



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TOTANES

**Primero:** Mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el día 1 de octubre, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 205 con fecha 23 de octubre de 2014, se acordó:

Primero: Aprobar definitivamente la modificación puntual de las normas subsidiarias de Totanés: "Usos pormenorizados y retranqueos a linderos en suelo no urbanizable", promovida por el Ayuntamiento de Totanés.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Totanés, que según lo establecido en el artículo 42.2 del T.R.L.O.T.A.U., hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

Segundo: Proceder a su publicación, de conformidad con el artículo 42.2 del T.R.L.O.T.A.U.

Se hace constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado por este acuerdo, se encuentra a disposición de los ciudadanos en la sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, asimismo, en el Ayuntamiento del término municipal al que se refiere.

Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Fomento solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 107.3 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Segundo:** De conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 248 de 2004, de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a publicar el texto íntegro de modificación puntual de las normas subsidiarias de Totanés, así como las normas urbanísticas, con el objeto de finalizar el procedimiento tramitado de aprobación de la modificación puntual de las normas subsidiarias de Totanés, adjuntándose como anexo a la presente el texto íntegro objeto de publicación.

#### **Modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento: Usos pormenorizados y retranqueos a linderos en suelo no urbanizable**

#### **1. Introducción.**

Habiéndose aprobado definitivamente por la entonces denominada Delegación Provincial de Política Territorial en Toledo, hoy Servicios Periféricos de Fomento en Toledo, mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha dieciséis de enero del año mil novecientos ochenta y cinco, se procedió a la publicación del mismo en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, el día 19 de febrero de 1985.

En aplicación de lo previsto en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248 de 2004, se podrá proceder a la modificación de la ordenación urbanística (OU), en este caso, la ordenación de detalle, por lo que a tal fin se redacta la presente modificación puntual con el contenido que más adelante se dirá.

#### **2. Memoria informativa.**

##### **2.1. Régimen urbanístico determinado para el suelo rústico en las NN.SS.**

Las referencias que se hace del suelo rústico en las Normas Subsidiarias viene especificado en el Capítulo IV: "Normas Generales para el Suelo No Urbanizable" y más concretamente en los apartados 1: Ambito y régimen de aplicación; 2: Condiciones generales de uso y 3: Condiciones generales de edificación.

En este sentido la modificación que se viene a proponer no afectará a la ordenación estructural ya prevista puesto que no pretende cambiar la clasificación de suelos ya determinado en el planeamiento, preservando ese deslinde que diferencia entre lo protegido o no y entre los suelos ya urbanos y urbanizables, pues como se dirá más adelante, las aspiraciones de este documento son de menor importancia, si la referenciamos a la ordenación territorial general del municipio, ya que tan solo se pretende ampliar los usos pormenorizados autorizables en el suelo rústico de reserva (nunca el protegido), en coherencia con lo que las propias NN.SS. ya tiene previsto en sus normas urbanísticas, cuando habla del régimen urbanístico de este suelo, y en conformidad con el T.R.L.O.T.A.U., el R.S.R. y las I.T.P.

En segundo lugar las Normas Subsidiarias hacen referencia al suelo no urbanizable para disponer con más concreción su régimen urbanístico y así en las Normas Generales (Capítulo IV), Apartado 1: Ambito y régimen de aplicación, punto IV.1.2. Régimen Urbanístico, artículo 286.a) y b), pasa a regular



la ordenación de detalle con la fijación de los usos pormenorizados, de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión vigente en el momento de aprobación de las citadas NN.SS. Igualmente lo regula en el Apartado 2: Condiciones generales de uso, puntos IV.2.1 (artículos 294 y 295), IV.2.2 (296, 297 y 298) y IV.2.3 (artículo 299).

#### **Ap 1. Ambito y régimen de aplicación.**

##### **IV.1.2. Régimen urbanístico.**

Artículo 286. El suelo no urbanizable deberá, según el artículo 44 del Reglamento de Gestión al que remite el artículo 45 de la Ley:

- a) Respetar las incompatibilidades de usos que señalan las N.S.P.
- b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

#### **Ap.2. Condiciones generales de uso.**

##### **IV.2.1. Vivienda.**

Artículo 294. Se permite el uso de vivienda unifamiliar para las personas que exploten una parcela, ya sea agrícola, pecuaria o forestalmente, en lugares alejados de los suelos urbanos o urbanizables y en forma en que no se de lugar a la formación de un núcleo de población según la definición que se da en la presente Normativa para el suelo no urbanizable (artículo 287).

