

ANEXO AL Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



NUMERO 170

FASCICULO UNICO

28 DE JULIO DE 2010

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso competa.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

AYUNTAMIENTOS

MANZANEQUE

Se informa que se ha aprobado definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Ordenación Municipal de Manzaneque por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2009, por todo lo cual una vez publicado en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 76, de fecha 22 de abril de 2009, así como publicadas en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 128, de 8 de junio de 2009 las normas urbanísticas de cada zona, y de conformidad con lo señalado en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento se procede a la publicación del contenido íntegro del anexo I, correspondiente a las fichas de desarrollo de Unidades de Actuación, así como las normas del sector urbanizable y normativa para el suelo rústico conforme al siguiente detalle:

11.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE. OE

11.1. Ambito de aplicación. OE.

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos así recogidos por el POM, sobre el que será de aplicación las presentes Normas Comunes.

11.2. Condiciones para su desarrollo. OE.

El POM divide el Suelo urbanizable en sectores que tendrán, cada uno de ellos, la consideración de área de reparto.

Los pasos a seguir para el desarrollo de los sectores serán los siguientes:

A) El desarrollo de la ordenación de cada sector se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que deberá abarcar todo su ámbito.

B) Los sectores podrán dividirse en unidades de actuación, si así lo establece el Plan Parcial, siempre que queden suficientemente garantizados los siguientes extremos:

–El reparto de beneficios y cargas entre todas las unidades de actuación que comprenden el sector. Para ello el Plan Parcial deberá definir las cesiones que corresponde a cada unidad.

–Los servicios urbanos que afectan a más de una unidad, debiendo el Plan Parcial dimensionar las infraestructuras generales.

C) Para que un particular, sea a no propietario, pueda promover un Plan Parcial será necesario que adquiera la condición de Urbanizador, para lo cual deberá tramitar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el procedimiento establecido en el TRLOTAU.

D) El Programa de Actuación Urbanizadora deberá abarcar Unidades de Actuación completas.

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter urgente será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.–Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

PAGOS POR ADELANTADO

E) Para la realización de las obras de urbanización, será necesario la formulación de un Proyecto de Urbanización que incluya aquellas infraestructuras exteriores que sean necesarias para dar servicio a la actuación.

F) Será necesario la tramitación de un Proyecto de Reparcelación, para la materialización del reparto de los beneficios y las cargas que conlleva la actuación, así como las cesiones reglamentarias.

11.3. Aprovechamiento urbanístico. OE.

11.3.1. Aprovechamiento lucrativo. OE: La cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

11.3.2. Aprovechamiento apropiable. OE: La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

11.4. Obligaciones de los propietarios. OE.

La clasificación y el desarrollo del Suelo Urbanizable conllevan, para el urbanizador y los propietarios, las siguientes obligaciones:

A) Sufragar los gastos de urbanización de acuerdo con lo señalado en el apartado 4.5.2.4. incluyendo tanto los sistemas interiores y generales que se encuentren dentro del sector, como las infraestructuras exteriores que se precisen para dar servicio a la actuación. Así mismo, deberán contribuir, en la medida que les afecte, en los costos de los servicios municipales, tales como; depósitos de agua, depuradora, etc.

B) Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, así como la prestación de los servicios urbanos, en tanto no sean cedidos al Ayuntamiento.

C) Las redes de agua, saneamiento y alumbrado público, serán cedidas por el urbanizador al Ayuntamiento.

E) Ceder, a favor del Ayuntamiento, las superficies de terrenos siguientes totalmente urbanizadas:

–Sistemas Generales: En la cuantía y lugar que determinen las Normas.

–Sistemas Interiores: En la cuantía que determina el TRLOTAU, ubicados en los lugares que establecen las Normas como preferentes. Para el cómputo de estas cesiones, se descontará a la superficie del sector la de los Sistemas Generales.

–Suelo edificable correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento de cada sector.

F) Cumplir los plazos de ejecución establecidos en la ficha de cada sector.

Estos plazos cuentan desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, hasta la recepción provisional de las obras de urbanización.

11.5. Obras y Proyectos de Urbanización. OE.

La ejecución de las obras de urbanización requerirá en todo caso la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Podrán autorizarse las obras simultáneas de edificación y urbanización, cuando se den los siguientes supuestos:

- Que se haya aprobado el Proyecto de Urbanización.

- Que se preste fianza, de forma legal, y en cuantía suficiente para garantizar la total ejecución de las obras, hasta completar la urbanización, así como las acometidas de los servicios urbanos con las redes municipales.

- Que junto a la solicitud de licencia de edificación, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta la total terminación de la urbanización.

11.6. Delimitación de Areas de Reparto. OE.

Según el artículo 70 del TRLOTAU se establecen cuatro áreas de reparto que se constituyen una por cada Z.O.U.

12.- NORMATIVA PARA EL SUELO RUSTICO. (OE)

El presente artículo se redacta atendiendo a lo dispuesto en el TRLOTAU, al Decreto 242 de 2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y a la Orden de 31 de marzo de 2003, Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

En base al artículo 2 del RSRLOTAU, se han adscrito a esta clase de suelo los suelos que:

- Tienen la condición de bienes de dominio público hidráulico o pecuario.

- Son merecedores de algún tipo de protección de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

- Es procedente su preservación del proceso urbanizador, por su valor agrícola, forestal o ganadero.

- No es necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de crecimiento establecido en el POM.

Según los artículos 3 a 6 del RSRLOTAU, el POM diferencia entre suelo no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva así como diferencia varias categorías de suelo no urbanizable de especial protección.

Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se han diferenciado las siguientes categorías y subcategorías:

- a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno.

- a.1. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental: Bienes de dominio público hidráulico, en torno al arroyo Riansares, y pecuario, en el Cordel de la Plata y Cordel de Sevilla.

- a.2. Suelo rústico no urbanizable de protección natural: Las formaciones boscosas naturales en la Sierra la Serrezuela.

- a.3. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural: Los yacimientos arqueológicos y elementos catalogados y protegidos de acuerdo con lo establecido en la Carta Arqueológica de Manzanaque.

- b) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, para preservar la funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos o instalaciones. Se establecen como subcategorías por razón del tipo de infraestructuras a preservar:

- b.1. Carreteras: CM-42 (Autovía de los Viñedos), TO-3136, (antigua TO-2231-V), y CM-4017, aunque esta última carretera coincide con el Cordel de Sevilla, por lo que se ha optado por asignar a este suelo la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección cultural.

- b.2. Líneas eléctricas: Existen en el municipio dos líneas eléctricas de 45 kV.

- b.3. Conducciones de agua: Existe una tubería general enterrada de abastecimiento de agua que acomete a Manzaneque desde el Norte.

b.4. Oleoducto y gasoducto: Existen dos oleoductos y un gasoducto en el término municipal.

b.5. Ferrocarriles: Línea de AVE que atraviesa el término municipal de Norte a Sur por el borde Oeste.

b.6. Equipamientos: Se ha definido en esta subcategoría el suelo destinado a depuradora municipal.

En virtud del artículo 6 del RSRLOTAU, todo el suelo ni urbano ni urbanizable que no se haya adscrito a alguna categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, el POM lo adscribe a la categoría de Suelo Rústico de Reserva.

12.1. Suelo rústico de reserva. (OE).

12.1.1. Definición: Las áreas delimitadas con esta categoría en los planos de ordenación lo son por no haber sido adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Son áreas ocupadas mayoritariamente por el uso agropecuario, definido éste como aquellas actividades ligadas a la siembra, plantación y cultivo de especies vegetales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano o su aprovechamiento ornamental o industrial. La categoría regula los usos y las edificaciones en estos suelos que deben ser preservados de ocupaciones de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos de los que en su mayoría son objeto en la actualidad.

Se entiende como suelo rústico de reserva todo el territorio del término municipal, excepto el clasificado expresamente como suelo urbano, urbanizable o rústico no urbanizable de especial protección. Las determinaciones para el suelo rústico de reserva se aplicarán, con carácter de mínimo, a todas las categorías de suelo rústico.

Todas las instancias que soliciten licencias urbanísticas en suelo rústico, además de los documentos que pudieran resultar necesarios en función de los usos previstos, incluirán:

- a) Un plano de situación, referido a la cartografía catastral, o a la utilizada por el POM, y un plano de emplazamiento en el que se reflejen los linderos reales de la propiedad a escala mínima 1:5.000, en el que se indicará la superficie de la finca, instalaciones y servidumbres existentes, vaguadas naturales, o cualquier otra circunstancia que pudiera afectar a los usos previstos.

- b) Un reportaje fotográfico de la finca.

- c) Una descripción detallada, cuando proceda, de las soluciones previstas para el abastecimiento de agua, vertido de aguas residuales, recogida de residuos, abastecimiento de energía eléctrica y acceso.

Todos los actos de aprovechamiento del suelo rústico cumplirán las determinaciones de ordenación de aplicación directa citadas en el artículo 55.1 del TRLOTAU. Cuando se deniegue una licencia, o una calificación urbanística, por incumplimiento de alguna de estas determinaciones, se motivará expresamente el incumplimiento, citando las medidas correctoras, ubicaciones alternativas, o garantías adicionales necesarias para obtener la autorización solicitada.

En suelo rústico de reserva se admitirán todos los actos recogidos en el artículo 54 del TRLOTAU.

Las obras, las construcciones y las instalaciones en suelo rústico, así como los usos y actividades a los que se destinen y las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir los requisitos del artículo 63.1 del TRLOTAU, así como lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (Orden de 31 de marzo de 2003).

Las segregaciones o parcelaciones en suelo rústico cumplirán los requisitos del artículo 63.2 del TRLOTAU.

Todos los usos y actividades que pretendan implantarse en suelo rústico quedarán supeditados al cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y a la tramitación de la correspondiente evaluación individual del impacto ambiental en los supuestos regulados por la Ley 5 de 1999, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y su Reglamento General de Desarrollo.

12.1.2. Retranqueos: En actos constructivos, serán los siguientes:

–Para usos primarios, de 5 metros a linderos y 15 metros a ejes de caminos.

–Para usos de vivienda unifamiliar, dotaciones, equipamientos, terciarios y recreativos, de 15 metros a linderos y 20 metros a ejes de caminos.

–Para usos industriales 30 metros.

En caso de parcelas limítrofes a suelos rústico de especial protección los retranqueos serán de 25 metros a los linderos para todos los usos salvo los industriales que serán de 50 metros.

12.1.3. Superficie mínima: La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden de 31 de marzo de 2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

–Usos adscritos al sector primario, con edificaciones:

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

–Uso Residencial familiar:

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Superficie mínima una (1) hectáreas
---------	---------------------------	-------------------------------------

–Usos dotacionales de titularidad pública:

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso.
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generadores, redes distribución.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

–Usos Terciarios:

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Superficie mínima dos (2) hectáreas
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño ($< 750 m^2$)	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio ($> 750 m^2$)	Superficie mínima, tres (3) hectáreas
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

–Usos Industriales:

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Superficie mínima, la adecuada
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	Superficie mínima, tres (3) hectáreas
TIPO III:	Depósitos al aire libre	Superficie mínima, tres (3) hectáreas
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

–Usos recreativos:

TIPO I:	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
---------	---

–Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada:

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso.
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de combustibles.	
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

12.1.4. Superficie de ocupación máxima: La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

–Usos adscritos al sector primario, con edificaciones:

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos.	- $4x\sqrt{Sup}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

–Uso residencial:

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	- $2x\sqrt{Sup}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca

–Uso dotacionales de titularidad pública:

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generadores, redes distribución.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

–Usos Industriales:

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	No se fija
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	- 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

–Usos Terciarios:

TIPO I:	Establecimientos comerciales	- $2x\sqrt{Sup}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño ($< 750 m^2$)	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	- $4x\sqrt{Sup}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	

TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio ($> 750 \text{ m}^2$)	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	- $2x\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca

-Usos Recreativos:

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

-Usos Dotacionales de equipamiento de titularidad privada:

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunic.	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III:	Elementos fijos de vial y transporte	
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca

12.1.5. Alturas de la edificación: La altura máxima de la edificación será, para usos primarios, de 6 metros, desarrollados únicamente en planta baja, y para el resto de los usos permitidos, de 3 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

12.1.6. Edificabilidad: Por tratarse de Suelo Rústico, esta categoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) cuando se trate de una edificación de carácter residencial y $8x\sqrt{\text{Sup}}$ (ocho por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) en los demás casos.

12.1.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística: De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU y el artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico, se permite la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Se consideran autorizables los siguientes actos sin necesidad de calificación urbanística:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación. En zonas de regadío, se ajustarán a la reglamentación agraria para parcela mínima de cultivo justificándose la explotación existente. En segregaciones para realizar algún tipo de construcción, la superficie mínima de segregación será la fijada en el artículo 12.1.3.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas. Los cerramientos serán de malla metálica diáfana, pudiéndose plantar seto vegetal por el interior.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, cuando no afecte a elementos estructurales de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o acabados exteriores.

Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

e) Las 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, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

g) Los movimientos de tierras que no tengan carácter extractivo.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el TRLOTAU, se consideran permitidos los siguientes actos:

a) Obras e instalaciones relacionadas con usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

b) Las agrupaciones de granjas ganaderas y las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

Finalmente, en esta categoría de suelo rústico de reserva podrán proponerse y aprobarse actuaciones urbanizadoras de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64.7 del TRLOTAU y en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

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 cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

En todo el suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas y se garantizará su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre el régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

Los usos e intensidades regulados en este POM para el suelo rústico, se consideran como máximos admisibles para el régimen normal de esta clase de suelo.

