

# ANEXO AL

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Número 23

30 de enero de 2015

### 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 compete.

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.

### ANUNCIOS

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

### ADMINISTRACIÓN

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

## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE LAGARTERA

#### ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LAGARTERA

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y en el artículo 157 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, se procede a la publicación del contenido íntegro de los acuerdos de aprobación para la eficacia y producción de la modificación puntual número 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lagartera para la regulación del Suelo Rústico en su totalidad y, en consecuencia, a la publicación del contenido normativo de la misma para su entrada en vigor, teniendo vigencia indefinida desde ese mismo momento.

I. Aprobación inicial de la modificación puntual número 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lagartera. El pleno municipal, en sesión extraordinaria y urgente de 12 de diciembre de 2014, acordó aprobar inicialmente la modificación puntual número 3 de las NNSS de Lagartera.

II. Acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2014, acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 3 de las NNSS de Lagartera consistente en la regulación del Suelo Rústico.

Se hace saber 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 de Toledo, y asimismo en el Ayuntamiento de Lagartera.

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE LAGARTERA (TOLEDO)

##### 1. ANTECEDENTES

La redacción y tramitación de la presente propuesta de Modificación Puntual número 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Lagartera, se ajustará a lo previsto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobó por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y a lo previsto por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico con las modificaciones establecidas en el Decreto 177/2010, de 1 de julio, el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y la Ley 4/2013, de 16 de mayo de 2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

La presente propuesta de Modificación tiene por objeto la regulación del suelo rústico, en su totalidad. (OE)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión de fecha 18 de junio de 1984, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales de Lagartera, estando vigentes hasta el día de hoy.



## 2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### 2.1. Introducción.

La presente Modificación Puntual nº 3 de las NN. SS. Municipales, se redacta a petición del Ayuntamiento de Lagartera, en los exactos términos indicados por los representantes del mismo y para corregir que:

Debido a que desde la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, se han producido toda una serie de cambios normativos, como son entre otros Ley del Suelo de Castilla-La Mancha, Reglamentos del Suelo Rústico, de Planeamiento, etc., se hace necesario, realizar los cambios mínimos necesarios (que si bien se deberían haber hecho hace bastante tiempo) para poder ejecutar actuaciones de índole variada en el Suelo Rústico.

En nuestro caso en particular debido a varios motivos:

- Como se ha citado anteriormente, al cambio de la Normativa general y ya propia de Castilla-La Mancha.
- Se ha incluido gran parte del territorio municipal dentro de una ZEPA y LIC.-
- Limitaciones tan abusivas en la propia normativa municipal, NN.SS, que impiden hasta la construcción de naves agrícolas, ganaderas y cinegéticas en Suelo Rústico, lo que hace que este pierda aquellas cualidades para su único fin que está constituido por las actividades expresadas.

Por lo que con el desarrollo de la presente Modificación Puntual n.º 3, basada fundamentalmente en lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003, C.O.P.: Instrucción Técnica de Planeamiento en Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, sea la base y permita los Usos que en ella se establecen.

### 2.2. Planeamiento vigente.

Lagartera dispone actualmente de Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión de fecha 18 de junio de 1984, estando vigentes hasta el día de hoy. Donde se establece:

*Capítulo V. Normas generales y particulares para suelo no urbanizable especialmente protegido, establecidas en el capítulo V, de las Normas Subsidiarias Municipales de Lagartera.*

*V.1. Ámbito de aplicación:*

*En el Plano número 619/15 se indica el suelo no urbanizable, así como el área de especial protección. Donde se encuentran ubicados los terrenos en cuestión.*

*V.2. Normas generales:*

*El Ayuntamiento podrá otorgar licencia en suelo no urbanizable siguiendo el procedimiento legalmente establecido de tramitación en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.*

*En los casos citados anteriormente será preceptivo el correspondiente informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y demás Organismos competentes, en su caso.*

*A estos efectos, el expediente de licencia de obras que se tramite por el Ayuntamiento incluirá, al menos, la siguiente documentación:*

*A) Proyecto de edificación suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario.*

*B) Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que consta la explotación agraria del peticionario de la licencia.*

*C) Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura sobre la adecuación del proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario, y en su caso, a las normas establecidas para las viviendas de nueva planta.*

*V.3. Normas particulares para el suelo especialmente protegido:*

*En el área delimitada se prohíbe todo tipo de edificación, incluso agrícolas o ganaderas, así como actividades de tipo extractivo o mineras.*

*Constituye una parte del territorio colindante con el río Tietar, de alto valor paisajístico y baja productividad agrícola...*

### 2.3. Ámbito de la modificación.

La Modificación Puntual nº 3 que ahora se plantea, propone cambios que afectan de manera exclusiva a los terrenos del término municipal que actualmente se hallan clasificados como:

- Suelo No Urbanizable, y
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

### 2.4. Objeto de la modificación.

Con el desarrollo de la presente Modificación Puntual nº 3, se pretende ajustar a lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003, C.O.P.: Instrucción Técnica de Planeamiento en Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, y dotar a la totalidad del Suelo Rústico del municipio de Lagartera, de la normativa efectiva y necesaria para realizar aquellos usos y actividades previstas en las especificaciones de esta Modificación Puntual nº 3, en todo lo referente a usos y actividades permitidos y limitaciones para cada uno de ellos.



Todo ello encaminado a adaptar a las Normativas vigentes, generales y sectoriales y las especificaciones de la totalidad del Suelo Rústico del término municipal de Lagartera.

La adecuación y actualización del planeamiento para el suelo rústico hace necesario igualmente, la modificación y actualización de la normativa urbanística de las obras y actividades que lo rige.

Ajustándose la nomenclatura a la actualmente vigente:

–Suelo No Urbanizable: Pasa a Suelo Rústico de Reserva.

–Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido: Pasa a Suelo Rústico No Urbanizable Protegido (con sus diferentes categorías)

## **2.5. Ordenación estructural y detallada.**

Seguindo las instrucciones que se establecen en el artículo 30 del TRLOTAU, se distinguen las actuaciones que se realizan en este documento como de Ordenación Detallada, ya que no se realiza ninguna nueva clasificación del suelo, sino que se Incluyen las Condiciones Particulares de Protección (OE).

