:

- En obras de nueva planta o rehabilitación las cubiertas serán de teja cerámica, curva vieja, o mixta, envejecida, nunca plana; la teja envejecida a emplear no será de manchas geométricas uniformes sino de envejecimiento irregular.

- Quedan prohibidas las cubiertas de material hidráulico, laminas plásticas o fibrocemento si no están cubiertas por teja cerámica curva.

En cuanto a los aleros y vertido de aguas de cubierta.

- Las soluciones de aleros serán las tradicionales evitándose soluciones de aleros de cubierta mediante la colocación de ladrillos aplantillados vistos con perfiles especiales tipo "pecho paloma", p cornisas de hormigón.

- Se prohíbe el vertido de aguas a la vía pública sin canalón, debiéndose situar los canalones en el borde del alero.

- Bajantes y canalones serán preferentemente metálicos (chapa galvanizada, cobre o cinc.), prohibiéndose el PVC en su color.

- Las nuevas bajantes se ubicarán preferentemente en el límite entre la edificación objeto de la intervención y las edificaciones colindantes o en tramos intermedios, procurando no alterar significativamente la composición de la fachada y discurriendo en un solo trazado vertical hasta planta baja, salvo que se trate de gárgolas, en cuyo caso, la ubicación y número de las mismas se decidirá, a propuesta del promotor, por el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos.

Artículo 5.18 Medianerías.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

Del propio edificio: Las medianerías vistas desde el espacio público deberán tratarse con los mismos materiales, texturas y colores RAL que el resto de fachadas del espacio público del edificio.

De edificios contiguos: Cuando se realicen obras en una edificación deberán tratarse las partes descubiertas visibles desde el espacio público de las edificaciones contiguas con materiales y colores de fachada semejantes a los de la nueva edificación.

Artículo 5.19 Tratamiento de plantas bajas y huecos.

Se prohíben las formas que no se ajusten a la composición y materiales del edificio al que pertenezcan.

Los huecos de fachada tendrán un ritmo de huecos vertical predominante haciendo prevalecer la estructura del machón sobre el vano y la dimensión vertical. Los huecos de plantas bajas destinados a pasos de carruajes no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los tres (3) metros.

Se procurará respetar aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

Artículo 5.20 Marquesinas y Toldos.

En esta zona de ordenanza no se permiten marquesinas y para los toldos será de aplicación con carácter general:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Los toldos no serán rígidos, tendrán la anchura de los huecos sobre los que se instalen y se ajustarán a lo establecido en el artículo 4.65.
- Los toldos deberán realizarse en colores lisos y sin brillos en los colores de la carta RAL contemplados en el presente apartado:

COLORES DE LA CARTA RAL PERMITIDOS	
Toldos	1013 (crema)
	9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 (blancos)

Artículo 5.21 Anuncios.

La localización de los rótulos no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas decorativas y formales de la edificación.

Ubicación:

Tipo A. En el interior de huecos siempre que quede retranqueado del plano de fachada y lo permita la altura del hueco. Solo se admitirán en las puertas de acceso al local, pudiendo en los demás casos rotularse directamente sobre el vidrio del escaparate.

Tipo B. En el paramento de fachada sobre los huecos de luces o de paso, con iluminación indirecta o retroiluminada.

Tipo C. Placa de pequeño tamaño en el acceso al edificio, señalando nombre de la razón comercial y planta.

Tipo D. Banderolas ancladas perpendicularmente al plano de fachada.

Dimensión:

Para cada tipo la dimensión máxima de los rótulos será:

	Altura máxima	Longitud máxima	Grosor máximo
Tipo A	50 centímetros.	La del hueco en el que se inserta	No sobresaldrá del plano de fachada
Tipo B	- 50 centímetros - No sobrepasará 1/3 de la altura del hueco sobre el que se sitúa.	La mayor de: - La del hueco sobre el que se sitúa - $\frac{3}{4}$ longitud fachada	10 centímetros de grosor máximo de la letra.
Tipo C	25 centímetros	40 centímetros	5 centímetros
Tipo D	80 centímetros	1 metro incluido apoyos y anclajes	1 centímetro
	- La altura libre mínima de paso en acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros. - Cualquiera de sus elementos de estructura o información se separará del borde exterior del acerado más de sesenta (60) centímetros. - Únicamente se permitirá una por cada razón comercial		

Materiales.

- Estarán fabricados con un único material, preferentemente metálico acero o aluminio; cuando sean pintados sobre los paños de fachada se realizarán con pintura de acabado mate.

- El diseño del rótulo incorporará el sistema de iluminación más adecuado a sus características y siempre en una solución en la que rótulo e iluminación constituyen un elemento de diseño integrado, nunca como dos independientes.

- Únicamente se permitirá la iluminación intermitente en locales de servicio público (farmacia, seguridad, centros sanitarios y similares).

- En los toldos en huecos de locales comerciales de planta baja la rotulación se localizará en el faldoncillo vertical del toldo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Colores.

- Los rótulos deberán realizarse en los colores de la carta RAL contemplados para zócalos y carpinterías. Se admitirá la utilización de otros colores en los logotipos corporativos del establecimiento.

Artículo 5.22 Condiciones de Accesibilidad de las Construcciones

Cualquier construcción sujeta a la presente Clave de ordenanza deberá dar cumplimiento a las normativas establecidas en el artículo 4.47 de las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 3. Clave 2 Ampliación Urbana.

Epígrafe 1. Definiciones.

Artículo 5.23 Ámbito.

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar, alineada o no a vial, localizada como expansión del primer caserío de San Carlos del Valle, en la que puede admitirse una menor homogeneidad de materiales y formas que en área central.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano OD-1. Calificación y Gestión del Suelo con la Clave 2.

Artículo 5.24 Parcela Mínima.

La superficie de parcela mínima será de doscientos (200) m²s para nuevas agregaciones y/o segregaciones o el catastral existente con anterioridad a estas ordenanzas, si es menor que aquel y siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social

Artículo 5.25 Frente Mínimo de Parcela.

La longitud del frente mínimo de parcela sobre la alineación oficial a calle será de ocho (8) metros para nuevas parcelaciones, o el catastral existente con anterioridad a estas ordenanzas si es menor que aquel y siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.

Artículo 5.26 Tipología Edificatoria.

Tipología predominante: EAV. Edificación Alineada a Vial, en la categoría EMC. Edificación en Manzana Cerrada, y EMA. Edificación en Manzana Abierta, según quedan definidas en el Anexo II del RP.

Artículo 5.27 Edificabilidad Máxima.

La superficie máxima edificable de parcela neta será de 1,20 m²c/m²s.

Artículo 5.28 Ocupación Máxima de Parcela.

La ocupación máxima será del setenta y cinco (75) % de parcela neta.

Artículo 5.29 Fondo Edificable Máximo.

No se establece fondo máximo edificable.

Artículo 5.30 Altura Máxima de la Edificación.

La altura máxima será de 7,00 metros y dos plantas (baja+1).

La cumbrera de la edificación no rebasará la altura de 3,20 m. medidos desde la cara superior del último forjado.

Artículo 5.31 Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones de la edificación serán libres excepto que éstas sean definidas como alineación fija de fachada en el Plan; las rasantes serán las definidas en la documentación gráfica de PDSU.

Artículo 5.32 Retranqueos mínimos.

El retranqueo mínimo de la edificación será:

- Nulo o mayor de tres (3) metros a alineación de parcela.

- Mayor de tres (3) metros a linderos laterales, permitiéndose el adosamiento a ambos linderos laterales en caso de promoción unitaria o acuerdo entre propietarios colindantes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Mayor de cinco (5) metros a lindero posterior.

Epígrafe 3. Condiciones Estéticas, Compositivas y de Accesibilidad.

Artículo 5.33 Condiciones Generales.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en capítulo 3 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

En obras de nueva planta, rehabilitación o reforma se admitirán las cubiertas de chapa metálica, en color rojo o granate, y las cubiertas planas existentes.

En parcelas en esquina el Ayuntamiento podrá condicionar el lindero al que deba adosarse la edificación para crear un mejor ritmo de edificación.

Artículo 5.34 Condiciones de Accesibilidad de las Construcciones

Cualquier construcción sujeta a la presente Clave de ordenanza deberá dar cumplimiento a las normativas establecidas en el artículo 4.47 de las presentes Normas Urbanísticas.

Epígrafe 4. Condiciones de Uso.

Artículo 5.35 Usos Permitidos.

A efecto de la tolerancia de usos, en la Clave 2. Ampliación Urbana se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Cond.Par t.
Tipo	Categoría		
RESIDENCIAL			
	1a. Vivienda Unifamiliar RU	Principal	--
	2a. Vivienda Multifamiliar RP	Prohibido	---
	3a. Residencia Comunitaria RC	Principal	--
TERCIARIO: Comercial, Hostelero, Oficinas y Recreativo.			
Comercial	1a. Comercio Diario/ocasional TC	Alternativo	--
	2a. Agrupación Comercial y otros TC	Complementario	--
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos TH	Alternativo	--
	2b. Locales con espectáculos TH	Prohibido	1
	3b. Salas de Reunión TH	Prohibido	2
	4b. Alojamiento Temporal TH	Alternativo	--
Oficinas	1c. Despachos y Oficinas TO	Alternativo	--
INDUSTRIAL: Productivo y Almacenaje.			
	1a Industria compatible con vivienda	Alternativo	1
	2a Industria y Almacenes en polígono	Complementario	---
DOTACIONAL EQUIP.: Educativo/Cultural/Administrativo/Asistencial			
Educativo	1a. Enseñanza en Edif. No Exc. DEDU	Alternativo	
	2a Enseñanza en Edif.Exclusivo DEDU	Alternativo	
Asistenc.	1b.Centros sin internamiento DSA	Alternativo	--
	2b.Centros con internamiento DSA	Alternativo	1
Cultural	1c.Centros Reunión y Culto D CU DE	Alternativo	1
DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES			
	1a. Áreas A Jardinadas DV	Alternativo	--
DOTACIONAL DEPORTIVO			
	1a. Instalac. sin espectadores D DE	Complementario	--
	2a. Instalac, con espectadores D DE	Alternativo	2
DOTACIONAL COMUNICACIONES: Aparcamiento			
	1a. Aparcamiento DC	Complementario	--
DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS.			
	1a. Instalaciones no habitables DEIS	Alternativo	--

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

1. Deberá garantizar un acceso independiente desde la vía pública
2. Únicamente en edificio exclusivo.

Sección 4. Clave 3. Talleres Y Almacenes.

Epígrafe 1. Definiciones.

Artículo 5.36 Ámbito.

Corresponde a las áreas destinadas a alojar el empleo industrial del municipio, en establecimientos dedicados tanto a instalaciones agroindustriales y la prestación de servicios como a la obtención y transformación de materias primas y semielaboradas y al almacenaje.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano OD-1. Calificación y Gestión del Suelo con la Clave 3.

Artículo 5.37 Parcela Mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 5.38 Frente Mínimo de Parcela.

El frente mínimo de parcela edificable será de diez (10) metros.

Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.

Artículo 5.39 Tipología Edificatoria.

Corresponde a las tipologías de edificación EA. Edificación Aislada en la categoría EAE. Edificación Aislada Exenta, EAA. Edificación en Aislada Adosada, y ETE. Edificación Tipología Específica, según quedan definidas en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5.40 Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Talleres y Almacenes	1,00 m ² c/m ² s

En todos los casos se admitirá complementariamente una entreplanta de superficie no superior al treinta (30%) por ciento de la superficie construable destinada a actividades de almacén o administrativas al servicio de la instalación.