En los terrenos clasificados en el POM como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos descritos en este punto sólo cuando están expresamente permitidos por la legislación sectorial aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

12.1.8. Desglose de los usos: El uso mayoritario de esta categoría es el mantenimiento de las actividades agropecuarias, que incluye los usos desglosados en los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

-Usos adscritos al sector primario, con edificaciones:

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Permitido
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	Permitido excepto la agrupación de instalaciones ganaderas, que necesitará un Plan Especial para ser autorizable.
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	Permitido
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	Permitido

–Uso Residencial familiar:

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Permitido
---------	---------------------------	-----------

–Usos dotacionales de titularidad pública:

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

–Usos Terciarios:

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Permitido con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III:	Uso hosteler y hotelero de pequeño tamaño ($< 750 m^2$)	
TIPO IV:	Uso hosteler y hotelero de tamaño medio ($> 750 m^2$)	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	

–Usos Industriales:

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Permitido con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico Prohibidas las actividades que deban asentarse en suelo urbano o urbanizable industrial.
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

–Usos Recreativos:

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido
---------	--	-----------

–Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada:

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunic.	Permitido con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

12.2. Suelo rústico no urbanizable de especial protección. (OE).

12.2.1. Categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Subcategoría Protección Natural:

12.2.1.1. Definición: Contempla los suelos del municipio que precisan el mayor nivel de protección, englobando todo aquel suelo en el que la actividad principal debe ser la preservación, regeneración y recuperación del espacio natural. Incluye el espacio de la Sierra de la Serrezuela.

En este suelo es de aplicación la siguiente normativa sectorial:
–Ley 4 de 2007, de 8 de marzo, de evaluación de impacto ambiental (DOCM de 20 de marzo).

–Ley 2 de 1988, de protección de la cubierta vegetal y conservación de suelos de Castilla-La Mancha (DOCM número 26).

–Decreto 73 de 1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2 de 1988 (DOCM de 27 de junio).

–Ley 4 de 1989, de 27 de mayo, de conservación de espacios naturales y de la flora y fauna silvestre.

–Decreto 33 de 1998, de 5 de mayo, por el que se crea el catálogo regional de especies amenazadas de Castilla-La Mancha.

–Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza de Castilla-La Mancha.

12.2.1.2. Retranqueos: En los actos constructivos, serán de veinticinco metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda si estos fueran más restrictivos.

12.2.1.3. Superficie mínima: La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden de 31 de marzo de 2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

–Usos adscritos al sector primario, con edificaciones:

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

–Uso Residencial familiar:

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Superficie mínima tres (3) hectáreas
---------	---------------------------	--------------------------------------

–Usos dotacionales de titularidad pública:

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso.
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generadores, redes distribución.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

12.2.1.4. Superficie de ocupación máxima: La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden de 31 de marzo de 2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

–Usos adscritos al sector primario, con edificaciones:

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos.	- 4x\Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

–Uso residencial:

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	- $2\sqrt{Sup}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca
---------	---------------------------	--

–Usos dotacionales de titularidad pública:

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generadores, redes distribución.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	- $4\sqrt{Sup}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca

12.2.1.5. Alturas de la edificación: La altura máxima de la edificación será, para usos primarios, de seis metros, desarrollados únicamente en planta baja, y para el resto de los usos permitidos, de tres metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

12.2.1.6. Edificabilidad: Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula.

La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los $4\sqrt{Sup}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

12.2.1.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística: De acuerdo con el artículo 54 del TRLAUT y el artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico, se podrán llevar a cabo en esta subcategoría de suelo, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Se consideran también permitidos sin necesidad de calificación urbanística los actos que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLAUT, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el TRLAUT se consideran permitidos los siguientes actos, siempre que se justifique que son necesarios para la mejor conservación de los valores del medio:

a) Los vallados y cerramientos de parcelas, cuando sean realizados de tal manera que no supongan riesgo para la conservación de la fauna y flora silvestres de la zona ni degraden el paisaje. Los cerramientos serán visibles para la fauna existente, pudiéndose plantar seto vegetal por el interior.

b) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Igualmente, la sustitución de la edificación existente en una parcela por otra con idéntica edificabilidad.

Las limitaciones que se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en el siguiente apartado c).

c) Las 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 y se justifique que son necesarios para la mejor conservación de los valores del medio.

d) Las obras e instalaciones relacionadas con usos infraestructurales y dotacionales de titularidad pública (estatal, autonómica o local) siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

e) Las obras e instalaciones relacionadas con determinados usos dotacionales de titularidad privada, detallados en el artículo siguiente.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no existe peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. En todos los grados, la vivienda familiar aislada deberá estar vinculada a las explotaciones agropecuarias o forestales.

g) Los movimientos de tierra que no tengan carácter extractivo, los cuales no podrán autorizarse si suponen la introducción de muros de contención.

12.2.1.8. Desglose de los usos permitidos y prohibidos: El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del medio, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle sobre esta categoría de suelo deberá contar con autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

–Usos adscritos al sector primario, con edificaciones:

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias. Prohibidos los polígonos ganaderos
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

–Uso Residencial familiar:

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Permitido con vinculación a una explotación agraria.
---------	---------------------------	--

–Usos dotacionales de titularidad pública:

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

–Usos Terciarios:

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales.	
TIPO III:	Uso hostelerío y hotelero de pequeño tamaño ($< 750 m^2$)	
TIPO IV:	Uso hostelerío y hotelero de tamaño medio ($> 750 m^2$)	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	

–Usos Industriales:

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Prohibido
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

–Usos Recreativos:

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
---------	--	-----------

–Usos Dotacionales de equipamiento de titularidad privada:

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido excepto generación
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de vial y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos implantados.
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de combustibles.	Prohibido
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitido previo Informe Medio Ambiental.

12.2.2. Categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Subcategoría Protección Ambiental. (OE):

12.2.2.1. Definición: Las áreas delimitadas con esta subcategoría en los planos de ordenación son los espacios del territorio municipal que este POM decide proteger por tratarse de bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección. Se regulan los actos usos y edificaciones en estos suelos que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos actuales o potenciales.

A) En cuanto al dominio público pecuario es de aplicación la Ley 8 de 2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril). Se garantizará el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria, por lo que sólo se permite el uso pecuario.

Las vías pecuarias existentes en Manzaneque son:

–El Cordel de la Plata o de Carretas: Anchura nominal de 37,61 metros.

–El Cordel de Sevilla: Anchura nominal de 37,61 metros.

Según informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, la anchura mínima de protección de las vías pecuarias comprenderá su anchura (37,61 metros) más una franja de protección que se fijará en el momento de aprobar los PAUs por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

No se podrá realizar ninguna transformación de las vías pecuarias a excepción de los actos tendentes a su recuperación, amojonamiento y señalización.

Requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente cualquier actuación sobre la misma, tales como:

–La instalación de redes de infraestructuras subterráneas bajo el suelo de las vías pecuarias.

–Vallado o urbanización de terrenos colindantes.

B) En cuanto al dominio público hidráulico, el POM clasifica los terrenos junto al arroyo Riansares. En este suelo será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

–Ley 29 de 1985, de Aguas, y su Reglamento de desarrollo (Real Decreto 925 de 1988).

–Ley 46 de 1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley de Aguas.

–Ley 17 de 2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua de Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de julio).

De acuerdo con la legislación vigente, y lo establecido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, los terrenos que lindan con

el cauce están sujetos a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura.

Será de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición adicional primera del RSRLOTAU, en cuanto a las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico que se encuentren en el interior de los cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable. Según esta disposición, en el caso de Manzaneque en el que no existen hábitat de protección asociados se han tomado las siguientes determinaciones:

–Se ha elaborado un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, a raíz del cual se ha propuesto como Sistema general el encauzamiento del arroyo Riansares.

–Se ha clasificado como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua al cauce del arroyo Riansares, con una anchura mínima de 10 metros desde el límite exterior del cauce.

–Se han clasificado como suelo urbano o urbanizable los terrenos comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección definida en el punto anterior y la línea delimitadora de los cien metros de la zona de policía.

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

–Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

–Las nuevas urbanizaciones, ya sean en Unidades de Actuación o en Sectores Urbanizables, deberán aportar en la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su informe previo a su autorización, un estudio de riesgo de avenidas con un periodo de retorno de quinientos años.

12.2.2.2. Retranqueos: Serán en instalaciones agropecuarias de diez metros, y en el resto de las instalaciones permitidas de veinticinco metros, medidos en todos los casos a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda en caso de que sean más restrictivos.

12.2.2.3. Superficie mínima: Se aplicará lo establecido en el punto 12.2.1.3.

12.2.2.4. Superficie de ocupación máxima: Se aplicará lo establecido en el punto 12.2.1.4.

12.2.2.5. Alturas de la edificación: La altura máxima de la edificación será, para usos primarios, de seis metros, desarrollados únicamente en planta baja, y para el resto de los usos permitidos, de tres metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

12.2.2.6. Edificabilidad: Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula.

La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los 4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

12.2.2.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística: De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU, y el artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico, se podrán llevar a cabo en esta subcategoría de suelo los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Se consideran también permitidos sin necesidad de calificación urbanística los actos que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 de la LOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el TRLOTAU, y del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente sobre las repercusiones de la acción (artículo 56 de la Ley 9 de 1999, de Conservación de la Naturaleza), se consideran autorizables los siguientes actos, siempre y cuando sean necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinante del régimen de protección (excepto sobre las vías pecuarias):

a) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora de la producción agraria, que no impliquen movimiento de tierras.

b) Los vallados y cerramientos de parcelas.

c) Las 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.

d) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no existe peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

e) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, afecte o no a elementos estructurales, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Igualmente, la sustitución de la edificación existente en una parcela por otra con idéntica edificabilidad.

f) Los movimientos de tierra y las actividades de carácter extractivo siempre que quede justificado el interés municipal de la extracción y se disponga de informe arqueológico favorable.

g) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

12.2.2.8. Desglose de los usos: El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del medio, que incluye los usos desglosados en los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

–Usos adscritos al sector primario, con edificaciones:

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos (excepto sobre las vías pecuarias) siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias, excepto la localización de dos o más granjas o instalaciones ganaderas contiguas.
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

–Uso Residencial familiar:

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Permitido con vinculación a una explotación agraria. Excepto en las vías pecuarias.
---------	---------------------------	---

–Usos dotacionales de titularidad pública:

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	Permitido salvo generación
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	Prohibido.
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico. Prohibidos en vías pecuarias.

–Usos Terciarios:

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III:	Uso hosteler y hotelero de pequeño tamaño ($< 750 m^2$)	
TIPO IV:	Uso hosteler y hotelero de tamaño medio ($> 750 m^2$)	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	

–Usos Industriales:

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Permido con limitaciones. Prohibido sobre las vías pecuarias.
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

–Usos Recreativos:

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
---------	--	-----------

–Usos Dotacionales de equipamiento de titularidad privada:

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permido
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	Permido sólo al servicio a los usos implantados. Prohibido sobre vías pecuarias.
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de combustibles.	Prohibido
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permido previo Informe Medio Ambiental.

12.2.3. Categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Subcategoría Protección Cultural. (OE)

12.2.3.1. Definición: Contempla los suelos del municipio que precisan protección por presentar valores arqueológicos y otros valores culturales de importancia que se recogen en la Carta Arqueológica municipal. Cualquier actuación que se pretenda acometer en estas zonas deberá ser aprobada por la Consejería de Educación y Cultura a través de sus órganos correspondientes.

En estas áreas será de obligado cumplimiento el control arqueológico establecido en el apartado 7.3 de las presentes Normas Urbanísticas (art. 21 de la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha).

Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición adicional sexta del RSRLOTAU.

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

–Ley de Patrimonio Histórico Español 16 de 1985, de 25 de junio.

–Real Decreto 111 de 1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.

–Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 y sus modificaciones.

12.2.3.2. Retranqueos: En los actos constructivos, serán de veinticinco metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda, en caso de ser éste más restrictivo.

12.2.3.3. Superficie mínima: La fijada en el punto 12.2.1.3

12.2.3.4. Superficie de ocupación máxima: La fijada en el punto 12.2.1.4.

12.2.3.5. Alturas de la edificación: La fijada en el punto 12.2.1.5.

12.2.3.6. Edificabilidad: Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso agrario que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los 4x»Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

12.2.3.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística: De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU y el artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico, se podrán llevar a cabo en esta subcategoría de suelo los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el TRLOTAU, e informe arqueológico favorable, se consideran permitidos, por último, los siguientes actos:

a) Los vallados y cerramientos de parcelas. Los cerramientos podrán ser de malla metálica diáfana, pudiéndose también plantar seto vegetal por el interior.

b) Las 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.

c) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. En todos los grados, la vivienda familiar aislada deberá estar vinculada a las explotaciones agropecuarias o forestales.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, afecte o no a elementos estructurales, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Igualmente, la sustitución de la edificación existente en una parcela por otra con idéntica edificabilidad.

e) Las obras e instalaciones relacionadas con usos infraestructurales y dotacionales de titularidad pública (estatal, autonómica o local) siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

f) Usos vinculados al Sector primario, si bien no se permiten trabajos de cava o arado a una profundidad mayor de 50 centímetros.

12.2.3.8. Desglose de los usos: El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del medio, que incluye los usos desglosados en los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

–Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias y reciban informe arqueológico favorable de técnico competente.
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

–Uso residencial familiar:

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Permitido con vinculación a una explotación agraria e informe arqueológico favorable.
-----------------------------------	---

–Usos dotacionales de titularidad pública:

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	Permitido salvo generación
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	Prohibido.
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico.

–Usos Terciarios:

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcas	
TIPO III:	Uso hosteler y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m ²)	
TIPO IV:	Uso hosteler y hotelero de tamaño medio (> 750 m ²)	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Permitido con informe favorable
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	

–Usos Industriales:

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Prohibido
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

–Usos Recreativos:

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
---------	--	-----------

–Usos Dotacionales de equipamiento de titularidad privada:

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido, excepto generación
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos implantados.
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de combustibles.	Prohibido
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitido previo Informe Medio Ambiente y Arqueológico.