## **2.6. Regulación actual del capítulo V, afectado de las Normas Subsidiarias Municipales de Lagartera (aprobadas el 18 de junio de 1984).**

*Capítulo V. Normas generales y particulares para suelo no urbanizable especialmente protegido, establecidas en el capítulo V, de las Normas Subsidiarias Municipales de Lagartera.*

*V.1. Ámbito de aplicación:*

*En el Plano nº 619/15 se indica el suelo no urbanizable, así como el área de especial protección. Donde se encuentran ubicados los terrenos en cuestión.*

*V.2. Normas generales:*

*El Ayuntamiento podrá otorgar licencia en suelo no urbanizable siguiendo el procedimiento legalmente establecido de tramitación en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.*

*En los casos citados anteriormente será preceptivo el correspondiente informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y demás Organismos competentes, en su caso.*

*A estos efectos, el expediente de licencia de obras que se tramite por el Ayuntamiento incluirá, al menos, la siguiente documentación:*

*D) Proyecto de edificación suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario.*

*E) Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que consta la explotación agraria del peticionario de la licencia.*

*F) Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura sobre la adecuación del proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario, y en su caso, a las normas establecidas para las viviendas de nueva planta.*

*V.3. Normas particulares para el suelo especialmente protegido:*

*En el área delimitada se prohíbe todo tipo de edificación, incluso agrícolas o ganaderas, así como actividades de tipo extractivo o mineras.*

*Constituye una parte del territorio colindante con el río Tietar, de alto valor paisajístico y baja productividad agrícola...*

## **2.7. Contenido de la Modificación Puntual número 3.**

Quedando redactado el capítulo V: Normas generales y particulares para el suelo no urbanizable, como a continuación se expresa denominado Regulación del suelo rústico, incluyéndose además un nuevo capítulo VI, que establece las Normas Urbanísticas reguladoras de las obras y actividades, dado que la nueva reglamentación recogida en el capítulo V y la normativa en la que se basa y que recoge hace necesario establecer un marco legal de procedimiento acorde con ella.

# **CAPÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

## **SECCIÓN V.1. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 1. Generalidades del suelo rústico (OE).**

1. En correspondencia con dispuesto en el presente Capítulo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales del Texto Refundido de la Ley de Ordenación y de la Actividad Urbanística, el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico con las modificaciones establecidas en el Decreto 177/2010, de 1 de julio, y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2. Pertenecen al suelo rústico los terrenos adscritos a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:



- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser mercedores de algún régimen de protección.
- Ser mercedores del mantenimiento de sus características por razón de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural o arqueológico.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por lo anterior por tener valor agrícola, forestal o ganadero, o por contar con riquezas naturales.
- Ser mercedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto.

### **Artículo 2. Categorías del suelo rústico (OE).**

1. Se han diferenciado, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de protección (SRNUP) y suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo. Dentro del suelo rústico no urbanizable de protección se han previsto los siguientes tipos, categorías o subclasificaciones:

a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

1) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, como suelo de protección ambiental.

2) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, como suelo rústico de protección natural.

b) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

2. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

3. El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables o rústicos estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 TRLOTAU, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 TRLOTAU, en cuanto a los deberes de la propiedad. Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del TRLOTAU, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico, el Reglamento de Suelo Rústico, la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. y la Ley 4/2013, de 16 de mayo de 2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

## **SECCIÓN V.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA**

### **Generalidades (OE).**

Dentro del suelo rústico, se ha identificado la categoría de suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

### **Artículo 3. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE).**

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, (todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico y de los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 TRLOTAU y los siguientes actos que se describen en el apartado 1.2º del artículo 54 TRLOTAU), los usos, actividades y actos siguientes:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta Ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

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.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, as í como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y 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 riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.



Con las determinaciones y especificaciones que, para esos usos, actividades y actos, vienen recogidas en el artículo 11 del Reglamento del Suelo rústico, con las modificaciones establecidas en el Decreto 177/2010, de 1 de julio (que será convenientemente acotado en el articulado posterior):

*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 incluidas 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.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística de acuerdo con el apartado 1.3º del artículo 54 del TRLOTAU y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

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

b) Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección podrán realizarse los actos enumerados en el punto 1 del presente artículo solamente cuando expresamente estén permitidos por la legislación sectorial aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

No podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno, por lo que quedarán prohibidos expresamente:

a) 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.

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

c) Las actuaciones que superen los máximos admisibles en relación con los usos e intensidades regulados para el suelo rústico para el régimen normal de esta clase de suelo.

d) En función de lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, no podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a una distancia menor de 40 metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua. De igual forma y en función de lo establecido en el artículo 4 del citado Real Decreto 2857/1978, la distancia de 40 metros desde los edificios es a contar desde sus muros exteriores, paredes o cercas que están unidas directamente a aquellos.

#### **Artículo 4. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico (OE).**

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

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

h) Tener el carácter de aisladas.

i) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos (5 m) y quince metros (15 m) al eje de caminos o vías de acceso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16, punto 2, del Reglamento de Suelo Rústico.



j) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

k) Cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

l) Asegurar la preservación del carácter rural de este suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

m) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

#### Artículo 5. Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico (OE).

La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, 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. En tal sentido se incluye un resumen para la aplicación de tal orden:

Uso	Superficie mínima m <sup>2</sup>		Ocupación %		Observaciones
	SRR	SRNUP	SRR	SRNUP	
SECTOR PRIMARIO 1	10.000	15.000	10	10	Observación 1
SECTOR PRIMARIO 2	15.000	20.000	10	10	Observación 2
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10.000	30.000	2	2	
RESIDENCIAL VINCULADO	10.000	15.000	2	2	Observación 3
INFRAESTRUCTURA PUBLICA			-	-	Observación 4
INDUSTRIAL 1	30.000	30.000	10	10	Más de 5.000 Hab.
INDUSTRIAL 2	20.000	20.000	10	10	Menos de 5.000 Hab
TALLERES VEHICULOS	15.000	15.000	10	10	
USO COMERCIAL	20.000	20.000	2	2	
USO ARTESANAL	10.000	10.000	5	5	
HOTELERO MENOS 750 m <sup>2</sup>	10.000	10.000	7,50	7,50	Observación 5
MAYOR 750 m <sup>2</sup>	30.000	30.000	5	5	Más de 5.000 Hab.
	20.000	20.000	5	5	Menos de 5.000 Hab
TURISMO RURAL	10.000	10.000	10	10	
CAMPAMENTOS	15.000	15.000	2	2	
RECREATIVOS	15.000	15.000	5	5	Ocio/deporte
DOTACION EQUIPO PRIVADO					Observación 6
	15.000	15.000			Observación 7
SUBESTACION <132 KV					Observación 8
SUBESTACION >132 KV	15.000	15.000			
OTRAS DOTACIONES	15.000	15.000	10	10	

##### 1. Observaciones de la tabla:

1) Se aplicará el apartado 1 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

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) Se aplicará el apartado 2 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3) Se aplicará en el caso de viviendas familiares aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de dicha Orden.

4) Se aplicará el artículo 6 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda.

5) Estas superficies se permiten únicamente cuando los cavados finales sean propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 9.

6) La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los casos recogidos en el apartado 1 del artículo 11 (elementos pertenecientes al ciclo hidráulico; elementos pertenecientes al sistema energético; elementos



pertenecientes a la red de telecomunicaciones; elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos; elementos fijos pertenecientes al sistema de viario de comunicaciones y de transportes; servicios integrados en áreas de servicio de carreteras; y estaciones aisladas de suministro de carburantes.

7) 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, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11.

