

## **TITULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.**

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Art.V.1.1. Definición**

Son las condiciones que, junto a las generales que se establecen en otros Títulos, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

#### **Art.V.1.2. Aplicación**

1. Las condiciones de uso que se establecen en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo previsto en estas normas.

4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

5. Se verificarán expresamente las previsiones en materia de Accesibilidad, y se realizarán las reservas de plazas para PMR previstas en la Legislación vigente (Orden VIV, Código ACC, DB SUA 9 del CTE ,etc.) y normativa complementaria o de desarrollo.

#### **Art.V.1.3. Clases de áreas**

A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan de Ordenación Municipal se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:

a) Área de Ordenación, en la que con la regulación contenida en estas Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.

b) Unidades de Actuación, en las que el Plan de Ordenación Municipal interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución para su desarrollo. El presente POM delimita Unidades de Actuación.

#### **Art.V.1.4. Actuaciones edificatorias**

1. Las actuaciones edificatorias, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en el Título correspondiente a las Condiciones Generales de Edificación y en los capítulos siguientes del presente Título.

2. Cuando se pretenda edificar sobre suelo urbano que no posea las características de solar y que no esté incluido en Unidades de Actuación se garantizará la previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

3. A los efectos de regular las actuaciones edificatorias que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en diversas zonas correspondientes a cada una de las Ordenanzas de Edificación que se definen en los diversos capítulos de este Título.

#### **Art.V.1.5. Alineaciones y rasantes**

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por los planos de Ordenación Detallada o el Anejo "Callejero", ó no se varíen a través de P. Especiales o E. de Detalle, son vigentes las actuales alineaciones y rasantes.

Además de las Nuevas alineaciones definidas en planos de Ordenación Detallada o el Anejo "Callejero", el Ayuntamiento podrá definir nuevas alineaciones con el objeto de eliminar irregularidades existentes, mediante el oportuno acuerdo.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen se definen geoméricamente de tres formas:

a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.

b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.

c) Por prolongación de alineación existente.

#### **Art.V.1.6. Características Básicas de las Zonas de Ordenanza.**

La totalidad del Suelo Urbano que se clasifica es un:

- “Área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarlas con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación”.

Es decir, una única Zona de Ordenación Urbanística (ZOU).

Dentro de esta ZOU, se distinguen cuatro Subzonas, o Zonas de Ordenanza.

1. Uso Global Residencial.
2. Casco Histórico.
3. Equipamientos y Servicios Públicos.
4. Areas Libre y Zonas Verdes.

Las características de aprovechamiento lucrativo de las Zonas de Ordenanza 1 y 2 son idénticos.

Se mantiene esta diferencia al objeto de mantener las previsiones de las NNSS vigentes.

Las diferencias entre ambas zonas consisten exclusivamente en la parcela mínima y en aspectos de carácter fundamentalmente estético. La Ordenanza-base de aplicación es –en cualquier caso- la de la Zona 1.

Dado que el uso Industrial se contempla como compatible en todas las situaciones se incorpora una “Ordenanza” al objeto de contemplar esta posibilidad “Ordenanza nº 5. Uso Industrial Compatible”.

## **CAPÍTULO 2. ORDENANZA Nº 1 – USO GLOBAL RESIDENCIAL.**

### **Art.V.2.1. Ámbito y Tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el núcleo actual y zonas de expansión.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

### • SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

#### **Art.V.2.2. Uso Global. Uso Mayoritario.**

El uso global es el residencial.

#### **Art.V.2.3. Usos compatibles. Usos Prohibidos.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial: En categoría 1 y situaciones A y B, sin superar los cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- b) Terciario:
  - Hospedaje
  - Comercio en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo
  - Oficinas
- c) Dotacional: En todas sus variantes, cualquier situación, planta baja, primera o en edificio exclusivo.

### • SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### **Art.V.2.4. Condiciones de la parcela.**

Las posibles nuevas segregaciones no originarán parcelas inferiores a 7 m. de fachada y 100 m<sup>2</sup> de superficie.

Será edificable toda parcela histórica existente sin ninguna limitación dimensional o morfológica. Para supuestos de posibles intervenciones relativas a Viviendas de Promoción Pública no se indican condiciones de parcela mínima, será la necesaria para la actuación.

#### **Art.V.2.5. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.**

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en los tramos en los que en desarrollo de éste POM se determine una nueva alineación.
2. Con carácter general no se realizarán retranqueos respecto de la alineación exterior, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante. No obstante, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior conformando patios de luces abiertos a fachada, siempre que:
  - La alineación exterior se realice con un cerramiento con las características de la fachada principal.
  - Este cerramiento tenga una altura no inferior a 2,00 sobre la rasante de la acera.
  - El espacio libre originado tenga un ancho mínimo en toda su longitud de 2,00 m.

3. La Tipología fundamental será la Edificación en Manzana Cerrada (EMC). que comprende aquellas edificaciones lineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa.

#### **Art.V.2.6. Ocupación de la parcela. Fondo Edificable**

La ocupación de parcela podrá ser total en la planta baja.

No se prevén fondos edificables para la planta alta.

No hay limitación en cuanto a la ocupación, que vendrá limitada por la altura máxima y edificabilidad.

En el supuesto de que en esta zona se ubiquen Equipamientos de Uso y Dominio Público, la Normativa de Ocupación de Parcela será la prevista para la Zona correspondiente a Equipamiento Público.

#### **Art.V.2.7. Altura de la edificación**

Las alturas máximas y mínimas de la edificación serán las siguientes:

Maximo 2 plantas con 7,50 m. de altura máxima. (medidos a la cara superior del forjado de cubierta).

La altura de plantas será libre con las siguientes dimensiones mínimas (medidas de cara sup., de pavimento terminado a cara inferior de forjado superior).

- Planta baja ..... 3,00 m. (2,75 m. para uso vivienda)
- Planta pisos ..... 2,50 m.
- Planta semisótano ..... 2,50 m.
- Planta sótano ..... 2,20 m.

Podrán construirse semisótanos siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel superior de la solería de la p. baja esté como máximo a 1,00 m. sobre la rasante de acera.

En calles con declive se realizarán los oportunos escalonados para evitar que los semisótanos originen que la solería de la P. Baja se sitúe a más de 1,00 m. sobre la rasante de la acera.

Sobre la altura máxima permitida sólo se autorizará la construcción de las pendientes de la cubierta y castilletes de escalera así como, instalaciones de servicio de carácter no habitable. Tanto los castilletes como las instalaciones deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 4 metros.

- El numero máximo de Plantas Bajo Rasante –siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m

#### **Art.V.2.8. Coeficiente de Edificabilidad**

El presente Plan de Ordenación Municipal prevé un coeficiente de edificabilidad de 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para actuaciones de Promoción Publica en materia de vivienda/alojamiento, el coeficiente es de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Art.V.2.9. Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas.**

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamientos de automóviles por cada cien (100) m<sup>2</sup> edificados y, en todo caso, una por cada vivienda. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios en los que esté prevista la realización de un número de viviendas igual o inferior a 2 unidades y que estando situados en solares que no siendo resultantes de fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.
- d) Vía de acceso de seccion inferior a 5 m. (la vía ha de pertenecer al viario existente a la entrada en vigor de la normativa).

---

#### **Art.V.2.10. Alineaciones y Rasantes.**

Se definen en los planos de "Ordenación Detallada" y en el Anejo a la Normativa "Callejero". La definición efectiva de las mismas requerirá el Informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **• SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS.**

#### **Art.V.2.11. Cuerpos Volados.**

Los aleros y cornisas tendrán un saliente máximo del 10% del ancho de la calle, sin rebasar 90 cm. Podrán ocupar toda la longitud de la fachada.

No se autorizarán cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones. Los balcones, miradores o terrazas tendrán como vuelo máximo el 8% del ancho de la calle, deberán retranquearse respecto de la línea de acerado un mínimo de 20 cm., y situarse a más de 50 cm. de la edificación colindante.

Para calles sin acerado o tramos de calle de ancho inferior a 5 m. el vuelo máximo de los elementos citados será de 30 cm., con 40 cm. para los aleros y cornisas.

#### **Art.V.2.12. Condiciones Estéticas.**

1. Los colores básicos de la edificación serán el blanco y el ocre.
2. En el supuesto de realizarse tejados, las pendientes de los faldones de cubierta no superarán el 50%.
3. El resto de condiciones estéticas serán libres, aunque los proyectos a desarrollar deberán justificar ante la Corporación la adaptación a las características básicas del entorno.

#### **Art.V.2.13. Cubiertas**

\* La pendiente máxima de los tableros y/o faldones de cubierta será del 50%, la altura de la cumbrera no será superior a 2,75 metros medidos sobre la cara superior del forjado de cubierta. Cualquier cuerpo edificado (ascensores o castilletes de salida a cubierta) quedará incluido dentro de los límites fijados con anterioridad.

\* No se autorizan aprovechamientos "bajo cubierta".

\* El acabado de los faldones a fachada se realizará mediante alero o podrá ser interior mediante la disposición de un antepecho integrado en la fachada. La altura máxima de este antepecho sobre la cota superior del forjado de cubierta será de cien (100) centímetros.

### **CAPÍTULO 3. ORDENANZA N° 2 – CASCO HISTORICO**

#### **Art.V.3.1. Ambito de Aplicación.**

Serán de aplicación estas normas a la zona Casco Histórico. Su delimitación se representa en planos.

En todos los aspectos no contemplados se estará a lo dispuesto en la Normativa del "Uso Global Residencial".

#### **Art.V.3.2. Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será la tradicional: edificaciones adosadas conformando manzanas cerradas. Con carácter general las edificaciones se situarán sobre la alineación oficial de la vía.

#### **Art.V.3.3. Usos Admisibles.**

Se admiten cualquiera de los usos previstos en estas ordenanzas.

Respecto al Uso Industrial se admite en categoría 1 y situaciones A y B, sin superar los mil (2.500) metros cuadrados de superficie.

#### **Art.V.3.4. Parcela Mínima edificable. Segregaciones de parcelas.**

Será edificable toda parcela histórica existente sin ninguna limitación dimensional o morfológica. Las posibles nuevas segregaciones no originarán parcelas inferiores a 6 m. de fachada y 80 m<sup>2</sup> de superficie.

---

### **Art.V.3.5. Altura Máxima.**

La altura máxima será de 2 plantas (planta baja + 1) o 7'50 m. de altura. Sobre la altura máxima permitida solo se autorizará la construcción de las pendientes de la cubierta y castilletes de escalera así como instalaciones de servicio de carácter no habitable. Tanto los castilletes como las instalaciones deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 4 metros.

La pendiente máxima de los tableros y/o faldones de cubierta será del 50%. La altura de la cumbrera no será superior a 2,75 metros medidos sobre la cara superior del forjado de cubierta. Cualquier cuerpo edificado (ascensores o castilletes de salida a cubierta) quedará incluido dentro de los límites fijados con anterioridad.

### **Art.V.3.6. Ocupación de parcela. Superficie Edificable.**

La ocupación de parcela podrá ser total en la planta baja.

No se prevén fondos edificables para la planta alta.

No se establece limitación en cuanto a la ocupación, que vendrá limitada por la altura máxima y edificabilidad (1,55 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo).

### **Art.V.3.7. Cuerpos volados.**

No se autorizarán cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones. Los balcones, miradores o terrazas tendrán como vuelo máximo 60 cm., debiendo quedar retranqueados respecto de la línea exterior de acerado un mínimo de 20 cm. Para calles sin acerado ó tramos de calle de ancho inferior a 5 m. el vuelo máximo de estos elementos será de 30 cm. Los elementos de situarán a más de 60 cm. de la edificación colindante.

El vuelo máximo de los aleros de cubierta será de 70 cm.. En el supuesto de que la edificación presentase 1 sola planta de altura, el vuelo del alero vendrá, también, limitado por la necesidad de retranquearse 20 cm. de la línea exterior de acerado, y situarse a 3,20 m. sobre la rasante de acerado.

Para calles sin acerado o tramos de anchura inferior a 5 m. el vuelo máx. de estos elementos será de 30 m.

En el supuesto de realizarse terrazas ó balcones corridos, con tramo inferior de obra de fábrica, la altura máxima de estos elementos será de 60 cm. (incluyendo espesor de forjado en caso de que exista), el resto deberá continuarse con materiales diáfanos (hierro, madera, etc.). Respecto al vuelo y separación a linderos de los elementos se estará a lo referido previamente.

### **Art.V.3.8. Condiciones Estéticas.**

1. Los colores básicos de la edificación serán preferentemente el blanco y el ocre.
2. En el supuesto de utilizarse soluciones constructivas en cubierta de teja, la teja a emplear será aconsejablemente de color ocre, el desarrollo en planta del primer faldón tendrá una longitud mínima de 3,00 m. Las pendientes de los faldones no serán superiores al 50%.
3. Los pretilos o antepechos de cubierta en fachada no tendrán altura superior a 1'00 m. sobre la cara superior de forjado de cubierta.
4. El tratamiento fundamental de fachadas será el enfoscado y pintado no autorizándose las plaquetas cerámicas vidriadas ni los terrazos o materiales similares.
5. Las rejas, cierres y elementos de protección deberán estar acabados preferentemente en negro.
6. El máximo ancho de hueco autorizable será de 4,00 m. siempre y cuando se justifique su necesidad.

### **Art.V.3.9. Actuaciones de Reurbanización.**

En las actuaciones del Reurbanización del viario público se atenderá preferentemente –caso de existir- a la reposición del pavimento tradicional.