12.2.4. Categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Subcategoría Protección de Infraestructuras y equipamiento. (OE)

12.2.4.1. Definición: Contempla los suelos del municipio que precisan protección por tratarse de terrenos donde se localizan las infraestructuras y sus zonas de servidumbre, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo

Rustico (Decreto 242 de 2004). En concordancia con dicha Disposición se han clasificado en esta categoría los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de servidumbre que no discurren por el casco urbano. También se han clasificado en esta categoría los terrenos considerados como dominio público de carreteras, así como sus zonas de servidumbre, siempre que no sean travesías.

Esta categoría de suelo diferencia entre infraestructuras viarias, infraestructuras ferroviarias, infraestructuras eléctricas y conducciones de servicios.

A) Suelo Rústico no urbanizable de Protección de Infraestructuras y equipamientos: Viales.

–Legislación aplicable: Para las protecciones de las vías rodadas se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25 de 1988, de 29 de julio (BOE de 30 de julio), y en la Ley 9 de 1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, de 28 de diciembre.

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción en instalación en las mismas de elementos fijos.

–Bandas de protección: Se establecen las siguientes bandas de protección:

a) Franja de dominio público: Tres metros de anchura en cualquier vía dependiente del Ministerio de Fomento, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación, u ocho si fuere autovía o vía rápida, con carácter de franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal, y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación. En esta franja no podrán realizarse obras sin autorización previa del órgano administrativo del que dependa la carretera. En las carreteras dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, solo se permitirán cerramientos de tipo diáfano (sobre piquetas sin cimentación de fábrica) a una distancia mínima de tres metros medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera.

b) Zona de servidumbre: Ocho metros de anchura para cualquier carretera dependiente del MF, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación, o veinticinco en autovías y autopistas, contados a partir de la arista exterior de la explanación. En esta zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano administrativo del que dependa la carretera.

Solo se permiten cerramientos mixtos en el límite de la zona de servidumbre en carreteras dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) Zona de afección: Cien metros de anchura si fuese autopista, autovía o vía rápida en las dependientes del Ministerio de Fomento; o cincuenta metros en las restantes carreteras dependientes del Ministerio de Fomento, contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales. En esta franja queda prohibida la publicidad.

d) Zona de protección: Cien metros de anchura si fuese autopista, autovía o vía rápida en las dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación; o treinta metros en las restantes carreteras dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación, contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales.

e) Línea de edificación: A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación en la ley de carreteras del Ministerio de Fomento, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación. Desde esta línea hasta la carretera quedan prohibidos los cerramientos no diáfanos y las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. En variantes o carreteras de circunvalación del Ministerio de Fomento esta línea se situará a cien metros de la arista exterior de la calzada. En las autovías y

vías rápidas se situará a cincuenta metros tanto en las dependientes del Ministerio de Fomento como en las de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación. En el resto de las carreteras del Ministerio de Fomento se situará a veinticinco metros y en la red básica de Castilla La Mancha se situará dieciocho metros.

–Determinaciones complementarias: Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las Zonas de Ordenanza correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la Ordenanza, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita.

Para la ejecución de glorietas y accesos, deberá ser presentado y aprobado por el Servicio de Carreteras, un proyecto específico redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.

Se consideran carreteras aquellas vías de dominio público destinadas a la circulación de vehículos y caminos las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada.

En el ámbito territorial del presente POM, a las infraestructuras viarias existentes les es de aplicación la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y de acuerdo con la misma y con el Reglamento de suelo rústico se clasifican como suelo de protección las zonas de Dominio Público y Servidumbre.

En las zonas de dominio público no se permitirá uso alguno. En las zonas de servidumbres se puede permitir el estacionamiento y paso de conducciones propias del uso de carreteras, no permitiéndose la publicidad.

B) Suelo Rústico no urbanizable de Protección de Infraestructuras y equipamientos: Red ferroviaria. OE.

–Franjas de protección: Serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en la Ley 39 de 2003, del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 2387 de 2004, del 30 de diciembre. En los artículos 12 y siguientes de esta última Ley se establecen las franjas de dominio público, de protección y de límite de edificación siguientes:

a) Zona de dominio público: Franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de protección: franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público, y exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de explanación.

c) Línea límite de edificación: A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talas árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquier obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización

del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Son de aplicación las Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario, las cuales serán de aplicación en este POM.

C) Suelo Rústico no urbanizable de Protección de Infraestructuras y equipamientos: líneas de tendido eléctrico. OE.

A efectos del POM, no se establece ninguna protección para las redes de baja tensión.

La jerarquía para el resto de las redes será:

Suministro y alta tensión = entre 45 y 138 Kv.

Media tensión = entre 15 y 45 Kv.

En el suelo de protección ambiental de infraestructuras calificado en el presente, se permiten los distintos usos:

-Sector primario.

-Forestal y cinegético.

-Infraestructuras de titularidad pública.

Con respecto a las líneas de alta tensión aéreas se deberá cumplir con el Decreto 3151 de 1988, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas Eléctricas.

En el interior de la banda de protección de las líneas de alta tensión se prohíbe cualquier tipo de construcción, permitiéndose únicamente el cercado del terreno correspondiente.

El trazado aéreo de las líneas de media y alta tensión que trascurran por suelo urbano o urbanizable se deberá enterrar hasta pasado dicho suelo, volviendo al tendido aéreo una vez superados éstos.

La plantación de arbolados se prohíbe en la proyección de las líneas a menor distancia de las siguientes:

-Línea de 45 Kv = 2 m.

-Línea de 138 Kv = 3 m.

-Línea de 380 Kv = 5,50 m.

D) Suelo Rústico no urbanizable de Protección de Infraestructuras y equipamientos: Conducciones de servicios. OE.

Se establece una banda de protección de tres metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento o suministro de cualquier tipo de energía eléctrica o de telecomunicaciones.

En el suelo de protección ambiental de infraestructuras calificado en el presente, se permiten los distintos usos:

-Sector primario, si bien no se permiten trabajos de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta centímetros en las bandas de protección reflejadas en los planos correspondientes.

-Cinegético.

-Infraestructuras de titularidad pública.

En estas bandas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo aunque tenga carácter temporal o provisional.

Cuando las instalaciones discurren en canal, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de dos metros de anchura a cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

12.2.4.2. Retranqueos: No procede.

12.2.4.3. Superficie mínima: No se fija.

12.2.4.4. Superficie de ocupación máxima: No procede.

12.2.4.5. Alturas de la edificación: No procede.

12.2.4.6. Edificabilidad: Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula.

12.2.4.7. Desglose de los usos: Se hace expresión únicamente de los usos permitidos y prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

-Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Prohibido en todos los casos
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

-Uso residencial familiar:

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Prohibido en todos los casos.
---------	---------------------------	-------------------------------

-Usos dotacionales de titularidad pública:

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido	
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)		
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)		
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)		
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)		
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.		
	Prohibido en todos los casos.		

–Usos Terciarios:

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño ($< 750 m^2$)	
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio ($> 750 m^2$)	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	

–Usos Industriales:

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Prohibido
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

–Usos Recreativos:

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
---------	--	-----------

–Usos Dotacionales de equipamiento de titularidad privada:

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido, excepto generación
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de vial y transporte	Permitido.
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de combustibles.	
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	Prohibido.
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

12.3. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. OE.

A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluidas como cultivo de recursos vegetales ya sean en secano, regadío o forestal, de forma extensiva o intensivas. Además, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola deberá demostrarse la relación funcional existente y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso agrícola.

Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano, no ocuparán más de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

En fincas de regadío, se admite en cualquier caso al construcción de una caseta de quince metros cuadrados, con independencia del tamaño de la finca. A efectos de contabilizar las superficies de regadío, al solicitar licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas.

12.4. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas. OE.

A los efectos de estas normas, se entenderán como construcciones destinadas a explotaciones ganaderas a las actividades primarias referidas a la cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

A los efectos de lo anterior, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación ganadera, deberá demostrarse la relación funcional existente y construirse dentro de las fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites para el suelo rústico.

Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso ganadero que resulte de la aplicación la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Las edificaciones auxiliares de una explotación ganadera, no ocuparán más de lo establecido en la anterior Orden de 31 de marzo de 2003.

No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente al presente uso ganadero.

12.5. Actividades Industriales o Terciarias. OE.

Se consideran actividades industriales o terciarias a los efectos de esta normativa, todas las que no puedan incluirse en los conceptos citados en otros apartados de este mismo capítulo, siempre que no esté, expresamente prohibida su implantación en suelo no urbanizable. La instalación de actividades industriales o terciarias en suelo no urbanizable podrá autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU.

La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que tenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

12.6. Viviendas vinculadas a usos no residenciales. OE.

Cuando el uso de vivienda esté vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal.

En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en el TRLOTAU.

La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que tenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

12.7. Núcleo de población. OE.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas Urbanísticas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población dentro del Suelo Rústico todo asentamiento humano en el que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas

aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano (artículo 54.3.a del TRLOTAU).

Además de lo establecido anteriormente, se presupondrá la formación de núcleo de población en los siguientes casos:

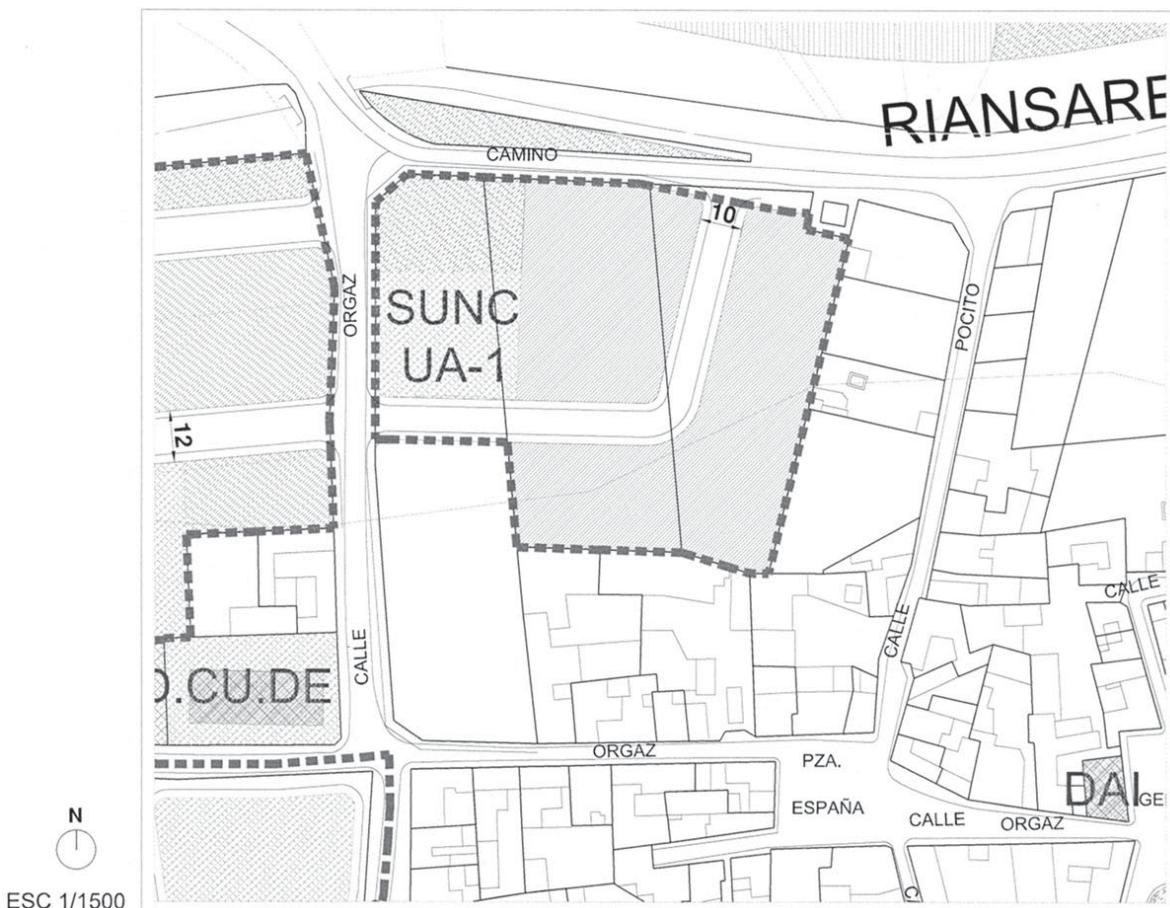
a) Cuando no se respeten las condiciones de tamaño de parcela, edificabilidad y ocupación establecidas para el suelo rústico.

b) Cuando existan edificaciones dentro de un círculo de cien metros de radio.

Quedan prohibidas las edificaciones cuya construcción supusiere riesgo de formación de un núcleo de población.