8) Se aplicará el artículo 11.2 de dicha Orden en el que se deberá justificar un retranqueo de 12 metros desde todos los linderos de la finca a cualquier elemento de la instalación.

2. Podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones de menor superficie y con mayor ocupación en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 4 de dicha Orden:

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 las exigencias de la actividad agraria y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

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

3. Asimismo se podrán permitir menores superficies y mayores ocupaciones en el caso de proyectos turísticos, según lo establecido en el artículo 9.6 de esta Orden, y siguiendo el procedimiento que se marca en el mismo.

4. De acuerdo con el apartado 3 del artículo 23 del TRLOTAU para el caso de industrias cerámicas:

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

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

5. De acuerdo con el apartado 1 del artículo 7 de la citada Orden, para las actividades extractivas y mineras, se establece:

*"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."*

#### **Artículo 6. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas (OE).**

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones ganaderas las actividades I primarias incluidas dentro del concepto relacionado con la cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones, incluso vivienda, podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

3. Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación ganadera, deberá demostrarse la relación funcional existente, es decir, estar directamente relacionado con las actividades primarias incluidas en la cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo o tratarse de construcciones complementarias que alberguen los materiales y/o maquinaria necesaria para su consecución bien por tratarse de la mencionada vivienda, como por tratarse de establos, almacenes de aperos, de piensos o cualquier otro tipo de alimento, de materiales de limpieza y desinfección o de cualquier otro relacionado con este tipo de explotaciones 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.

Las construcciones e instalaciones ligadas a la explotación deberán adecuarse a las especificaciones indicadas en el artículo 4 de estas NN.SS. y respetar los límites señalados art. 5 de estas NN.SS. para el uso ganadero es decir:

–En Suelo Rústico de Reserva, parcela mínima 1 Ha y ocupación máxima del 10%.

–En Suelo Rústico No Urbanizable De Protección, parcela mínima 1,5 Ha y ocupación máxima del 10%.

La ocupación así obtenida incluirá las edificaciones auxiliares de una explotación

Los retranqueos mínimos serán los especificados en el artículo 4 de estas NN.SS., 5 metros a linderos y 15 m al eje de los caminos con los que limite la parcela

4. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente al presente uso ganadero. Entendiéndose que éstas se corresponden con estructuras de escasa importancia, y nulo aprovechamiento para usos permanentes, de fácil montaje y desmontaje, que con su implantación no afectan al terreno ni física ni visualmente y que tienen por objeto la protección y resguardo temporal de la intemperie de aperos, el almacenaje de productos consumibles ... etc. del tipo invernadero o pérgola abierta.



5. Las distancias mínimas para el emplazamiento de las explotaciones ganaderas con respecto a los núcleos de población, suelos urbanos y urbanizables, y que son:

- Distancia mínima para explotaciones porcinas: 1.000 metros
- Distancia mínima para explotaciones de otras especies: 750 metros.

#### **Artículo 7. Actividades o usos dotacionales-equipamiento, industriales o terciarios (OE).**

1. La instalación de las actividades industriales y terciarias y las dotaciones de equipamiento de uso privado, en suelo rústico podrán autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU y en el RSRLLOTAU.

2. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, será la que resulte de aplicar los límites señalados en el art. 5 de estas NN.SS, para cada uso.

3. En 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 y en cumplimiento del apartado 4.a), b) c) y d) del artículo 11 RSRLLOTAU las actividades o usos dotacionales-equipamiento, industriales o terciarios son:

· 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.

· 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, incluidos la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

-Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución. Con carácter general se permiten en este tipo de suelo los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades.

-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.

**Artículo 8. Residencia familiar y Viviendas vinculadas a usos no residenciales (OE).**

1. 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 incluidas 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.

Tal y como se especifica en el artículo 5 de estas NN.SS., la parcela mínima en suelo rústico de reserva será de de 1 Ha y en suelo rústico no urbanizable de protección de 3 Ha.. La ocupación en ambos casos no superará el 2% de la superficie de la parcela.

Los retranqueos mínimos serán los especificados en el artículo 4 de estas NN.SS., 5 metros a linderos y 15 m al eje de los caminos con los que límite la parcela.

2. Viviendas vinculadas a usos no residenciales: Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, (caso de los vivienda de los dueños de la explotación o de los guardeses, aparceros, técnicos... etc.) y se respeten los límites fijados en los artículos precedentes y 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.

Tal y como se especifica en el artículo 5 de estas NN.SS., la parcela mínima en suelo rústico de reserva será de de 1 Ha y en suelo rústico no urbanizable de protección de 1,5 Ha. La ocupación destinada a la vivienda en ambos casos no superará el 2% de la superficie de la parcela.

Los retranqueos mínimos serán los especificados en el artículo 4 de estas NN.SS., 5 metros a linderos y 15 m al eje de los caminos con los que límite la parcela.

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

**Artículo 9. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y cinegéticas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).****9.1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).**

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluidas dentro del concepto relacionado con el cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma extensiva o intensiva.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

3. Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá demostrarse la relación funcional existente con ella, es decir, estar directamente relacionado con las actividades primarias incluidas en el cultivo de recursos vegetales o tratarse de construcciones complementarias que alberguen los materiales y/o maquinaria necesaria para su consecución y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Se consideran como tales, aquellas construcciones relacionadas con el uso admitido que permiten el correcto funcionamiento de la actividad, tales como almacenes (del propio producto, de la maquinaria necesaria, abonos... etc.), secaderos, pozos, casetas para grupos y/o bombas, corrales, balsas, ... etc.

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.

4. 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.

Tal y como se especifica en el artículo 5 de estas NN.SS., la parcela mínima en suelo rústico de reserva destinado a almacenes vinculados a la actividad agrícola, al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario, granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado y otras construcciones diferentes de las enunciadas 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. será de de 1 Ha y en suelo rústico no urbanizable de protección de 1,5 Ha.. La ocupación en ambos casos no superará el 10% de la superficie de la parcela.

La parcela mínima en suelo rústico de reserva destinado a instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola, será de de 1,5 Ha. La ocupación en ambos casos no superará el 10% de la superficie de la parcela.

Los retranqueos mínimos serán los especificados en el artículo 4 de estas NN.SS., 5 metros a linderos y 15 m al eje de los caminos con los que límite la parcela



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

### **9.2. Construcciones destinadas a explotaciones cinegéticas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).**

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones cinegéticas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las incluidas dentro del concepto relacionado con la caza y las actividades relacionadas con ella.

A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas que en cualquiera de los casos estén vinculadas a un coto de caza.

2. Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación cinegética, deberá demostrarse la relación funcional existente y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas, es decir, estar directamente relacionado con las actividades primarias incluidas en la explotación cinegética o tratarse de construcciones complementarias que alberguen los materiales o medios necesarios para su correcta consecución y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas.

Se consideran como tales, aquellas construcciones relacionadas con el uso admitido que permiten el funcionamiento de la actividad, tales como vivienda vinculada, almacenes de pienso, aperos o mantenimiento del coto y construcciones asociadas (perreras, corrales y criaderos..), casetas para grupos y /o bombas,...etc.