Artículo 5.41 Ocupación Máxima de Parcela.

La ocupación máxima de parcela neta será del ochenta (80) por ciento.

Artículo 5.42 Fondo Edificable Máximo.

No se fija fondo edificable máximo.

Artículo 5.43 Altura Máxima de la Edificación.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cumbrera de cubierta será de ocho (8) metros.

Dicha altura podrá rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

Artículo 5.44 Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

Las rasantes serán las establecidas en la documentación gráfica de PDSU o en la de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen.

Artículo 5.45 Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la edificación será de cinco (5) metros al frente y fondo de parcela y tres (3) metros al resto de los linderos, permitiéndose el adosamiento a los linderos laterales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Epígrafe 3. Condiciones Estéticas, Compositivas y de Accesibilidad.

Artículo 5.46 Condiciones Generales.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en capítulo 3 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 5.47 Condiciones de Accesibilidad de las Construcciones

Cualquier construcción sujeta a la presente Clave de ordenanza deberá dar cumplimiento a las normativas establecidas en el artículo 4.47 de las presentes Normas Urbanísticas.

Epígrafe 4. Condiciones de Uso.

Artículo 5.48 Usos Permitidos.

A efecto de la tolerancia de usos, en la Clave 3. Talleres y, Almacenes se estará a:

IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Cond. Par t.
Tipo	Categoría		
RESIDENCIAL			
	1a. Vivienda Unifamiliar	RU	Complementario
	2a. Vivienda Multifamiliar	RP	---
	3a. Residencia Comunitaria	RC	---
TERCIARIO: Comercial, Hostelero, Oficinas y Recreativo.			
Comercial	1a. Comercio Diario/ocasional	TC	Alternativo
	2a. Agrupación Comercial y otros	TC	---
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	TH	Alternativo
	2b. Locales con espectáculos	TH	Alternativo
	3b. Salas de Reunión	TH	Complementario
	4b. Alojamiento Temporal	TH	---
Oficinas	1c. Despachos y Oficinas	TO	Complementario
INDUSTRIAL: Productivo y Almacenaje.			
	1a. Industria compatible con vivienda		Principal
	2a. Industria y Almacenes en polígono		Principal
DOTACIONAL EQUIP.: Educativo/Cultural/Administrativo/Asistencial			
Educativo	1a. Enseñanza en Edif. No Exc.	DEDU	---
	2a. Enseñanza en Edif. Exclusivo	DEDU	---
Asistenc.	1b. Centros sin internamiento	DSA	---
	2b. Centros con internamiento	DSA	---
Cultural	1c. Centros Reunión y Culto	D CU DE	---
DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES			
	1a. Áreas Ajardinadas	DV	Alternativo
DOTACIONAL DEPORTIVO			
	1a. Instalac. sin espectadores	D DE	Alternativo
	2a. Instalac. con espectadores	D DE	---
DOTACIONAL COMUNICACIONES: Aparcamiento			
	1a. Aparcamiento	DC	Complementario
DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS.			
	1a. Instalaciones no habitables	DEIS	Complementario

1. Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones, con un máximo del 30% de la superficie construida en la parcela para el uso industrial y almacén, sin superar en ningún caso 100m²c de uso residencial.

2. En edificio exclusivo.

Sección 5. Clave 4. Parques y Zonas Verdes

Epígrafe 1. Definiciones.

Artículo 5.49 Ámbito.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Corresponde a los espacios libres públicos destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano OD-1. Calificación y Gestión del Suelo.

Artículo 5.50 Parcela Mínima.

La parcela mínima será de doscientos (200) m²s

Artículo 5.51 Frente Mínimo de Parcela.

No se fija.

Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.

Artículo 5.52 Tipología Edificatoria.

Tipologías: ETE. Edificación Tipología Específica, según queda definida en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5.53 Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima será de medio metro cuadrado por cada 100 m²s de parcela, permitiéndose en todos los casos una superficie mínima de 40 m²c construidos.

Artículo 5.54 Ocupación Máxima de Parcela.

No se fija ocupación máxima de parcela.

Artículo 5.55 Fondo Edificable Máximo.

El fondo edificable será libre.

Artículo 5.56 Altura Máxima de la Edificación.

Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad, una altura inferior a cuatro (4) metros del terreno en construcciones cerradas y de doce (12) metros en instalaciones abiertas (kioscos, marquesinas, etc.).

Artículo 5.57 Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela; las rasantes serán las establecidas en la documentación gráfica de PSDU o en los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen.

Artículo 5.58 Retranqueos.

Toda construcción deberá retranquearse al menos cinco (5) metros de cualquiera de sus linderos.

Epígrafe 4. Condiciones de Uso.

Artículo 5.59 Usos Permitidos.

A efecto de la tolerancia de usos, en la Clave 4. parques y Zonas verdes se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO			TOLERANCIA DE LOS USOS	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
RESIDENCIAL				
	1a. Vivienda Unifamiliar	RU	---	--
	2a. Vivienda Multifamiliar	RP	---	---
	3a. Residencia Comunitaria	RC	---	--
TERCIARIO: Comercial, Hostelero, Oficinas y Recreativo.				
Comercial	1a. Comercio Diario/ocasional	TC		--
	2a. Agrupación Comercial y otros	TC		--
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	TH	Complementario	1
	2b. Locales con espectáculos	TH	---	--
	3b. Salas de Reunión	TH	---	--
	4b. Alojamiento Temporal	TH	---	--
Oficinas	1c. Despachos y Oficinas	TO	---	--
INDUSTRIAL: Productivo y Almacenaje.				
	1a Industria compatible con vivienda		---	--

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



	2a Industria y Almacenes en polígono		---	--
DOTACIONAL EQUIP.:Educativo/Cultural/Administrativo/Asistencial				
Educativo	1a. Enseñanza en Edif. No Exc. DEDU		---	
	2a Enseñanza en Edif.Exclusivo DEDU		---	
Asistenc.	1b.Centros sin internamiento DSA		---	--
	2b.Centros con internamiento DSA		---	--
Cultural	1c.Centros Reunión y Culto D CU DE		---	--
DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES				
	1a. Áreas Ajardinadas DV		Principal	2
DOTACIONAL DEPORTIVO				
	1a. Instalac. sin espectadores D DE		Alternativo	--
	2a. Instalac, con espectadores D DE		---	--
DOTACIONAL COMUNICACIONES: Aparcamiento				
	1a. Aparcamiento DC		Complementario	--
DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS.				
	1a. Instalaciones no habitables DEIS		Complementario	--

1. En instalaciones sobre suelo público destinándose la construcción a bares, restaurantes, servicios (vestuarios, aseos, almacén, etc.).

2. Incluso viveros e instalaciones complementarias

Epígrafe 3. Condiciones Estéticas, Compositivas y de Accesibilidad.

Artículo 5.60 Condiciones Generales.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio.

Artículo 5.61 Condiciones de Accesibilidad.

Cualquier actuación o construcción sujeta a la presente Clave de ordenanza deberá dar cumplimiento a las normativas establecidas en el artículo 4.47 de las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 6. Clave 5. Equipamiento.

Epígrafe 1. Definiciones.

Artículo 5.62 Ámbito.

Corresponde a los espacios destinados a dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano OD-1.Calificación y Gestión del Suelo.

Artículo 5.63 Parcela Mínima.

La parcela mínima será de cuatrocientos (400) m²s o la catastral existente con anterioridad a la aprobación del presente PDSU.

Artículo 5.64 Frente Mínimo de Parcela.

No se establece frente mínimo de parcela.

Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.

Artículo 5.65 Tipología Edificatoria.

Tipologías: EA.Edificación Aislada en la categoría EAE. Edificación Aislada Exenta, EAA.Edificación en Aislada Adosada, y ETE.Edificación Tipología Específica, según quedan definidas en el Anexo II del RP.

Artículo 5.66 Edificabilidad Máxima.

La superficie máxima edificable de parcela será de dos (2) m²c/m²s.

Artículo 5.67 Ocupación Máxima de Parcela.

La superficie máxima de ocupación de parcela será ochenta y cinco (85%) por ciento de parcela neta:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Artículo 5.68 Fondo Edificable Máximo.

No se fija fondo edificable máximo

Artículo 5.69 Altura Máxima de la Edificación.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con un máximo de ocho (8) metros

Excepcionalmente para centros escolares se permitirán 3 plantas (baja+2) con un máximo de doce (12) metros excepto en salones de usos múltiples, salas singulares, etc. que se permitirá rebasar dicha altura máxima

Para centros singulares (teatros, polideportivos, etc.) podrá rebasarse la anterior altura con instalaciones no habitables necesarias para el desarrollo de las actividades del centro.

Artículo 5.70 Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela; las rasantes serán las establecidas en la documentación gráfica de PSDU.

Artículo 5.71 Retranqueos.

No se fijan retranqueos mínimos de la edificación.

Epígrafe 3. Condiciones de Uso.

Artículo 5.72 Usos Permitidos.

A efecto de la tolerancia de usos, en la Clave 5.Equipamiento:

IDENTIFICACION DEL USO			TOLERANCIA DE LOS USOS	Cond.Par t.
Tipo	Categoría			
RESIDENCIAL				
	1a. Vivienda Unifamiliar	RU	Complementario	1
	2a. Vivienda Multifamiliar	RP	---	---
	3a. Residencia Comunitaria	RC	Alternativo	--
TERCIARIO: Comercial, Hostelero, Oficinas y Recreativo.				
Comercial	1a. Comercio Diario/ocasional	TC	---	--
	2a. Agrupación Comercial y otros	TC	---	--
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	TH	Complementario	--
	2b. Locales con espectáculos	TH	Alternativo	1
	3b. Salas de Reunión	TH	Alternativo	2
	4b. Alojamiento Temporal	TH	---	--
Oficinas	1c. Despachos y Oficinas	TO	Alternativo	--
INDUSTRIAL: Productivo y Almacenaje.				
	1a Industria compatible con vivienda		---	1
	2a Industria y Almacenes en polígono		---	---
DOTACIONAL EQUIP.:Educativo/Cultural/Administrativo/Asistencial				
Educativo	1a. Enseñanza en Edif. No Exc.	DEDU	Principal	--
	2a Enseñanza en Edif.Exclusivo	DEDU	Principal	--
Asistenc.	1b.Centros sin internamiento	DSA	Principal	--
	2b.Centros con internamiento	DSA	Principal	--
Cultural	1c.Centros Reunión y Culto	D CU DE	Principal	--
DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES				
	1a. Áreas Ajardinadas	DV	Alternativo	--
DOTACIONAL DEPORTIVO				
	1a. Instalac. sin espectadores	D DE	Alternativo	--
	2a. Instalac, con espectadores	D DE	Alternativo	--
DOTACIONAL COMUNICACIONES: Aparcamiento				
	1a. Aparcamiento	DC	Complementario	--
DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS.				
	1a. Instalaciones no habitables	DEIS	Complementario	--

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



1. Exclusivamente para guarda y custodia de las instalaciones.

2. En edificio exclusivo.

Epígrafe 4. Condiciones Estéticas, Compositivas y de Accesibilidad.