ANEXO I. FICHAS DE DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACION Y DE SECTORES URBANIZABLES

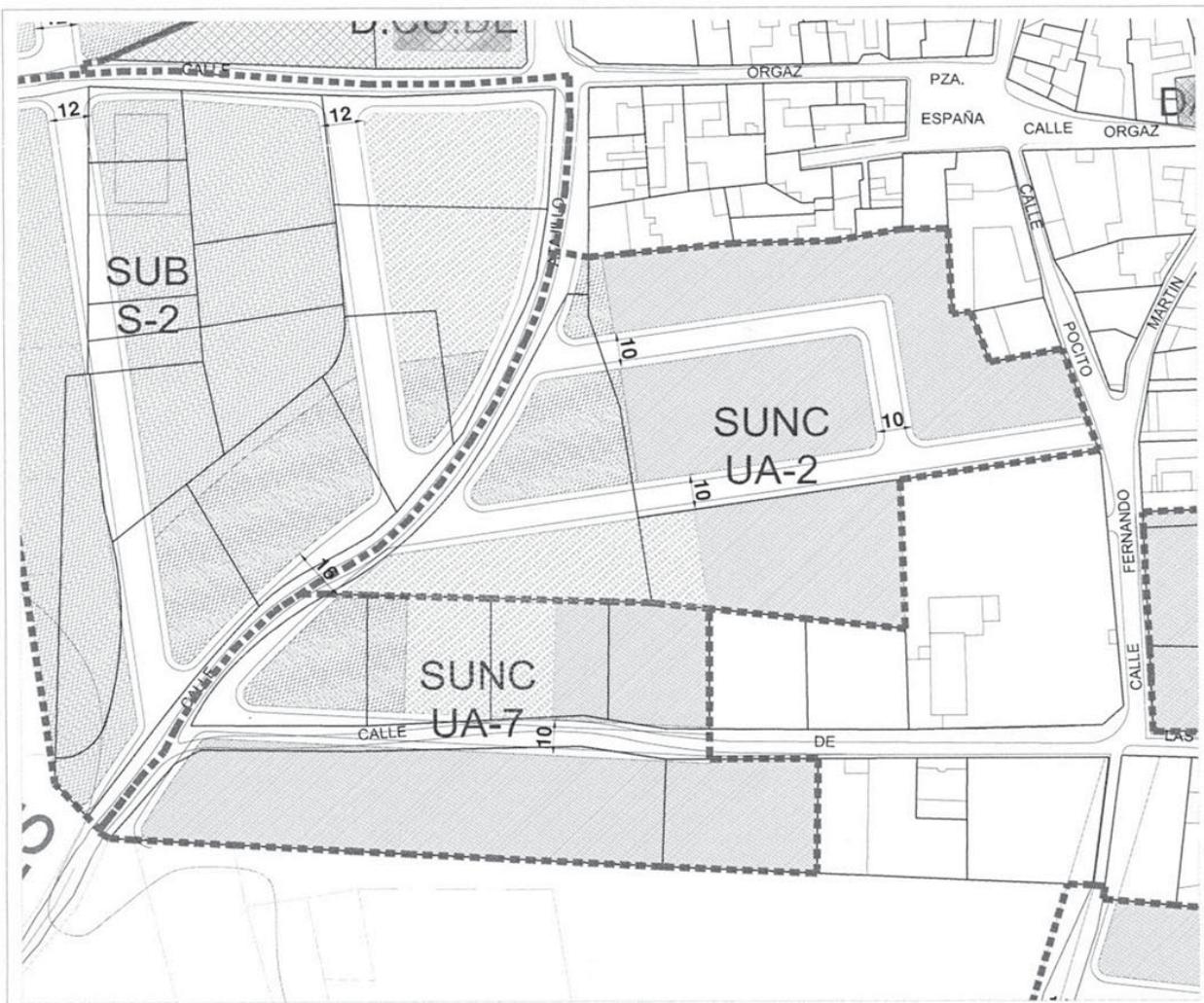
FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 1



RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS							
ORDENANZA DE APLICACIÓN		Ordenanza 2. Ampliación de casco.					
USO		<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 					
DENSIDAD MÁXIMA	25 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	19 viv.	PARCELA MÍNIMA	150 m ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	1,00 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO		4.736 m ²			
CESIONES	Art. 31 y 69 del TRLOTAU y art. 21 y 22 del RP LOTAU.						
SUPERFICIES	Superficie U.A.: 7.894 m ² SIST. GENERALES ADSCRITOS: S/% S.G. SANEAMIENTO: 1,60% S.G. docente: 0% S.G. cementerio: 0%		CESIONES Zona verde: (10%) Dotacional: 20 m ² .suelo/100 m ² .techo Vial propuesto: Según diseño				
DESARROLLO URBANÍSTICO	-P.A.U. -Asunción de la Ordenación Detallada o Plan Especial de Reforma Interior -Proy. de Urbanización y Reparcelación			12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en los primeros 6 años de aplicación y con anterioridad a los Sectores.			
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Deberá contar con autorización expresa de Conf. Hidrog. del Tajo. Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Primera del RSR LOTAU. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior.						

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 2

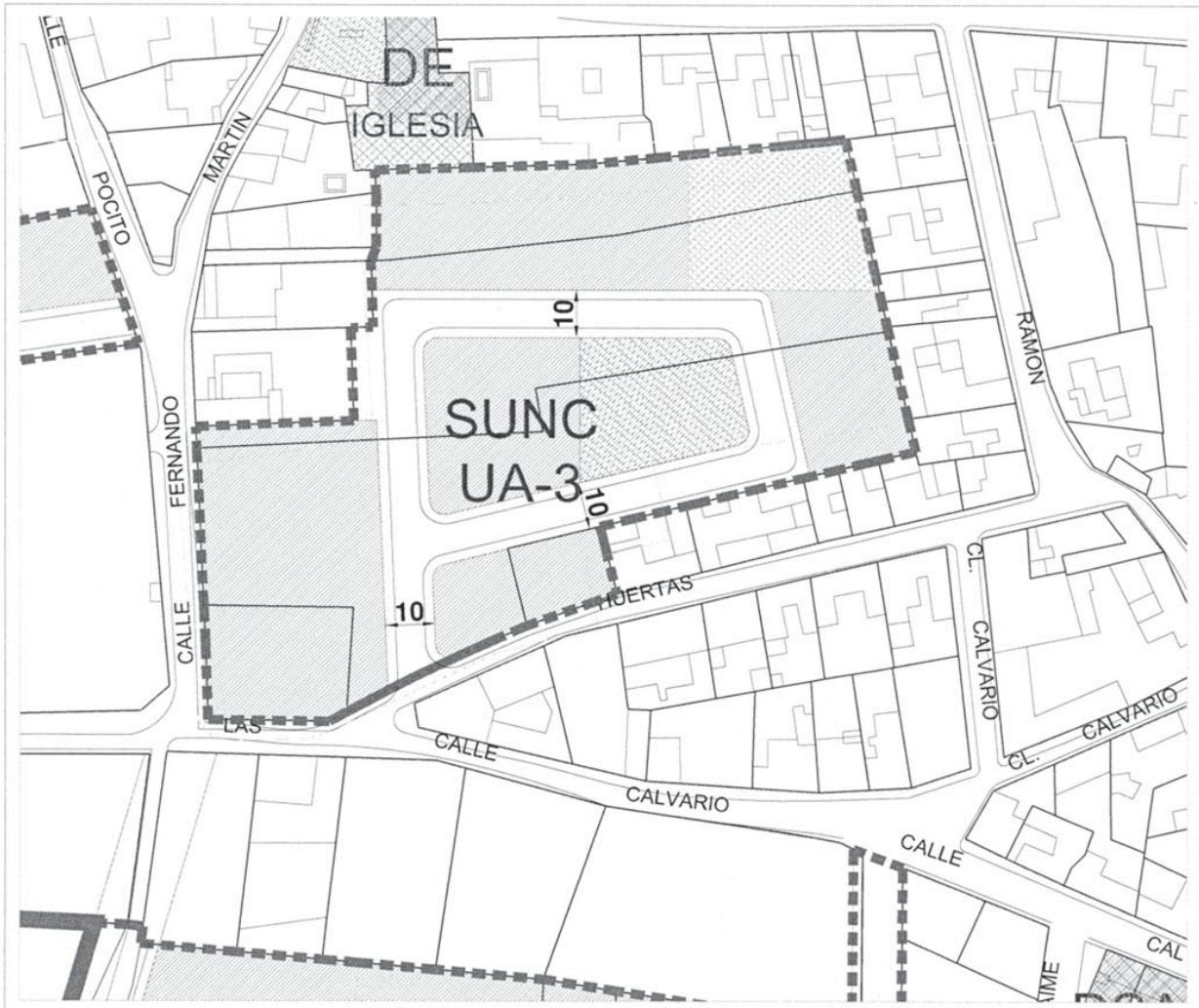


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 2. Ampliación de casco.						
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 						
DENSIDAD MÁXIMA	25 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	34	PARCELA MÍNIMA	150 m2		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	1,00 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m2/m2		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m2		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	8.320 m2			
CESIONES	Art. 31 y 69 del TRLOTAU y art. 21 y 22 del RP LOTAU.						
SUPERFICIES	Superficie U.A.: 13.866 m2 SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANEAMIENTO: 2,81 % S.G. docente: 0% S.G. cementerio: 0%		CESIONES Zona verde: <input checked="" type="checkbox"/> (10%) Dotacional: <input checked="" type="checkbox"/> 20 m2.suelo/100 m2.techo Viario propuesto: Según diseño				
DESARROLLO URBANÍSTICO	-P.A.U. -Asunción de la Ordenación Detallada o Plan Especial de Reforma Interior -Proy. de Urbanización y Reparcelación			12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en los primeros 6 años de aplicación y con anterioridad a los Sectores.			
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior.						

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 3

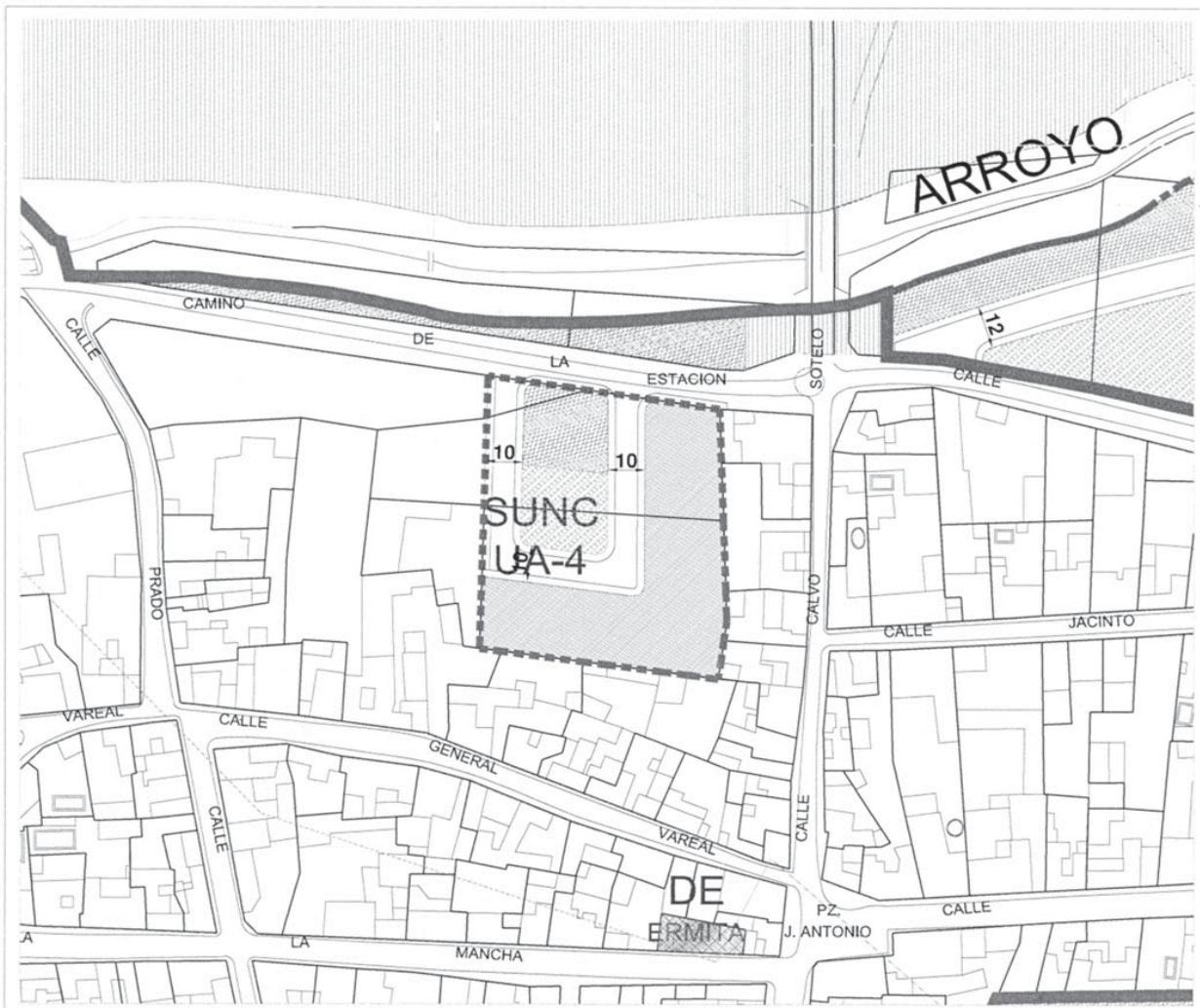


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN		Ordenanza 2. Ampliación de casco.			
USO		<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 			
DENSIDAD MÁXIMA	25 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	27	PARCELA MÍNIMA	150 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	1,00 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO TIPO		0,6 u.a / m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO		6.547 m ²
CESIONES		Art. 31 y 69 del TRLOTAU y art. 21 y 22 del RP LOTAU.			
SUPERFICIES		Superficie U.A.: 10.911 m ²	CESIONES		
		SIST. GENERALES ADSCRITOS:			
		S.G. SANTEAMIENTO: 2,21 %	Zona verde:	(10%)	
		S.G. docente: 0%	Dotacional:	20 m ² .suelo/100 m ² .techo	
		S.G. cementerio: 0%	Viario propuesto:	Según diseño	
DESARROLLO URBANÍSTICO		<ul style="list-style-type: none"> -P.A.U. -Asunción de la Ordenación Detallada o Plan Especial de Reforma Interior -Proy. de Urbanización y Reparcelación 		12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en los primeros 6 años de aplicación y con anterioridad a los Sectores.	
OBSERVACIONES		<p>Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación.</p> <p>Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior.</p>			