Artículo 295. En las citadas viviendas se admitirán instalaciones de industrias calificables dentro de la 1 a categoría, derivadas de la explotación en su primera fase de transformación de los productos agropecuarios.

##### **IV.2.2. Industria.**

Artículo 296. Los establecimientos industriales pueden ser permitidos en suelo no urbanizable por las circunstancias siguientes:

- Grupo 1. Ser peligrosas, molestas, nocivas o insalubres.
- Grupo 2. Ser extractivas.
- Grupo 3. Utilizar productos del campo como materia prima y para una primera fase de elaboración agropecuaria y forestal.
- Grupo 4. Ser de utilidad manifiesta y urgente para el municipio.

Artículo 297. Se autorizarán siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 del T.R. y las del grupo 1 deberán ajustar además en su tramitación un informe del organismo sanitario competente.

Artículo 298. Se permitirá vivienda para guardería y mantenimiento de los establecimientos industriales permitidos.

##### **IV.2.3. Otros usos.**

Artículo 299. Están prohibidos otros usos no especificados salvo los considerados en el apartado IV.1.2 (artículo 286).

Asimismo las Normas Subsidiarias hacen referencia a los retranqueos a linderos en el suelo no urbanizable en concreto en las Normas Generales (Capítulo IV), Apartado 1: Ambito y régimen de aplicación, punto IV.1.3. Definiciones, artículo 287: Núcleo de población, en el punto e) del párrafo: Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo sin planeamientos; e igualmente en las Normas Generales (Capítulo IV), Apartado 3: Condiciones generales de edificación, punto retranqueos, artículo 307, de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión vigente en el momento de aprobación de las citadas NN.SS.

#### **Ap.1. Ambito y régimen de aplicación.**

##### **IV.1.3. Definiciones.**

Artículo 287. Núcleo de población.  
Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo sin planeamientos

- e) El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiendo ser el retranqueo a linderos 30 m. como mínimo.

#### **Ap.3. Condiciones generales de edificación.**

Retranqueos  
Artículo 307. La distancia mínima de las edificaciones entre sí ó a límite de parcela será de 20 m.



### 3. Memoria justificativa

3.1. Previsión legal de los usos pormenorizados para el suelo rústico de reserva (no urbanizable en NN.SS.).

Si repasamos la exposición de motivos del Reglamento del suelo rústico, aprobado por el Decreto 242 de 2004, podemos comprobar que el tratamiento que a éste se da no es el de un suelo residual sino que se pone en valor su importancia ambiental, económica y de integración del medio rural en la ordenación del Territorio; así pues podemos leer en ese preámbulo del Reglamento lo siguiente:

“La primera (línea fundamental) es la consideración del suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico de primer orden cuya salvaguarda y protección constituye una manifiesta intención de la comunidad de Castilla-La Mancha.”

El Legislador castellano-manchego ha sido consciente con la promulgación del referido Reglamento y con instrucción técnicas de planeamiento que lo vienen a desarrollar, de que el suelo rústico, si bien tiene un uso principal y propio que es el agrario y ganadero, perteneciente al sector primario, en el mismo deben tener cabida otra serie de usos que por sus características necesitan instalarse en ese tipo de suelo porque de otro modo entrarían en conflicto con los usos propiamente previstos para los suelos urbanos.

Como primer ejemplo podríamos acudir al nomenclator incluido en el Reglamento de actividades clasificadas (R.A.M.I.N.P.), donde para determinadas actividades molestas, peligrosas, insalubres o nocivas se les exige una separación mínima respecto del suelo urbano.

En segundo lugar es el propio Reglamento del suelo rústico quien incluye una lista de posibles usos para esa clase de suelo por entender que son compatibles con la naturaleza propia del mismo, requiriendo para su puesta en marcha o construcción una autorización previa por parte de las Administraciones competentes según los casos regulados en el artículo 37 de Decreto 242 de 2004.

Es el artículo 11 del Decreto 242 de 2004, el que da una relación completa de los usos autorizables en el suelo rústico de reserva (suelo no urbanizable en NN.SS.) y que pasamos a enumerar:

#### **Artículo 11. Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva.**

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

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

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

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

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

- Almacenes de materias primas y aperos.

- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

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

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

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

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

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

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

a. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.

b. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

c. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.



- d. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f. Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

- a. Usos Industriales:
  - Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
  - Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
  - Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;
- b. Usos Terciarios:
  - Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
  - Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
  - Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.
- c. Usos dotacionales de equipamientos:
  - Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
  - Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
  - Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
  - Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
  - Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
  - Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
  - Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
  - Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

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

- a. División de fincas o la segregación de terrenos.
- b. Los vallados y cerramientos de parcelas.
- c. Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

### **3.2. Justificación legal para poder tramitar la presente modificación.**

El artículo 117 del Decreto 248 de 2004, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, en adelante RPCLM, que se encuentra en el Capítulo Segundo de esa Norma bajo el título de "Innovación de la ordenación urbanística", nos dice:

"La innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento":

Visto lo anterior podemos decir, en primer lugar, que la naturaleza de los parámetros urbanísticos que se pretenden modificar para el suelo no urbanizable (rústico de reserva y nunca el protegido) se encuadran claramente en la ordenación de detalle (OD), tal y como viene recogida en el artículo 20 del RPCLM, al indicar éste que a la misma pertenece "el establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, (...) mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano, como para los sectores de suelo urbanizable y para el suelo rústico no incluidas en la ordenación estructural", en consecuencia no se ven afectadas zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

En segundo lugar y relacionado con lo anterior, la misma se encuentra legitimada al no alterar la ordenación estructural.

Finalmente, para la tramitación de dicha modificación se estará al procedimiento previsto para la aprobación de los POM, con las especificidades del artículo 152 del RPCLM, ya que al tener encontrarse



la regulación de los usos pormenorizados en el ámbito de la ordenación de detalle (OD) la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Totanés en Pleno.

### **3.3. Mantenimiento del modelo urbanístico previsto en las NN.SS.**

La presente modificación puntual no sólo viene a respetar el modelo urbanístico ya aprobado dentro de las NN.SS., sino que lo ratifica y ayudará a una mejor consecución del mismo, en tanto que posibilitará una mejor integración del medio rural y un desarrollo económico mayor para el municipio, resultando que la autorización de los usos pormenorizados ya descritos en el artículo 11 del Decreto 242 de 2004, permitirá el mantenimiento dentro de la ordenación urbanística de actividades y construcciones que ya se encuentran ejecutadas, sino que posibilitará la implantación de otras nuevas, siempre con el respecto a las medidas de prevención del medio ambiente y de la formación de núcleos urbanos dispersos que puedan suponer una degradación del ámbito propiamente rural al tratarse de actuaciones urbanizadoras encubiertas.

### **3.4. Justificación de los usos pormenorizados y retranqueos a linderos.**

En primer lugar, existe una justificación de búsqueda de la eficiencia del Territorio, ya que con la actual regulación aprobada de las NN.SS., se está constriñendo en exceso la utilización del suelo rústico y la consecuencia directa es la reducción del desarrollo económico, empresarial y social del municipio.

Finalmente, es el propio RPCLM el que indica que a la hora de regular el régimen urbanístico para su suelo rústico, en lo que se refiere a los usos pormenorizados y ordenanzas podrá hacer una remisión expresa a lo previsto en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) en lo referente al suelo rústico de reserva; por lo que entendemos que, en el caso del municipio de Totanés, esa es la mejor opción posible al no existir motivos medioambientales que aconsejen una limitación de usos, más allá de la prevista en las ITP y el propio Reglamento de suelo rústico.

## **4. Normas urbanísticas para la determinación de los usos pormenorizados y retranqueos a linderos para el suelo no urbanizable. (Rústico de reserva)**

### **4.1. Texto propuesto para la regulación de los usos pormenorizados y retranqueos a linderos en suelo rústico de reserva (no urbanizable en las NN.SS.).**

Visto lo anterior, estamos en disposición de plasmar la nueva redacción para los artículos 286, 294, 295, 296, 297, 298 y 299 (relativos a usos) y artículos 287 apartado e) y 307 (relativos a retranqueos) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, para la regulación de los usos pormenorizados y los retranqueos a linderos del suelo no urbanizable.

Texto propuesto en relación con los usos pormenorizados y retranqueos a linderos,

Artículo único. Sustitutorio de los artículos 286, 294, 295, 296, 297, 298 y 299. suelo no urbanizable. usos pormenorizados (OD) y retranqueos (OD).