Artículo 5.73 Condiciones Generales.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en capítulo3 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 5.74 Condiciones de Accesibilidad de las Construcciones

Cualquier construcción sujeta a la presente Clave de ordenanza deberá dar cumplimiento a las normativas establecidas en el artículo 4.47 de las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 7. Clave 6. Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Epígrafe 1. Definiciones.

Artículo 5.75 Ámbito.

Corresponde a las áreas destinadas a la ubicación de edificaciones e instalaciones que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos (Centros de Transformación, depósito de abastecimiento, cementerio, etc.)

Artículo 5.76 Parcela Mínima.

Por la singularidad de las instalaciones no se establece superficie de parcela mínima.

Artículo 5.77 Frente Mínimo de Parcela.

Por la singularidad de las instalaciones no se establece frente de parcela mínima.

Epígrafe 2. Condiciones de Edificabilidad.

Artículo 5.78 Condición Única.

Dada la singularidad de estas instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones volumétricas generales, si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente que les fuera de aplicación en cada caso.

Epígrafe 3. Condiciones Estéticas, Compositivas y de Accesibilidad.

Artículo 5.79 Condiciones Generales.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en capítulo3 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 5.80 Condiciones de Accesibilidad de las Construcciones

Cualquier construcción sujeta a la presente Clave de ordenanza deberá dar cumplimiento a las normativas establecidas en el artículo 4.47 de las presentes Normas Urbanísticas.

Epígrafe 4. Condiciones de Uso.

Artículo 5.81 Usos Permitidos.

A efecto de la tolerancia de usos, en la Clave 7.Servicios e Infraestructuras se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Cond.Par t.
Tipo	Categoría		
RESIDENCIAL			
	1a. Vivienda Unifamiliar	RU	Complementario
	2a. Vivienda Multifamiliar	RP	---
	3a. Residencia Comunitaria	RC	---
TERCIARIO: Comercial, Hostelero, Oficinas y Recreativo.			
Comercial	1a. Comercio Diario/ocasional	TC	---
	2a. Agrupación Comercial y otros	TC	---
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	TH	---
	2b. Locales con espectáculos	TH	---

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



	3b. Salas de Reunión	TH	---	--
	4b. Alojamiento Temporal	TH	---	--
Oficinas	1c. Despachos y Oficinas	TO	---	--
INDUSTRIAL: Productivo y Almacenaje.				
	1a Industria compatible con vivienda		---	--
	2a Industria y Almacenes en polígono		---	---
DOTACIONAL EQUIP.:Educativo/Cultural/Administrativo/Asistencial				
Educativo	1a. Enseñanza en Edif. No Exc.	DEDU	---	
	2a Enseñanza en Edif.Exclusivo	DEDU	---	
Asistenc.	1b.Centros sin internamiento	DSA	---	--
	2b.Centros con internamiento	DSA	---	--
Cultural	1c.Centros Reunión y Culto	D CU DE	---	--
DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES				
	1a. Áreas Ajardinadas	DV	Complementario	--
DOTACIONAL DEPORTIVO				
	1a. Instalac. sin espectadores	D DE	---	--
	2a. Instalac, con espectadores	D DE	---	---
DOTACIONAL COMUNICACIONES: Aparcamiento				
	1a. Aparcamiento	DC	Complementario	--
DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS.				
	1a. Instalaciones no habitables	DEIS	Principal	--

1.- Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones.

Capítulo 2. Condiciones Particulares de Desarrollo de los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva.

Artículo 5.82 Definición.

Pertencen a este tipo de suelo las áreas que bien por no disponer de los mínimos servicios urbanos, bien por precisar la apertura de nuevo viario, precisan de la redacción de un Proyecto de Urbanización Simplificado o de Obras Públicas Ordinarias, que permita transformar la totalidad de las parcelas de cada uno de ellos en solares.

La delimitación de estos polígonos se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Con la aprobación definitiva del PDSU se entenderá sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito del polígono correspondiente hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Estudio de Detalle, el Proyecto de Urbanización Simplificado o de Obras Públicas Ordinarias.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación, aún cuando no sea necesaria la reparcelación, hasta que se produzca el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

Artículo 5.83 Desarrollo de los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva.

Los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva serán desarrollados mediante el Sistema de Ejecución Directa por la iniciativa pública municipal mediante Proyectos de Obras Públicas Ordinarias o de Urbanización Simplificado.

Excepcionalmente, por razones de oportunidad, la iniciativa privada podrá desarrollar los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva por el Sistema de Ejecución Indirecta mediante Estudio de Detalle y Proyectos de Urbanización que se adecuaran en contenido documental y tramitación administrativa y aprobación a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (art. 75 y 144 para los Estudios de Detalle y 100, 101 y 146 para los Proyectos de Urbanización).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Mediante la figura de Estudio de Detalle podrán establecerse las condiciones particulares para fraccionar los polígonos y acometer la ejecución de las obras de urbanización fraccionadamente.

En todos los casos, independientemente del sistema de gestión, deberá redactarse un Proyecto de Reparcelación destinado a materializar el justo reparto de cargas y beneficios del polígono y garantizar la inscripción de las parcelas de cesión -viario y dotaciones- a favor del municipio.

- Condiciones generales para el desarrollo de los Polígonos, De acuerdo con lo previsto en el art.69.2.2a del TRLOTAU todos los polígonos deberán ceder para:

Sistemas Locales en el interior de cada polígono: el 30% de su superficie bruta, destinándola a dotaciones públicas -espacio viario, zonas verdes y equipamiento-, pudiéndose destinar estas en su totalidad a viario público con arbolado en línea a sus márgenes.

El viario público tendrá doce (12) metros anchura mínima debiéndose, en su caso, incrementar con la superficie necesaria para alcanzar en el polígono un tercio de su superficie bruta para localizar las cesiones previstas en el TRLOTAU.

Sistemas Generales exteriores a cada polígono, en la localización establecida en el plano OD-1. Calificación del Suelo y Gestión, la superficie mínima establecida en el cuadro del artículo siguiente de las presentes Normas Urbanísticas.

- Condiciones singulares para el desarrollo del Polígono P-10, de acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, será necesaria la creación de un reguero o canal que dirija adecuadamente la circulación de las aguas, con un dimensionado mínimo que garantice la evacuación de un caudal de 0,095 m³/s (caudal máximo obtenido, para T100, con un coeficiente del 30%), como continuación del encauzamiento existente en el núcleo urbano.

- Ejecución de los Sistemas Generales de los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva; corresponde al desarrollo o promoción de los distintos Polígonos de Suelo Urbano de Reserva tanto la adquisición/captación del suelo como la ejecución de las obras materiales correspondientes al sistema adscrito a cada polígono.

La adquisición/captación del suelo de Sistemas Generales de cada polígono podrá llevarse a cabo bien estableciendo el Valor Unitario del suelo urbanizado de cesión (adquisición y urbanización del mismo), bien repercutiendo su adquisición y urbanización en el porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo del polígono.

La ordenación y ejecución de los sistemas Generales deberá realizarse mediante un plan especial o proyecto de obras.

Artículo 5.84 Delimitación y Características de los Polígonos del Suelo Urbano de Reserva.

A efectos del desarrollo del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, se delimitan y caracterizan los siguientes Polígonos del Suelo Urbano de Reserva: Reserva:

IDENTIFICACION	SUPERF. m ² s	ORDENANZA APLICACION	CESIONES		Suelo Neto Edificable (estimación)
			S.Local 1/3 Superf.	S.General 15m ² s/100 m ² c	
P-1.La Zanquilla	25.810 m ² s	Talleres/Industrias	8.603 m ² s	---	15.486 m ² s
P-3.Campo de Futbol/Pabellón	4.274 m ² s	Ampliación Urbana	1.425 m ² s	415 m ² s	2.564 m ² s
P-4.Cañada Este	8.114 m ² s	Ampliación Urbana	2.705 m ² s	789 m ² s	4.868 m ² s
P-5.Puerta Sur	14.082 m ² s	Ampliación Urbana	4.694 m ² s	1.369 m ² s	8.449 m ² s
P-6.Carril de las Teresonas	18.137 m ² s	Ampliación Urbana	6.046 m ² s	1.763 m ² s	10.882 m ² s
P-7.Galvarin/Barranquillo	16.860 m ² s	Ampliación Urbana	5.620 m ² s	1.639 m ² s	10.116 m ² s

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



P-8.Cerro Hontanar	6.103 m ² s	Ampliación Urbana	2.034 m ² s	593 m ² s	3.662 m ² s
P-9.El Parque	11.283 m ² s	Ampliación Urbana	3.761 m ² s	1.097 m ² s	6.770 m ² s
P-10 Huertas Sur	7.917 m ² s	Ampliación Urbana	2.639 m ² s	770 m ² s	4.750 m ² s
Total Polígonos de Reserva	112.580 m ² s	---	37.527 m ² s	8.434 m ² s	67.548 m ² s

Todos los polígonos residenciales del Suelo Urbano de Reserva en su desarrollo deberán:

- Localizar preferentemente los sistemas locales de cesión previstos en el artículo 23 del Reglamento de Planeamiento como espacio adyacente al viario público dando la suficiente anchura total al mismo para permitir la implantación de arbolado en línea a las márgenes del viario.

- Asumir la carga de Sistema General de zonas verdes prevista en el art 24 del TRLOTAU en proporción su aprovechamiento, debiéndose materializar la misma en el polígono de Sistemas Generales previsto por el PDSU al Sur del núcleo urbano entre el arroyo Galvarín y el Camino a Infantes.

- Ceder al municipio, en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación de cada polígono, el 10% del aprovechamiento lucrativo de la plusvalía generada por su desarrollo y promoción.

Título VI. Normas Regulatorias del Suelo Rústico

Capítulo 1. División del Suelo Rústico

Artículo 6.01 Definición.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos en los que, tras el análisis urbanístico, concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Deben incluirse en esta clase de suelo por estar constituir bienes de dominio público natural o ser mercedores de una especial protección, incompatible con su transformación para usos propios del Suelo Urbano, por razón de sus valores agrícolas, hidrológicos, naturales, Paisajísticos culturales, o de protección infraestructuras.

- El planeamiento general considera necesario preservar en defensa del modelo territorial definido en el Plan Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 6.02 Ámbito de Aplicación.

Estas Normas serán de aplicación, junto a la legislación y normativa sectorial vigente, a la totalidad del Suelo Rústico clasificado y delimitado en sus distintas categorías por el PDSU de San Carlos del Valle.

Artículo 6.03 Categorías/División del Suelo Rústico

El presente PDSU establece las siguientes categorías y delimitaciones del Suelo Rústico del término municipal:

- Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección.

- 1a. -Protección Ambiental:

Por valores Ambientales:

Dominio Público Hidráulico.

Dominio Público pecuario.

Por valores Naturales:

Hábitats Comunitarios (Directiva 92/43/CEE), estatal (Ley 42/2007) y autonómicos (Ley 971999 de CLM).

Montes Consorciados

Zonas Boscosas.

Por valores Culturales Zonas Arqueológicas

- 1b. -Protección de Infraestructuras y Equipamientos: Carreteras, Infraestructuras básicas.

2. Suelo Rústico de Reserva.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Capítulo 2. Actos Autorizables.**Artículo 6.04 Licencia y Autorización Previa.**

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en Suelo Rústico está sujeto a la obtención de la licencia municipal y la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes mediante, en su caso, la calificación urbanística.