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.

3. 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 cinegético.

Tal y como se especifica en el artículo 5 de estas NN.SS., la parcela mínima en suelo rústico de reserva a la actividad cinegética, será de 1,5 Ha y la ocupación no superará el 10 % de la superficie de la parcela.

Los retranqueos mínimos serán los especificados en el artículo 4 de estas NN.SS., 5 metros a linderos y 15 m al eje de los caminos con los que limite la parcela

### **Artículo 10. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE).**

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico de reserva será de aplicación la sección VI.1 de las presentes normas urbanísticas.

## **SECCIÓN V.3. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

### **Artículo 11. Actuaciones generales admisibles en suelo rústico no urbanizable de protección (OE).**

1. Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo. Dicha calificación se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la TRLOTAU, que establece la prohibición de cualquier utilización que no sea congruente con los aprovechamientos existentes. En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente el Decreto 73/90, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales, así como la vigente Ley de Evaluación Ambiental, el Reglamento y los Decretos que la desarrollan.

En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico protegido se deberá tener presente la legislación sectorial de Protección del Medio Ambiente y concordantes.

2. Se han clasificado varias zonas de protección debido a los valores ambientales propios del municipio que deben ser tenidos en cuenta. Tales zonas corresponden con las siguientes valores corresponden con las que se detallan en el plano correspondiente y son las siguientes:

a) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluye las zonas sensibles, ZEPA y LIC.

b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección exteriores al núcleo urbano o suelos urbanizables, así como los embalses existentes.

c) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio pecuario (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias que cruzan el municipio y se detallan en el plano correspondiente.

d) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas afectadas por la carta arqueológica que se califican como zonas de protección o zonas de prevención en la misma.

e) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los viales correspondientes con las líneas férreas y las carreteras en sus distintos niveles, así como las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes.

No se considera necesario determinar con carácter general los usos y actuaciones permitidas. Se especificarán pormenorizadamente en cada uno de los suelos rústicos no urbanizables protegidos, en artículos posteriores.



### Artículo 12. Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural (OE).

1. Se han calificado varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia, que aparecen marcados en el plano de ordenación estructural y que son los siguientes:

a) Áreas Protegidas (Ley 9/1999 de CLM):

-Espacios naturales protegidos: No hay

Red Natura 2000 (Directiva 92/43/CEE) (Directiva 2009/147/CE):

a) Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA):

ES.0000089, Valle del Tiétar y Embalses de Rosarito y Navalcán.

ES.0000168, Llanuras de Oropesa, Lagartera y Calera y Chozas.

b) Lugar de Importancia Comunitaria (LIC):

ES.4250001, Sierra de San Vicente y Valles del Tiétar y Alberche.

ES.0000168, Llanuras de Oropesa, Lagartera y Calera y Chozas.

Otras Zonas Sensibles:

Área Crítica del Águila Imperial y de la Cigüeña Negra

Refugios de fauna Embalse de El Rosarito.

b) Elementos Geomorfológicos de Protección Especial (Ley 9/1999 de CLM): No hay.

c) Hábitats de Protección Especial (Ley 9/1999 de CLM):

Código B Nombre Dehesas

d) Hábitats de Interés Comunitario (Directiva 92/43/CEE): Lagartera alberga los siguientes hábitats declarados de interés comunitario, considerados los señalados con asterisco (columna PRIOR) como hábitats naturales prioritarios, amenazados de desaparición, su conservación supone una especial responsabilidad para la comunidad.

NOMBRE	CÓDIGO	PRIOR.	DESCRIPCIÓN
Poo bulbosae-Trifolietum subterranei Rivas Goday 1964	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
Pulicario uliginosae-Agrostietum salmanticae Rivas Goday 1956	3170	*	Estanques temporales mediterráneos
Asplenio billotii-Cheilanthes hispanicae Rivas Goday in Sáenz & Rivas-Martínez 1979	8220	Np	Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
Cytiso multiflori-retametum sphaerocarpace Rivas-Martínez exF Navarro, M.A. Sánchez, M.A. González, Gallego, Elena & C. Valle 1987	5330	Np	Matorrales termomediterráneos y preestépticos
Pyro Bourgaeanae-Quercetum Rotundifoliae Rivas-Martínez 1987	9340	Np	Encinares de Quercus Ilex y Quercus Rotundifolia
Pyro Bourgaeanae-Quercetum Rotundifoliae Rivas-Martínez 1987 (Dehesa de Quercus Rotundifolia y/o Q. Suber)	6310	Np	Dehesas Prennifoliae de Quercus spp.
Cytiso scoparii-retametum sphaerocarpace Rivas-Martínez ex Fuente 1986	5330	Np	Matorrales termomediterráneos y estépticos
PulicarioUliginosae agrostietum salmanticae Rivas Goday 1956	3170	*	Estanques temporales mediterráneos
Cytiso multiflori-retametum sphaerocarpace Rivas-Martínez exF Navarro, M.A. Sánchez, M.A. González, Gallego, Elena & C. Valle 1987	5330	Np	Matorrales termomediterráneos y preestépticos
Trifolio subterranei-periballon Rivas Goday 1964	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea

e) Especies Amenazadas de CLM (Decreto 33/1998) (Decreto 200/2001):

Especies Animales.

Águila Imperial.

Cigüeña Negra.

Buitre Negro.

Especies vegetales:

No hay.

f) Red Hidrológica Superficial: Río Tiétar, Arroyo Viejo de Alcañizo, Arroyo del Torviscal del Frontón, Arroyo de San Julián.

g) Vías Pecuarias (Ley 9/2003 de CLM):

-Cañada Real de Arenas de San Pedro a Naval Moral de la Mata, o de los Puertos del Pico y Miravete (Cañada Real Leonesa Occidental) de 75,22 metros de anchura.

-Cordel de Oropesa, con 37,61 metros de anchura

-Cordel del Camino Real de Gallegos, de San Marcos o del Camino Real de la Vera, con 37,61 metros de anchura.

-Colada del Camino de Herrerueta, con anchura variable de 10 a 20,89 metros.