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 4

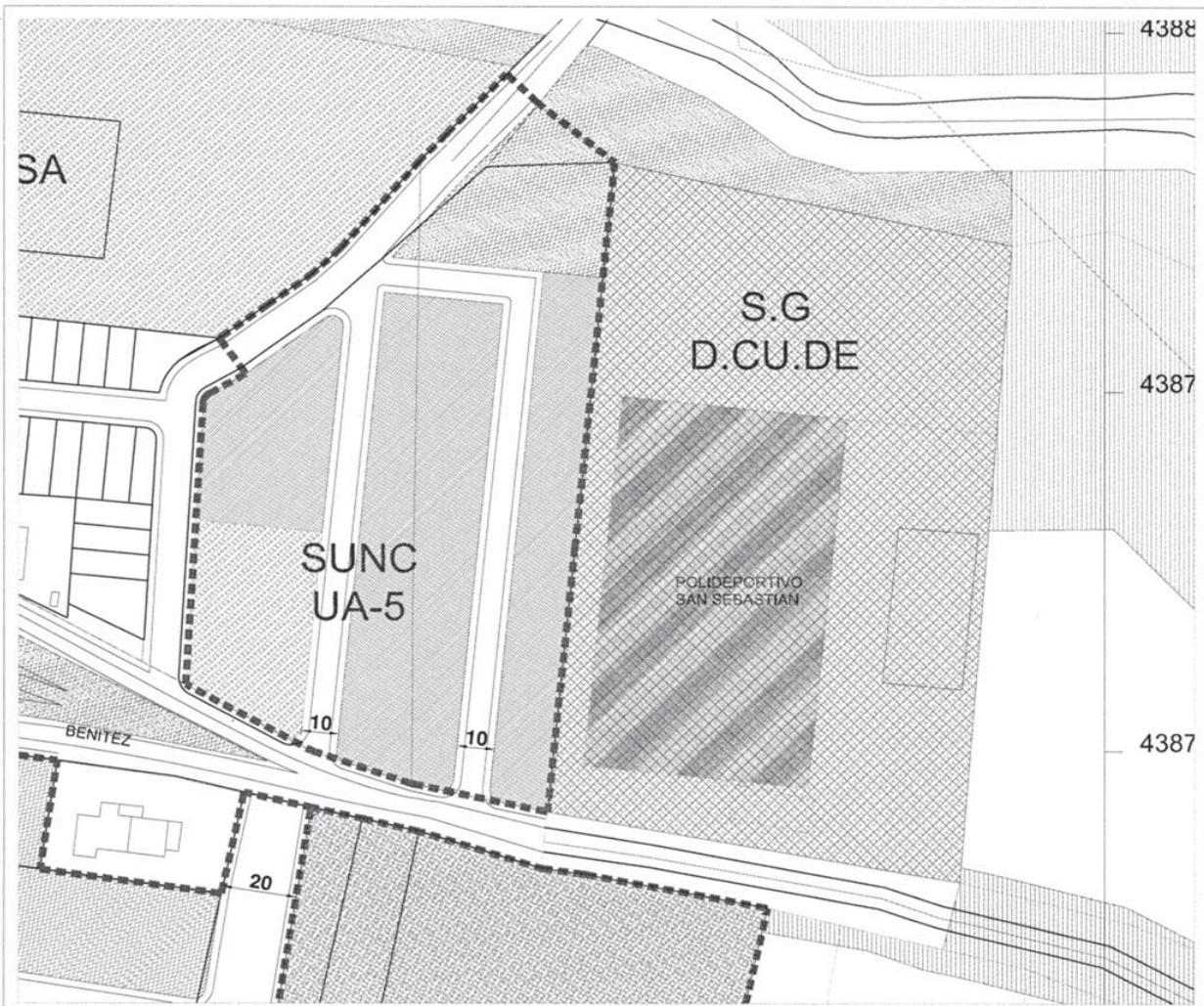


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 2. Ampliación de casco.						
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 						
DENSIDAD MÁXIMA	25 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	12	PARCELA MÍNIMA	150 m2		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	1,00 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m2/m2		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m2		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.921 m2			
CESIONES	Art. 31 y 69 del TRLOTAU y art. 21 y 22 del RP LOTAU.						
SUPERFICIES	Superficie U.A.: 4.868 m2 SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANNEAMIENTO: 0,99 % S.G. docente: 0% S.G. cementerio: 0%		CESIONES Zona verde: (10%) Dotacional: 20 m2.suelo/100 m2.techo Vialario propuesto: Según diseño				
DESARROLLO URBANÍSTICO	-P.A.U. -Asunción de la Ordenación Detallada o Plan Especial de Reforma Interior -Proy. de Urbanización y Reparcelación			12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en los primeros 6 años de aplicación y con anterioridad a los Sectores.			
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Deberá contar con autorización expresa de Conf. Hidrog. del Tajo. Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Primera del RSR LOTAU. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior.						

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 5

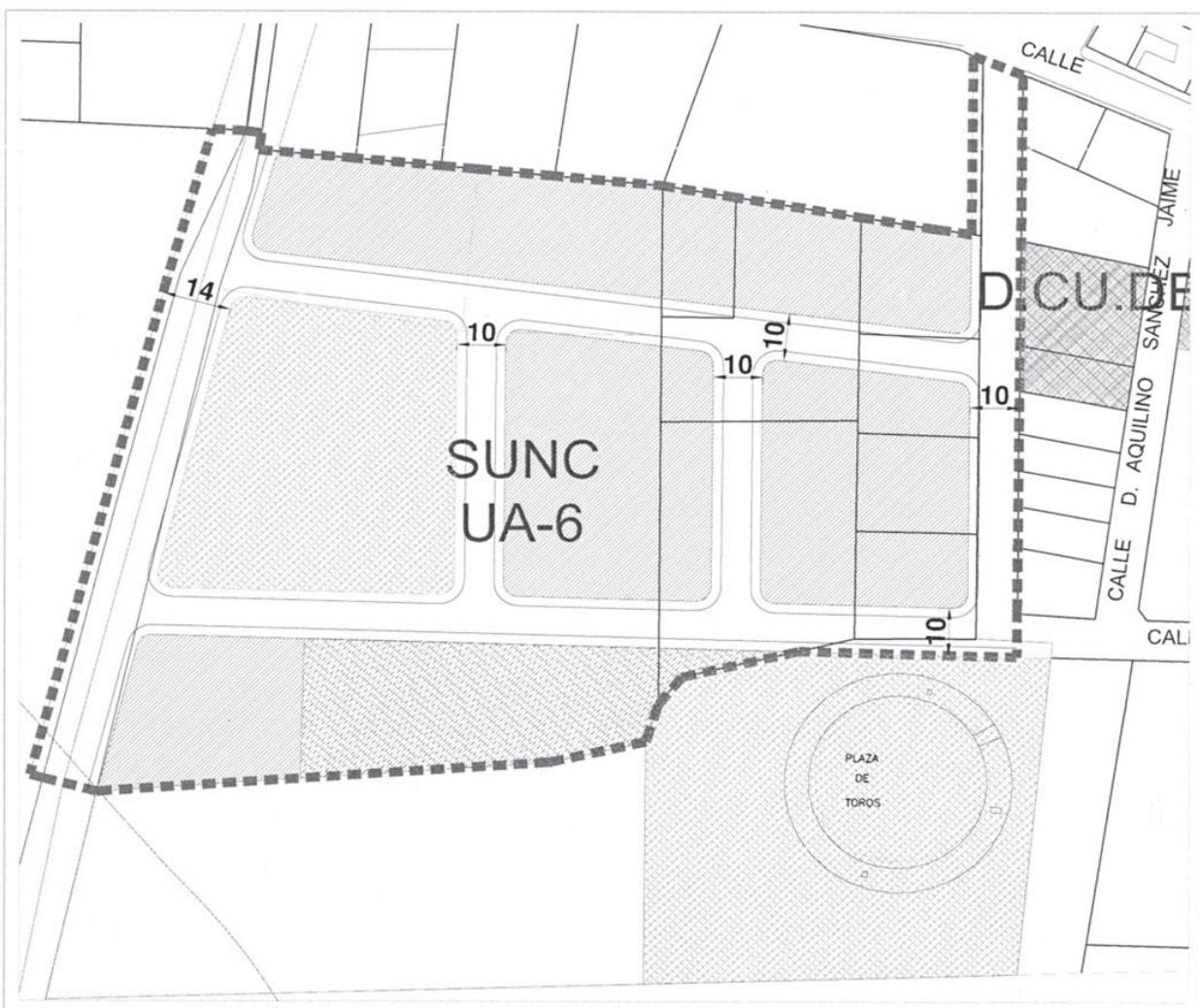


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 3. Multifamiliar de casco.			
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar o multifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 			
DENSIDAD MÁXIMA	35 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	56	PARCELA MÍNIMA
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	1,00 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	9715 m2	
CESIONES	Art. 31 y 69 del TRLOTAU y art. 21 y 22 del RP LOTAU.			
SUPERFICIES	Superficie U.A.: 16.192 m2 SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANEAMIENTO: 3,28 % S.G. docente: 0 % S.G. cementerio: 0 %		CESIONES Zona verde: (10%) Dotacional: 20 m2.suelo/100 m2.techo Viario propuesto: Según diseño	
DESARROLLO URBANÍSTICO	-P.A.U. -Asunción de la Ordenación Detallada o Plan Especial de Reforma Interior -Proy. de Urbanización y Reparcelación		12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en los primeros 6 años de aplicación y con anterioridad a los Sectores.	
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Deberá contar con autorización expresa de Conf. Hidrog. del Tajo. Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del RSR LOTAU. Quedará excluida del suelo la zona de dominio público y servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, en cumplimiento de la Disposición Adicional Primera del RSR LOTAU. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior.			

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 6

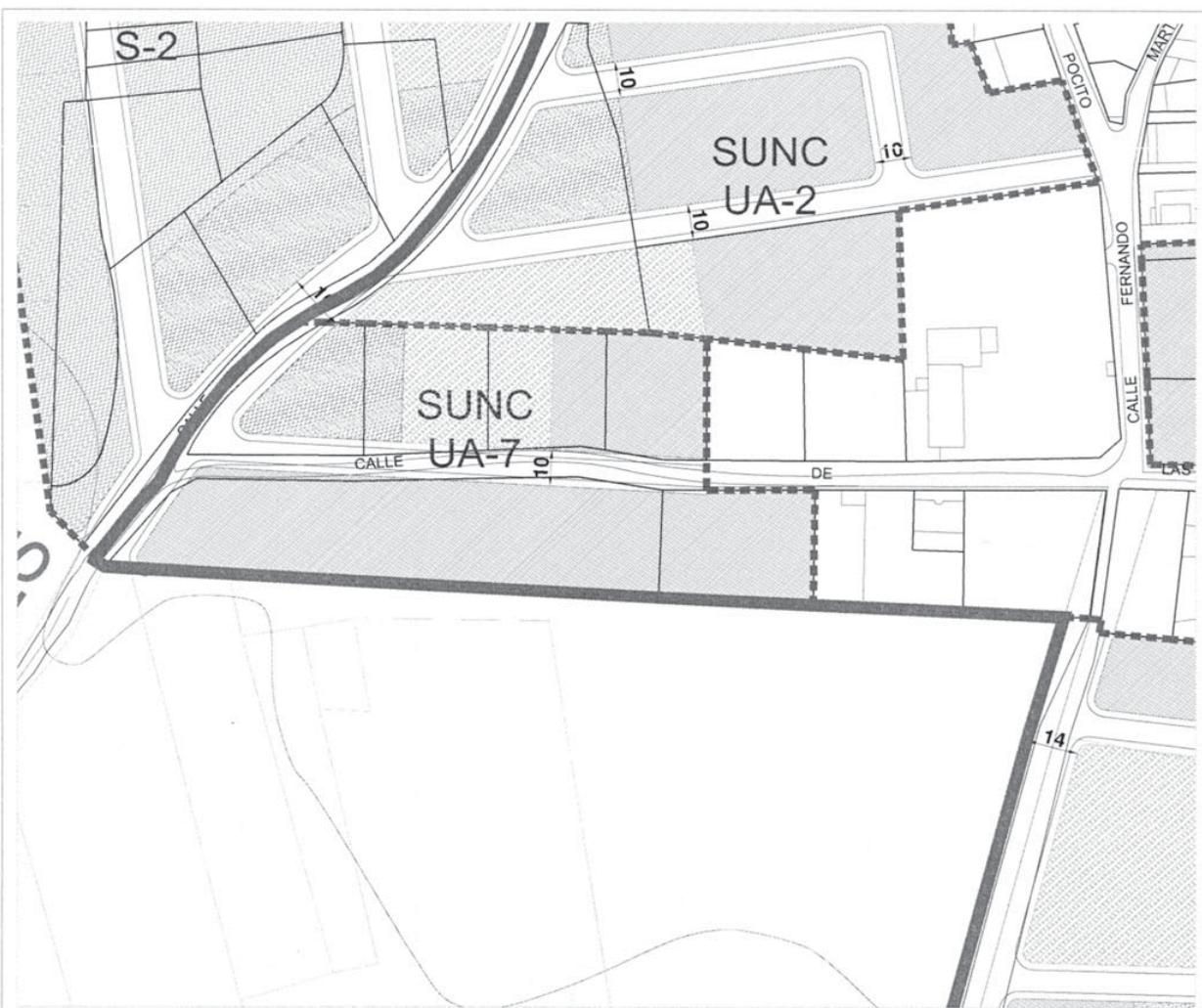


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 2. Ampliación de casco.						
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 						
DENSIDAD MÁXIMA	25 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	53	PARCELA MÍNIMA	150 m2		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	1,00 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m2/m2		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m2		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	12.773 m2			
CESIONES	Art. 31 y 69 del TRLOTAU y art. 21 y 22 del RP LOTAU.						
SUPERFICIES	Superficie U.A.: 21.289 m2 SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANNEAMIENTO: 4,32 % S.G. docente: 0% S.G. cementerio: 0%		CESIONES Zona verde: <input checked="" type="checkbox"/> (10%) Dotacional: <input checked="" type="checkbox"/> 20 m2.suelo/100 m2.techo Viario propuesto: Según diseño				
DESARROLLO URBANÍSTICO	-P.A.U. -Asunción de la Ordenación Detallada o Plan Especial de Reforma Interior -Proy. de Urbanización y Reparcelación			12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en los primeros 6 años de aplicación y con anterioridad a los Sectores.			
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior.						