#### **A. Condiciones a cumplir por las edificaciones en suelo no urbanizable.**

- Tener el carácter de aisladas.
- Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos.
- Retranquearse, como mínimo, quince metros a eje de caminos o vías de acceso.
- Altura máxima de la edificación: dos plantas y 8,50 metros a la cumbre, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

#### **B. En el suelo clasificado como no urbanizable es estas NN.SS. podrán realizarse los siguientes actos:**

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

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

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

f. 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 inca. En particular:

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

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



## **2. Uso residencial familiar**

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

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

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

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

h. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.

i. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

j. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

k. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

l. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

m. Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.

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

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

d. Usos Industriales:

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

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

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

e. Usos Terciarios:

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

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

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

f. Usos dotacionales de equipamientos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

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

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

d. División de fincas o la segregación de terrenos.

e. Los vallados y cerramientos de parcelas.

f. Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Finalmente, para la fijación de las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas, la superficie mínima de parcela, retranqueos, y de más condiciones de aprovechamiento del suelo de cada uno de los usos pormenorizados autorizados y que no se encuentren fijados en estas NN.SS., se estará a lo



dispuesto y previsto en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) para el suelo rústico de reserva (no de protección) que se transcriben como anexo a esta Modificación Puntual.

Textos propuestos en relación con los retranqueos a linderos.

#### **Ap.1. Ambito y régimen de aplicación.**

##### **IV.1.3. Definiciones.**

Artículo 287. Núcleo de población.

Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo sin planeamientos

e) El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiendo ser el retranqueo a linderos 5 metros como mínimo.

#### **Ap.3. Condiciones generales de edificación.**

Retranqueos

Artículo 307. La distancia mínima de las edificaciones a límite de parcela será de 5 metros.

##### **5. Documentos de refundición de las nuevas determinaciones.**

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 121 del RPCLM, a este documento de modificación puntual de las NN.SS. se une el texto refundido de las Normas Subsidiarias en relación con las páginas 85, 86-1, 89, 90 y 92 del Capítulo IV: "Normas generales para el suelo no urbanizable" de las citadas NN.SS. para sustituir hasta las ahora vigentes.

Texto refundido de las NN.SS. en relación con las páginas 85, 86-1, 86-2, 89, 90 y 92 del Capítulo IV: "Normas generales para el suelo no urbanizable"

#### **Ap.1. Ambito y régimen de aplicación.**

##### **IV.1.1. Ambito de aplicación.**

Artículo 285. El suelo no urbanizable está constituido por todos aquellos terrenos del término municipal, que no son calificados y delimitados en los planos de ordenación de las N.S.P. como urbanos o aptos para la urbanización.

##### **IV.1.2. Régimen urbanístico.**

Artículo único. Sustitutorio de los artículos 286, 294, 295, 296, 297, 298 y 299. Suelo no urbanizable. usos pormenorizados (OD)

##### **A. Condiciones a cumplir por las edificaciones en suelo no urbanizable.**

- Tener el carácter de aisladas.
- Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos.
- Retranquearse, como mínimo, quince metros a eje de caminos o vías de acceso.
- Altura máxima de la edificación: dos plantas y 8,50 metros a la cumbre, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

##### **B. En el suelo clasificado como no urbanizable es estas NN.SS. podrán realizarse los siguientes actos:**

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

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

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

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

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

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

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

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela,



aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

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

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

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

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

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

- a. Usos Industriales:
  - Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
  - Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
  - Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;
- b. Usos Terciarios:
  - Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
  - Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
  - Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.
- c. Usos dotacionales de equipamientos:
  - Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
  - Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
  - Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
  - Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
  - Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
    - Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
    - Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
    - Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

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

- a. División de fincas o la segregación de terrenos.
- b. Los vallados y cerramientos de parcelas.
- c. Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

#### **IV.1.3. Definiciones.**

Artículo 287. Núcleo de población.

A los efectos de aplicación de estas Normas Locales, se entenderá dar por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se de alguna de las siguientes condiciones objetivas:





1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo 10,5 centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas, y sea inferior a 4 ha.

2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, sea menor de 100 metros.

- Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

Medidas tendientes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo sin planeamientos.

1. Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo sin planeamiento y con el fin, por otra parte, de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo sin planeamiento, cumpla las siguientes condiciones:

a) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.

b) La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda, habrá de tener una superficie mínima de 1 hectárea.

c) La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda existente en sus proximidades, deberá ser superior a 100 metros.

d) La altura máxima permitida será de 6 metros sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

e) El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será el resultante de ocupación y altura, debiendo ser el retranqueo a linderos 5 metros como mínimo.

f) A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, esta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.

g) Deberá figurar como anexos al Proyecto de edificación, un certificado del autor del mismo en el que se exprese que en la fecha de redacción se cumplía la condición 1c) de este artículo, así como copia del plano catastral de la misma fecha, como garantía del cumplimiento del tamaño de la parcela a que se refiere el apartado 1b) del presente artículo.

2. Los criterios del apartado anterior, son los que serán de aplicación obligatoria en la totalidad del suelo sin planeamiento del término de Totanés y que deberán ser tenidos en cuenta por la Comisión Provincial de Urbanismo en la tramitación de licencias de edificación de viviendas en dicho tipo de suelo.

Sin embargo si, en algún ámbito específico territorial y debido a la singularidad de los factores concurrentes en el desarrollo de este concreto hábitat rural, fuesen de difícil aplicación práctica los citados criterios, dado el carácter general de los mismos, deberán adaptarse a las normas del apartado 1 de este artículo, siempre que se definan dichas áreas específicas del suelo sin planeamiento en los correspondientes planes generales o normas subsidiarias municipales, debiéndose hacer explícitos en estas figuras de planeamientos los factores naturales, históricos, socio-económico, etcétera. Que justifiquen la singularidad de esas áreas, así como una alternativa de definición de núcleo de población en concordancia con las particulares circunstancias.

3. Al objeto de evitar la indefensión de posibles terceros interesados que resulten directamente afectados por la aplicación de este artículo y al margen de las preceptivas información pública y posterior publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo del acuerdo de aprobación previa de estos proyectos por la comisión provincial de Urbanismo, según los artículos 43.3 y 44 de la Ley del Suelo, los Ayuntamientos respectivos deberán anunciar el acuerdo que otorga definitivamente las licencias en un periódico de los de mayor circulación en la provincia, y en el tablón de edictos de la Corporación por espacio de diez días.

Artículo. 288. Unidad mínima de cultivo.

Es la superficie que debe considerarse como parcela mínima en suelo no urbanizable del documento, a los efectos de indivisibilidad que establece el artículo 95 del T.R.

Artículo. 289. Parcela Urbanística.

Es según el artículo 94 del T.R. la división simultánea o sucesiva de terrenos en lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población.

### **Parcela mínima edificable y ocupación máxima**

Artículo único (Sustitutorio de los artículos 303, 304, 305 y 306)

**Único 1.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva en los siguientes supuestos:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado

c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva en los siguientes supuestos:



a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca en todos los casos.

4. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, y siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a la señalada en el presente artículo o un porcentaje de ocupación menor, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

b) que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

**Único 2.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea.

2. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- Una hectárea si se trata de suelo rústico de reserva.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2 por 100 del total de la finca.

4. La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente artículo serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

**Único 3.** Obras, construcciones e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

1. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior regirá en suelo rústico de reserva.

**Único 4.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.

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

2. La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5000 habitantes, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5000 habitantes, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:

a) Actividades industriales y productivas.

b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso talleres de reparación de vehículos.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 10 por 100 del total de la finca.

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva.

**Único 5.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial.

1. La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales.

2. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

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

- El 2 por 100 del total de la finca, en el caso de establecimientos comerciales.

- El 5 por 100 en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva.

**Único 6.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero.

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



2. La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5000 habitantes y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5000 habitantes.

3. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 43 de 1994, de 16 de junio de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

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

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

- El 7,5 por 100 del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 1 de este artículo.

- El 5 por 100 del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de este artículo.

- El 10 por 100 en el caso de establecimientos de turismo rural.

- El 2 por 100 en el caso de campamentos de turismo.

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

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

7. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva.

**Único 7.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos.

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

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

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva.

**Único 8.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada.

1. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la alvedad prevista en el apartado siguiente.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.

En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de hectárea y media.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10 por 100 del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3 del presente artículo.

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva.

Retranqueos

Artículo 307. La distancia mínima de las edificaciones a límite de parcela será de 5 metros.

Totán 3 de noviembre de 2014.-El Alcalde, Ildefonso Gutiérrez Villareal.

N.ºI.-9512