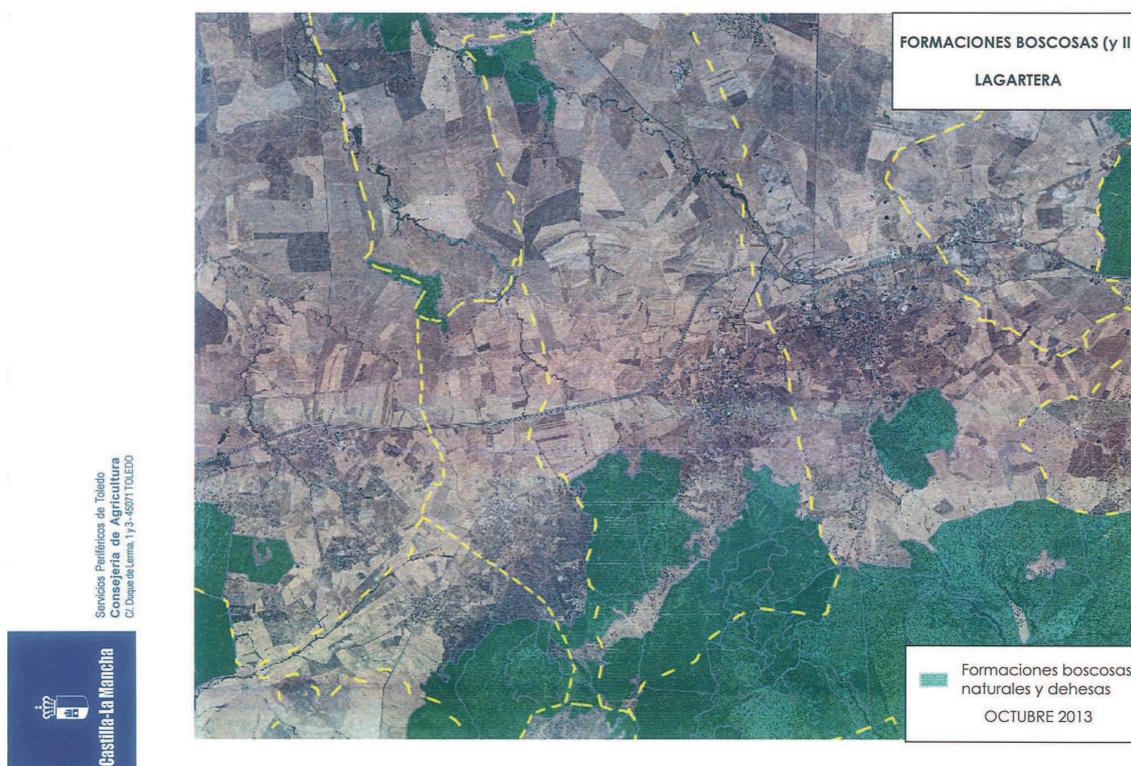
-Colada al Abrevadero de Prado Quemado de 10 metros de anchura.

-Abrevadero de Prado Quemado de 64,40 áreas de superficie.

h) Montes Públicos (Ley 3/2008 de CLM): No hay.

i) Incendios forestales: Según el Plan Especial de Emergencias por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha, aprobada su revisión por Orden de 23 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, los Polígonos Catastrales 11, 12, 13, 14 y 15 del término municipal de Lagartera están declarados como zona de alto riesgo por incendio forestal.

j) Otros: Formaciones boscosas.



2. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

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

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

–Ley 2/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.



- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza en Castilla-La Mancha.
  - Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179, de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007, de 15 de marzo.
  - Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
  - Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre).
  - Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación de Impacto Ambiental (DOCM de 20 de marzo de 2007).
  - Ley 3/2008, de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre).
  - Real Decreto Legislativo 18/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
  - Ley 17/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de julio de 2002).
  - Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio.
  - Real Decreto 111/1986, 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 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM de 7 de octubre 2013).
  - Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM de 2 de enero de 1991).
  - Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
  - Ley de Carreteras del Estado 25/1998, de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).
3. En las zonas declaradas como LIC, ZEPA, los usos y actividades se regularán de acuerdo a los futuros Planes de Gestión de los espacios Natura 2000.
- En estos suelos los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo
4. En el suelo de protección natural, se permiten los siguientes usos, siempre que estén autorizados por la Consejería competente en materia de protección ambiental:
- Usos vinculados al sector primario.
  - Uso forestal y cinegético.
  - Infraestructuras de titularidad pública o privada.
  - Uso dotacional público o privado asociados al recurso natural objeto de la protección.
  - Uso terciario vinculado al turismo rural (hospedaje o alojamiento)
  - Viviendas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden de 31 de marzo de 2003, y viviendas familiares aisladas.
- Se permite el uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes. Con la condición de mantener la ocupación existente y en el caso de ampliarla no superar los límites de ocupación establecidos para este uso, cumplir con la parcela mínima requerida y adecuarse a las condiciones específicas que se indican a continuación.
5. En el suelo rústico de protección natural, se prohíbe cualquier otro uso que no esté recogido en el punto anterior.
6. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:
- Las construcciones no podrán tener una altura superior a cinco metros al alero ni seis a la cumbrera, y deberán tener carácter de aisladas.
  - Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas y de teja.
  - Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán ser encaladas.
  - Las nuevas plantaciones deberán realizarse con especies autóctonas.
  - Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.
7. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo cualquiera de los usos admitidos deberá cumplir los siguientes aspectos:
- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodados.
  - Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.
  - Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales. El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de



la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos. Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:

–Decreto 191/2005, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30 de diciembre de 2005).

–Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM de 3 de mayo de 2010).

–Orden de 16 de marzo de 2009, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.

–Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM de 19 de mayo de 2010).

–Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.

8. En los Refugios de Fauna del Embalse de Rosarito (declarado por Decreto 9/1996, de 22 de enero), se debe proteger el hábitat para la avifauna, lo que exige asegurar en él la tranquilidad que las aves requieren para completar sus ciclos biológicos. De acuerdo con el citado Decreto se establecen las siguientes prohibiciones:

–Queda prohibido con carácter permanente el ejercicio de la caza. No obstante, en caso de que existan razones de tipo biológico, técnico o científico que aconsejen la captura o reducción de piezas cinegéticas, la Dirección General de Montes y Espacios Naturales, podrá conceder la oportuna autorización fijando las condiciones aplicables, en cada caso.

–Cualquier autorización o licencia en esta zona, en aplicación de los artículos 56 y 94 de la Ley 9/1999, que establece la prohibición de destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, salvo autorización de la Consejería, que podrá otorgarse en atención a unos intereses públicos de superior orden, siempre que no exista otra alternativa viable.

–Cualquier actuación derivada del MP3 que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal. Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008 de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

### **Artículo 13. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE)**

1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, de conformidad con el Proyecto de Clasificación de la Vías Pecuarias de Lagartera, aprobado por Orden Ministerial de 22 de noviembre de 1967, las vías pecuarias existentes en el municipio, descritas en memoria y en los planos del MP3 y que son:

–Cañada Real de Arenas de San Pedro a Naval Moral de la Mata, o de los Puertos del Pico y Miravete (Cañada Real Leonesa Occidental) de 75,22 metros de anchura.

–Cordel de Oropesa, con 37,61 metros de anchura

–Cordel del Camino Real de Gallegos, de San Marcos o del Camino Real de la Vera, con 37,61 metros de anchura.

–Colada del Camino de Herrerueta, con anchura variable de 10 a 20,89 metros.

–Colada al Abrevadero de Prado Quemado de 10 metros de anchura.