La incorporación de estos materiales y/o tratamientos, en despieces y texturas similares a los tradicionales, se realizara de modo que queden garantizadas las correctas condiciones de movilidad y servicio.

## **CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3 - ZOU 3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS**

### **Art.V.4.1. Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
3. Los equipamientos que deban pasar a ser de titularidad pública por constituir sistemas generales se obtendrán por los sistemas previstos en la legislación.

#### **• SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

### **Art.V.4. 2. Uso Global**

1. El uso que corresponde a cada parcela es el que se señala en planos con las siguientes especificaciones:
  - Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
  - Equipamientos (DE): En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:
    - Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
    - Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.
    - Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
    - Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, protección civil, u otros análogos.
    - Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. .
2. En las parcelas en las que no se indica ningún uso podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

### **Art.V.4.3. Usos compatibles.**

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico religioso.

#### **• SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Art.V.4.4. Posición de la edificación**

- La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:
- a) No queden medianeras al descubierto
  - b) Se resuelva adecuadamente la integración en el entorno inmediato.

### **Art.V.4. 5. Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico: Dos (2) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar en un 15% las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del POM, siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

### **Art.V.4.6. Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1).

Las alturas de pisos podrán ser superiores a las indicadas en el articulado.

Teniendo en cuenta la posible aparición de edificaciones de carácter singular: pabellones deportivos, cines, iglesias, etc., La altura final deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

- El número máx. de Plantas Bajo Rasante –siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m

#### **Art.V.4.7. Condiciones estéticas**

Se tomarán como referencia las condiciones aplicables sobre acabado de fachadas y cubiertas establecidas para la zona en que se ubique la parcela dotacional. La solución que se adopte deberá ser objeto de informe previo por el Ayuntamiento.

### **CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 - AREAS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

#### **Art.V.5.1. Ámbito de Aplicación.**

Serán de aplicación estas Normas a los terrenos calificados como "Áreas Libres y Zonas Verdes" que se señalan en los planos de ordenación

#### **Art.V.5.2. Actuaciones e Instalaciones.**

En los terrenos señalados podrán autorizarse las siguientes actuaciones:

- Instalaciones públicas (kioskos, etc.). Su superficie no será superior al 10% de la superficie total del área considerada. Altura máxima: 1 planta ó 4,00 m.
- Aparcamientos en superficie ó vías de tráfico rodado interior o tangencial. Su superficie no será superior al 15% de la superficie total ordenada.

El número máximo de Plantas a realizar Bajo Rasante –siempre que sea posible su ejecución- no se limita.

La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.,

El equipamiento de las zonas verdes ha de cumplir criterios de eficiencia ambiental y bajo impacto. Se primará el uso de materiales fácilmente reciclables, el uso de maderas certificadas, mobiliario urbano ecológico, la instalación de farolas solares, papeleras multiresiduos, etc..... Los espacios verificarán expresamente el Código Accesibilidad CLM, la Orden VIV/561/2010 y demás Normativa en materia de uso de los espacios públicos urbanizados.

### **CAPÍTULO 6. ORDENANZA 5 – USO INDUSTRIAL COMPATIBLE.**

#### **Art.V.6.1. Definición.**

1. Es Uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de los productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas.

Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen una categoría y dos (2) situaciones, atendiendo respectivamente a:

- A) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
- B) El entorno en que están situadas.

#### **Art.V.6.2. Usos.**

- EL Uso Industrial tiene la característica de Uso Compatible.

#### **Art.V.6.3. Categorías .**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORÍA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de predominio residencial. Comprende aquellas actividades que por sus características puedan ser autorizables (con las oportunas medidas correctoras) de acuerdo a lo dispuesto en el RAMINP.

**Art.V.6.4. Situaciones.**

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

SITUACIÓN A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.

SITUACIÓN B: En naves o edificios industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de modo independiente y exclusivo.

**Art.V. 6.5. Coeficiente de Edificabilidad. Ocupación Máxima. Fondo Edificable. Alineaciones y Rasantes**

\* El presente Plan de Ordenación Municipal prevé un coeficiente de edificabilidad de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* No se fija ocupación máxima ni fondo máximo edificable.

\* Las alineaciones y rasantes se definen en los planos de “Ordenación Detallada” y en el Anejo a la Normativa La definición efectiva de las mismas requerirá el Informe previo de los Servicios Municipales.

**Art.V.6.6. Dotación de aparcamientos.**

1. Existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada trescientos (300) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior.

Los talleres específicos de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamientos por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a quinientos (500) m<sup>2</sup>, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros quinientos (500) m<sup>2</sup> de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

**Art.V.6. 7. Parcela Mínima.**

Para los nuevos establecimientos Industriales en cualquier situación o categoría se atenderán a la parcela mínima de la zona establece una superficie mínima con las siguientes características:

- Para edificaciones a realizar en zonas de Uso Global Residencial.  
Será edificable toda parcela histórica existente sin ninguna limitación dimensional o morfológica. Las posibles nuevas segregaciones para realización de edificaciones adscritas a esta uso no originarán parcelas inferiores a 6 m. de fachada y 80 m<sup>2</sup> de superficie.
- Para edificaciones a realizar en zonas de Uso Global Industrial.  
Las posibles nuevas segregaciones para realización de edificaciones adscritas a esta uso no originarán parcelas inferiores a 10 m. de fachada y 500 m<sup>2</sup> de superficie.

**Art.V.6.8. Condiciones de Altura Maxima.**

Las alturas de Edificación presentarán las siguientes características máximas:

- 7,50 m. al arranque de la estructura de cubierta.
- 10,50 m. a la cota de cumbrera.

Para Instalaciones de dimensiones especiales vinculadas al uso Industrial, tales como depósitos tolvas, etc., se establecen las siguientes previsiones:

- La altura Máxima de la Cumbrera ó cota superior de estos elementos será de 12,50 m.
- La Superficie Total ocupada en Planta por estas instalaciones especiales (de altura especial) no será superior al 15% de la Superficie Total de la Parcela.

En el supuesto de dividirse los edificios horizontalmente para la creación de entreplantas, etc., número de plantas no será en ningún caso superior a 2 plantas (baja + 1).

- El numero máx. de Plantas Bajo Rasante –siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m



**Art.V.6.9. Condiciones Estéticas.**

Libres. En el acabado final de las edificaciones se procurará –salvo determinaciones específicas de proyecto ó de imagen de marca, etc. – el acabado en colores claros.

En lo relacionado con posibles cuerpos salientes, vuelos, es e estará a lo dispuesto en la Normativa general.

**CAPITULO 7- CONDICIONES DE APLICACIÓN EN AREAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN.****Art.V.7.1. Aplicación.**

Durante la vigencia de las NNSS., se han desarrollado diversas Unidades de Actuación.

Estas Unidades están incorporadas al desarrollo urbano y se incluyen como Suelo Urbano Consolidado..

**CAPITULO 8- CONDICIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, ARTICULO 46. DEL RP. D. 248/2004****Art.V.8.1. Aplicación.**

- El presente Plan no prevé la existencia de "Suelo Urbano porque el Planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente licitamente realizada".
- El POM sí prevé la existencia de Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Actuación de acuerdo a las previsiones del art. 105.3.B) del RP.

Las Unidades se Delimitan en los Planos de Ordenación Detallada.

Se relacionan de modo individualizado en el Anejo "Fichas de Planeamiento", donde se indican los parámetros de desarrollo de cada una de las mismas.

La Normativa General de aplicación a los terrenos será la correspondiente a la "Ordenanza nº 1. Uso Global Residencial.

En el supuesto de que durante la vigencia del POM se gestionasen suelos Públicos con destino equipamiento, computables a los efectos previstos en la legislación, podrían detraerse de las cesiones obligatorias en materia de equipamiento previstas para estas Unidades.

**CAPITULO 9 – ORDENACION PROCEDENTE DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. UNIDADES DE ACTUACIÓN/EJECUCIÓN DE LAS NSM VIGENTES.**
**Art.V.9.1. Aplicación.**

Serán de Aplicación estas Normas a los terrenos calificados como "Ámbitos Procedentes de las NSS vigentes", que se reflejan en Planos de Ordenación y que incluyen algunas Unidades delimitadas en las NSM vigentes (mantienen la misma numeración que en las NSM vigentes).

Estos Suelos que en una gran parte se encuentran Urbanizados, Edificados y Consolidados, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado,

- \* El mantenimiento de la Delimitación de las Unidades incluso en casos en los que están consolidadas por la edificación, tiene por criterio base el garantizar que en el proceso de incorporación completa al Suelo Urbano, verificar el cumplimiento de la totalidad de previsiones legales, finalización completa de obras, etc.,
- \* Para aquellos casos y/o Unidades en las que se han llevado a cabo los requisitos urbanísticos necesarios, la delimitación de la Unidad de Actuación no lleva aparejada la realización de ningún tipo de nuevas figuras de Planeamiento, obras o similares.

**Art.V.9.2. Condiciones de Edificación, Uso y Estéticas.**

Serán idénticas a las definidas para la Zona "Uso Global Residencial" (áreas exteriores al "Casco Histórico") las secciones mínimas de viario para vías de tránsito rodado serán de 9,00 m. entre alineaciones.

**Art.V.9.3. Derechos y Cargas.**

Los propietarios de los terrenos incluidos en estas Unidades, de acuerdo a las previsiones de la Legislación Vigente vienen obligados, entre otros supuestos a:

Ceder los terrenos destinados a viario y a dotaciones públicas así como a costear la urbanización. El reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento se realizará mediante las reparcelaciones o mecanismos legales que procedan.

**Art.V.9.4. Características de las Unidades y reservas previstas.**

Las Unidades de Ejecución previstas se indican en Planos de Ordenación, donde se numeran del mismo modo que presentan en las NSM vigentes.

Las Unidades, que poseen un aprovechamiento urbanístico de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre superficie total, presentan las siguientes dimensiones aproximadas:

|             |                      |             |                      |  |             |                      |
|-------------|----------------------|-------------|----------------------|--|-------------|----------------------|
| U.E. 4..... | 2.200 m <sup>2</sup> | U.E. 5..... | 5.100 m <sup>2</sup> |  | U.E. 8..... | 7.300 m <sup>2</sup> |
| U.E.11..... | 6.800 m <sup>2</sup> | U.E.12..... | 9.300 m <sup>2</sup> |  |             |                      |

En el Anejo "Fichas de Planeamiento" se aporta plano de cada una de estas Unidades.

**Art.V.9.5. Desarrollo de las Unidades. Chaflanes**

Caso de ser preciso, el desarrollo/finalización/recepción de las obras previstas en estas Unidades se realizará mediante Proyecto de Obras Públicas Ordinarias ó Proyecto de Urbanización Simplificado.

Contemplan de modo pormenorizado las obras de conexión a las redes existente.

Se contempla la obligatoriedad de ejecución de chaflanes en la totalidad de esquinas de las UE/UA. Se ejecutarán uniendo las alineaciones afectadas hasta constituir una longitud de 3,00 m.

Nota:

Con relación a los Bienes y Espacios Protegidos, nos remitimos expresamente al Catálogo de "Bienes y Espacios Protegidos" que se adjunta en este Volumen.

## TITULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

### **Art.VI. 1. Ambito de Aplicación.**

Normas de aplicación al Suelo clasificado como Urbanizable, definido en Planos de Ordenación.

El Plan define diversos Sectores de Uso Residencial (Anejos al Núcleo)..

El Plan define dos Sectores de Uso Industria-Almacenamiento y un Sector de Uso Terciario-Servicios.

- Para cada uno de los sectores delimitados se incluye, en el correspondiente Anexo, Ficha de Gestión urbanística, según el Modelo recogido en el Anexo II de la NTP-178/2010.

### **Art.VI. 2. Actuaciones en Suelo Urbanizable.**

El Suelo Urbanizable está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado en tanto no se aprueben las correspondientes figuras de planeamiento de rango superior (Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial, etc.) . Entre tanto, no se podrán realizar en él obras instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar para la realización de los Sistemas Generales y las relacionadas con los mismos, así como aquellas de carácter provisional previstas en el art. 67 de la LOTAU, ni podrán destinarse los terrenos a usos ó aprovechamientos distintos de los señalados en este POM.

### **Art.VI. 3. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable. Reservas Viviendas P. Pública.**

En virtud de la Legislación vigente, los propietarios incluidos en sectores de S. Urbanizable deberán:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, centros culturales y docentes públicos y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz de materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- De acuerdo al art. 24.3.B. del TRLOTAU, y diversa normativa de reciente promulgación, en cualquier sector de S. Urbanizable Residencial, se destinará el porcentaje previsto en la legislación de Edificabilidad Residencial Total materializable con destino a algún Régimen de Protección Pública.

### **Art.VI. 4. Sectores y Usos. Sectores con Ordenación Detallada.**

- Se definen diversos sectores como Suelo Urbanizable Uso Residencial (sectores 2,3,4 y 5,).

Se definen dos sectores como Suelo Urbanizable Uso Industrial, (sectores 1 y 2) que se grafían en Planos de Ordenación.

Se define un Sector de Uso Terciario-Servicios (ST1).

Las características específicas de los sectores se indican de modo pormenorizado en las fichas de Planeamiento y Gestión que acompañan a la presente Normativa.

- Los sectores Residenciales con fachada a ctras (Sectores 4) deberá localizar las reservas de Áreas Libres en las zonas anejas a la Ctra.