Las obras, instalaciones o construcciones deberán cumplir en todos los casos lo establecido en el art.16 del Reglamento del suelo Rústico tanto respecto de la salvaguarda del medio natural y del paisaje, como a la adecuación e integración en el medio físico.

Artículo 6.05 Licencia de Obras y Proyecto Técnico.

Una vez autorizada la instalación o construcción por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la Licencia de Obras.

En el caso de que en la solicitud de autorización no se hubiera incluido el Proyecto de Ejecución de la instalación, el solicitante deberá aportar el mismo al Ayuntamiento en un plazo no superior a cuatro meses desde la comunicación de la autorización; transcurrido dicho plazo se considerara caducada la autorización previa.

Artículo 6.06 Normas Concurrentes y Otras Autorizaciones Administrativas.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la normativa ambiental o legislación sectorial -agraria, minas, aguas, montes, carreteras, industria, etc., tienen carácter previo a la licencia municipal.

En ningún caso dichas autorizaciones sustituirán a la licencia municipal ni subsanarán las situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de la licencia municipal.

Artículo 6.07 Actos Sujetos a Licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades enumeradas en art.11 del Reglamento del Suelo Rústico están sujetas a la obtención de la previa licencia municipal, siendo:

Sector Primario:

- Instalaciones agropecuarias, fijas y desmontables.
- Edificaciones agropecuarias.

Uso Residencial:

- De todo tipo, fijas y desmontables.

Uso Dotacional de Titularidad Pública:

- Sistema viario y de transporte
- Elementos y redes del ciclo hidráulico (saneamiento, abastecimiento, depuración, captación, etc.
- Elementos energéticos (generación, redes de transporte y distribución)
- Elementos de redes de telecomunicaciones
- Elementos para recogida y tratamiento de residuos.
- Instalaciones culturales, servicios, asistenciales, etc.

Uso Industrial, Dotacional y Terciario:

- Actividades extractivas y mineras.
- Actividades industriales y productivas.
- Depósitos de materiales, residuos, parques de maquinaria y de vehículos en superficie.
- Establecimientos comerciales y tiendas artesanales.
- Establecimientos hosteleros.
- Centros deportivos, recreativos y de ocio.
- Elementos y redes del ciclo hidráulico (saneamiento, abastecimiento, depuración, captación, etc.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Elementos energéticos (generación fotovoltaica y/o eólica, redes de transporte y distribución)
- Elementos de redes de telecomunicaciones
- Elementos para la recogida y tratamiento de residuos.
- Elementos fijos del sistema viario y de transporte.
- Áreas integradas de servicio de carreteras.
- Instalaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Instalaciones culturales, servicios, asistenciales, religiosos, funerarios, etc.

Actividades Asociadas:

- División y segregación de terrenos.
- Vallados y cerramiento de parcelas.
- Reforma y rehabilitación de edificaciones existentes

No están sujetos al otorgamiento de licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y/o forestales no enumerados en el Título II de la Instrucción Técnica, siempre que no supongan actos de edificación, ni de transformación de perfil del terreno, ni del aprovechamiento existente.

Con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones o licencias por parte del Ayuntamiento en aquellas áreas del municipio declaradas como zonas sensibles (ZEPA, LIC etc.), el órgano sustantivo solicitará informe, en aplicación del artículo 56 de la Ley 9/1999, para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de protección de la zona sensible.

Artículo 6.08 Canon de Participación municipal.

Los actos para la implantación de usos industriales, terciarios, y dotacionales de carácter privado, excepto las actividades mineras, conllevará el abono al Ayuntamiento del canon previsto en el artículo 33 del Reglamento del Suelo Rústico: 2% del total de la inversión de obras, construcciones e instalaciones a realizar; dicho canon podrá materializarse en suelos a favor del municipio.

Artículo 6.09 Actuaciones sobre Edificaciones Existentes.

Todas las actuaciones sobre las edificaciones o instalaciones existentes en el Ámbito del Suelo Rústico se ajustarán a lo previsto en las presentes Normas y en el Reglamento del Suelo Rústico.

En todos los casos se permitirán las obras de reforma y la implantación de nuevos usos sobre las edificaciones existentes cuando no conlleven aumento de volumen y el uso este incluido entre algunos de los admitidos por el Reglamento de Suelo Rústico y la Instrucción Técnica.

Capítulo 3. Usos y Aprovechamientos.**Sección 1. Generalidades.****Artículo 6.10 Usos en el Suelo Rústico.**

Los usos admisibles en el Suelo Rústicos de Reserva serán lo contemplados en el art.11 del Reglamento del Suelo Rustico; los admisibles en el Suelo Rustico de Especial Protección serán los previstos en el art.12 de dicho Reglamento.

Artículo 6.11 Actos que Requieren Calificación Urbanística.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 37 del Reglamento del Suelo Rústico requerirán calificación urbanística:

Suelo Rústico de Reserva	Suelo Rústico de Especial Protección
-Obras/Instalaciones de usos dotacionales públicos.	-Los señalados en el suelo No protegido excepto:
-Actos y Construcciones de usos industriales, terciarios	.Actos no constructivos necesarios para la

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

<p>o dotacionales de iniciativa privada. -Construcciones del sector primario siempre que su alero no rebase 6 metros de altura sobre el terreno. -Perforaciones para exploración, investigación y explotación de hidrocarburos, almacenamiento de CO₂, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía que requieran técnicas de fracturación hidráulica.</p>	<p>explotación agropecuaria, forestal, cinegética o análoga. .La división o segregación de fincas</p>
---	--

En todos los casos, de acuerdo con lo previsto en el art. 17 del Reglamento del Suelo Rústico, previo al inicio de las obras se prestará garantía del 3% de su coste o de los trabajos a realizar.

De acuerdo con lo previsto en el art.37.4 del Reglamento del suelo Rustico resultara innecesaria la calificación urbanística, por considerarse implícita, cuando:

- Se trate de obras de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.

- Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
- Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en el Reglamento del suelo rústico.
- Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín Oficial correspondiente.

Artículo 6.12 Condiciones de Actuación.

A efecto de nuevas segregaciones o divisiones de fincas la parcela mínima, de acuerdo con la Orden de 27/05/1958 del Ministerio de Agricultura (BOE 13/06/1958), se establece en 30.000 m²s para áreas de secano y 2.500m²s para áreas calificadas por agricultura como de regadío; no podrá aprobarse ninguna parcelación o segregación de las que resulten fincas inferiores a dichas superficies.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a lo establecido en los art. 34 y 35 del Reglamento de Suelo Rustico; de acuerdo con la ITP los usos admisibles las actuaciones en esta clase de suelo cumplirán:

USOS DEL SECTOR PRIMARIO			
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA		OCUPACIÓN SRR Y SNUEP
	SRR	SNUEP	
Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario	1 Ha	1,5 Ha	10 %
Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y crías de ganado	1 Ha	1,5 Ha	10 %
Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.	1 Ha	1,5 Ha	10 %
Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	1,5 Ha	2 Ha	10 %
Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética	1,5 ha	2 Ha	10 %

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA		OCUPACIÓN SRR Y SNUEP
	SRR	SNUEP	
Vivienda familiar aislada	1 Ha	3 Ha	2 %

USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PUBLICA		
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA SRR Y SNUEP	OCUPACIÓN SRR Y SNUEP
Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades	La necesaria para responder a sus requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica	Ninguno (la LOTAU no encomienda esto a ITP)
Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales		
Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución		
Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones		
Elementos del sistema de tratamiento de residuos, incluso los sistemas de recogida, tratamiento y vertido		
Los resulten así calificados en virtud de legislación específica		
Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares		

USOS INDUSTRIALES		
TIPOLOGIA	PARCELA MÍNIMA SRR Y SNUEP	OCUPACIÓN SRR Y SNUEP
Actividades extractivas y mineras (incluida la extracción de áridos)	Según necesidades funcionales, y Ley de minas.	---
Actividades industrial y productiva (1)	Municipios < 5000hab: 2 Ha	10 %
Depósitos de materiales y de residuos, almacenes de maquinaria y playas de vehículos al aire libre que no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente; talleres de reparación de vehículos	Genérico: 2 Ha Taller Reparación: 1,5 Ha	10 %

(1) En el caso de industria cerámica, la Consejería de Industria competente podrá proponer de forma justificada y particular la variación de estas limitaciones, debiendo ser aprobada por el Órgano competente para emitir la calificación, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante.

USOS TERCARIOS		
TIPOLOGIA	PARCELA MÍNIMA SRR Y SNUEP	OCUPACIÓN SRR Y SNUEP
Establecimientos comerciales convencionales y tiendas de artesanía y productos regionales	2 Ha	2 %

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Establecimientos hoteleros y hosteleros, turismo rural, campamentos de turismo (camping)	Generico:2 Ha Pequeño tamaño: 1 Ha Turismo rural: 1 Ha Camping: 1,5 Ha	Genérico: 5 % Peq.tamaño:7,5 % Turismo rural: 10% Camping: 2%
Centros deportivos, de ocio y esparcimiento	2 Ha	5 %

USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA		
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA SRR Y SNUEP	OCUPACIÓN SRR Y SNUEP
Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales	La necesaria para responder a requerimientos funcionales	---
Elementos pertenecientes al sistema energético, subestaciones eléctricas, Centros de transformación, incluida la generación, redes de transporte y de distribución	La necesaria para responder a requerimientos funcionales	---
Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	La necesaria para responder a requerimientos funcionales	---
Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido	La necesaria para responder a requerimientos funcionales	---
Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transporte	La necesaria para responder a requerimientos funcionales	---
Servicio integrados en áreas de servicio vinculadas a la carretera	La necesaria para responder a requerimientos funcionales	---
Estaciones aisladas de suministro de carburantes	La necesaria para responder a requerimientos funcionales	---
Otros equipamientos como los destinados a actividades servicios culturales, científicos, asistenciales , religiosos, funerarios y similares.	1,5 Ha	10 %

Los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado deberán dar cumplimiento a los requisitos sustantivos regulados por los arts. 22 a 24 del Reglamento del Suelo Rústico.

Sección 2. Condiciones Particulares y Estéticas.

Artículo 6.13 Características de la Edificación.

En el Suelo Rústico de acuerdo con lo previsto en el art.16 del Reglamento del suelo Rústico cumplirán las siguientes condiciones:

	S. Rústico Reserva	S. Rústico Protegido
Parcela Mínima de Actuación	Según artículo precedente de Condiciones Actuación	
Superficie Máxima Edificable	Según artículo precedente de Condiciones Actuación	
Retranqueo a:		
-Frente de parcela/Camino Publico	15 metros a eje de camino	20 metros a eje de camino
-Otros linderos/parcelas privadas (2)	5 metros	5 metros
Altura Máxima de la Edificación (1)	6 m. (baja+1planta)	3,50 m. (1 planta)
Separación a edificaciones de parcelas contiguas	150 m. a uso residencial 50 m. a otros usos	300 m. a uso residencial 100 m. a otros usos
Condiciones Estéticas	-S/ condiciones estéticas del entorno y construcciones rurales tradicionales	

(1) -La altura de la edificación se medirá entre la rasante del terreno y al alero o a la cara inferior del forjado de cubierta medidos en cada punto del terreno natural original.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Excepcionalmente podrá superarse la altura máxima en instalaciones singulares cuyas características específicas derivadas del uso lo hicieran imprescindible en alguno de sus puntos.