–Abrevadero de Prado Quemado de 64,40 áreas de superficie de conformidad con el

Se tiene en cuenta que únicamente la Cañada Real Leonesa Occidental (Cañada Real de Arenas de San Pedro a Naval Moral de la Mata o de los puertos del Pico y Miravete) se encuentra deslindada y amojonada, haciéndose constar que el resto de las Vías Pecuarias del término municipal de Lagartera no se encuentran deslindadas, por lo que no se pueden representar sus límites con exactitud ni los sectores con los que lindan. Por lo que sus límites son provisionales hasta que se realice su deslinde. Quedando sujetos la aprobación de los futuros desarrollos urbanísticos colindantes con estas vías pecuarias hasta que se encuentren deslindadas.

Son de aplicación las siguientes Resoluciones y Orden Ministerial:

–Orden Ministerial de 22 de noviembre de 1967, aprobando la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Lagartera (B.O.P. de 19 de diciembre de 1967).

–Resolución de 12 de noviembre de 2008, de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, por el que se aprueba la modificación de la Clasificación de las Vías pecuarias del término municipal de Lagartera, en la provincia de Toledo (primera modificación).

–Resolución de 12 de noviembre de 2008, de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, por el que se aprueba el Deslinde de la Cañada Real Leonesa Occidental, del término municipal de Lagartera, en la provincia de Toledo.

–Resolución de 13 de noviembre de 2008, de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural por el que se aprueba el Deslinde de la Cañada Real Leonesa Occidental, en entramo que discurre a caballera entre los términos municipales de Lagartera y Oropesa, en la provincia de Toledo.



–Resolución de 31 de enero de 2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Amojonamiento de la Vía Pecuaria Cañada Real Leonesa Occidental, del término municipal de Lagartera, en la provincia de Toledo.

–Resolución de 31 de enero de 2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Amojonamiento de la Vía Pecuaria Cañada Real Leonesa Occidental, en el tramo que discurre a caballera entre los términos municipales de Lagartera y Oropesa y Corchuela, en la provincia de Toledo.

2. En estas zonas será de aplicación la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003), garantizando el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.

3. La anchura mínima de protección de las vías comprenderá la anchura de la misma más cinco (5) metros a cada lado de estas. Se prohíbe cualquier transformación de las vías pecuarias que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.

4. Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial o descansadero. Cualquier actuación sobre la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Para cualquier vallado o urbanización de los terrenos colindantes se deberá contar con la autorización previa citada.

5. Para la instalación de redes subterráneas bajo suelo de vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Delegación Provincial de la Consejería competente.

6. Quedan prohibidos las extracciones de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de estos suelos.

7. En las unidades y sectores afectados por las citadas vías pecuarias se deberá mantener la continuidad de las vías, debiéndose solicitar la autorización correspondiente para el desarrollo de las mismas en la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

#### **Artículo 14. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).**

1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de protección que corresponden con los marcados en el plano correspondiente como tales (río Tietar, arroyo Viejo de Alcañizo, arroyo del Torviscal del Frontón, arroyo de San Julián, etc.).

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

–Real Decreto Ley 1/2001, de 13 de abril, por el se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).

–Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE de 23 de diciembre de 2009).

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

Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición primera del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

2. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de ancho. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen de acuerdo con lo reseñado anteriormente.

3. En el suelo de protección ambiental de cauces, se permiten los siguientes usos:

–Usos vinculados al sector primario.

–Uso forestal y cinegético.

–Uso terciario hotelero de carácter rural o vinculado al turismo rural.

–Infraestructuras de titularidad pública o privada.

–Uso residencial para vivienda unifamiliar aislada.

–Uso terciario recreativo de acampada o similar.

4. En el suelo de protección ambiental de cauces, se prohíbe cualquier otro uso que no esté recogido en el punto anterior.

5. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

a) En el desarrollo urbanístico, no deberá resultar afectada ninguna infraestructura hidráulica dependiente del Estado, debiéndose contar previamente con la necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica de cuenca.

Como criterio general a considerar se deberán mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

b) En ningún caso se autorizaran dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Hidráulico Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.

c) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha



obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsible con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

d) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

e) Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias y de las extraordinarias previsible para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo 2º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

f) Las redes de saneamiento tenderán a tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsible en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación e los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

La red de saneamiento de aguas residuales se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de esas aguas sin depurar. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.

g) Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, regulada el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260 .2 de dicho Reglamento.

No se autorizarán instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (BOE nº 180 de 28 de julio de 2011).

Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

h) Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad de biogenética del medio.

i) Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.

j) Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

6. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo cualquier uso admitido deberá cumplir los siguientes aspectos:

-Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afectación, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodadas.

-Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.

-Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.

El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.

Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:

-Decreto 191/2005, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM de 30 de diciembre 2005).

-Orden de 23 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM de 3 de mayo de 2010).

-Orden de 16 de marzo de 2009, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.

-Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM de 19 de mayo de 2010).

-Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.

#### **Artículo 15. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (OE).**

1. Se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores propios de carácter cultural, arqueológico preferentemente, existentes. Cualquier actuación que se pretenda acometer en estas zonas deberá ser aprobada por la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio a través de sus órganos correspondientes.

<b>ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE LAGARTERA Y PATRIMONIO MONUMENTAL ETNOGRÁFICO E INDUSTRIAL</b>				
<b>Ámbito</b>	<b>Nº</b>	<b>Denominación</b>	<b>Polígono</b>	<b>Parcelas</b>
A.6	07/45/082/09	Ermita de los Mártires	5	72
A.7	07/45/082/10	Ermita de Santa Ana		

2. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

-Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio.

-Real Decreto 111/1986, 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 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM de 7 de octubre de 2013).

3. En el suelo de protección cultural, se permiten los siguientes usos:

-Usos vinculados al sector primario, si bien no se permiten trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección, aspecto a determinar por la consejería competente en materia de patrimonio.

-Uso dotacional de carácter cultural, del tipo de los centros de interpretación, observatorios recorridos, miradores, etc., cuando provengan de iniciativas de la consejería competente.

-Uso terciario hotelero y hostelero.

-Uso residencial unifamiliar de carácter aislado.

-Uso residencial vinculado a la rehabilitación de las construcciones existentes.



4. En el suelo de protección cultural, se prohíbe cualquier otro uso que no esté recogido en el punto anterior.

5. En estas zonas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo que no sea el vinculado a los usos permitidos, aunque tenga carácter temporal o provisional.

6. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma:

*Sexta. Rehabilitación del Patrimonio arquitectónico.*

*Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca, superficie ocupada por la edificación, así como otros requisitos establecidos en el presente Reglamento, a las construcciones vinculadas a usos o actividades relacionados en el artículo 11, ya sean de titularidad pública o privada, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.*

*La no aplicación de dichos requisitos deberá ser motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.*

*Cuando el requisito que se excepcione sea el de superficie mínima de la línea, la resolución deberá indicar qué parte de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos."*

7. Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, debiéndose aplicar de forma preventiva en estas zonas de protección el artículo 27 de la misma que establece lo siguiente:

*Artículo 27. Autorización e intervención en bienes inmuebles.*

*"1. Cualquier intervención que se proyecte realizar en un inmueble del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención.*

*2. La autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural deberá tener carácter previo a la concesión de la licencia municipal que fuese necesaria. A estos efectos, el ente local competente para conceder la licencia deberá velar porque cualquier intervención a realizar en un inmueble incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha cuente con la autorización a que se refiere el apartado uno.*

*3. El promotor o propietario que proyecte realizar dicha intervención deberá aportar un estudio redactado por técnicos competentes en cada una de las materias afectadas, que deberá contener al menos:*

*a) Justificación de la intervención.*

*b) Descripción de los valores patrimoniales del bien y estado de conservación del mismo, estableciendo las causas que inciden en su deterioro.*

*c) Estudios previos que garanticen un adecuado conocimiento del bien y de su desarrollo histórico.*

*d) Propuesta técnica de la actuación con indicación de metodología, productos y materiales. Se tratará de una propuesta de actuación integral y de carácter multidisciplinar, de acuerdo con los criterios de un equipo técnico cuya composición estará determinada por las características del inmueble y el tipo de intervención a llevar a cabo.*

*e) Efectos que la intervención pueda tener en el bien y en los bienes muebles con valor cultural que puedan estar contenidos en el mismo.*

*f) Programa de mantenimiento y conservación.*

*4. A la vista de dicho estudio, la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá autorizar la intervención y, en su caso, establecerá los condicionantes que deberán ser incorporados al proyecto de intervención, en su caso.*

*5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa sobre las autorizaciones que se soliciten en aplicación de este artículo será de tres meses, a contar desde que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, transcurridos los cuales sin haber sido notificada la resolución, los interesados que la hubieran solicitado podrán entenderla desestimada por silencio administrativo.*

*6. Las autorizaciones concedidas a tal efecto podrán ser suspendidas o revocadas en caso de incumplimiento o alteración de los requisitos citados en el apartado 3 o de las condiciones impuestas en la propia autorización, previo trámite de audiencia a los interesados.*

*7. La obtención de las autorizaciones exigidas en la presente ley no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.*

*8. Concluida la intervención el promotor o propietario de la misma deberá presentar informe suscrito por técnico competente en el plazo y en los términos señalados en la autorización. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural dictará resolución a la vista de dicho informe dando por finalizada la intervención, en su caso, y estableciendo las medidas de protección y conservación adecuadas.*

*9. La Consejería citada comunicará, a los ayuntamientos donde se localice la intervención las autorizaciones concedidas, remitiéndoles copia de las mismas, en el plazo de un mes, a contar desde su expedición".*

**Artículo 16. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos. Carreteras:****16.1. Viales (OE).**

1. Se consideran carreteras aquellas vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente 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.

2. En estas infraestructuras viarias es de aplicación la legislación correspondiente en su ámbito competencial:

a) Carreteras estatales:

–Ley 25/1988, de Carreteras del Estado (BOE de 30 de julio de 1988 y corrección de errores de 12 de noviembre de 1988).

–Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 (BOE de 23 de septiembre de 1994).

–Carreteras autonómicas y provinciales.

–Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM de 2 de enero de 1991).

–Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).

–Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM de 25 mayo de 2009)

3. En la actualidad el municipio lo atraviesa la autovía nacional A-5, Madrid-Extremadura, que discurre en el sentido este-oeste del municipio. Esta autovía, que responde también con la denominación E-90, ha modificado su anterior trazado para resolver la circunvalación de las dos poblaciones de Oropesa y Lagartera. Recientemente se ha ejecutado un nuevo enlace a la población a través de una gran rotonda en la carretera –antigua Nacional V, entre las dos poblaciones citadas anteriormente, desde la que se circunvala Oropesa por el oeste de la misma, Variante: Carretera CM-4100.

Será de aplicación la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998), así como el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. En este se describen diversos aspectos que se deben tener en cuenta:

*Artículo 21. Coordinación con el planeamiento urbanístico.*

*1. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo (artículo 10.2).*

*Este informe tendrá carácter vinculante en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.*

*2. Para determinar la incidencia de la construcción de carreteras o variantes sobre el planeamiento urbanístico vigente se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de este Reglamento.*

En este Reglamento se establecen las zonas de protección en el artículo 73, y su delimitación en los artículos 74, 77, y 82 que establecen lo siguiente:

*Artículo 73. Zonas de protección.*

*1. A los efectos de la Ley de Carreteras y de este Reglamento se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección*

*2. A efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones de la propiedad de los terrenos colindantes, los ramales de enlace y las vías de giros de intersecciones tendrán en todo caso la consideración de carreteras convencionales.*

*3. La naturaleza de dominio público de los terrenos e instalaciones de los elementos funcionales de la carretera que establece el artículo 55.3 de este Reglamento, prevalecerá sobre las zonas de servidumbre o afección donde se superpongan.*

*4. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y afección se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de afección, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.*

*5. En los cruces e intersecciones de la Red de Carreteras del Estado con carreteras de titularidad de otras Administraciones Públicas, el ejercicio de las respectivas competencias se coordinarán entre sí, quedando a salvo las atribuciones del Estado sobre las carreteras de su propia Red.*

*Artículo 74. Delimitación.*

*1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y*

*perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.*



2. En túneles, la determinación de la zona de dominio público podrá extenderse a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel y la disposición de sus elementos, tales como ventilación, accesos u otros necesarios.

Artículo 77. Delimitación.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en los artículos 21 de la Ley de Carreteras y 74 de este Reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 82. Delimitación.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Asimismo se debe tener presente la siguiente normativa relacionada con estas carreteras:

–Instrucción 3.1 -IC sobre características geométricas y trazado. Orden Ministerial de 22 de abril de 1964 (BOE de 23 de junio), vigente en la parte no modificada por la Orden Ministerial de 12 de marzo de 1976 (BOE de 9 de abril).

–Normas complementarias de la 3.1-IC sobre trazado de autopistas. Orden Ministerial de 12 de marzo de 1976 (BOE de 9 de abril).

–Previsión de ampliación de autopistas y autovías. Ordenes Circulares 303/89T, de 28 de abril, 305/89P y P, de 20 de agosto, y 310/90 P y P, de 31 de mayo.

–Medianas. Orden Circular 312/90 T y P, de 20 de agosto.

–Calzadas de servicio y accesos a zonas de servicio. Orden Circular 306/89 P y P, de 9 de septiembre (corregida en 25 de noviembre).

–Accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios. Orden de 16 de diciembre de 1997 (BOE de 24 de enero de 1998).

–Recomendaciones para el Trazado de Enlaces.

–Recomendaciones para el Trazado de Intersecciones.

–Áreas de servicio. Orden Circular 320/94 C. y E.

4. En las carreteras autonómicas y provinciales será de aplicación la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE de 11 de marzo de 1991 y DOCM de 2 de febrero de 1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002, de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM de 25 de mayo de 2009). Conforme al capítulo IV de la citada ley, a ambos lados de las carreteras se han de restringir, en las zonas definidas, determinadas obras y actividades.