Se relacionan a continuación algunas características de los distintos sectores:

- Para ninguno de ellos se asigna porcentaje de Ocupación máxima.
- No se autoriza ningún tipo de uso, incluido trasteros, en el espacio comprendido entre el forjado de cubierta y la cubierta (usos “bajo cubierta”); en este espacio podrán ubicarse exclusivamente castilletes de escalera o ascensor así como instalaciones de servicio, en todo caso de carácter no habitable.
- El número máximo de Plantas Bajo Rasante –siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.,
- Se solicitarán Informes a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, C. y Cultura sobre las reservas de suelo para uso educativo a realizar en Sectores y Unidades de Actuación Residenciales.

## **Art.VI. 5. Determinaciones de desarrollo de los Sectores.**

### **1. Sectores de Uso Residencial.**

- Áreas de Reparto..... UNICA, coincidente con el ámbito del SECTOR.
- Planeamiento Requerido..... PROGRAMA DE ACTUACIÓN, y el previsto en la Legislación vigente en función de que se haya realizado o no, la Ordenación Detallada del Sector.
- Aprovechamiento Tipo..... **1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** computado sobre la Superficie Bruta del Sector.
- Usos Globales..... Residencial y demás Usos definidos para la ZOU 1.  
La edificabilidad máxima correspondiente al Uso exclusivo Residencial no será superior a 10.000 m<sup>2</sup> por Ha.
- Usos Prohibidos..... Industrial.
- Sección Mínima de Viario..... **10 m.** entre alineaciones de Fachadas.
- Reservas..... Para Sistema Local: Las previstas en la Legislación Vigente.  
Para Sistema General: No se establecen reservas.
- Tipología Fundamental..... Viviendas Adosadas por sus linderos laterales formando manzanas Cerradas. El Planeamiento podrá definir otras.
- Intensidad de Uso..... 30 viv/ha. máx.
- Parcela Mínima..... 100 m<sup>2</sup>., de fachada.
- Fachada Mínima..... 7,00 m.
- Fondo Mínimo..... No se fija.
- Altura Máxima..... La altura máxima será de 2 pltas. (planta baja + 1) o 7,50 m. medidos a cara superior de forjado de cubierta.
- Infraestructuras..... Las dotaciones se realizarán mediante prolongación de las redes municipales. Los hipotéticos supuestos de insuficiencias de cota topográfica (vertidos) ó presión (abastecimiento) se solucionarán por los propietarios mediante los medios técnicos adecuados,
- Para los diferentes Sectores No se autoriza ningún tipo de uso, incluido trasteros, en el espacio comprendido entre el forjado de cubierta y la cubierta (usos "bajo cubierta"); en este espacio podrán ubicarse exclusivamente castilletes de escalera o ascensor así como instalaciones de servicio, en todo caso de carácter no habitable

### **2. Sectores de Uso Industria-Almacenamiento.**

- Áreas de Reparto..... UNICA, coincidente con el ámbito del SECTOR.
- Planeamiento Requerido..... PROGRAMA DE ACTUACIÓN, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.
- Aprovechamiento Tipo..... **1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** computado sobre la Superficie Bruta del Sector.
- Usos Globales..... Industria y Almacenamiento. Se incluye entre los U. Industriales el de Industria-Escaparate.
- Usos Prohibidos..... Residencial. Salvo viviendas de vigilantes..
- Sección Mínima de Viario..... **10 m.** entre alineaciones de Fachadas.
- Reservas..... 15% de la Superficie Total Ordenada.  
2/3 de esta superficie se destinarán a Zonas Verdes.  
1/3 de esta superficie se destinará a Equipamiento Dotacional.
- Tipologías..... Naves Adosadas por sus linderos laterales formando manzanas Cerradas. El P. Parcial podrá definir otros modelos Tipológicos.
- Parcela Mínima..... 500 m<sup>2</sup>
- Fachada Mínima..... 12,50
- Fondo Mínimo..... libre
- Altura Máxima..... • 9,00 m. medidos al elemento superior del arranque de la estructura de cubierta o a la cota superior del forjado de cubierta.  
Sobre la altura máxima indicada sólo se autorizará:
- La construcción de instalaciones y equipos técnicos necesarios para el funcionamiento de la instalación; se retranquearan del plano de fachada a vía pública. un min. de 3,00 m.
- La formación de los faldones de cubierta.  
Su pendiente no será superior a 45° (45 grados) medidos desde la fachada a vía pública y no podrán sobresalir respecto de una línea ficticia que forme 45° con el plano de fachada.
- La cota máxima para la cumbrera será de 11.00 m., sobre rasante.

□ Al objeto de dar acogida a situaciones de carácter especial, los Planes de desarrollo podrán regular alturas superiores a las indicadas, que deberán:

\* Retranquearse 10 m. de la fachada a vía pública.

\* En el caso de realizarse forjados intermedios, no generar alturas sobre rasante superiores a 2 plantas (baja+1).

\* No podrán incluir a más del 40% de la superficie lucrativa final

Infraestructuras..... Las dotaciones se realizarán mediante prolongación de las redes municipales.

En caso de no existir o ser insuficiente este recurso, los promotores de las actuaciones vendrán obligados a disponer los medios idóneos para subsanar estas deficiencias.

Los hipotéticos supuestos de insuficiencias de cota topográfica (vertidos) ó presión (abastecimiento) se solucionarán por los propietarios mediante los medios técnicos adecuados.

\* El Planeamiento de Desarrollo ajustará de modo efectivo las superficies de los diversos sectores.

\* El Planeamiento de desarrollo de aquellos sectores inmediatos a vías de comunicación excluirá de la delimitación de los mismos los terrenos cuya titularidad corresponda a la Administración de la Carretera que corresponda.

### 3. Sector de Uso Terciario Servicios.

Áreas de Reparto..... UNICA, coincidente con el ámbito del SECTOR.

Planeamiento Requerido..... PROGRAMA DE ACTUACIÓN, y el previsto en la Legislación vigente en función de que se haya realizado o no, la Ordenación Detallada del Sector.

Aprovechamiento Tipo..... **1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** computado sobre la Superficie Bruta del Sector.

Usos Globales..... Terciario-Servicios.

Usos Compatibles..... Residencial (como máximo el 10% de la Edificabilidad Total).  
Almacenamiento.

Usos Prohibidos..... Industrial.

Sección Mínima de Viario..... **10 m.** entre alineaciones de Fachadas.

Reservas..... Para Sistema Local: Las previstas en la Legislación Vigente.  
Para Sistema General: No se establecen reservas.

Tipología Fundamental..... A definir en el Planeamiento.

Parcela Mínima..... 250 m<sup>2</sup>.

Fachada Mínima..... 10,00 m.

Fondo Mínimo..... No se fija.

Altura Máxima..... La altura máxima será de 2 pltas. (planta baja + 1) o 7,50 m. medidos a cara superior de forjado de cubierta.

Infraestructuras..... Las dotaciones se realizarán mediante prolongación de las redes municipales. Los hipotéticos supuestos de insuficiencias de cota topográfica (vertidos) ó presión (abastecimiento) se solucionarán por los propietarios mediante los medios técnicos adecuados,

### 4. Orden de Prioridades. Condiciones de incorporación al proceso de Urbanización.

Para los sectores sin Ordenación Detallada,

\* Orden de Prioridades:

- Sectores Residenciales: Sector 4, Sector 3, Sector 5, Sector 2..
- Sectores Industriales: S.I.1 (terreno municipal), S.I.2.
- Sector Terciario-Servicios ... S.T.1

El Sector Residencial 2 no podrán comenzar sus obras de urbanización hasta que transcurran 4 años desde la Aprobación Definitiva del POM.

\* Requerimientos Objetivos:

Aprobación del POM. La Aprobación del mismo legitima por si sola la incorporación de los sectores al proceso de urbanización. Lógicamente han de atender –entre otros- los requisitos infraestructurales que se indican en la diversa documentación de este POM.

---

#### **Art.VI. 6. Determinaciones de los Sectores incluidos en Ámbitos de Protección Arqueológica**

De acuerdo a las previsiones de la Carta Arqueológica del tm, los sectores S.5. y S.I.1 presentan terrenos incluidos en ámbitos de Protección Arqueológica (A.2 y A.1. respectivamente).

Se adoptaran las medidas que garanticen la protección del Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico.

#### **Art.VI. 7. Previsiones Sobre Líneas Eléctricas. Alumbrado.**

Las líneas aéreas existentes en los sectores urbanizables deberán desviarse ó soterrarse a su paso por dichos sectores.

Se dispondrán luminarias que eviten la contaminación lumínica exterior.

#### **Art.VI.8. Directrices a seguir por los Proyectos que desarrollen Suelos Urbanizables.**

- \* Se verificarán expresamente las previsiones en materia de Accesibilidad, y se realizarán las reservas de plazas para PMR previstas en la Legislación vigente (Orden VIV, Código ACC, DB SUA 9 del CTE ,etc.) y normativa complementaria o de desarrollo.
  - \* Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
  - \* Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se debe separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales. Red Separativa.  
Se deberá disponer de un tanque de tormentas con una capacidad mínima de 12 m<sup>3</sup> por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable, que permita evitar el vertido a través de aliviaderos. El agua almacenada se reutilizará, en las condiciones de autorización que corresponda, para el riego de zonas verdes y limpieza de viales.
  - \* Se deberían establecer medidas correctoras encaminadas al ahorro del consumo de agua que permitan la mejora de los sistemas y las prácticas de riego que hagan más sostenible el crecimiento urbano previsto.
  - \* En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped,...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
  - \* Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo se reutilizarán siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
  - \* Adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así el uso de materiales constructivos y colores adaptados al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.
  - \* Unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona, que no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable, sirviendo así para la integración paisajística de las mismas.
  - \* En la prolongación o diseño de nuevas calles se debería contemplar que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1 m. de lado.
-

## TITULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO.

### CAPITULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RUSTICO.

#### **Art. VII.1.1. Ambito de aplicación.**

Serán de aplicación estas Normas al Suelo Rústico clasificado por el Plan de Ordenación Municipal, constituido por todos los terrenos del término Municipal que no estén comprendidos dentro del Suelo Urbano o Urbanizable, tal como se define en los planos de ordenación.

Sin perjuicio de la Normativa que se indica en páginas posteriores, se indica como Normativa específica de aplicación, a la que las páginas que siguen se atienen sensiblemente, la contemplada en:

- Reglamento de Suelo Rustico de la Ley 2/98 y Modificación 2010 (Dec. 242/2004 y D. 177/2010).
- Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico (Orden de 31/03/03).

#### **Art. VII.1.2. Categorías de Suelo Rustico.**

En el Suelo Rústico se consideran las siguientes categorías de Suelo:

- **Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección**, (SRNUEP) que incluye las siguientes Categorías y Subcategorías:
  - Categoría. Suelo RNUP Ambiental, Natural, Cultural.
    - Subcategorías. 1. Suelo RNU Protección Ambiental.
    - 2. Suelo RNU Proteccion Natural.
    - 3. Suelo RNU Protección Cultural.
  - Categoría. Suelo RNU Proteccion Estructural.
    - Subcategorías. 1. Suelo RNU Extractivo.
  - Categoría. Suelo RNU Protección Infraestructuras y Equipamientos
    - Subcategorías. 1. Infraestructuras.
      - 1.1. Carreteras. 1.2. Caminos. 1.3. Lineas Transporte Energía.
      - 1.4. Elementos Base: Depuradora, Depósito, Subestación.
    - 2. Equipamientos.
  - Categoría. Suelo RNU Protección Paisajística. (Cerro de la Ermita).
- **Suelo Rústico de Reserva**, constituida por el Suelo Rústico no incluido en ninguna de las áreas anteriores.

Para las áreas de Especial protección serán de aplicación además de estas Normas Generales, las Normas particulares de protección contenidas en el Capítulo III.

#### **Art. VII.1.3. Garantías para la Materialización del Uso en Edificación.**

Las condiciones que esta ordenación territorial y urbanística determina para la materialización del uso en edificación en suelo rústica prevén:

- a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.
- b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.
  - 1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
 

Se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general, para la edificación o construcción ya materializada.
  - 2) Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir

los requisitos anteriores se dé cualquiera de estos supuestos:

- 1º) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano ó urbanizable.
  - 2º) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o mas edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 m. de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.
- c) Asegurar la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
  - d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

#### **Art. VII.1.4. Normas de Aplicación Directa y de Carácter Subsidiario.**

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
  - b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
  - d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
  - e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, viviendas colectivas, naves y edificios con paredes medianeras vistas.
  - f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
  - g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
  - h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:
- a) Tener el carácter de aisladas.
  - b) Retranquearse, como mínimo, cinco m. a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
  - c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.



## CAPITULO II. NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO DE RESERVA.

### **Art. VII.2.1. Actuaciones Autorizables en Suelo Rústico de Reserva.**

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

#### **1. Usos adscritos al sector primario**

- a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
- b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:
  - Almacenes de materias primas y aperos.
  - Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
  - Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
  - Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
  - Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

#### **2. Uso residencial familiar.**

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

#### **3. Usos dotacionales de titularidad pública**

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

#### **4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.**

##### a) Usos Industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;

##### b) Usos Terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

##### c) Usos dotacionales de equipamientos:

- 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, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

#### **5. Actividades asociadas a los anteriores usos.**

##### a) División de fincas o la segregación de terrenos.

##### b) Los vallados y cerramientos de parcelas.

##### c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta.

Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

#### **Art.VII.2.2. Los derechos de los propietarios en Suelo Rústico de Reserva. Actuaciones Urbanizadoras.**

Los derechos de los propietarios en Suelo Rústico de Reserva serán los definidos en el artículo 7. del RSRULOTAU (D.242/2004 y Mod D.177/2010) y legislación concordante.