(2) -No se aplicará dicho retranqueo en los supuestos de vallado de fincas rústicas.

Artículo 6.14 Condiciones Estéticas Generales.

1. Generalidades, toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno.

2. La composición de cubiertas se adaptará en lo posible a la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose mediante faldones de inclinación similar a los habituales en el entorno.

3. Arbolado, será obligatoria la plantación de arbolado en zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar el impacto visual, debiendo incluir en Proyecto de Ejecución su ubicación y especies a plantar.

4. Condiciones Singulares, en cualquier caso será potestad del Ayuntamiento., órgano para otorgar la licencia de obras, dictar las normas o imponer las condiciones de diseño o tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores del entorno.

Artículo 6.15 Vallados.

Los vallados de parcelas se ajustarán a la Ordenanza sobre Caminos Rurales de San Carlos del Valle se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna ni interrumpir los cursos de agua, debiendo además cumplir las siguientes condiciones:

- Frente del Camino, Diáfano de tela metálica o plastificada, hasta una altura máxima de 2 metros total, que podrá ser sustituida por un cerramiento vegetal, en todos los casos el vallado se dispondrá a una distancia mínima de seis (6) metros del eje del camino.

Base de fábrica con una altura máxima media de cincuenta (50) centímetros y sin que en ningún caso rebase, como consecuencia de las irregularidades del terreno una altura de un (1) metro en cualquiera de sus puntos.

Tanto la fábrica, como la tela metálica, contemplarán cada veinte metros en su base en contacto con el terreno troneras rectangulares de treinta centímetros de lado para el paso de la fauna.

- Resto de Linderos, cerramiento diáfano vegetal o de tela metálica o plastificada sin soportes ni zócalos de piedra o muro de fábrica alguno; dispondrán, asimismo, cada veinte metros en su base en contacto con el terreno troneras rectangulares de treinta centímetros de lado para el paso de la fauna.

Cuando el uso de la parcela no justifique su vallado se procurará el simple amojonamiento de la finca en los vértices y perímetro a modo de deslinde de esta.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público; si éste hubiera sido invadido la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a la previa restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

El cerramiento de parcela garantizará una distancia mínima de seis metros al eje del camino; en el resto de linderos será libre.

Cuando se trate de cauces y lagunas se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido 1/2001 de la Ley del Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 6.16 Riesgo de formación de núcleo de población.

Existe riesgo de formación de núcleo de población desde que:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica.

- Se consoliden más de tres edificaciones separadas entre sí con círculos de radio menor de 500 metros con centro en cada una de las mismas.

Capítulo 4. Regulación del Suelo Rústico de Protección.

Artículo 6.17 Calificación Urbanística de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección.

El Suelo Rústico de Protección podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos compatibles de acuerdo con la tolerancia de usos establecida para cada categoría en la presente normativa.

Los usos y actividades deberán implantarse a través de la oportuna calificación urbanística, siempre que estos sean compatibles con los valores que motivaron su protección; su regulación deberá ajustarse a lo previsto en los art. 17, 37 y 38 del Reglamento del Suelo Rústico del TRLOTAU, prestando la garantía prevista del 3% del coste de las obras.

Artículo 6.18 Condiciones Específicas para la Regulación del Suelo Rústico de Protección Ambiental del Dominio Público Hidráulico.

Se refiere esta protección a los cauces públicos correspondientes a las áreas de dominio público hidráulico sobre las que es de aplicación la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Hidráulico para la zona de servidumbre (5 metros a cada margen de la línea de avenida ordinaria); así mismo esta protección alcanza a los terrenos de la zona de policía (100 metros de anchura partir de los márgenes de los cauces fluviales).

- Río Azuer

- Arroyos: Galvarín; de la Cañada; de la Zarzuela y del Arca

Se admitirán los usos previstos en el art. 11 del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU, con la siguiente tolerancia:

USO	CATEGORÍA	TOLERANCIA
Sector Primario	Actos no constructivos	Permitido plantaciones de mejora ambiental
	Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos.	Prohibido
	Granjas e instalación destinada a la estabulación y cría de ganado.	Prohibido
	Otras construcciones agrícolas distintas de las anteriores.	Prohibido
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Prohibido
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.	Prohibido
Residencial	---	Prohibido
Dotacionales de titularidad Pública	Elementos del sistema viario de comunicaciones.	
	Elementos del ciclo hidráulico	Permitido
	Elementos del sistema energético	Permitido
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Prohibido

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



	Elementos del sistema de tratamiento de residuos y depuración y vertido.	Permitido
	Los que resulten calificados por legislación específica	Permitido
	Otros equipamientos (actividades culturales, asistenciales, religiosos, funerarios, etc.)	Prohibido
Industrial	Actividades extractivas y mineras	Permitido
	Actividades productivas	
	Depósitos, almacenes y estacionamiento de vehículos en superficie	Prohibido
Terciario	Instalaciones comerciales	Prohibido
	Artesanía y productos de la comarca	Prohibido
	Establecimientos Hosteleros, turismo rural, camping, etc.	Prohibido
	Recreativo	Permitido
Dotacionales Privados	Elementos del ciclo hidráulico	Permitido
	Elementos del sistema energético	Permitido
	Elementos de la red de telecomunicaciones	
	Sistema tratamiento residuos	Permitido
	Sistema viario de comunicaciones y transporte	Prohibido
	Áreas de servicio de carreteras	Prohibido
	Estaciones aisladas de servicio de carburantes	Prohibido
	Otros equipamientos	Prohibido

Artículo 6.19 Condiciones Específicas para la Regulación del Suelo Rustico de Protección Ambiental de Dominio Público Pecuario y zonas de protección.

Se refiere esta protección a las cañadas y vías pecuarias clasificadas que discurren por el término municipal y que deben ser preservadas de cualquier ocupación dado el valor cultural, y todavía funcional, del histórico sistema de cañadas y vías pecuarias de la península.

Por el término discurre la Vereda de San Carlos del Valle de 20,89 m. Sobre el ancho de la vía pecuarias se establece una franja de 5 metros a cada margen, como zona de protección, la cual deberá quedar libre de edificación o construcciones.

En esta categoría de suelo se considera de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley 9/2003 y en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU, con la siguiente tolerancia.

USO	CATEGORÍA	TOLERANCIA
Sector Primario	Actos no constructivos	Permitido plantaciones de mejora ambiental
	Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos.	Prohibido
	Granjas e instalación destinada a la estabulación y cría de ganado.	Prohibido
	Otras construcciones agrícolas	Prohibido

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

	distintas de las anteriores.	
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Prohibido
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.	Prohibido
Residencial	---	Prohibido
Dotacionales de titularidad Pública	Elementos del sistema viario de comunicaciones.	Prohibido, excepto en soluciones con tratamiento rustico de la vía
	Elementos del ciclo hidráulico	Permitido en solución subterránea
	Elementos del sistema energético	Permitido en solución subterránea
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Permitido en solución subterránea
	Elementos del sistema de tratamiento de residuos y depuración y vertido.	Prohibido
	Los que resulten calificados por legislación específica	Permitido
	Otros equipamientos (actividades culturales, asistenciales, religiosos, funerarios, etc.)	Prohibido
Industrial	Actividades extractivas y mineras	Prohibido
	Actividades productivas	Prohibido
	Depósitos, almacenes y estacionamiento de vehículos en superficie	Prohibido
Terciario	Instalaciones comerciales	Prohibido
	Artesanía y productos de la comarca	Prohibido
	Establecimientos Hosteleros, turismo rural, camping, etc.	Permitido exclusivamente instalaciones de mobiliario (picnic), acondicionamiento (carrilbici) y plantaciones lineales de ajardinamiento/ forestación.
	Recreativo	Permitido exclusivamente instalaciones de mobiliario.
Dotacionales Privados	Elementos ciclo hidráulico	Prohibido
	Elementos del sistema energético	Prohibido
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Prohibido
	Sistema tratamiento residuos	Prohibido
	Sistema viario de comunicaciones y transporte	Prohibido
	Áreas de servicio de carreteras	Prohibido
	Estaciones aisladas de servicio de carburantes	Prohibido
	Otros equipamientos	Prohibido

Los terrenos incluidos en esta subcategoría de suelo, independientemente del cumplimiento de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- Cualquier actuación a realizar sobre la vía pecuaria deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, conforme al Decreto 133/2007.
- En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado en parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de licencia deberá recabar informe de la citada Consejería, que establecerá los límites de la misma y su deslinde.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a su recuperación, amojonamiento y señalización.

- La instalación de redes subterráneas en las vías pecuarias, precisará del permiso de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Artículo 6.20 Condiciones Especificas para la Regulación del Suelo Rústico de Protección Cultural Arqueológica.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos tanto incluidos en la: Carta Arqueológica de San Carlos del Valle que por conservar restos arqueológicos de rango local, comarcal o nacional.

En esta subcategoría de suelo rustico protegido serán de aplicación los criterios de gestión y protección establecidos en la Carta Arqueológica.

Se admitirán los usos previstos en el art. 11 del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU, con las siguientes tolerancias:

USO	CATEGORÍA	TOLERANCIA
Sector Primario	Actos no constructivos	Permitido
	Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y deposito de materias primas y aperos.	Permitido previa explotación del yacimiento
	Granjas e instalación destinada a la estabulación y cría de ganado.	Permitido previa explotación del yacimiento
	Otras construcciones agrícolas distintas de las anteriores.	Permitido previa explotación del yacimiento
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Permitido previa explotación del yacimiento
	Instalaciones relacionadas con la caza y al actividad cinegética.	Permitido previa explotación del yacimiento

Dotacionales de titularidad Pública	Elementos del sistema viario de comunicaciones.	Permitido previa explotación del yacimiento
	Elementos del ciclo hidráulico	---
	Elementos del sistema energético	Permitido previa explotación del yacimiento
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Permitido previa explotación del yacimiento
	Elementos del sistema de tratamiento de residuos y depuración y vertido.	Prohibido
	Los que resulten calificados por legislación específica	Permitido previa explotación del yacimiento
	Otros equipamientos (actividades culturales, asistenciales, religiosos, funerarios, etc.)	Permitido previa explotación del yacimiento
Industrial	Actividades extractivas y mineras	Prohibido
	Actividades productivas	Permitido previa explotación del yacimiento
	Depósitos, almacenes y estacionamiento de vehículos en superficie	Permitido previa explotación del yacimiento
Terciario	Instalaciones comerciales	Permitido previa explotación del yacimiento

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



	Artesanía y productos de la comarca	Permitido previa explotación del yacimiento
	Establecimientos Hosteleros, turismo rural, camping, etc.	Permitido previa explotación del yacimiento
	Recreativo	Permitido previa explotación del yacimiento
Dotacionales Privados	Elementos del ciclo hidráulico	---
	Elementos del sistema energético	Permitido previa explotación del yacimiento
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Permitido previa explotación del yacimiento
	Sistema tratamiento residuos	Prohibido
	Sistema viario de comunicaciones y transporte	Permitido previa explotación del yacimiento
	Áreas de servicio de carreteras	Permitido previa explotación del yacimiento
	Estaciones aisladas de servicio de carburantes	Permitido previa explotación del yacimiento
	Otros equipamientos	Permitido previa explotación del yacimiento

Complementariamente a lo anterior, los terrenos incluidos en esta subcategoría de suelo quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- Ante cualquier solicitud de obras que afecte a este tipo de suelo será obligatoria la emisión de informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Artículo 6.21 Condiciones Especificas para la Regulación del Suelo Rústico de Protección Natural por Hábitats.