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 7

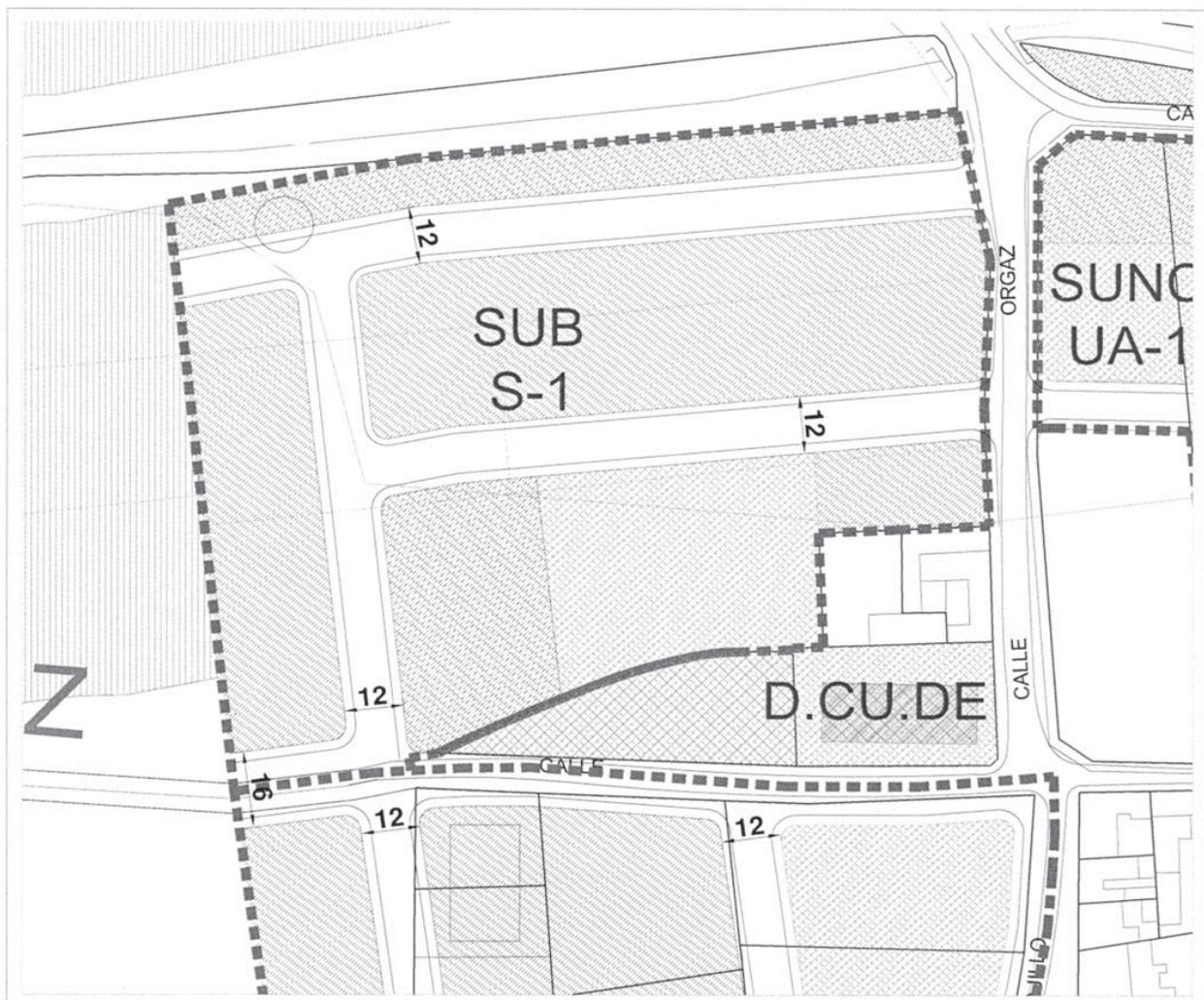


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 2. Ampliación de casco.						
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 						
DENSIDAD MÁXIMA	25 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	27	PARCELA MÍNIMA	150 m ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	1,00 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO		6.598 m ²			
CESIONES	Art. 31 y 69 del TRLOTAU y art. 21 y 22 del RP LOTAU.						
SUPERFICIES	Superficie U.A.: 10.996 m ² SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANEAMIENTO: 2,23% S.G. docente: 0% S.G. cementerio: 0%		CESIONES Zona verde: (10%) Dotacional: 20 m ² .suelo/100 m ² .techo Viario propuesto: Según diseño				
DESARROLLO URBANÍSTICO	-P.A.U. -Asunción de la Ordenación Detallada o Plan Especial de Reforma Interior -Proy. de Urbanización y Reparcelación		12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en los primeros 6 años de aplicación y con anterioridad a los Sectores.				
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior.						

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR URBANIZABLE

SUB 1

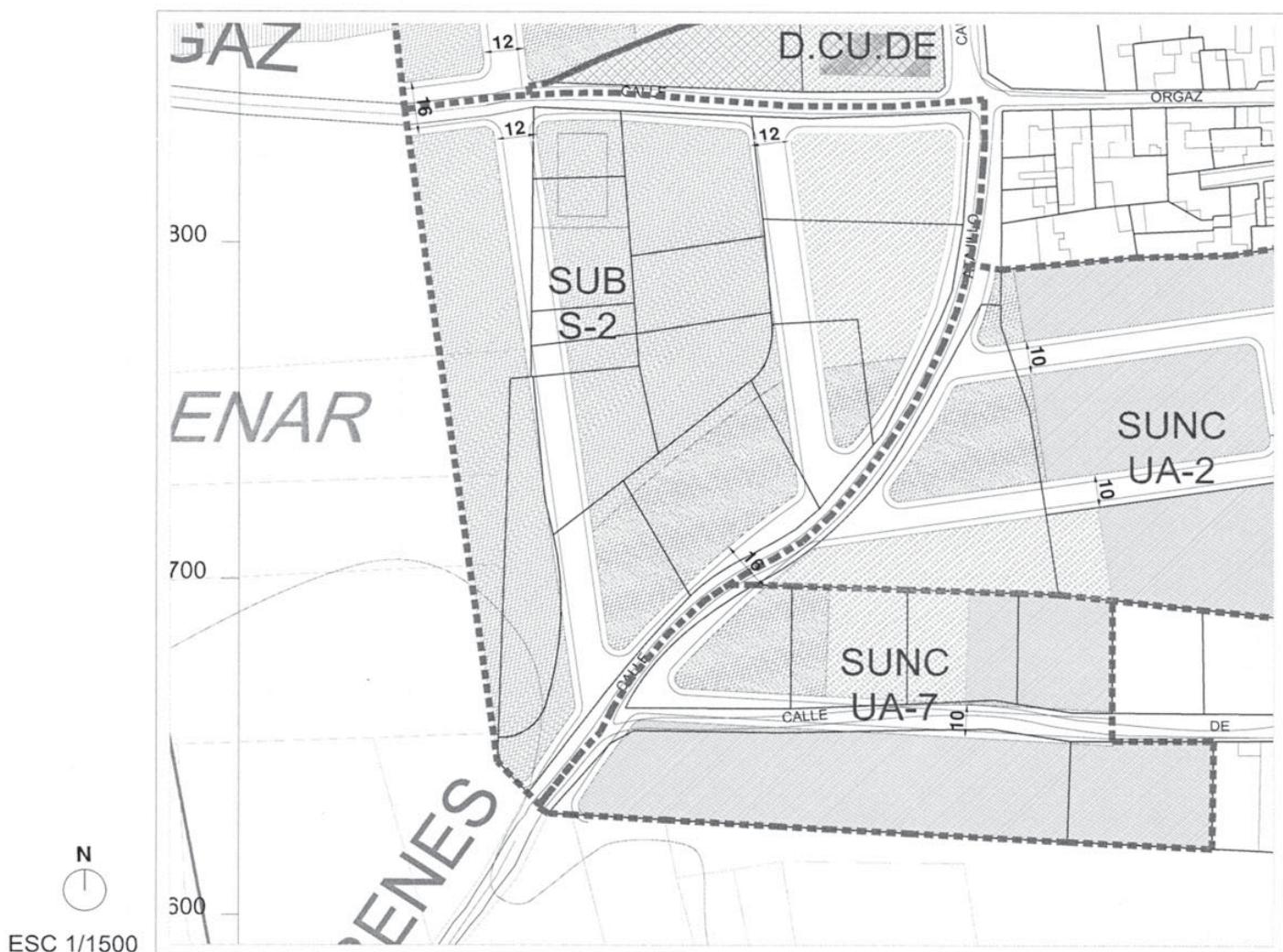


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 4. Ensanche de casco.						
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 						
DENSIDAD MÁXIMA	20 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	35 viv	PARCELA MÍNIMA	200 m2		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5673 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	0,80 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m ²		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	10.694 u.a.			
CESIONES	Art. 31 y 68 del TRLOTAU y art. 22 del RP LOTAU.						
SUPERFICIES	Superficie sector.: 17.823 m ²		CESIONES				
	SIST. GENERALES ADSCRITOS:						
	S.G. SANEAMIENTO: 3,61 %		Zona verde:	<input checked="" type="checkbox"/>	(10%)		
	S.G. docente: 4,38 %		Dotacional:	<input checked="" type="checkbox"/>	20 m ² .suelo/100 m ² .techo		
	S.G. cementerio: 4,38 %		Viario propuesto:	Según diseño			
DESARROLLO URBANÍSTICO	P.A.U. Plan Parcial Proy. de Urbanización y Reparcelación		12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en la segunda mitad de aplicación y con posterioridad a las UAs. Tendrá prioridad de desarrollo sobre los Sectores SUB-4, SUB-5, SUB-6 y SUB-7.				
OBSERVACIONES	<p>Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Deberá contar con autorización expresa de Conf. Hidrog. del Tajo. Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Primera del RSR LOTAU.</p> <p>Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior. La cesión de zona verde es superior a la legalmente fijada del 10% debido a que se debe respetar una franja de 10m. de ancha de zona verde paralela al arroyo.</p>						

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR URBANIZABLE

SUB 2

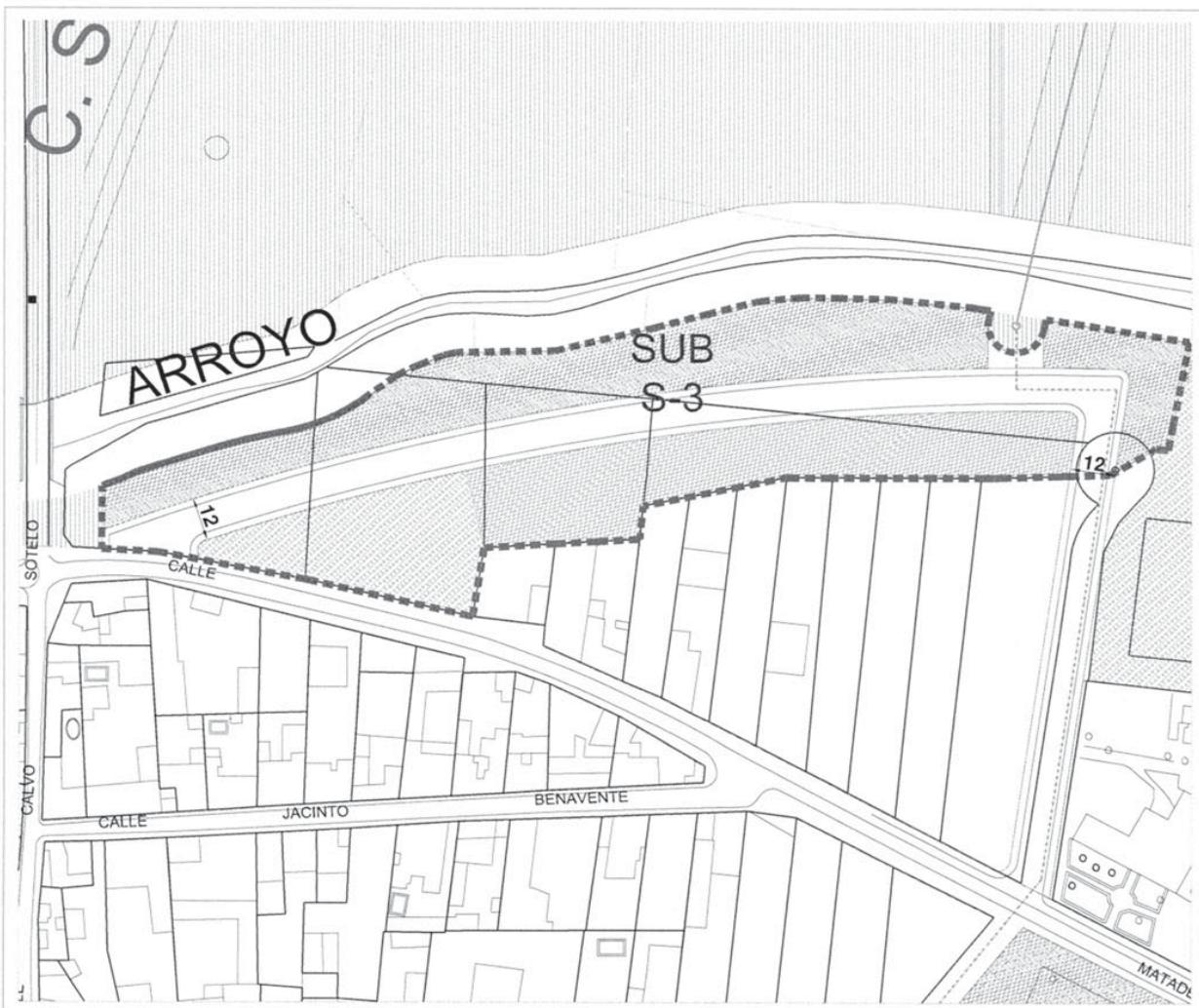


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 4. Ensanche de casco.						
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 						
DENSIDAD MÁXIMA	20 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	44	PARCELA MÍNIMA	200 m ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5673 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	0,80 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO		13.357 m ²			
CESIONES	Art. 31 y 68 del TRLOTAU y art. 22 del RP LOTAU.						
SUPERFICIES	Superficie sector.: 22.262 m ² SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANEAMIENTO: 4,51 % S.G. docente: 5,47 % S.G. cementerio: 5,47 %		CESIONES Zona verde: (10%) Dotacional: 20 m ² .suelo/100 m ² .techo Vial propuesto: Según diseño				
DESARROLLO URBANÍSTICO	P.A.U. Plan Parcial Proy. de Urbanización y Reparcelación		12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en la segunda mitad de aplicación y con posterioridad a las UAs. Tendrá prioridad de desarrollo sobre los Sectores SUB-4, SUB-5, SUB-6 y SUB-7.				
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación.						