Actuaciones Urbanizadoras:

1. Existirá la posibilidad de proponer una actuación urbanizadora, por cualquier interesado en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:
  - a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.
  - b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo.
2. Cuando en base a lo establecido en el número anterior resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, para confirmar dicha viabilidad, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el art. 64.7 del TRLOTAU y en el Art. 36 del RSRULOTAU, todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 de la mencionada Ley.

3. No se tramitarán actuaciones de este tipo hasta que transcurra al menos un año desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación.

No se tramitarán actuaciones de este tipo sobre terrenos que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales - entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural - provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiéndose por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

### **Art. VII.2.3. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva.**

#### **1. Usos adscritos al sector primario**

##### **Actos No Constructivos.**

Los propietarios de los terrenos tienen derecho a realizar:

\* Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los mismos estén efectivamente destinados.

Podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, no podrá suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, y deberá permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

##### **Otros Usos y Actos Adscritos al Sector Primario.**

\* Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras B) y C) de este apartado "1" sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de formación.

\* Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, lo que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

\* Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas por la I.T.de Planeamiento, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer con carácter excepcional, e instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

\* La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de las previsiones de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la Legislación vigente.

- A) *Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.*

No podrán ejecutarse ni legitimarse los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas-, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

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

Verificarán lo previsto en esta Normativa.

- C) *Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:*

- *Almacenes de materias primas y aperos.*
- *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
- *Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.*

La superficie mínima de la finca para los tres epígrafes citados será de una hectárea. La ocupación máxima no será superior al 10% de la superficie total de la finca.

- *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*

- *Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.*

La superficie mínima de la finca para los dos epígrafes citados será de una hectárea y media en suelo rústico de reserva.

La ocupación máxima no será superior al 10% de la superficie total de la finca.

## **2. Uso residencial familiar.**

1. Sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva cuando estén permitidas por el planeamiento territorial y urbanístico y tan sólo allí donde no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
2. La finca sobre la que se pretenda asentar la vivienda deberá tener la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.
4. En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie total de la finca.
5. Sea cual sea el tipo de vivienda unifamiliar de que se trate, deberán asimismo respetarse y cumplirse cuantos otros requisitos sustantivos se fijen en la ordenación territorial y urbanística.
6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del apartado 2 de este articulado quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la licencia municipal pertinente.

Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en esta normativa podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente

7. La superficie mínima de la finca precisa para implantar una vivienda familiar aislada será de una hectárea. La Superficie máxima ocupada por edificación no será superior al 2% del total de la finca.
8. Para supuestos de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas ganaderas y forestales se verificará:
  - La superficie mínima será de 1 hectárea para suelo rústico de Reserva.
  - La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca.

La superficie mínima y porcentaje máximo citados serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud de informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

### **3. Usos dotacionales de titularidad pública**

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y se acredite su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. Las fincas vinculadas a estas obras e instalaciones deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su defecto, la establecida en este Plan de Ordenación.
3. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.
4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo previsto en este articulado quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.
  - La Superficie mínima de la finca y su ocupación máxima serán las adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.

### **4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.**

#### **• • REQUISITOS BÁSICOS.**

#### **4.1. Actividades extractivas y mineras.**

1. Las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. Las fincas deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su defecto, las que se establezcan en este POM.
3. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.
4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en este artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las

construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en este articulado podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### **4.2. Actividades industriales y productivas.**

1. Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

- a) que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.
- b) Que se de la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se defina en este POM. en función de los usos y actividades a implantar.

En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer con carácter excepcional, de manera expresa y justificada mediante informe técnico para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

3. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en este articulado quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones

y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

#### **4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.**

1. Los depósitos de materiales o de residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre sólo podrán realizarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, se acreditará su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o la fijada en este POM.

3. En todo caso, las actividades previstas en este artículo sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes. Dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la Legislación vigente.

#### **4.4. Usos comerciales.**

1. En suelo rústico de reserva sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente en la materia.
2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.
3. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.
4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente articulado quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### **4.5. Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.**

1. Los establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida - cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.
3. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en este artículo, sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:
  - a) Que se dé la acreditación de la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.
  - b) Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.
4. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.

5. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso, la variación de la sup., mín. de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de P., así como una variación de los radios y distancias previstos en este artículo y en el art. 10 del RSRULOTAU (D. 242/2004 y D. 177/2010).  
El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.
6. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.
7. Asimismo, deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.
8. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.  
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### **4.6. Turismo rural.**

1. Los establecimientos de turismo rural regulados en el Decreto 93/2006 de ordenación de alojamientos turísticos en el medio rural de Castilla La-Mancha, o que sean calificados como tales en otra normativa autonómica vigente, podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.
3. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, ésta podrá proponer con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento o en este POM.  
Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.
4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de este artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.  
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.



**4.7. Uso recreativo.**

1. Los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y tratándose de instalaciones de usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:
  - a) Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.
  - b) Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.
3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.
4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.  
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

**4.8. Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.**

1. Las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM en función de los usos y actividades a implantar.
3. Las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley.
4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

**4.9. Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras.**

1. Los Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.
3. En todo caso, los servicios previstos en el presente artículo deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.
4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.  
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### **4.10. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.**

1. Las estaciones aisladas de suministro de carburantes sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM en función de los usos y actividades a implantar.
3. En todo caso, deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un sólo acceso al conjunto de la carretera.
4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguna que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.  
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### **4.11. Otros equipamientos colectivos.**

1. El resto de equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o este POM en función de los usos y actividades a implantar.
3. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.
4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes.

Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

## • • REQUISITOS SUPERFICIALES Y OTROS.

### a) Usos Industriales:

- *Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.*

La sup. mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, según la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

- *Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.*

- *Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;*

La superficie mínima de la finca para los dos epígrafes citados será de dos hectáreas.

Para supuestos de talleres de reparación de vehículos, la sup. mínima será de 1,5 Has.

La ocupación máxima no será superior al 10% de la superficie total de la finca.

### b) Usos Terciarios:

En suelo rústico de reserva sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Las grandes superficies comerciales sólo se implantarán excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos descritos, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente en la materia.

*Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.*

1. La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales. Será de una hectárea para tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

2. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 2% para establecimientos comerciales. Será del 5% para tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

*Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.*

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar que tengan en cuenta su adecuación paisajista a la misma.

2. La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será dos hectáreas.

3. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 93/2006, de 16 de Junio, de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

De acuerdo a las previsiones del art. 27 del Reg. S. Rustico, la realización de estas actuaciones requiere el acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo Rustico así como la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

4. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

- El 7,5 % del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos

en el apartado 1 de este artículo.

- El 5 % del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de este artículo.
- El 10 % en el caso de establecimientos de turismo rural.
- El 2 % en el caso de campamentos de turismo (camping).

6. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente indicados.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

*Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.*

1. Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

- a) Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.
- b) Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.

La superficie máxima ocupada por la edificación será de 5 % del total de la finca.

**c) Usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada:**

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

- *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, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
- *Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.*
- *Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.*
- *Estaciones aisladas de suministro de carburantes.*

Todos los elementos anteriormente relacionados acreditarán su necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar. La ocupación por edificación presenta idéntica regulación.

- *Subestaciones Eléctricas transformadoras para tensiones inferiores y superiores a 132 KV.*

La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,50 has.) para tensiones superiores a 132 KV.

Para Tensiones inferiores, la sup. mínima de la finca será la resultante de aplicar a la sup. ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de la Subestación un retraqueo de 12 m. respecto de todos los linderos de ésta.

- *Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*

La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media. La máxima ocupación por edificación será del 10%.

A continuación se acompaña un cuadro-resumen básico de lo indicado en los epígrafes anteriores:

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES   | Uso Expresamente permitido | Superficie Mínima./Ocupacion Máx. de Parcela.                                      | Nota/ Observacion |
|--|----------------------------|--|-------------------|
| 0. Actos No Constructivos.   |                            |  |                   |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.  | SI                         | "La necesaria.... (a)"   |                   |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.   | SI                         | "La necesaria.... (a)"   |                   |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario  |                            |  |                   |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola  | SI                         | 1,00 Has. / 10%  |                   |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.   | SI                         | 1,00 Has. / 10%  |                   |
| c) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernad, etc..   | SI                         | 1,00 Has. / 10%  |                   |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..  | SI                         | 1,50 Has. / 10%  |                   |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..  | SI                         | 1,50 Has. / 10%  |                   |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.  |                            |  |                   |
| a) Vivienda Familiar aislada.  | SI                         | 1,00 Has. / 2%   |                   |
| b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.  | SI                         | 1,00 Has. / 2%   |                   |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Publica.  | SI                         | "La necesaria.. (a)"   |                   |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.  |                            |  |                   |
| a) Actividades extractivas y mineras   | SI                         | "La necesaria.. (a)"   |                   |
| b) Actividades Industriales y Productivas  | SI                         | 2,00 Has. / 10 %   |                   |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.   | SI                         | 2,00 Has. / 10 %   |                   |
| d) Talleres Reparación Vehículos.  | SI                         | 1,50 Has. / 10 %   |                   |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.   |                            |  |                   |
| a) Establecimientos Comerciales  | SI                         | 2,00 Has. / 2 %  |                   |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca   | SI                         | 1,00 Ha. / 5 %   |                   |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero   |                            |  |                   |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. a 750 m2 const.)   | SI                         | 1,00 Ha. / 7,5 %   | "2"               |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)   | SI                         | 2,00 Has. / 5 %  | "3"               |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.  | SI                         | 1,00 Ha. / 10 %  |                   |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.   | SI                         | 1,50 Has. / 2 %  |                   |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.  | SI                         | "La Consejería (b)"  |                   |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.  | SI                         | 1,50 Has. / 5 %  |                   |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.  |                            |  |                   |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación.<br>* Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación.<br>* Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.<br>* Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos.<br>* Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones.<br>* Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.<br>* Estaciones aisladas de suministro de Carburantes. | SI                         | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id.   |                   |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.  |                            | La correspondiente a aplicar retranqueo de 12 m. a todos los linderos de la finca. |                   |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.  | SI                         | 1,50 Has. / -  |                   |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares.   | SI                         | 1,50 Has. / 10 %   |                   |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto. Para el Uso extractivo se estará a lo dispuesto en la Legislación de Minas.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

Observaciones/Notas:

2. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.
3. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia de suelo clasificado como urbano ó urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio. Además su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:
  - a) Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.
  - b) Que se vaya a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

**Art. VII.2.4. a. Características Básicas de las Intervenciones. b. Condiciones Morfológicas y Tipológicas. c. Vallados y Cerramientos de Parcelas.**

**a. Características Básicas de las Intervenciones:**

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:
  - a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
  - b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
  - d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
  - e) No podrán suponer la construcción con características soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
  - f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
  - g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
  - h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
2. Los edificios no tendrán más de dos plantas (baja+1), ni una altura de cumbrera superior a ocho metros y medio (8,50 m.), medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso (silo agrícola, p.e.) hicieran imprescindible superarla en alguno de sus puntos.

La realización de sótanos ó semisótanos no alterará esta condición de altura máxima.

**b. Condiciones Morfológicas y Tipológicas.**

1. Las Edificaciones tendrán el carácter de aisladas, tanto en su propia parcela como respecto de otras edificaciones o instalaciones, así:
  - Se retranquearán como mínimo cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso. En el supuesto de que el camino ó vía de acceso fuese de anchura superior a 10 m., el retranqueo (15 m.) se realizará respecto del cerramiento que la parcela presente al camino de acceso.
  - La distancia mínima a otra edificación ó instalación situada en parcela colindante será igual ó superior a 100 m.
2. Las Edificaciones presentarán – siempre que las características de su uso lo permitan – tipologías similares a las tradicionales de la zona, con disposiciones en planta sensiblemente rectangulares, cuerpos edificados próximos, proporción muy predominante del macizo sobre el hueco (alzados) y adaptación a la topografía del lugar.

3. Las tipologías residenciales evitarán las soluciones no habituales, tanto en soluciones de cubierta - en general, las pendientes de faldones deben ser inferiores a 45°- y las disposiciones propias de áreas urbanas: generación de medianeras vistas, patios de reducidas dimensiones, etc.
4. El diseño de la cubierta de las intervenciones evitará la aparición de faldones totalmente planos.
5. Se evitarán las disposiciones de grandes paños continuos paralelos a las vías de acceso, formando pantallas que limiten el campo visual.
6. Los colores de las actuaciones se atenderán a la gama básica del paisaje de la zona (ocre, verde, etc.) complementada con los colores tradicionales de la edificación rural (blanco, con zócalos o recercados en otros colores).

**c. Vallados y Cerramientos de Parcelas.**

1. Los vallados y cerramientos de fincas y parcelas se realizarán de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna y flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje, debiendo realizarse con arreglo a las características que deriven de la resolución de Impacto Ambiental, cuando deban someterse a esta. Los vallados con fines cinegéticos se regulan por su norma específica, y los particulares que se encuentren en suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, paisajística, de entorno o de infraestructuras se realizarán, además, conforme a la normativa sectorial aplicable.
2. No supondrán soluciones propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten vallados no permeables visualmente. Las texturas, colores y materiales serán las propias del territorio colindante y la arquitectura rural.
3. No limitarán el campo visual, ni desfigurarán líneas de paisaje.
4. Salvo que sea preciso para garantizar la seguridad de las instalaciones y/o edificaciones residenciales no se realizarán cerramientos opacos de fábrica de altura superior a 2,00 m. sobre la rasante del terreno.