Se refiere esta protección al conjunto de hábitats naturales inventariados con arreglo al Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres).

Su delimitación se lleva a cabo para garantizar la conservación de estos enclaves, dado su alto valor ecológico, considerado a nivel europeo; cualquier actuación sobre estos terrenos deberá tener en cuenta lo previsto en la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

Se admitirán los usos previstos en el art. 11 del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU, con la siguiente tolerancia:

USO	CATEGORÍA	TOLERANCIA
Sector Primario	Actos no constructivos	Permitido plantaciones de mejora ambiental
	Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y deposito de materias primas y aperos.	Prohibido
	Granjas e instalación destinada a la estabulación y cría de ganado.	Prohibido
	Otras construcciones agrícolas distintas de las anteriores.	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la caza y al actividad cinegética.	Permitido
Residencial	---	Permitido exclusivamente en obras de rehabilitación en

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



		edificaciones explotaciones ganaderas	ligadas agrícolas	a y
Dotacionales de titularidad Pública	Elementos del sistema viario de comunicaciones.	Permitido		
	Elementos del ciclo hidráulico	Prohibido		
	Elementos del sistema energético	Prohibido		
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Prohibido		
	Elementos del sistema de tratamiento de residuos y depuración y vertido.	Prohibido		
	Los que resulten calificados por legislación específica	Permitido		
	Otros equipamientos (actividades culturales, asistenciales, religiosos, funerarios, etc.)	Permitido exclusivamente en obras de rehabilitación		
Industrial	Actividades extractivas y mineras	Prohibido		
	Actividades productivas	Prohibido		
	Depósitos, almacenes y estacionamiento de vehículos en superficie	Prohibido		
Terciario	Instalaciones comerciales	Prohibido		
	Artesanía y productos de la comarca	Prohibido		
	Establecimientos Hosteleros, turismo rural, camping, etc.	Permitido exclusivamente en obras de rehabilitación		
	Recreativo	Prohibido		
Dotacionales Privados	Elementos del ciclo hidráulico	Prohibido		
	Elementos del sistema energético	Prohibido		
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Prohibido		
	Sistema tratamiento residuos	Prohibido		
	Sistema viario de comunicaciones y transporte	Prohibido		
	Áreas de servicio de carreteras	Prohibido		
	Estaciones aisladas de servicio de carburantes	Prohibido		
	Otros equipamientos	Permitido exclusivamente en obras de rehabilitación		

Artículo 6.22 Condiciones Específicas para la Regulación del Suelo de Protección Natural de Montes Consorciados y Zonas Boscosas.

Se refiere esta protección al conjunto de suelos correspondientes a los montes consorciados y áreas boscosas reflejados en la documentación gráfica de este Plan.

Se admitirán los usos previstos en el art. 11 del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU, con las siguientes tolerancias:

USO	CATEGORÍA	TOLERANCIA
Sector Primario	Actos no constructivos	Permitido plantaciones de mejora ambiental
	Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos.	Prohibido

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



	Granjas e instalación destinada a la estabulación y cría de ganado.	Prohibido
	Otras construcciones agrícolas distintas de las anteriores.	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la caza y al actividad cinegética.	Permitido
Residencial	---	Permitido exclusivamente en obras de rehabilitación en edificaciones ligadas a explotaciones agrícolas y ganaderas
Dotacionales de titularidad Pública	Elementos del sistema viario de comunicaciones.	Permitido
	Elementos del ciclo hidráulico	Prohibido
	Elementos del sistema energético	Prohibido
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Prohibido
	Elementos del sistema de tratamiento de residuos y depuración y vertido.	Prohibido
	Los que resulten calificados por legislación específica	Permitido
	Otros equipamientos (actividades culturales, asistenciales, religiosos, funerarios, etc.)	Permitido exclusivamente en obras de rehabilitación
Industrial	Actividades extractivas y mineras	Prohibido
	Actividades productivas	Prohibido
	Depósitos, almacenes y estacionamiento de vehículos en superficie	Prohibido
Terciario	Instalaciones comerciales	Prohibido
	Artesanía y productos de la comarca	Prohibido
	Establecimientos Hosteleros, turismo rural, camping, etc.	Permitido exclusivamente en obras de rehabilitación
Dotacionales Privados	Recreativo	Prohibido
	Elementos del ciclo hidráulico	Prohibido
	Elementos del sistema energético	Prohibido
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Prohibido
	Sistema tratamiento residuos	Prohibido
	Sistema viario de comunicaciones y transporte	Prohibido
	Áreas de servicio de carreteras	Prohibido
	Estaciones aisladas de servicio de carburantes	Prohibido
Otros equipamientos	Permitido exclusivamente en obras de rehabilitación	

Artículo 6.23 Condiciones Específicas para la Regulación del Suelo de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (Carreteras e infraestructuras básicas)

Se refiere esta protección a las áreas del Suelo Rústico correspondientes a:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Las márgenes de las carreteras vías locales que bien atraviesan el término o dan acceso al núcleo urbano,
- La red general de infraestructuras básicas que suministran al municipio (agua, saneamiento y energía eléctrica).

Se admitirán los usos previstos en el art. 11 del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU, con la siguiente tolerancia:

USO	CATEGORÍA	TOLERANCIA
Sector Primario	Actos no constructivos	Permitido
	Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos.	Prohibido
	Granjas e instalación destinada a la estabulación y cría de ganado.	Prohibido
	Otras construcciones agrícolas distintas de las anteriores.	Prohibido
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Prohibido
	Instalaciones relacionadas con la caza y al actividad cinegética.	Prohibido
Residencial	---	Permitidas edificaciones ligadas e instalaciones
Dotacionales de titularidad Pública	Elementos del sistema viario de comunicaciones.	Permitido
	Elementos del ciclo hidráulico	Permitido
	Elementos del sistema energético	Permitido
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Permitido
	Elementos del sistema de tratamiento de residuos y depuración y vertido.	Prohibido
	Los que resulten calificados por legislación específica	Permitido
	Otros equipamientos (actividades culturales, asistenciales, religiosos, funerarios, etc.)	Permitido
Industrial	Actividades extractivas y mineras	Prohibido
	Actividades productivas	Prohibido
	Depósitos, almacenes y estacionamiento de vehículos en superficie	Permitido deberá crearse una pantalla vegetal desde éstas para minimizar su impacto
	Instalaciones comerciales	Permitido exclusivamente en proyectos integrados de áreas de servicio de carreteras.
Terciario	Artesanía y productos de la comarca	Permitido exclusivamente en proyectos integrados de áreas de servicio de carreteras.
	Establecimientos Hosteleros, turismo rural, camping, etc.	Permitido exclusivamente en proyectos integrados de áreas de servicio de carreteras.
	Recreativo	Permitido exclusivamente en proyectos integrados de áreas de servicio de carreteras.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Dotacionales Privados	Elementos del ciclo hidráulico	Permitido
	Elementos del sistema energético	Permitido
	Elementos de la red de telecomunicaciones	Permitido
	Sistema tratamiento residuos	Permitido
	Sistema viario de comunicaciones y transporte	Permitido
	Áreas de servicio de carreteras	Permitido
	Estaciones aisladas de servicio de carburantes	Permitido
	Otros equipamientos	Permitido

Los terrenos afectados por la presente protección cumplirán además:

Para las Infraestructuras Básicas:

En las infraestructuras básicas subterráneas la protección alcanzara a una banda de seis metros de anchura -3 metros al eje del trazado- que deberá quedar libre de edificación o construcciones para posibilitar el fácil paso de maquinaria de mantenimiento y reparación.

- Telecomunicaciones: Una banda de 6 metros de anchura (3m al eje) libre de edificaciones o construcciones.

- Energía Eléctrica: Una banda libre de edificación de anchura en función de la potencia de la línea eléctrica según el Reglamento Electromecánico vigente.

- Gaseoductos: Una banda libre de edificación de 15,24 metros de anchura de los cuales 5 metros a la margen izquierda y 10,24 a la margen derecha.

Para las Infraestructuras Rodoviaras:

Las instalaciones al servicio de la carretera deberán integrarse en conjuntos funcionales, definidos como una instalación integrada en un proyecto unitario de implantación, destinada a usos de estación de servicio y minitiendas de atención a vehículos; la autorización de cada instalación concreta determinará, en función de su viabilidad económica, la dimensión del conjunto.

Cualquier obra o actividad a realizar en las franjas de protección de la carretera (zona de dominio público, zona de servidumbre o zona de protección) requerirá la autorización previa del organismo titular de dicha vía.

El otorgamiento de licencia de obras próximas a las carreteras deberá llevar a cabo un estudio de determinación de niveles sonoros y en su caso disponer medios de protección acústica.

En ningún caso se permitirá el vertido de las aguas de lluvia procedentes de cualquier edificación o urbanización a arceles, calzadas, cunetas, desmontes y terraplenes.

En dicha zona solo podrán realizarse o autorizarse los usos o actividades permitidos en la ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y por el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94).

En la zona de dominio público, la Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general, no autorizándose obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

En la zona de servidumbre, la administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

Por otra parte en las áreas del término afectadas por esta protección deberá cumplirse:

- Extracciones.- Se prohíbe la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Vallados, deberán localizarse fuera, o en el límite, de la zona de servidumbre de la carretera; los vallados de caminos públicos vecinales se registrarán por lo establecido en de las presentes Normas.

- Construcciones. Las edificaciones cumplirán las determinaciones de la Ley de Carreteras de Castilla La Mancha y la Ley 25/88 de Carreteras del Estado; cualquier actuación sobre el frente de dichas carreteras comportara la cesión al municipio del frente correspondiente a la zona de servidumbre de la vía; ello significa:

ZONA	Rango de la Vía	TITULARIDAD	
		AUTONÓMICA Y LOCAL	ESTATAL
Dominio Publico	Autopista/Autovías/Vías Rápidas/Variantes	8 metros	8 metros
	Resto Carreteras	3 metros	3 metros
Servidumbre	Autopista/Autovías/Vías Rápidas/Variantes	25 metros	25 metros
	Resto Carreteras	8 metros	8 metros
Protección	Autopista/Autovías/Vías Rápidas/Variantes	100 metros	100 metros
	Resto Carreteras	30 metros	50 metros
Edificación	Autopista/Autovías/Vías Rápidas y Variantes	50 metros	General 50 m. Variantes 100 m
	Red Básica	25 metros	General 25
	Resto Carreteras	18 metros	Variantes 100m

Entendiendo que:

a) La Zona de Dominio Público. Son los terrenos ocupados por la carretera, elementos funcionales de la misma y una franja lateral a cada margen medidos desde la arista exterior de explanación.

b) La Zona de Servidumbre. Son los terrenos a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de explanación.

c) La Zona de Protección. Son los terrenos pertenecientes a dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación.

d) La Línea edificación, que marca la distancia mínima, medida desde la arista exterior de la calzada, a la que pueden situarse las construcciones.

Los terrenos considerados como dominio público así como sus zonas de servidumbre deberán ser clasificados en todo caso como rustico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen de los desarrollos previstos por el planeamiento. En caso de formar parte de los desarrollos previstos en los planes deberán calificarse como Sistema General de Infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes.