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR URBANIZABLE

SUB 3

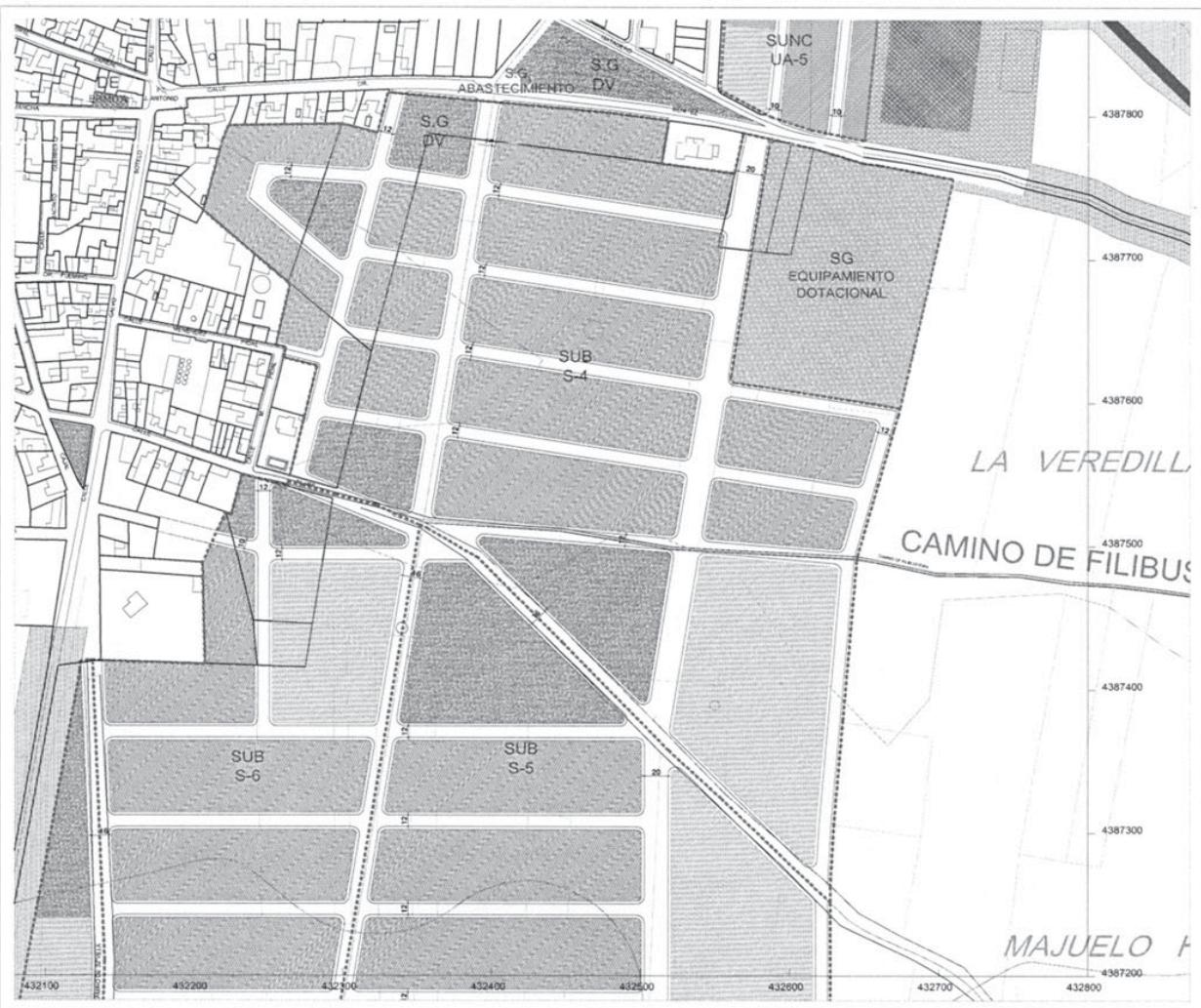


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 4. Ensanche de casco.				
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 				
DENSIDAD MÁXIMA	20 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	26	PARCELA MÍNIMA	200 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5673 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	0,80 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m ²		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	8.107 m ²	
CESIONES	Art. 31 y 68 del TRLOTAU y art. 22 del RP LOTAU.				
SUPERFICIES	Superficie sector.: 13.512 m ² SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANNEAMIENTO: 2,72% S.G. docente: 3,30% S.G. cementerio: 3,30%			CESIONES Zona verde: (10%) Dotacional: 20 m ² .suelo/100 m ² .techo Viario propuesto: Según diseño	
DESARROLLO URBANÍSTICO	P.A.U. Plan Parcial Proy. de Urbanización y Reparcelación			12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en la segunda mitad de aplicación y con posterioridad a las UAs. Tendrá prioridad de desarrollo sobre los Sectores SUB-4, SUB-5, SUB-6 y SUB-7.	
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior. Deberá contar con autorización expresa de Conf. Hidrog. del Tajo. Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Primera del RSR LOTAU. El Plan Parcial que lo desarrolle deberá prever las soluciones que procedan de modificación de trazado o soterramiento de las líneas aéreas eléctricas o de telefonía en su caso.				

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR URBANIZABLE

SUB 4



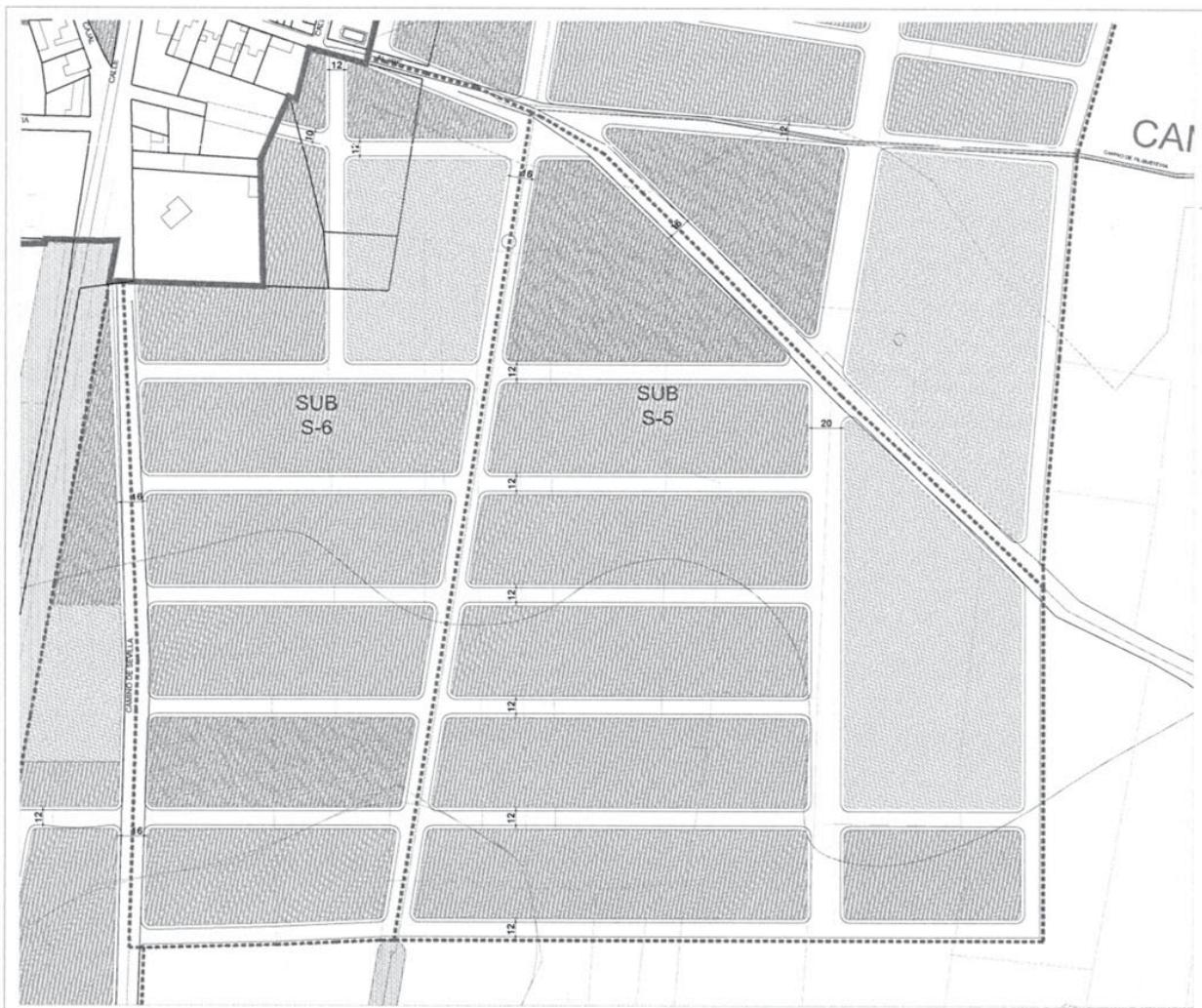
ESC 1/5000

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 4. Ensanche de casco.					
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 					
DENSIDAD MÁXIMA	20 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	265	PARCELA MÍNIMA		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5571 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	0,80 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	79.503 m ²			
CESIONES	Art. 31 y 68 del TRLOTAU y art. 22 del RP LOTAU.					
SUPERFICIES	Superficie sector.: 135.121 m ²	CESIONES				
NOTA: La superficie del sector descontando el sistema general de espacios libres es de 132.506 m ² .		SIST. GENERALES ADSCRITOS:				
		S.G. SANTEAMIENTO: 27,40 %	Zona verde: (10%)			
		S.G. docente: 33,19 %	Dotacional: 20 m ² .suelo/100 m ² .techo			
		S.G. cementerio: 33,19 %				
		S.G. espacios libres: 2.615 m ² (100%)	Viario propuesto:	Según diseño		
DESARROLLO URBANÍSTICO	P.A.U. Plan Parcial Proy. de Urbanización y Reparcelación	12 años (6+6)	Se desarrollará prioritariamente en la segunda mitad de aplicación y con posterioridad a las UAs. Tendrá prioridad de desarrollo sobre los Sectores SUB-5, SUB-6 y SUB-7.			
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior. El Plan Parcial que lo desarrolle deberá prever las soluciones que procedan de modificación de trazado o soterramiento de las líneas aéreas eléctricas o de telefonía en su caso. Quedará excluida del suelo la zona de dominio público y servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, en cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del RSR LOTAU.					