**Art.VII.2.5. La invalidez de los actos de calificación y autorización.**

1. Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen en suelo rústico, y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme al TRLOTAU y al RSRULOTAU (D. 242/2004 y D.177/2010).
2. En particular serán nulas de pleno derecho las recalificaciones que legitimen usos incompatibles con el forestal que se otorguen sobre terrenos que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales - entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural - provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiéndose por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

**Art.VII.2.6. La calificación urbanística del Suelo Rústico de Reserva.**

1. En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:
  - a) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.
  - b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
  - c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.
2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11 del Reg. De S. Rústico, con la única excepción de los siguientes:
  - a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.
  - b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.

- 
4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:
    - a) Que se trate 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.
    - b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
    - c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en el Reg., de S. Rustico en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.
    - d) 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.
  5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

#### **Art.VII.2.7. Requisitos Sustantivos para los actos No Constructivos.**

1. Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas-, abandono o quema de objetos y terrenos. vertidos contaminantes.
  2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos previstos en el número 1 anterior siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles.
  3. En todo caso, los actos no constructivos previstos en este artículo deberán realizarse de acuerdo a la naturaleza de los terrenos y mediante el empleo de medios que no podrán tener como consecuencia la transformación de las características de la explotación, y deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.
-



### CAPITULO III. NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.

#### **Art.VII.3.1. Areas – Categorías - Subcategorías.**

En el Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección, (SRNUEP) se incluyen las siguientes Categorías y Subcategorías:

- Categoría. Suelo RNUP Ambiental, Natural, Cultural.  
Subcategorías. 1. Suelo RNU Protección Ambiental.  
2. Suelo RNU Protección Natural.  
3. Suelo RNU Protección Cultural.
- Categoría. Suelo RNU Protección Estructural.  
Subcategorías. 1. Suelo RNU Forestal.  
2. Suelo RNU Extractivo.
- Categoría. Suelo RNU Protección Infraestructuras y Equipamientos  
Subcategorías. 1. Infraestructuras.  
1.1. Carreteras. 1.2. Caminos. 1.3. Líneas Transporte Energía.  
1.4. Elementos Base: Depuradora, Depósito, Subestación.  
2. Equipamientos.
- Categoría. Suelo RNU Protección Paisajística. (Cerro de la Ermita).

Si coincidiesen varias categorías sobre el mismo territorio se dispondrán los usos permitidos por la de mayor rango restrictivo, conforme lo establecido en el decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico, y dentro de una misma categoría los que correspondan conforme su protección específica.

#### **Art.VII.3.2. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de Usos en Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección.**

En S.R.N.U. de E. Protección (en adelante SRNUEP) sólo podrán realizarse los actos previstos para el S.R. de Reserva siempre y cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial que se trate.

#### **1. Usos adscritos al sector primario**

##### **•• REQUISITOS BASICOS.**

##### Actos No Constructivos.

1. En SRNUEP sólo podrán realizarse los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.  
La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no se interpretará como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.
2. Se prohíben expresamente los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas-, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

##### Otros Usos y Actos Adscritos al Sector Primario.

1. En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el artículo VII.2.3 cuando estén expresamente permitidos el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no se interpretará como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

#### • • REQUISITOS SUPERFICIALES Y OTROS.

La Superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha.) en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y deposito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

La Superficie mínima de la finca será de dos hectáreas (2,0 Ha.) en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética

En los casos citados, la superficie máxima ocupada por edificación no superará el 10% de la superficie total de la finca.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

### **2. Uso residencial familiar.**

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

En ningún caso podrá existir riesgo de formación de núcleo de población ni presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

La superficie mínima de la finca para implantar una vivienda familiar aislada será de tres hectáreas (3,00 has.).

Para viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales la superficie mínima de la finca para implantar una vivienda familiar aislada será de una hectárea y media (1,50 has.).

En ambos casos la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 2% de la superficie total de la finca.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art.VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

### **3. Usos dotacionales de titularidad pública**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

### **4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.**

#### **4.1. Actividades extractivas y mineras.**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.2. Actividades industriales y productivas.**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o, existiendo aquel, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones de este Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.3. Depósitos de materiales/residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos al aire libre.**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.4. Usos comerciales.**

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.5. Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.6. Turismo rural.**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

No habrá riesgo de formación de núcleo de población, se acreditará la necesidad de establecerse en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.7. Uso recreativo.**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. La

inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate. Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo. El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.8. Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate. Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo. El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art.VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.9. Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras.**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate. Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo. El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.10. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.**

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate. Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo. El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### **4.11. Otros equipamientos colectivos.**

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate. Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo. El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art.VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

A continuación se acompaña Normativa y cuadro-resumen para cada uno de las Categorías y Subcategorías de Suelos Protegidos.

### Art. VII.3.3. Normas para el Suelo Rustico No Urbanizable de Protección Ambiental.

#### 1.A.] .. A. Zonas de Protección del Dominio Publico Hidráulico./ B. Suelo alrededor de las Areas de Captación.

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES  | Uso Expresamente permitido    |                             | Superficie Min./Ocupac Máx. de Parcela.  | Notas/ Observ. |   |
|---|-------------------------------|-----------------------------|--|----------------|---|
|   | A                             | B                           |  | A              | B |
| <b>0. Actos No Constructivos.</b>   |                               |                             |  |                |   |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                            | SI                          | "La necesaria.... (a)"   |                | 1 |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.  | SI                            | SI                          | "La necesaria.... (a)"   |                |   |
| <b>1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario</b>  |                               |                             |  |                |   |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola   | SI                            | NO                          | 1,50 Has. / 10%  |                |   |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.  | SI                            | NO                          | 1,50 Has. / 10%  |                |   |
| c) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, etc..  | SI                            | NO                          | 1,50 Has. / 10%  |                |   |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..   | SI                            | SI                          | 2,00 Has. / 10%  |                |   |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..   | SI                            | SI                          | 2,00 Has. / 10%  |                |   |
| <b>2. Uso Residencial Unifamiliar.</b>  |                               |                             |  |                |   |
| a) Vivienda Familiar aislada.   | SI                            | NO                          | 3,00 Has. / 2%   | 2              |   |
| b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.   | SI                            | NO                          | 1,50 Has. / 2%   | 2              |   |
| <b>3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Publica.</b>  |                               |                             |  |                |   |
|   | SI                            | SI                          | "La necesaria.. (a)"   | 3              | 3 |
| <b>4.Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.</b>   |                               |                             |  |                |   |
| a) Actividades extractivas y mineras  | SI la Extractiv. NO la Minera | NO la Extract. NO la Minera | "La necesaria.. (a)"   |                |   |
| b) Actividades Industriales y Productivas   | NO                            | NO                          | 2,00 Has. / 10 %   |                |   |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.  | NO                            | NO                          | 2,00 Has. / 10 %   |                |   |
| d) Talleres Reparación Vehiculos.   | NO                            | NO                          | 1,50 Has. / 10 %   |                |   |
| <b>5.Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.</b>  |                               |                             |  |                |   |
| a) Establecimientos Comerciales   | NO                            | NO                          | 2,00 Has. / 2 %  |                |   |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca  | NO                            | NO                          | 1,00 Ha. / 5 %   |                |   |
| <b>6.Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero</b>  |                               |                             |  |                |   |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. a 750 m2 const.)  | NO                            | NO                          | 1,00 Ha. / 7,5 %   |                |   |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)  | NO                            | NO                          | 2,00 Has. / 5 %  |                |   |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.   | NO                            | NO                          | 1,00 Ha. / 10 %  |                |   |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.  | NO                            | NO                          | 1,50 Has. / 2 %  |                |   |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.   | NO                            | NO                          | "La Consejería (b)"  |                |   |
| <b>7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.</b>  |                               |                             |  |                |   |
|   | SI                            | NO                          | 1,50 Has. / 5 %  |                |   |
| <b>8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.</b>  |                               |                             |  |                |   |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....   | SI                            | SI                          | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. | 4              | 4 |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación. ....   | SI                            | SI                          |  |                |   |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....   | NO                            | NO                          |  |                |   |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....  | NO                            | NO                          |  |                |   |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones. ....  | SI                            | NO                          |  |                |   |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....  | NO                            | NO                          |  |                |   |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes  | NO                            | NO                          |  |                |   |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.   | NO                            | NO                          | La correspondiente a retranquearse 12 m. a todos linderos de finca.              |                |   |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.   | NO                            | NO                          | 1,50 Has. / -  |                |   |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares.  | SI                            | NO                          | 1,50 Has. / 10 %   |                |   |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto. Para el Uso extractivo se estará a lo dispuesto en la Legislación de Minas.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

#### Observaciones/Notas:

0. Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración competente en materia de Aguas.

1. Estará prohibidos los fertilizantes y purines.
  - 2 Se verificará expresamente que los usos de vivienda se encuentran fuera de la zona inundable.
  3. No se consideran autorizables en las áreas de captación: los elementos pertenecientes al ciclo hidráulico como las redes de saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales; las telecomunicaciones, todos los elementos del tratamiento de residuos, las áreas de servicio y las estaciones aisladas de suministro de carburantes.  
No se consideran autorizables en las zonas de protección de cauces, arroyos y lagunas: los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, las áreas de servicio y las estaciones de suministro de carburante.
  4. En ningún caso se consideran autorizables las redes de saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración competente en materia de Aguas.

**1.B.** Zonas de Protección de Vías Pecuarias. (su ámbito coincide con el ancho de la vía+ 5 m. a cada margen).

● Usos Expresamente Permitidos:

1. Los correspondientes a la conservación del régimen de especial protección:

- Elementos fijos pertenecientes al Sistema viario de comunicaciones y de Transportes.
- Elementos fijos adscritos a las adecuaciones del medio al objeto natural con destino público
- Instalaciones desmontables adscritas a equipamientos destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, y similares, de uso público en cualquier caso..
- Elementos fijos pertenecientes al Ciclo Hidráulico, al Sistema Energético o la red de Telecomunicaciones..

Todos los elementos anteriormente relacionados deberán acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico.

Al no realizarse las actuaciones sobre parcelas, no se asigna parcela mínima.

La altura máxima de las instalaciones desmontables citadas será de 4,00 m.

### Art. VII.3.4. Normas para el Suelo Rustico No Urbanizable de Protección Natural.

**A.** Incluye / **N2** . LIC Sierra Picon / **N3**. LIC Lagunas Volcánicas "Campo...." / **N4**. LIC "Rios Cuenca..."/ **N5**. ZEPA "Rios Cuenca..." / **N9** "Cerro San Anton" / **N11/N12/N13** (A.Críticas de Lince Iberico. Aguila Imp. y Cigüeña Negra respectivamente).

**B.** **N6**. Elementos Geomorfologicos / **N7**. Habitats/ **N8**. Habitats Directiva 92/43 / **C.** Incluye **N10**. Monte UP

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES   | Uso Expresamente Permitido |    |    | Superficie Min./Oc. Máx. de Parcela.   | Notas/ Observacio. |   |   |
|--|----------------------------|----|----|--|--------------------|---|---|
|  | A                          | B  | C  |  | A                  | B | C |
| 0. Actos No Constructivos.   |                            |    |    |  |                    |   |   |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganad., forestal o análoga a que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                         | SI | SI | "La necesaria.... (a)"   |                    |   |   |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                             | SI                         | SI | SI | "La necesaria.... (a)"   |                    |   |   |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario  |                            |    |    |  |                    |   |   |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola  | SI                         | SI | SI | 1,50 Has. / 10%  |                    |   |   |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.   | NO                         | SI | SI | 1,50 Has. / 10%  |                    |   |   |
| c) Otras instalac. análogas, como naves champiñón, viveros, invernaderos, etc  | NO                         | SI | SI | 1,50 Has. / 10%  |                    |   |   |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..  | SI                         | SI | SI | 2,00 Has. / 10%  |                    |   |   |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..  | SI                         | SI | SI | 2,00 Has. / 10%  |                    |   |   |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.  |                            |    |    |  |                    |   |   |
| a) Vivienda Familiar aislada.  | NO                         | SI | SI | 3,00 Has. / 2%   |                    |   |   |
| b) Vívda. Familiar aislada vinculada a exp. agrícolas, ganaderas o forestales.   | SI                         | SI | SI | 1,50 Has. / 2%   |                    |   |   |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Publica.  | SI                         | SI | SI | "La necesaria.. (a)"   | 1                  |   | 1 |
| 4.Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.   |                            |    |    |  |                    |   |   |
| a) Actividades extractivas y mineras.  | NO                         | NO | NO | "La necesaria.. (a)"   |                    |   |   |
| b) Actividades Industriales y Productivas  | NO                         | NO | NO |  |                    |   |   |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.   | NO                         | NO | NO |  |                    |   |   |
| d) Talleres Reparación Vehículos.  | NO                         | NO | NO |  |                    |   |   |
| 5.Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.  |                            |    |    |  |                    |   |   |
| a) Establecimientos Comerciales  | NO                         | SI | SI | 2,00 Has. / 2 %  |                    |   |   |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca   | NO                         | SI | SI | 1,00 Ha. / 5 %   |                    |   |   |
| 6.Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero  |                            |    |    |  |                    |   |   |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. A 750 m2 const.)   | SI                         | SI | SI | 1,00 Ha. / 7,5 %   | 2                  | 2 | 2 |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)   | NO                         | NO | NO |  |                    |   |   |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.  | SI                         | SI | SI | 1,00 Ha. / 10 %  |                    |   |   |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.   | NO                         | SI | SI | 1,50 Has. / 2 %  |                    |   |   |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.  | SI                         | SI | SI | "La Consejería (b)"  |                    |   |   |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.  | NO                         | SI | SI | 1,50 Has. / 5 %  |                    |   |   |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.  |                            |    |    |  | 1                  |   | 1 |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....  | SI                         | SI | SI | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |                    |   |   |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación.....   | NO                         | SI | NO |  |                    |   |   |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....  | NO                         | SI | NO |  |                    |   |   |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....   | NO                         | NO | NO |  |                    |   |   |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones. ....   | SI                         | SI | SI |  |                    |   |   |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....   | NO                         | SI | NO |  |                    |   |   |
| * Estaciones aisladas de suministro de carburantes. ....   | NO                         | SI | NO |  |                    |   |   |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.  | NO                         | SI | NO | Retranqueo de 12 m. a los linderos de finca.                                     |                    |   |   |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.  | NO                         | NO | NO | 1,50 Has. / -  |                    |   |   |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares.                                 | NO                         | SI | NO | 1,50 Has. / 10 %   |                    |   |   |