La zona comprendida entre la limite de edificación y al zona de servidumbre podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

Título VII. Normas Finales.

Primera.

El presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano comporta la adaptación al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU del vigente planeamiento general de San Carlos del Valle (Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano) aprobado el 29/04/1993 por la Comisión Provincial de Urbanismo (BOP 02/06/1993).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Segunda.

Con el fin de mejorar la escena urbana eliminando los resaltes de edificación existentes en las alineaciones viarias el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano Municipal competente, establecerá puntualmente en cada caso y en el momento de la concesión de licencia de edificación la eliminación de resaltes de alineaciones de parcelas colindantes de hasta un (1) metro de diferencia entre ambas.

Tercera.

En el Suelo Urbano Consolidado en base tanto a las características de la parcela (superficie, forma y linderos), como por la posición de la misma respecto al viario o a la topografía, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir justificadamente del cumplimiento de la reserva mínima de plazas de aparcamiento establecidas en la ordenanza de edificación.

Cuarta.

Los edificios deberán adaptarse a las condiciones reguladas en las presentes ordenanzas siempre que se realice una renovación o reforma parcial o rehabilitación integral, en los elementos afectados por dicha reforma

En el caso de los rótulos, carteles y anuncios, los actualmente existentes, legalmente instalados, se ajustarán a las normas estéticas previstas para cada clave cuando se solicite su modificación/sustitución o en el caso de cambio de uso o reforma del local.

Quinta.

En el plazo no superior a dos años desde la entrada en vigor del presente PDSU el Ayuntamiento abordara la redacción de un Programa de Actuación para la Mejora de la Accesibilidad de San Carlos del Valle donde se cuantifique con precisión las obras a realizar y se defina un calendario concreto de ejecución y de financiación.

Sexta.

Ante la imposibilidad puntual o parcial de desarrollo de alguno de los Polígonos Urbanos de Reserva delimitados por el PDSU, se podrá optar porque la ubicación de los Sistemas Generales localizados por el PDSU en el área exterior al polígono pueda relocalizarse en el interior de aquellos que se beneficien de la ubicación discontinua del mencionado sistema.

Séptima.

Independientemente de las cargas de Sistemas Locales y Generales establecida por el PDSU para los distintos Polígonos de Reserva Urbana Delimitados, cuantificadas en el Anexo I Fichas de Gestión del Suelo Urbano de Reserva, en aras de facilitar la materialización de las previsiones del Plan se admitirá la aplicación de los estándares dotacionales y criterios interpretativos establecidos por la legislación vigente en el momento de abordar el inicio del desarrollo.

Por el equipo redactor: L. Lasso Consultores S.L.- Luis Lasso Licerias, Arquitecto.

ANEXO I. FICHAS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO DE RESERVA

ANEXO II. ORDENANZA DE CAMINOS.

Sección 1. Finalidad y Definiciones.

Sección 2. Gestión y Financiación

Sección 3. Del Uso de los Caminos Rurales.

Sección 4. Licencias.

Sección 5. Vigilancia Control, Infracciones y Sanciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

ORDENANZA DE CAMINOS**Capítulo 1. Generalidades.**

La presente ordenanza tiene por objetivo regular las normas de policía necesarias para el buen mantenimiento de la red de caminos rurales, establecer la anchura de los mismos en nuestro término municipal y las distancias mínimas de plantación aliado del camino, vallados y edificaciones, así como la regulación de las infracciones a la ordenanza y de la cuantía de las sanciones.

Sección 1. Finalidad y Definiciones**Artículo 1.**

La presente ordenanza se dicta en virtud de la potestad reglamentaria municipal, definida en el Ley reguladora de Bases de Régimen Local, artículo 4.1.a), y tiene como objeto la regulación de los usos y aprovechamientos de los caminos públicos, en tanto que bienes de dominio público, así como la garantía de su conservación y la salvaguarda de su carácter de uso público.

Artículo 2.

1. Están incluidos en el ámbito regulador de esta ordenanza, todos los caminos municipales de dominio público del término comprendidos por la calzada y sus cunetas, con la anchura que se determine según su categoría.

2. Son caminos municipales de dominio público todos aquellos que figuren en los catastros de rústica desde su inicio, incluyendo el actual catastro, así como los que por omisión no figuren, en cuyo caso el Ayuntamiento los puede declarar públicos previa tramitación del correspondiente expediente administrativo. A los efectos de determinar su anchura, los caminos se clasifican en tres categorías (1º, 2º y 3º categorías).

- Los incluidos en la 1a categoría tienen un ancho de 5 metros de calzada y 1 metro de cuneta a cada lado.

- Los de 2a categoría tienen un ancho de 4 metros de calzada y 1 metro de cuneta a cada lado.

- Los de 3a categoría tienen un ancho de 3 metros de calzada y 1 metro de cuneta a cada lado.

3. Los caminos objeto de regulación por la presente ordenanza quedan recogidos en plano de situación y memoria del anexo 1.

4. Los caminos que coincidan con una vía pecuaria tendrán el ancho que la legislación vigente marca para las mismas y el ancho que se les marca en esta ordenanza se considerará como mínimo.

La clasificación de los caminos públicos se llevará a cabo mediante acuerdo plenario, previo informe de la Guardería Rural.

Artículo 3.

Para la aplicación de esta ordenanza se definen los elementos siguientes:

a) Calzada: Es la zona de caminos destinada normalmente a la circulación en general. Tendrá una anchura de 5 metros en los caminos de primera categoría y 4 en los de segunda y 3 en los de tercera.

b) Cuneta: Es el canal o zanja a cada lado de la calzada para recoger y evacuar las aguas de lluvia. Tendrá una anchura de un metro a cada lado de la calzada.

Artículo 4.

La finalidad de los caminos públicos es su uso pacífico, seguro libre y general, tanto para personas como para animales y vehículos.

Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.

Esta prohibición incluye toda práctica cuyo fin o efecto sea el no permitir el uso general antes definido, tanto de palabra como por hechos, por medio de barreras u obras cualesquiera o con indicaciones escritas de prohibición de paso.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 5.

1. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos de dominio público, ni echar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema. Los propietarios de fincas por los que transcurra el camino deben procurar que su acceso esté siempre expedito, quedando obligados a su adecuado mantenimiento y restauración cuando por actos u omisiones que le sean imputables causen su obstaculización.

2. Igualmente queda obligado a reparar y reponer a su primitivo estado, cualquiera que lo deteriore y obstaculice o desvíe, sea o no propietario colindante.

Artículo 6.

La cesión de los terrenos necesarios para la construcción, reconstrucción o ampliación de los caminos será obligatoria y gratuita, incorporándose los mismos al dominio público municipal.

Artículo 7.

1. El Ayuntamiento promoverá y fomentará toda iniciativa que se proponga en orden a la revalorización y buen uso de los caminos en beneficio de todos y que suponga utilidades de ocio o de trabajo, turísticos, de aprovechamiento, educativos, deportivos u otros con fines similares.

2. El Ayuntamiento velará, asimismo, para asegurar su mantenimiento adecuado a las necesidades de su uso para vehículos y maquinaria agrícola, así como para posibilitar las funciones de vigilancia de conservación del medio ambiente, de prevención y extinción de incendios y de Protección Civil.

Artículo 8.

1. Como norma general, para la consecución de las anchuras de los caminos a las que se refiere el artículo 2º de esta ordenanza, se tomará como centro, el del eje del camino que haya en el mismo momento, midiendo por igual a ambos lados del mismo.

En este caso se considerarán equitativamente distribuidos los beneficios obtenidos y cargas soportadas por los propietarios lindantes al camino en ambos lados.

2. Cuando por la circunstancia que fuese no resultara posible ocupar terrenos de forma equitativa, a ambos lados del camino, sino que se utilizara más ancho a un lado que en otro, de común acuerdo con los propietarios afectados, se establecerán las compensaciones pertinentes a los afectos de la distribución justa de las cargas.

Artículo 9.

Por razones de utilidad pública, el municipio podrá ejercer la potestad expropiatoria para obtener los terrenos necesarios que hayan de incorporarse a estos viales del dominio público.

Artículo 10.

1. Una vez finalizada la construcción del camino, cada propietario construirá los accesos como mínimo de 5 metros con bordes de hormigón o badenes suaves que no entorpezcan el paso libre del agua en la cuneta.

2. Si los propietarios de fincas tuvieran interés en construir algún acceso más a las mismas, será necesaria la autorización del ayuntamiento, corriendo íntegramente por cuenta y cargo de los interesados los gastos que se pudieran ocasionar por ello.

Artículo 11.

El Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a las obras de arreglos de caminos en los términos previstos en la Ley 39/1998, de 28 de diciembre Reguladora de las Haciendas Locales.

Sección 2. Gestión y Financiación.**Artículo 12.**

1. El ayuntamiento, con carácter general, gestionará directamente los caminos a su cargo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. La gestión de los caminos podrá ser delegada a una Mancomunidad, en su caso, cumpliendo lo recogido en los Estatutos, y en consonancia con lo dispuesto en la normativa de régimen local.

Artículo 13.

La financiación de las actuaciones de la red de caminos del municipio se efectuará mediante las consignaciones en el presupuesto ordinario del Ayuntamiento o por recursos de otras Administraciones, Instituciones o particulares.

Artículo 14.

1. Cuando de la ejecución de las obras que se realicen para la construcción o conservación del camino y/o acceso, se deduzca la obtención de un beneficio especial para personas físicas o jurídicas, podrán exigirse contribuciones especiales para su financiación, de acuerdo con la ordenanza fiscal reguladora de los tributos, vigentes en este municipio.

2. Serán sujetos pasivos de estas contribuciones quienes se beneficien de modo directo de las inversiones realizadas y especialmente los titulares de las fincas colindantes.

Sección 3. Del Uso de los Caminos Rurales.

Artículo 15.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por el camino, comprendido por la calzada y sus cunetas, con la anchura que se determine según su categoría.

2. En esta zona podrán realizarse obras y actividades que estén directamente relacionadas con la construcción y conservación del camino.

Artículo 16.

Se considerarán asimismo de dominio público, además de los terrenos ocupados por los caminos, los elementos funcionales tales como apeaderos, descansaderos, abrevaderos y análogos.

Artículo 17.

1. A ambos lados del camino se establecen unas líneas límites de edificación, desde las cuales y hasta el camino no podrán realizarse obras de construcción, reconstrucción, ampliación y vallado, sin haber obtenido licencia municipal. La línea se marcará por la Guardería Rural, según las normas marcadas en la presente ordenanza. Esta línea límite se sitúa a 6 metros en los caminos de primera categoría ya 5 metros en los de segunda, medidos desde el eje del camino.

2. Los elementos de riego de fincas agrícolas se colocarán, al menos, a una distancia de 6 metros del eje del camino en los de primera categoría y de 5 metros en los de segunda y tercera categoría; evitando los perjuicios a personas, vehículos y a la propia vía pública.

3. Las plantaciones de árboles y arbustos junto a los caminos, se registrarán por lo dispuesto en el artículo 591 del Código Civil (distancia mínima de separación entre el camino y la finca de 2 metros para árboles y 0,50 metros para los arbustos).

4. Los vallados cumplirán la distancia mínima de 0,50 metros de separación entre el camino (borde exterior de la cuneta) y la finca.