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR URBANIZABLE

SUB 5

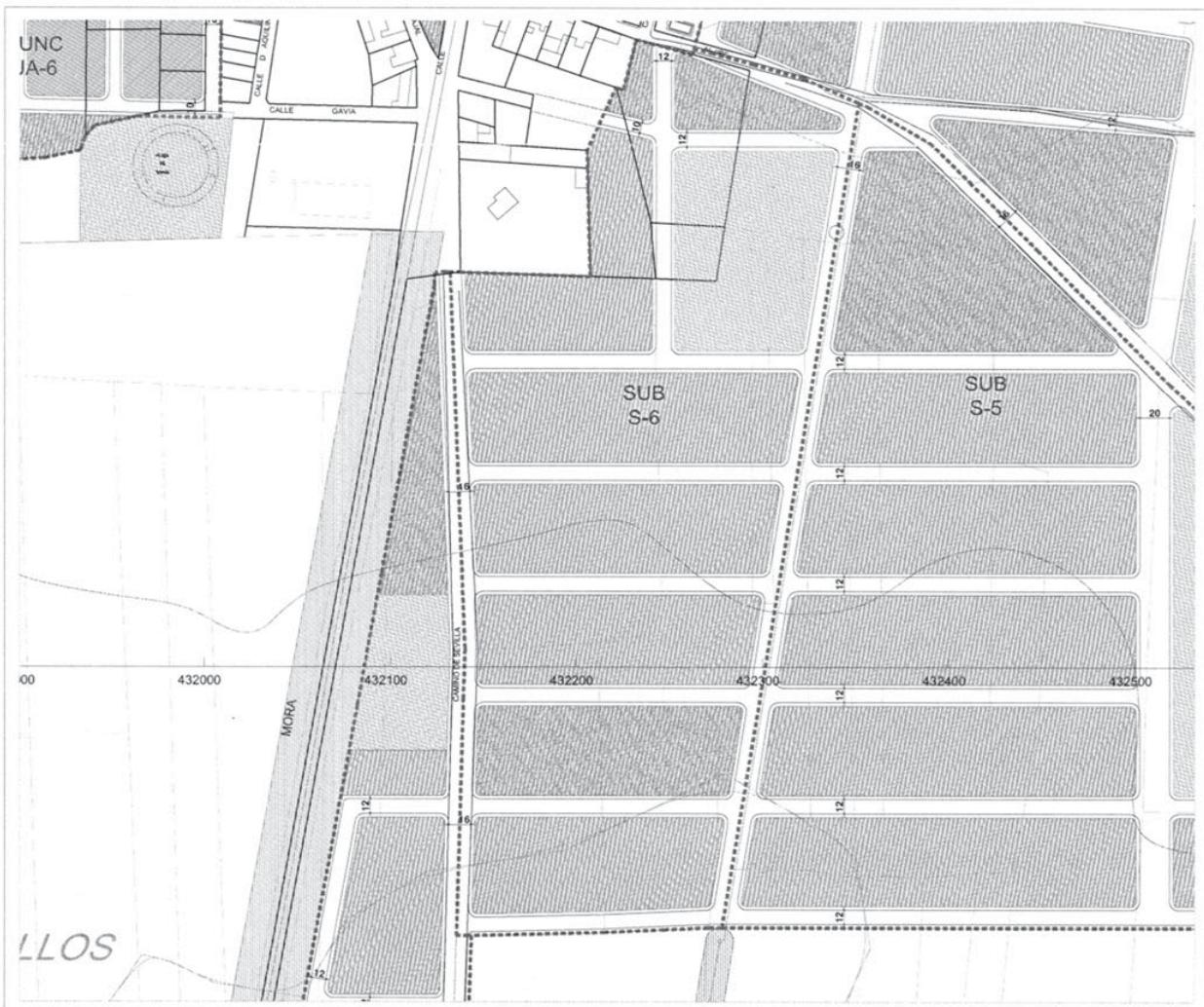


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 4. Ensanche de casco.						
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 						
DENSIDAD MÁXIMA	20 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	218	PARCELA MÍNIMA	200 m2		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5673 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	0,80 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL	1,20 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m ²		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	65.474 m ²			
CESIONES	Art. 31 y 68 del TRLOTAU y art. 22 del RP LOTAU.						
SUPERFICIES	Superficie sector.: 109.124 m ² SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANEAMIENTO: 22,13% S.G. docente: 26,80 % S.G. cementerio: 26,80 %		CESIONES Zona verde: (10%) Dotacional: 20 m ² .suelo/100 m ² .techo Viario propuesto: Según diseño				
DESARROLLO URBANÍSTICO	P.A.U. Plan Parcial Proy. de Urbanización y Reparcelación		12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en la segunda mitad de aplicación y con posterioridad a las UAs. Tendrá prioridad de desarrollo sobre el Sector SUB-7.				
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior. El Plan Parcial que lo desarrolle deberá prever las soluciones que procedan de modificación de trazado o soterramiento de las líneas aéreas eléctricas o de telefonía en su caso.						

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR URBANIZABLE

SUB 6

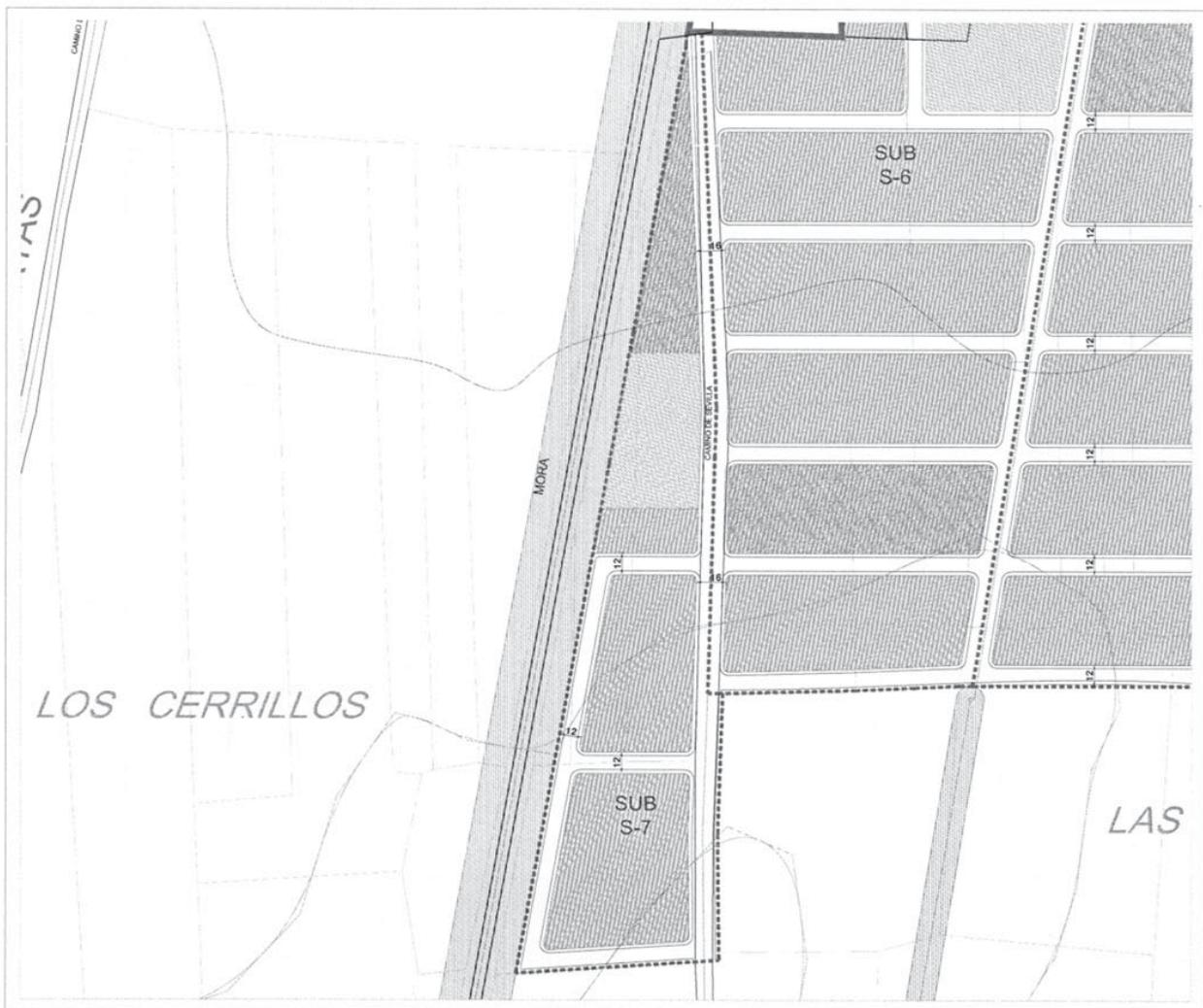


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 4. Ensanche de casco.			
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 			
DENSIDAD MÁXIMA	20 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	156	PARCELA MÍNIMA
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5673 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	0,80 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m ²		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	46.937 m ²
CESIONES	Art. 31 y 68 del TRLOTAU y art. 22 del RP LOTAU.			
SUPERFICIES	Superficie sector.: 78.228 m ² SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANEAMIENTO: 15,86 % S.G. docente: 19,21 % S.G. cementerio: 19,21 %		CESIONES Zona verde: (10%) Dotacional: 20 m ² .suelo/100 m ² .techo Viario propuesto: Según diseño	
DESARROLLO URBANÍSTICO	P.A.U. Plan Parcial Proy. de Urbanización y Reparcelación		12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en la segunda mitad de aplicación y con posterioridad a las UA. Tendrá prioridad de desarrollo sobre los Sectores SUB-5 y SUB-7.	
OBSERVACIONES	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior. El Plan Parcial que lo desarrolle deberá prever las soluciones que procedan de modificación de trazado o soterramiento de las líneas aéreas eléctricas o de telefonía en su caso.			

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR URBANIZABLE

SUB 7

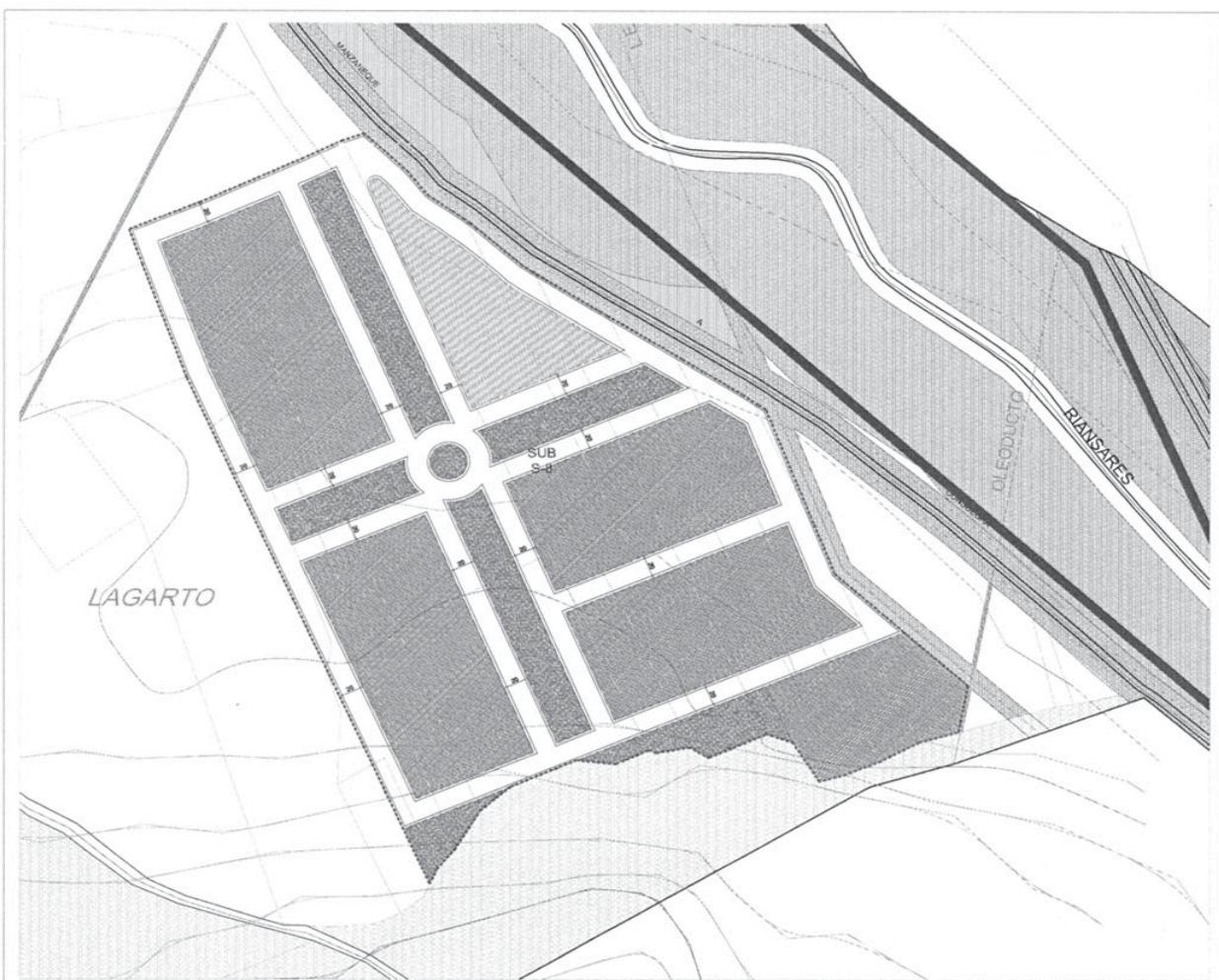


RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 4. Ensanche de casco.			
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: residencial (unifamiliar) - usos compatibles : industrial y terciario compatibles con uso residencial, equipamiento y garaje - usos prohibidos : industrial y terciario incompatibles con uso residencial - Se admiten otros usos ya existentes y legalmente construidos, siempre que estos respeten las condiciones impuestas para la zona de casco antiguo en la Normativa de este P.O.M. 			
DENSIDAD MÁXIMA	20 viv/ha	Nº MAXIMO VIVIENDAS	62	PARCELA MÍNIMA
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5673 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	0,80 m ² /m ²	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	18.699 m ²	
CESIONES	Art. 31 y 68 del TRLOTAU y art. 22 del RP LOTAU.			
SUPERFICIES	Superficie sector.: 31.165 m ² SIST. GENERALES ADSCRITOS: S.G. SANEAMIENTO: 6,33 % S.G. docente: 7,65 % S.G. cementerio: 7,65 %		CESIONES Zona verde: (10%) Dotacional: 20 m ² .suelo/100 m ² .techo Viario propuesto: Según diseño	
DESARROLLO URBANÍSTICO	P.A.U. Plan Parcial Proy. de Urbanización y Reparcelación		12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en la segunda mitad de aplicación y con posterioridad a las UAs y el resto de Sectores.	
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	Los sistemas de distribución de agua y alcantarillado conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior. Quedará excluida del suelo la zona de dominio público y servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, en cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del RSR LOTAU.			

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR URBANIZABLE

SUBI 1



ESC 1/6000

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 5. Industria almacén.			
USO	<ul style="list-style-type: none"> - uso mayoritario: industrial - usos compatibles : residencial, garaje, terciario y equipamiento. - usos prohibidos : industrias de alto índice de contaminación y los no señalados en los capítulos anteriores 			
DENSIDAD MÁXIMA	-- nav/ha	Nº MAXIMO NAVES	--	PARCELA MÍNIMA 500 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA EDIFICABLE	1,00 m2/m2	E. NETA S/ PARCELA DOTACIONAL 1,20 m2/m2
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6 u.a / m2		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	126.733 m2
CESIONES	Art. 31 y 68 del TRLOTAU y art. 22 del RP LOTAU.			
SUPERFICIES	Superficie Sector.: 211.221 m2		CESIONES	
			Zona verde:	(10%)
			Dotacional:	(5%)
			Viario propuesto:	Según diseño
DESARROLLO URBANÍSTICO	P.A.U. Plan Parcial Proy. de Urbanización y Reparcelación		12 años (6+6) Se desarrollará prioritariamente en la primera mitad de aplicación.	
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	Los sistemas de distribución de agua conectarán con los existentes. Se deberá urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores así como los viales compartidos con otros sectores o unidades de actuación. Se deberá crear una depuradora propia con red de saneamiento separativa. Las anchuras marcadas se considerarán mínimas siendo susceptibles de ampliación posterior.			