(a) Abreviatura = La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura = En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

1. Tanto para el Grupo 3 como para el Grupo 8, EN LOS USOS "A" Y "C" NO se permite Dentro del Ciclo Hidraulico las redes de Saneamiento, Depuración, Vertido y Reutilización de Aguas Residuales.  
Igualmente para la Generación de Energía, Elementos de Telecomunicación, Elementos del Tratamiento de Residuos, Areas de Servicio y/o

estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2. Implantación solo posible si se acredita la inexistencia, en radio de 5 km., de establecimientos hoteleros/hosteleros de su misma clase.
- Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración competente en materia de Agricultura/Medio Ambiente.

Para el caso del Espacio N1. **ENP Laguna Peñarroya**, los usos en la zona esan regulados en la Norma de Declaración, Decreto 178/2000 de 05/12/2000 (DOC M 130 de 28/12/2000)., y se transcriben a continuación:

"2. Tienen la consideración de usos y actividades permitidos y, por tanto, podrán realizarse libremente, sin perjuicio de las autorizaciones que requieran otras normas, los siguientes:

- a) La agricultura, en las condiciones y sobre las superficies donde se realice esta actividad a la entrada en vigor del presente Decreto.
  - b) La ganadería extensiva en cualquier tipo de terrenos.
  - c) La apicultura.
  - d) Los aprovechamientos cinegéticos, que ya se encuentren regulados por su legislación específica y que deberán diseñarse y realizarse de forma sostenible y compatible con la conservación de los valores del Monumento Natural
  - e) El senderismo y las actividades de contemplación de la naturaleza, sin perjuicio de los derechos de los propietarios de los terrenos.
  - f) Las actividades promovidas por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y ejecutadas por ésta o por los titulares de derechos reales de la zona al objeto de proteger o restaurar los recursos naturales del espacio..
3. Se consideran usos y actividades autorizables y, por tanto, requerirán autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente los siguientes:
    - a) La reforestación, que se realizará con especies propias de la vegetación natural de la zona, con el objetivo exclusivo de restaurar la vegetación potencial climática y empleando métodos puntuales de preparación del terreno.
    - b) Las actividades organizadas de educación ambiental, turismo ecológico o interpretación de la naturaleza con el consentimiento de los propietarios de los terrenos.
    - c) Las actividades de investigación, incluyendo la captura, recolección o marcaje con fines científicos de ejemplares de fauna o flora, así como la recolección de material geológico o paleontológico y las actividades de investigación arqueológica.
    - d) La conservación y mejora de caminos y sendas existentes, así como la modificación de su trazado por causas justificadas.
    - e) El uso de fuego para la eliminación de residuos procedentes del aprovechamiento agrícola.
    - f) La instalación de cercas, que se realizará de forma que no afecten negativamente al paisaje, a la vegetación o a la vida silvestre.
    - g) Todo uso o actividad no considerado expresamente como permitido ni prohibido, según lo dispuesto en los apartados 2 y 4 de este artículo.
  4. Al objeto de evitar actuaciones que directamente o indirectamente, puedan producir la degradación, deterioro o destrucción de los valores naturales que se protegen, se consideran usos y actividades prohibidos los siguientes:
    - a) Las actividades mineras y todas aquellas otras no autorizadas ni autorizables que impliquen movimiento de tierras con modificación del suelo o de la roca, incluida la realización de galerías subterráneas, y exceptuados los trabajos de investigación científica o arqueológica, debidamente autorizados por la Consejería de Educación y Cultura.
    - b) La construcción de edificaciones, construcciones e instalaciones de cualquier tipo diferentes de las que estrictamente requiera la gestión del espacio protegido, incluidas las dedicadas a la producción o transporte de energía, las vías de comunicación y las vías de transporte de materias, las infraestructuras vinculadas a la telecomunicación, los cerramientos cinegéticos, así como las viviendas o construcciones portátiles.
    - c) Todo tipo de actividad industrial.
    - d) La construcción de puentes, presas, diques y otras obras similares, así como cualquier actividad que pueda contribuir a la degradación del cauce o caudal de los arroyos.
    - e) El vertido, enterramiento, almacenamiento o incineración de escombros, residuos sólidos ó líquidos, incluidas las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, así como cualquier otra forma de contaminación a excepción de la aplicación de los productos fitosanitarios de baja toxicidad precisos para el desarrollo de las parcelas agrícolas.
    - f) El uso del fuego y de productos químicos fuera de los supuestos autorizados.
    - g) Las nuevas transformaciones a regadío.
    - h) El pastoreo en régimen intensivo.
    - i) La publicidad estática no vinculada a la gestión del espacio natural protegido, así como la realización de inscripciones o señales sobre las rocas, el suelo o la vegetación, así como la destrucción de elementos geológicos.
    - j) La alteración o destrucción de las obras realizadas para la conservación o restauración del medio natural, así como de la señalización del espacio protegido.
    - k) La emisión de ruidos de forma injustificada que perturben la tranquilidad de la fauna o de los visitantes, entendiéndose excluidas las emisiones que se deriven del normal desarrollo de los usos considerados lícitos en el Monumento Natrual.
    - l) La introducción de especies o variedades de fauna o flora alóctona para la zona. Se excluye de esta limitación la introducción de especies o variedades propias del cultivo agrícola en parcelas que ostenten esta condición..
    - m) Salvo para el caso de la caza y demás actividades autorizadas, cualquier actuación con el propósito de dar muerte, capturar, recolectar, perseguir o molestar a los ejemplares de fauna silvestre, incluidos sus huevos, cadáveres, fragmentos o restos.
    - n) Salvo para los casos de los aprovechamientos tradicionales y demás actividades autorizadas, la extracción o recolección de plantas, sus órganos, semillas o propágulos, así como el desarrollo o alteración de las cubiertas vegetales, en particular la roturación de terrenos sobre los que se asiente cualquier tipo de vegetación natural, así como la reforestación cuando sea incompatible con los objetivos de conservación del M. Natural.
    - ñ) Las practicas de caza intensiva, tiro al plato y el tiro fuera de los supuestos considerados autorizables.
      - o) La circulación con vehículos fuera de las pistas y caminos indicados a tal fin, salvo por el personal autorizado, y siempre que ello sea preciso para el desarrollo de los aprovechamientos tradicionales o actividades de gestión del espacio protegido y el estacionamiento de los mismos fuera de las zonas que se habiliten al efecto.
      - p) La acampada y la práctica de deportes aéreos, así como la construcción o habilitación de campings o áreas de acampada.
      - q) El aprovechamiento o recolección de material volcánico.
      - r) La destrucción, sin autorización, de setos, así como de bancales, muretes de piedra y demás elementos del paisaje agrario tradicional.....
      - s) Cualquier otro uso, obra o actividad de carácter público o privado que pueda alterar o modificar negativa o significativamente los recursos geológicos y la biodiversidad, la estructura y funcionalidad de los ecosistemas o la calidad y percepción del paisaje.



### Art.VII.3.5. Normas para el Suelo R. No Urbanizable de Protección Cultural.

1. BIC. Yacimiento "Las Higuieruelas" (Normativa Complementaria)    2. Entorno Paisajístico Parque Alarcos (\*).

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES  | Uso Expresamente Permitido |    | Superficie Min. Oc. Máx. de Parcela.   | Notas/ Observs. |
|---|----------------------------|----|--|-----------------|
|   | 1                          | 2  |  |                 |
| 0. Actos No Constructivos.  |                            |    |  |                 |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explot. agrícola, ganad., fores., cineg. o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                         | SI | "La necesaria.... (a)"   |                 |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                                  | SI                         | SI | "La necesaria.... (a)"   |                 |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario   |                            |    |  |                 |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola   | SI                         | SI | 1,50 Has. / 10%  |                 |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.  | NO                         | SI | 1,50 Has. / 10%  |                 |
| c) Otras instalaciones análog. como naves de champiñón, viveros, invernad. etc..  | NO                         | SI | 1,50 Has. / 10%  |                 |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..   | SI                         | SI | 2,00 Has. / 10%  |                 |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..   | SI                         | SI | 2,00 Has. / 10%  |                 |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.   |                            |    |  |                 |
| a) Vivienda Familiar aislada.   | NO                         | SI | 3,00 Has. / 2%   |                 |
| b) Vivienda Fam. aislada vinculada a explot. agrícolas, ganaderas o forestales.   | SI                         | SI | 1,50 Has. / 2%   |                 |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Publica.   |                            |    | "La necesaria.. (a)"   |                 |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.   |                            |    |  |                 |
| a) Actividades extractivas y mineras  | NO                         | SI | "La necesaria.. (a)"   |                 |
| b) Actividades Industriales y Productivas   | NO                         | SI | 2,00 Has. / 10 %   |                 |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.  | NO                         | SI | 2,00 Has. / 10 %   |                 |
| d) Talleres Reparación Vehículos.   | NO                         | SI | 1,50 Has. / 10 %   |                 |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.  |                            |    |  |                 |
| a) Establecimientos Comerciales   | NO                         | SI | 2,00 Has. / 2 %  |                 |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca  | NO                         | SI | 1,00 Ha. / 5 %   |                 |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero  |                            |    |  |                 |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. a 750 m2 const.)  | SI                         | SI | 1,00 Ha. / 7,5 %   | "5"             |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)  | NO                         | SI | 2,00 Has. / 5 %  | "6"             |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.   | SI                         | SI | 1,00 Ha. / 10 %  |                 |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.  | NO                         | SI | 1,50 Has. / 2 %  |                 |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.   | SI                         | SI | "La Consejería (b)"  |                 |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.   | SI                         | SI | 1,50 Has. / 5 %  |                 |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.   |                            |    |  |                 |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....   | SI                         | SI | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |                 |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación. ....   | SI                         | SI |  |                 |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....   | SI                         | SI |  |                 |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....  | NO                         | SI |  |                 |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones. ....  | SI                         | SI |  |                 |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....  | NO                         | SI |  |                 |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes.....   | NO                         | SI |  |                 |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.   | NO                         | SI | La resultante del retranqueo de 12 m. de los linderos de la finca.               |                 |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.   | NO                         | SI | 1,50 Has. / -  |                 |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares.                                      | SI                         | SI | 1,50 Has. / 10 %   |                 |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

#### Observaciones/Notas:

5. Implantación solo posible cuando se acredite la inexistencia, en radio de 5 km., de otros establecimientos hoteleros/hosteleros de su misma clase.

6. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia de suelo clasificado como urbano ó urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio. Además su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.

b) Que se vaya a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

- (\*) Entorno Paisajístico: Se cumplirán las previsiones del Anexo II Apartado 9.2. del Dec. 95/2003 de 17/06/2003 de creación del Parque".
- Las actuaciones requieren el Informe Previo Favorable de la Admon. Competente en materia de Cultura.

#### Especificaciones:

#### **1. BIC. Zona Arqueológica "Las Higuieruelas". DOCM. 47 de 22/11/1988.**

Yacimiento Paleontológico que proporciona restos fósiles de elementos faunísticos de gran calidad.

Cualquier actuación sobre la zona está sujeta al informe previo favorable de la Administración competente en materia de conservación del Patrimonio Histórico-Artístico. El cuadro de usos previo tiene de carácter de normativa complementaria.

#### **2. Entorno Paisajístico Parque Arqueológico "Alarcos".**

Son las definidas en el artículo 9.2. del Decreto 95/2003 de 17/06/2003, Declaración del Parque Arqueológico "Alarcos", DOCM 91 de 20 Junio 2003, que se transcriben textualmente a continuación:

#### **• Uso Principal:**

- Los usos consustanciales a la calificación de Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico no urbanizable especialmente protegido y que se ajusten, en su caso, a los planes y normas de los organismos competentes.

#### **• Usos Compatibles:**

- Los relacionados con el apartado 8.2. del presente documento (seguidamente se acompaña, cita textual, del citado apartado del Decreto).