Sección 4. Licencias.

Artículo 18.

1. Toda actuación que suponga transformación, alteración o modificación de cualquier e/ase, así como toda intervención con obra o instalación en camino público o cerramiento y otros, está sometido a la autorización previa del Ayuntamiento.

2. Igualmente, queda sometida a autorización previa municipal toda ocupación, cualquiera que sea su plazo, de una porción de este dominio público, que limite o excluya la utilización por todos o aproveche de manera privativa a uno o varios particulares.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 19.

1. Está sometido también a licencia previa el vallado de fincas, la construcción de edificaciones y la plantación de porte bajo, en las fincas que lindan con caminos de dominio público municipal. La finalidad de la misma es la verificación por parte del Ayuntamiento del respeto de las características del camino y alineación con respecto al eje del camino, respetando su anchura.

2. Las licencias para edificaciones y vallados quedan sometidas al régimen general de licencias de obras, reguladas en la Legislación Urbanística, así como constituyen el hecho imponible del impuesto municipal sobre obras y construcciones.

Las distancias mínimas, sin perjuicio de las establecidas en la normativa urbanística que será prevalente en el caso de establecer unas distancias superiores, de edificación, vallado y plantaciones respecto del eje del camino serán las siguientes, respecto de todas ellas:

- Edificaciones: Retranqueos a linderos 5 metros y 15 metros a ejes de camino o vías de acceso.
- Vallados y plantaciones: 6 metros del eje de los caminos.

3. La cabaña ganadera queda obligada a transitar exclusivamente por el firme de la calzada del camino; siendo motivo de sanción el transitar por la cuneta o zona de afección.

Artículo 20.

En el otorgamiento de autorizaciones de actos u ocupaciones descritas en los artículos 15 y 16, el Ayuntamiento considerará las razones de seguridad, tranquilidad y uso pacífico, libre y general que son el fin del camino, pudiendo llegar a prohibir absolutamente aquellas actuaciones y ocupaciones que supongan obstáculo o trabas importantes o graduando las restantes según criterio de que la actuación u ocupación sea lo menos gravosa y produzca la menor restricción al uso general. En todo caso, el Ayuntamiento en el otorgamiento de la autorización condicionará el ejercicio de lo permitido al respeto de las características del camino.

Artículo 21.

Las autorizaciones o licencias se entienden otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocados para atenuar o eximir de la responsabilidad civil o penal en que incurriere el beneficiario.

Artículo 22.

El Ayuntamiento procederá a verificaciones previas y posteriores al otorgamiento de licencia o la autorización, con el fin de comprobar la exactitud de los datos de la memoria presentada y de que la obra llevada a cabo esté de acuerdo con las condiciones del otorgamiento y que en su localización y características se ajusten a la petición que obra en el expediente. El Ayuntamiento podrá otorgar la licencia para un plazo de tiempo determinado.

Artículo 23.

Las autorizaciones podrán ser revocadas en los casos siguientes:

- Por impago de las tasas o impuestos que se pudieran aplicar.
- Por uso no conforme de las condiciones de otorgamiento o en infracción a lo dispuesto en la ordenanza.
- Por caducidad del plazo para el que fueron concedidas.

Sección 5. Vigilancia, Control, Infracciones y Sanciones**Vigilancia y control.**

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 24.

La Guardería Rural será la encargada de velar por el cumplimiento de la normativa de la presente ordenanza, ejerciendo el correspondiente control de actuación.

Artículo 25.

Serán funciones de la Guardería Rural:

- a) La inspección y vigilancia de los caminos.
- b) Estudios y propuesta de resolución en materia de beneficios y cargas asumidos por los propietarios afectados.
- e) El estudio y propuesta de los lugares idóneos para construir los accesos de los caminos a las fincas de los particulares.
- d) Propuesta de resolución cuyas materias requieran autorización o licencia municipal.
- e) La denuncia a la Autoridad Municipal de las infracciones detectadas.
- f) La propuesta de incoación de expediente sancionador.
- g) En general, cuantas gestiones de estudio, vigilancia, propuestas y dictámenes sean considerados convenientes para un adecuado control en la construcción, reparación, ensanche y conservación de los caminos.

Infracciones y sanciones.

Artículo 26.

1. Incurrirán en responsabilidad administrativa quienes cometan alguna de las infracciones tipificadas en esta ordenanza.
2. Se considerarán responsables subsidiarios de las infracciones tanto los ejecutores materiales de las mismas como los promotores o titulares de las obras o actuaciones y los técnicos directores de las mismas.
3. Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves.

Artículo 27.

Son infracciones leves:

1. Construir acceso a fincas y obras que requieran autorización municipal, siempre que esta pueda obtenerse posteriormente.
2. Incumplir lo prescrito en la autorización municipal para la construcción de acceso y otras obras, siempre que el incumplimiento pueda legalizarse.
3. Arrojar, abandonar, verter, 'colocar o mantener dentro de la zona de dominio público, objetos o materiales de cualquier naturaleza, siempre que no supongan riesgo para los usuarios de la vía.
4. El incumplimiento del respeto a las distancias de edificación a que hace referencia el artículo 8 de esta ordenanza.

Artículo 28.

Son infracciones graves:

1. Realizar obras e instalaciones en la zona de dominio público cuando no pueda ser objeto de autorización.
2. Incumplir alguna de las prescripciones impuestas en las autorizaciones o licencias otorgadas y el incumplimiento no pueda ser objeto posterior de legalización.
3. Las calificadas leves cuando haya reincidencia.

Artículo 29.

Son infracciones muy graves:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

1. Realizar cualquier tipo de obras, instalaciones o actuaciones en zona de dominio público cuando no puedan ser objeto de autorización y originen grave riesgo para la circulación.

2. Incumplir alguna de las prescripciones impuestas en las autorizaciones o licencias otorgadas, cuando el incumplimiento no pueda ser objeto de legalización posterior y origine grave riesgo para la circulación.

3. Destruir, deteriorar, alterar o modificar la calzada, cuneta o cualquier otro elemento perteneciente al camino.

4. Rellenar las cunetas con tierra y otros materiales, de forma que pudiera ocasionar graves desperfectos al camino al desviar el curso normal de las aguas.

5. Las calificadas como graves cuando haya reincidencia.

Artículo 30.

Como consecuencia de la infracción cometida podrán adoptarse las siguientes medidas:

1. A propuesta de la Guardería Rural apertura de expediente sancionador e imposición, en su caso, de la multa correspondiente.

2. Paralización inmediata de las obras o actuaciones objeto de la infracción.

3. Reposición de las cosas a su estado anterior a cargo del infractor.

4. Indemnización a cargo del infractor de los daños y perjuicios que las obras o actuaciones haya podido ocasionar.

Artículo 31.

1. Las infracciones previstas en esta ordenanza se sancionarán con multas conforme a los siguientes criterios:

a) Infracciones leves, multas de hasta 60,10 €

b) Infracciones graves, multas de 60,11 a 150,25 €

c) Infracciones muy graves, multas de 150,26 a 300,51 €

2. La cuantía de la multa se graduará en función de la trascendencia de la infracción, atendiendo al daño causado, la intencionalidad del autor y el beneficio obtenido. Si formulada denuncia por la Guardería Rural por una infracción, el denunciado asumiese su culpa, la cuantía de la multa propuesta podría reducirse hasta un 400/0.

3. La imposición de la multa será independiente de la obligación de retornar las cosas a su estado anterior y de indemnizar el daño y perjuicios causados.

Artículo 32.

La imposición de multa corresponderá a la Junta Local de Gobierno, a propuesta de la Guardería Rural.

Artículo 33.

Contra el acuerdo de imposición de multas por las infracciones determinadas en la presente ordenanza, los interesados podrán interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

Artículo 34.

El procedimiento sancionador se ajustará a la siguiente tramitación:

- Se incoará por providencia de la Alcaldía, a tal efecto al recibir la comunicación o denuncia de la Guardería Rural, de particular o particulares, sobre una supuesta infracción cometida en los caminos, previa consulta a la guardería Rural (cuando proceda), podrá acordar la instrucción de una información reservada antes de dictar la providencia de incoación de expediente, o en su caso el archivo de actuaciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- La Guardería Rural llevará a cabo la práctica de cuantas actuaciones conduzcan al esclarecimiento de los hechos y a determinar las responsabilidades susceptibles de sanción, incluyendo en todo caso, reportaje fotográfico. A la vista de las actuaciones practicadas, se formulará un pliego de cargos en el que se expondrán los hechos imputados.

Este pliego se notificará a los interesados, concediéndoles un plazo de quince días para contestación.

- Contestado el pliego de cargos, o transcurrido el plazo de hacerlo, la Guardería Rural formulará propuesta de resolución, que se notificará a los interesados para que en el plazo de quince días pueda alegar cuanto considere conveniente en su defensa.

- Transcurrido este último plazo el expediente se remitirá a la Alcaldía, que dará cuenta a la Junta Local de Gobierno para su resolución.

- Una vez tomada la resolución por parte de la Junta Local de Gobierno, se establece un plazo de veinte días para que el infractor o infractores, devuelvan a su estado anterior la zona objeto de la infracción, y hagan efectivo el importe de la sanción a que hubiere lugar.

- Transcurrido dicho plazo sin que el afectado haya reparado los daños, el Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 97 y 98 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre, realizará el acto por sí, a costa del obligado.

- En el supuesto caso, que no hiciera efectivo el importe del arreglo y/o la sanción impuesta, el expediente se remitirá a la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, para si es necesario, pase al cobro, dichos importe por la vía ejecutiva.

Artículo 35.

La vigilancia y el respeto a todo lo dispuesto en esta ordenanza y cuanto determine la legislación específica y general al respecto de los caminos, corresponde al personal dependiente del Ayuntamiento, en especial al Guarda Rural, que vigilará el respeto de su trazado e informará de las agresiones, vertidos o otras acciones que perjudiquen o deterioren a los caminos para su correcto uso.

Artículo 36.

El Ayuntamiento podrá promover y ejecutar expedientes de deslinde de los bienes de dominio público en cuanto a sus límites o cuando existan indicios de usurpación.

Artículo 37.

Cualquier infracción a lo establecido en esta ordenanza dará lugar a la intervención municipal. En el caso de autorización otorgada y que se ejercite sin ajustarse a las condiciones de su otorgamiento, ésta quedará inmediatamente sin efecto. En el caso de obra o instalación no amparada por autorización y que suponga uso privativo, obstaculización o usurpación de un camino público, el Ayuntamiento procederá de inmediato a restaurar el camino en condición original pasándose cargo al infractor del coste de la ejecución. En caso de obras efectuadas sin licencia, el procedimiento será el prescrito en la Legislación Urbanística.

Todo ello sin perjuicio del expediente sancionador que se incoe por infracción a esta ordenanza.

Artículo 38.

Incurrirán en responsabilidad administrativa quienes cometan alguna de las infracciones contempladas en esta ordenanza. El procedimiento para la imposición de sanciones se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto 1398/93 de 4 de agosto, Regulador del Procedimiento Sancionador

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Disposiciones adicionales.

Primera. En todo aquello previsto en esta ordenanza, será de aplicación la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y la Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras”.

Segunda. El Ayuntamiento Pleno podrá actualizar la cuantía de las sanciones establecidas en esta ordenanza.

Anuncio número 454