8.2. Usos y actividades según zonas.

Dentro de los usos previstos en el Planeamiento en cada Municipio, así como la Legislación Sectorial, se consideran compatibles, dentro del ámbito de actuación y su entorno los siguientes:

8.2.1. Actividades Agropecuarias.

8.2.2. Uso recreativo en el medio natural, incluida la comida campestre, el baño, los recorridos a pie (senderismo, montañismo) o sobre vehículos de cualquier tipo (bicicleta, vehículos a motor, monturas), el estacionamiento de dichos vehículos, el uso de las infraestructuras recreativas, el acceso con animales de compañía, la acampada y el vivac.

8.2.3. Actividades deportivas en el medio natural no incluidas expresamente en otra categoría.

8.2.4. Actividades turísticas en la naturaleza, programadas o desarrolladas por personas físicas y jurídicas con carácter colectivo o con ánimo de lucro, incluido el establecimiento de rutas.

8.2.5. Operaciones que supongan el empleo de fuego en el medio natural.

8.2.6. En los casos en que se considere necesario para garantizar su conservación y aprovechamiento sostenible, la captura o recolección de especímenes de fauna o flora silvestres, cuando ésta no esté expresamente regulada por otras leyes.

8.2.7. Reforestaciones.

8.2.8. Operaciones de desbroce o descauje sobre vegetación natural mediante tratamientos manuales o mecánicos.

8.2.9. Obras de refuerzo de firme, mantenimiento de cunetas o estabilización de taludes y terraplenes inestables en carreteras.

8.2.10. Obras en el medio natural de drenaje o desecación de terrenos encharcados, así como las de la captación o acondicionamiento de manantiales o pluviales, conducciones, depósitos superficiales de aguas y extracciones de aguas subterráneas, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación de aguas.

8.2.11. Construcción de depuradoras de aguas, emisarios o plantas potabilizadoras.

8.2.12. Uso de explosivos, salvo que su uso ya se encuentre regulado desde el punto de vista ambiental por formar parte de actividades o proyectos que hayan sido previamente autorizadas de acuerdo con el presente Plan de Ordenación.

8.2.13. Construcciones fuera de los actuales cascos urbanos del suelo clasificado como urbano ó urbanizable por los Planes Municipales que estén vinculadas a los usos considerados compatibles, incluidas las destinadas a viviendas de la guardería, empleados o la propiedad de las fincas cuando las características de explotación justifiquen su necesidad.

8.2.14. Sobre los mismos terrenos anteriormente citados, la construcción de núcleos zoológicos, granjas e instalaciones destinadas a la cría o manejo de animales en régimen intensivo, industrias e instalaciones para la primera transformación de productos de la madera, leña o resina. En todos los casos señalados en este apartado, se entiende incluida tanto la obra nueva como las modificaciones de la existente que suponga una modificación o aumento de volumen, altura, superficie ocupada, uso o contaminación producida en sus fases de construcción y explotación.

8.2.15. Construcción o modificación sobre suelo no urbano ni urbanizable de instalaciones de titularidad pública o para uso público de iniciativa privada que sea, recreativo, educacional, hotelero, hostelero, deportivo o de turismo rural según el artículo 3 apartados b y c y el artículo 9 apartado 3 de la Ley de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha, de tipo extensivo en el medio natural: áreas recreativas, zonas de pic-nic, campamentos, zonas de acampada controlada, campings, centros de información o interpretación e instalaciones deportivas.

8.2.16. Proyectos de transformación agrícola de secano o regadío. Se exceptúa la puesta en cultivo de huertos familiares abandonados.

8.2.17. Operaciones de desbroce sobre vegetación natural mediante procedimientos diferentes de los puramente manuales o mecánicos.

8.2.18. Obras de corrección hidrológico-forestal que supongan alteración de los ecosistemas acuáticos, riparios o hidrófilos.

8.2.19. Apertura de nuevas trochas, pistas o caminos a través de terreno forestal o acondicionamiento de los existentes incluido su asfaltado.

8.2.20. Construcción de nuevos cerramientos sobre suelo no urbano ni urbanizable, cuando no se deriven de la gestión de un espacio natural protegido ni tengan por objeto la protección de los cultivos, las repoblaciones o el manejo ganadero, ni se trate de cerramientos cinegéticos.

8.2.21. Obras de cambio o sustitución de los postes o malla de los cerramientos cinegéticos preexistentes que se encontrasen debidamente autorizados por la autoridad cinegética competente con anterioridad a la aprobación del presente Plan.

8.2.22. Realización de pruebas y competiciones deportivas sobre el medio natural, incluida la construcción de las correspondientes instalaciones, salvo para las actividades que se encuentren expresamente consideradas incompatibles por el Plan o se encuentren prohibidas por disposiciones de carácter general.

8.2.23. Instalaciones en el medio natural de carteles y demás instalaciones de publicidad estática, según lo establecido en la LOTAU.

8.2.24. Recolección de fósiles, rocas o minerales, así como la herborización o recolección de ejemplares de fauna o flora u otros materiales biológicos con fines científicos, culturales, educativos o de coleccionismo.

8.2.25. Empleo de métodos para atracción o captura de ejemplares de fauna silvestre, fuera de los autorizados conforme a la legislación de caza o pesca.

8.2.26. Construcciones residenciales en los términos permitidos por los planeamientos vigentes en cada municipio con las restricciones determinadas en los condicionantes a la edificación.

8.2.27. En los suelos que lleguen a la clasificación de urbano por desarrollo de Planeamiento Municipal, o mediante Programas de A.U.s, se estará a los usos

autorizables por éstos, con las aprobaciones preceptivas y previas de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.

8.2.28. Las instalaciones de usos primarios, secundarios y terciarios ya existentes y legalmente documentados, incluidas como incompatibles en la zona que se ubiquen conforme a los apartados siguientes, y que no dependan de autorizaciones de uso temporales fuera del ámbito municipal, continuarán su normal funcionamiento, entendiéndose incluido en éste la remodelación, reforma y ampliación de las instalaciones existentes, debiendo justificar éstas de manera suficiente para su autorización.

#### ● Usos Prohibidos:

- Todos los no autorizados expresamente en los párrafos anteriores y relacionados en el apartado 8.3.(seguidamente se acompaña, cita textual, del citado apartado de Decreto).

8.3. Usos y actividades incompatibles en toda el área del parque arqueológica y su entorno paisajístico.

8.3.1. Acondicionamiento o construcción de vertederos para residuos sólidos urbanos, incluidas las escombreras, salvo las ya existentes y legalmente documentadas, que mantendrán su normal funcionamiento, entendiéndose en éste las operaciones de ampliación y renovación debidamente justificadas.

8.3.2. Explotación de tierras, áridos, rocas y demás recursos minerales en pequeñas cuantías para su uso exclusivo en obras de ámbito vecinal o local, en los casos en que no sea de aplicación la Ley de Minas, así como el vertido de áridos o rocas procedentes de dicho tipo de obras.

8.3.3. Explotación de préstamos para la construcción o mantenimiento de carreteras u otras obras públicas incluidas las encuadradas bajo el supuesto regulado por el artículo 37.3 del Reglamento de Minas, y la instalación de vertederos de tierras, rocas o minerales sobrantes, en ambos casos siempre que no deban ser objeto, por su naturaleza o conexión con la obra principal, de una previa evaluación de impacto ambiental. Para las instalaciones ya existentes y/o legalmente documentadas, se realizará una evaluación individualizada al efecto de determinar al término de las autorizaciones de explotación existentes, la conveniencia y oportunidad de su continuidad por un período de tiempo determinado, hasta llegar al cierre de la explotación con la recuperación medioambiental del espacio natural afectado, realizado a instancias del ayuntamiento donde se ubicara la actividad, para su aprobación por el Organismo competente en materia de Patrimonio Histórico.

8.3.4. Instalación de plantas de machaqueo, clasificación y almacenamiento de áridos vinculadas a obras públicas sobre áreas calificadas en el Plan sin valores ambientales significativos o con valor alto, y siempre que no se den los supuestos en que deban ser objetos de previa evaluación de impacto ambiental. Para las instalaciones ya existentes y legalmente documentadas será de aplicación lo estipulado en el punto anterior.

8.3.5. Operaciones para vaciado y eliminación de sedimentos en balsas o embalses, incluido su transporte o nuevo vertido, reciclaje o valoración.

8.3.6. Nuevas centrales para la producción de energía nuclear, térmica, geotérmica, hidroeléctrica, eólica o fotovoltaica. Se exceptúan los dispositivos domésticos destinados al autoconsumo y las minicentrales hidroeléctricas.

8.3.7. Plantas incineradoras de residuos, las actividades que utilicen o produzcan residuos considerados tóxicos o peligrosos, y las instalaciones para la eliminación, transformación, reciclado o aprovechamiento de residuos no considerados tóxicos ni peligrosos salvo los supuestos de vertederos para residuos sólidos urbanos de los núcleos incluidos en el Espacio Protegido y de instalaciones para el aprovechamiento de residuos procedentes de la actividad agrícola, ganadera o forestal, que se considerarán actividades autorizables.

8.3.8. Canalizaciones, dragados y demás operaciones similares que supongan la destrucción del biotopo en ríos, arroyos o humedales, cuando afecten a lugares calificados con valor muy alto en el Plano de Valoración Ambiental.

8.3.9. Nuevas instalaciones de acuicultura.

8.3.10. Construcción sobre suelo que no tenga la consideración de urbano o urbanizable o fuera de los actuales cascos urbanos de instalaciones, establecimientos, edificaciones u otras construcciones de tipos diferentes a los considerados expresamente como compatibles, autorizables o sometidos a evaluación de impacto ambiental.

8.3.11. Tendidos eléctricos aéreos, salvo los ya existentes de Alta Tensión para los que se permitirá su sustitución, mejora o reubicación debidamente justificada y documentada.

8.3.12. Instalaciones de telecomunicación.

8.3.13. Investigación de recursos mineros vulnerando las condiciones establecidas por el órgano competente en orden a la protección del medio natural o de forma no autorizada.

8.3.14. Aprovechamiento de recursos minerales, incluida la explotación de áridos sobre cauces fluviales, sobre todas las superficies calificadas en el Plan con valor ambiental global ambiental muy alto, a excepción del aprovechamiento de recursos sobre los que el Estado haya efectuado reservas a su favor, cuyos proyectos de explotación se someterán a previa evaluación de impacto ambiental.

8.3.15. Aprovechamiento de recursos minerales sobre zonas calificadas con valor ambiental global alto, fuera de las áreas gravadas por concesiones o autorizaciones de explotación a la entrada en vigor de este Plan. Se exceptúa de lo anterior el aprovechamiento de las aguas minerales y termales, actividad sujeta a evaluación del impacto medio ambiente, así como el aprovechamiento de recursos sobre los que el Estado haya efectuado reservas en su favor, que tendrán la misma consideración.

8.3.16. Maniobras y ejercicios militares.

8.3.17. Sobrevuelo de aeronaves a altura inferior a 300 metros del suelo, o en su caso a menos de 300 metros de altura sobre las partes más elevadas de las laderas de los valles, con la excepción aplicable a las actividades de salvamento, vigilancia o extinción de incendios forestales, u otras con similar carácter y prioridad que se encuentren autorizadas por el órgano competente.

8.3.18. Emisión de luz, sonido o vibraciones de forma injustificada y en circunstancias susceptibles de causar molestias para el desarrollo de los aprovechamientos, el uso público o el mantenimiento de la vida silvestre. No se entenderán incluidas las emisiones justificadas que se deriven normalmente de los usos o actividades considerados lícitos en el espacio natural protegido.

8.3.19. Construcción de aeródromos y helipuertos, a excepción de los precisos para la gestión del Parque, extinción de incendios forestales o el salvamento y la protección civil, que se considerarán autorizables. Así mismo, la realización de deportes aéreos, incluida el ala delta, parapente y vuelo sin motor.

8.3.20. Introducción de ejemplares de especies, razas o variedades de fauna o flora no autóctona, salvo los casos de las empleadas habitualmente en la agricultura y la ganadería extensiva, la jardinería y los animales tradicionalmente empleados como domésticos o de compañía. Se exceptúa también las especies autorizadas por el organismo competente en los cotos de caza en que su suelta esté contemplada en el respectivo Plan Técnico. En todos los casos se realizará siempre que pueda garantizarse que no vayan a escapar para proliferar o invadir el medio natural, o causar daños sobre dicho medio.

8.3.21. Tratamientos con sustancias biocidas de aplicación masiva y alcance no selectivo.

8.3.22. Instalaciones, construcciones, obras o actividades que puedan suponer la destrucción parcial o total, o la alteración significativa de los valores naturales del espacio Protegido, especialmente para los considerados recursos naturales y arqueológicos de los espacios protegidos en el ámbito del Parque Arqueológico y su entorno paisajístico.

### Art. VII.3.6. Normas para el Suelo R. No Urbanizable Protección Estructural. Subcategoría Forestal.

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES  | Uso Expresam. permitido | Superficie Min./Oc. Máx. Parcela.  | Notas/ Observ. |
|---|-------------------------|--|----------------|
| 0. Actos No Constructivos.  |                         |  |                |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganad., forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                      | "La necesaria.... (a)"   |                |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.  | SI                      | "La necesaria.... (a)"   |                |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario   |                         |  |                |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola   | SI                      | 1,50 Has. / 10%  |                |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.  | SI                      | 1,50 Has. / 10%  |                |
| c) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, etc..  | SI                      | 1,50 Has. / 10%  |                |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..   | SI                      | 2,00 Has. / 10%  |                |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..   | SI                      | 2,00 Has. / 10%  |                |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.   |                         |  |                |
| a) Vivienda Familiar aislada.   | SI                      | 3,00 Has. / 2%   |                |
| b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.   | SI                      | 1,50 Has. / 2%   |                |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Pública.   | SI                      | "La necesaria.. (a)"   |                |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.   |                         |  |                |
| a) Actividades extractivas y mineras  | NO                      |  |                |
| b) Actividades Industriales y Productivas   | NO                      |  |                |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.  | NO                      |  |                |
| d) Talleres Reparación Vehículos.   | NO                      |  |                |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.  |                         |  |                |
| a) Establecimientos Comerciales   | SI                      | 2,00 Has. / 2 %  |                |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca  | SI                      | 1,00 Ha. / 5 %   |                |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero  |                         |  |                |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. A 750 m2 const.)  | SI                      | 1,00 Ha. / 7,5 %   | "5"            |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)  | SI                      | 2,00 Has. / 5 %  | "6"            |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.   | SI                      | 1,00 Ha. / 10 %  |                |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.  | SI                      | 1,50 Has. / 2 %  |                |
| e) Proy Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.  | SI                      | "La Consejería (b)"  |                |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.   | SI                      |  |                |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.   |                         |  |                |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación.....  | SI                      | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |                |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación.....  | NO                      |  |                |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.....  | SI                      |  |                |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos.....   | NO                      |  |                |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones.....   | SI                      |  |                |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.....   | SI                      |  |                |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes.....   | SI                      |  |                |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.   | NO                      |  |                |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.   | NO                      |  |                |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, etc.   | SI                      | 1,50 Has. / 10 %   |                |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

#### Observaciones/Notas:

- Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico.
- 5. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.
- 6. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia de suelo clasificado como urbano ó urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio. Además su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:
  - a) Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase
  - b) Que se vaya a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

### Art. VII.3.7. Normas para el S. R. No Urbanizable de Protección Estructural. Subcategoría Extractiva.

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES  | Uso Expres. Permitido | Superf. Min./Ocup. Máx. de Parcela.  | Notas/ Observ. |
|---|-----------------------|--|----------------|
| 0. Actos No Constructivos.  |                       |  |                |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explot. agrícola, ganad., forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                    | "La necesaria.... (a)"   |                |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.  | SI                    | "La necesaria.... (a)"   |                |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario   |                       |  |                |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola   | SI                    | 1,50 Has. / 10%  |                |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.  | SI                    | 1,50 Has. / 10%  |                |
| c) Otras instalc., análogas como naves de champiñón, viveros, invernaderos. etc..   | SI                    | 1,50 Has. / 10%  |                |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..   | SI                    | 2,00 Has. / 10%  |                |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..   | SI                    | 2,00 Has. / 10%  |                |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.   |                       |  |                |
| a) Vivienda Familiar aislada.   | SI                    | 3,00 Has. / 2%   |                |
| b) Vivienda Fam. aislada vinculada a explot. agrícolas, ganaderas o forestales.   | SI                    | 1,50 Has. / 2%   |                |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Publica.   | SI                    | "La necesaria.. (a)"   |                |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.   |                       |  |                |
| a) Actividades extractivas y mineras  | SI                    | "La necesaria.. (a)"   |                |
| b) Actividades Industriales y Productivas   | SI                    | 2,00 Has. / 10 %   |                |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.  | SI                    | 2,00 Has. / 10 %   |                |
| d) Talleres Reparación Vehículos.   | SI                    | 1,50 Has. / 10 %   |                |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.  |                       |  |                |
| a) Establecimientos Comerciales   | SI                    | 2,00 Has. / 2 %  |                |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca  | SI                    | 1,00 Ha. / 5 %   |                |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostalero  |                       |  |                |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. a 750 m2 const.)  | SI                    | 1,00 Ha. / 7,5 %   | "5"            |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)  | SI                    | 2,00 Has. / 5 %  | "6"            |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.   | SI                    | 1,00 Ha. / 10 %  |                |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.  | NO                    | 1,50 Has. / 2 %  |                |
| e) Proyectos Turísticos informados favorablemente por la Consejería Competente.   | SI                    | ".. La Consejería (b)"   |                |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.   | SI                    | 1,50 Has. / 5 %  |                |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.   |                       |  |                |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....   | SI                    | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |                |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación. ....   | SI                    |  |                |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....   | SI                    |  |                |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....  | SI                    |  |                |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones. ....  | SI                    |  |                |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....  | SI                    |  |                |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes.....   | SI                    |  |                |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.   | SI                    | Retranqueo de 12 m. a todos los linderos de finca.                               |                |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.   | SI                    | 1,50 Has. / -  |                |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, etc, .  | SI                    | 1,50 Has. / 10 %   |                |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

Observaciones/Notas:

● El Uso Extractivo tendrá el carácter de Uso Prioritario.

5. Su implantación solo es posible si se acredita la inexistencia, en radio de 5 km., de otros establecimientos hoteleros/hosteleros de su misma clase.

6. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia de suelo clasificado como urbano ó urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio. Además su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.
- Que se vaya a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

### **Art.VII.3.8. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.**

#### **● Infraestructuras.**

##### **1.A. Carreteras.**

Las previsiones serán las de la Ley de Carreteras Estatal - Ley 25/88 - y a la Ley 9-90 de "Carreteras y Caminos" CLM. Se consideran:

\* Los usos autorizables en cada una de las zonas previstas en la legislación (dominio publico, servidumbre y afección) serán los siguientes.

##### ▪ ZONA DE DOMINIO PUBLICO.

Sólo se podrán realizar obras o actividades directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general.

##### ▪ ZONA DE SERVIDUMBRE USOS.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad de la vía. Se podrán realizar los siguientes:

- a) Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
- b) Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c) Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.
- d) Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
- e) Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
- f) Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento.

##### ▪ ZONA DE AFECCIÓN USOS

- En la zona de afección se podrá realizar cualquier tipo de Uso autorizado por el Planeamiento Urbanístico.
- La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas, requerirán la autorización de la Administración titular.
- En las construcciones o instalaciones de la zona de afección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa autorización, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos de expropiación.

##### **1.B. Caminos.**

#### **● Usos Expresamente Permitidos:**

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de la Infraestructura.

##### **1.C. Líneas de Transporte de Energia**

Las previsiones serán las correspondientes a las previsiones del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión (D. 3151/68), y Decreto JJCC 5/99, Normas para Instalaciones Eléctricas.

Los usos autorizables en las áreas definidas serán los correspondientes a la legislación vigente.

#### **● Usos Expresamente Permitidos:**

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de la línea.

##### **1.D. Elementos Base: Depuradora, Depósito, Subestación.**

Los usos autorizables en las áreas definidas de cada elemento serán los correspondientes a la legislación vigente.

#### **● Usos Expresamente Permitidos:**

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de cada uno de los elementos.

#### **● Equipamientos.**

##### **1.A. Cementerio.**

Regulación específica por el D.72/99 de Sanidad Mortuoria y Decreto 175/2005, de 25/10/05, según se transcribe:

*Se establece una zona de protección de 50 m., de anchura en todo su perímetro libre de toda clase de construcción y en la que no podrá autorizarse construcción, excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios.*

### **Art.VII.3.9. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística.**

Sólo se permitirán los usos actuales propios de este suelo ó los dotacionales y/o infraestructurales públicos al servicio de las actuales instalaciones.

Se Utilizará como Normativa de referencia la Correspondiente al SRNUP Estructural Forestal

### **Art.VII.3.10. Normas para el Suelo Rústico de Protección. Especies Protegidas.**

• Parte del TM de Alcolea se encuentra incluido en el área crítica del lince ibérico, del águila imperial y de la cigüeña negra tal y como se define en el Decreto 276/2003 y 275/2003 de 9/9/03 por que se aprueban los planes de recuperación de estas especies. Estas especies están incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas como “en peligro de extinción” Las normas urbanísticas incluyen las limitaciones contenidas en el apartado de clasificación y regulación de usos, aprovechamientos y actividades de planes de recuperación/conservación (D. 275/2003 y D. 276/2003 de 9/9/03).

□ En la zona clasificada como área crítica de lince ibérico:

La Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza establece en su artículo 77 en relación con las especies animales catalogadas en peligro de extinción, la prohibición de cualquier actuación no autorizada hecha con el propósito de darles muerte, capturarlos, perseguirlos o molestarlos, así como la destrucción de sus nidos y áreas de reproducción, invernada o reposo. También queda prohibida la posesión, naturalización, transporte o comercio con ejemplares vivos o muertos, o sus restos, salvo en los casos determinados por la citada Ley 9/99 o sus normas de desarrollo.

En las áreas críticas es de aplicación el régimen de evaluación de actividades previsto por los artículos 55 y 56 de la Ley 9/99 para todas las actividades enumeradas en su anejo 2. En todo caso, estas evaluaciones tendrán presente la necesidad de conservar las poblaciones y el hábitat de la especie en un estado de conservación favorable.

Para los proyectos que deban someterse al trámite de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con su legislación específica y pretendan realizarse en las áreas críticas o zonas de importancia, en el estudio deberá contemplarse expresamente la incidencia de tales proyectos sobre el hábitat y la población del lince ibérico. Idéntica precaución deberá adoptarse en el procedimiento de evaluación preliminar de planes y programas que afecten a estas zonas.

Las forestaciones que se realicen sobre las áreas críticas deberán dirigirse exclusivamente a la restauración de la vegetación natural y no podrán suponer pérdida de hábitat para la especie ni para el conejo de monte.

Las autorizaciones para utilización de dispositivos de captura de predadores u otros animales se condicionaran a su probada selectividad e inocuidad para el lince ibérico. Salvo situaciones de riesgo para la seguridad de las personas, no se autorizarán sistemas susceptibles de afectar negativamente al lince.

Se consideran incompatibles para la conservación de la especie y su hábitat las actividades siguientes:

- Realización de vertidos incontrolados
- Creación de nuevos cotos intensivos de caza, así como el aumento de intensidad en los cotos ya preexistentes.
- La construcción de nuevos cerramientos cinegéticos
- La celebración de competiciones con vehículos a motor
- La introducción de ejemplares de especies, razas o variedades de fauna o flora no autóctonas, salvo en los casos de especies empleadas para la agricultura o ganadería extensiva y los cánidos necesarios para la caza o el manejo de los ganados.

□ En las áreas de importancia incluidas en el TM para águila imperial y buitre se deberá cumplir lo siguiente:

Al igual que en el área crítica para el Lince Ibérico, la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza establece en su artículo 77 en relación con las especies animales catalogadas en peligro de extinción, la prohibición de cualquier actuación no autorizada hecha con el propósito de darles muerte, capturarlos, perseguirlos o molestarlos, así como la destrucción de sus nidos y áreas de reproducción, invernada o reposo. También queda prohibida la posesión, naturalización, transporte o comercio con ejemplares vivos o muertos, o sus restos, salvo en los casos determinados por la citada Ley 9/99 o sus normas de desarrollo.

En las áreas de importancia o zonas de dispersión de águila imperial (Águila adalberti) se cumplirá lo establecido en el apartado 5 del Plan de Recuperación del Águila Imperial publicado según el Decreto 275/2003 de 9/9/03 (anejo 1).

De igual forma en las áreas de importancia o zonas de dispersión para la Cigüeña Negra (Ciconia Nigra) se cumplirá lo dispuesto en el apartado. 5 del Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, según el Decreto 275/2003 de 9/9/03 (anejo 2).

- Respecto la protección de la avifauna, se estará a lo previsto en el Decreto 5/1999, del 2 de febrero, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna respecto las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, y la Resolución de 28-8-2009, del Organismo Autónomo Espacios Naturales de CLM, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de las especies de aves incluidas en el catálogo regional de especies amenazadas de Castilla-La Mancha, y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de C-La Mancha en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- Las actuaciones de cualquier tipo verificarán -en aquello que les fuera de aplicación- el Decreto 10/2009, 10 de febrero, por el que se declara el conejo de monte como especie cinegética de interés preferente y se aprueba el Plan general de la especie en CLM.

---

|   |
|---|
| <b>CAPITULO IV. NORMAS DE ACTUACIÓN EN AREAS DE PROTECCION O PREVENCIÓN ARQUEOLOGICA.</b> |
|---|

**Art.VII.4.1. Normas de Actuación.****Elementos Arqueológicos.**

Son los indicados en la Carta Arqueológica que en desarrollo de la Legislación vigente acompaña a la presente documentación. Son ámbitos de Protección, "A" y de Prevención, "B".

 1. Actuaciones Preventivas. Protección del Patrimonio Cultural.

- En las zonas, parcelas solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presume la existencia de restos arqueológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras.

Estos Estudios se realizarán de acuerdo a lo previsto en los artículos 49, 50 y concordantes de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural CLM, o legislación que los complemente o sustituya.

- La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras.
- El presente POM prevé que se actúe de acuerdo al procedimiento anteriormente descrito en todas las actuaciones a realizar en las áreas en las que la información histórico-patrimonial previa indica la existencia de restos Arqueológicos.

 2. Autorizaciones.

- La autorización para realizar intervenciones arqueológicas obliga a los beneficiarios a entregar los objetos muebles obtenidos, debidamente conservados, siglados, inventariados, catalogados y acompañados del informe final correspondiente. El depósito se realizará en el plazo y lugar que la Consejería competente determine.
  - El uso de detectores de metales y dispositivos de naturaleza análoga en ámbitos territoriales recogidos en el inventario de Patrimonio Cultural de CLM, deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.
-