Las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha son:

Carretera	Categoría	Dominio público	Línea servidumbre	Línea edificación	Línea de protección
CM-5102	Red Comarcal	3 metros	8 metros	18 metros	30 metros
Variante	Red Comarcal	8 metros	25 metros	50 metros	30 metros

En estas carreteras se tendrán en cuenta las siguientes zonas de dominio público y de servidumbre, según los siguientes artículos de la citada ley de carreteras:

–Apartado 1 del artículo 23:

*Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.*

–Apartado 1 del artículo 25:

*1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.*

–Apartado 5 del artículo 27:

*5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.*

*Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.*



Las restricciones en las zonas de uso de las carreteras autonómicas y provinciales se encuentran definidas en los artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la ley citada y se resumen en los siguientes:

- a) En la zona de dominio público de la carretera
1. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.
  2. La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.
- b) En la zona de servidumbre de la carretera:
3. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.
  4. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.
- c) En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:
5. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.
  6. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
  7. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.
- d) En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:
8. 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 construcciones existentes...
  9. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.
- Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.
- e) La posible instalación de cerramientos se ajustará al apartado g) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), en que se indica que en la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetas sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.
- f) La posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera se ajustará al apartado h) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.
- g) Los accesos a carreteras de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la misma Ley:
- Artículo 28*
1. *La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.*
- Artículo 29*
1. *La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.*
  2. *La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.*
- h) Será precisa la autorización específica para todos aquellos casos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles con las indicaciones



anteriores antes de la ejecución de cualquier obra. En este sentido se podrán requerir autorizaciones expresas, del análisis que se haga del proyecto, para los siguientes aspectos:

- Accesos de carretera
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
- Plantaciones en zona de protección
- Construcción de vallado
- Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en . zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

Los nuevos accesos que se prevean deberán contar con una autorización expresa, debiendo contar el proyecto constructivo con un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90. El diseño de los accesos de las carreteras cumplirá con la normativa vigente en materia de carreteras y que es la siguiente:

- Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999 del Mº de Fomento.
- Trayectorias de Giro de vehículos a baja velocidad (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de agosto de 1988.
- Recomendaciones para el proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de enero 1967.
- Recomendaciones para el proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de junio de 1967.
- Accesos a las carreteras del estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de servicio, aprobada por Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento.

Los cruces de las carreteras se efectuarán en mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altere el pavimento de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 metros. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

En los cruces, los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

El gálibo mínimo sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones del artículo 33.2 del reglamento de Alta Tensión, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros. Se deberá especificar, en su caso, el tipo y densidad de las plantaciones en zonas de protección. Se deberá indicar, en su caso, la tipología de valla a emplear en los cerramientos.

5. En la zona de la travesía se mantendrán los actuales criterios en lo referente a la línea de edificación, al tratarse de suelo urbano.

## **16.2. Caminos públicos (OE).**

1. El Ayuntamiento deberá realizar un inventario de caminos públicos en el marco de una ordenanza municipal. No obstante existen diversos caminos que si se han podido identificar, por su uso habitual y reconocido, clasificándolos como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

2. En los caminos públicos es de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM de 2 de enero 1991).
- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM de 25 mayo de 2009).

3. Los caminos públicos del municipio se consideran bienes de dominio y uso público destinados al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada.

4. Se establecen las siguientes características para los caminos públicos dentro del suelo rústico:

- a) Queda fijada a ambos lados del camino de dominio público la línea de edificación a una distancia de diez (10) metros, a contar desde el eje de los mismos.
- b) La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos.
- c) Tales dimensiones se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente MP3 no haya establecido alineaciones por encontrarse en un suelo urbano o urbanizable, donde regirán las condiciones propias del régimen de este suelo.
- d) La anchura de todos los caminos públicos se establece en un mínimo de seis (6) metros, si bien la futura ordenanza podrá verificar tal anchura en el momento de su redacción

## **Artículo 17. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Ferrocarriles (OE).**

1. El término municipal de Lagartera cuenta con una línea de ferrocarril convencional que enlaza Madrid con Lisboa pasando por Badajoz y que se denomina Madrid-Valencia de Alcántara.

Al mismo tiempo se indica que en la actualidad existe un trazado para una línea de alta velocidad que discurrirá al norte de la población junto a la actual vía férrea, y que corresponde con la línea AVE Madrid-Extremadura-Portugal.



El proyecto de esta nueva línea está siendo redactado por la Subdirección General de Planificación y Proyectos del Ministerio de Fomento, el cual cuenta con la aprobación definitiva del estudio informativo por Resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructuras de 23 de abril de 2008 (BOE de 30 de abril de 2008).

2. A estas infraestructuras ferroviarias existentes le es de aplicación la legislación siguiente:

–Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE de 18 de noviembre de 2003).

–Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE de 31 de diciembre de 2004).

–Orden FOM/2230/2005, de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

3. Para las actuaciones a realizar en el municipio se han de cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación, y que se regulan en los artículos 25, 26, 27, 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada:

*Artículo 25 Normas particulares de la zona de dominio público*

1. *La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una 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.*

*Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.*

*En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.*

*En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.*

*Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.*

2. *En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad 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 las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.*

*En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.*

3. *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 atiende 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.*

*Artículo 26 Normas particulares de la zona de protección*

1. *La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.*

2. *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. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:*

a) *Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.*

b) *Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.*

c) *Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.*

d) *Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.*



e) Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.

f) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.

g) Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

h) Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

i) Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

3. 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 pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

4. En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

5. 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 Expropiación Forzosa.

#### Artículo 27 Distancias

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los artículos 25 y 26 para delimitar la zona de dominio público y la de protección.

2. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias 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 infraestructura ferroviaria y a la seguridad y regularidad de la circulación, sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos m

La solicitud de reducción deberá ser acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma. Dicha solicitud se remitirá al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias para que informe en el plazo de dos meses. Asimismo, se remitirá al ayuntamiento para que informe sobre si la solicitud es adecuada para el interés general y para los intereses que representa. Transcurrido dicho plazo sin que dichas entidades informen al respecto se entenderá que no se oponen a la misma.

#### Artículo 28 Régimen de las autorizaciones

1. 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 talar 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.

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

#### Artículo 30 Medidas de protección

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

2. En particular, se observarán las siguientes normas:

a) Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.



b) *Talas de arbolado.* Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.

c) *Tendidos aéreos.* No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

d) *Conducciones subterráneas.* Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.

e) *Obras subterráneas.* Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

f) *Cruces subterráneos.* Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

g) *Cerramientos.* En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

h) *Urbanizaciones y equipamientos públicos,* como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

i) *Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas.* Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

j) *Movimientos de tierras y explanaciones.* Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.

k) *Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes.* Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.



l) Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

m) Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

n) Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

#### Artículo 34 La línea límite de edificación

1. 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 edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c).

2. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Párrafo primero del número 2 del artículo 34 redactado por el apartado tres de la disposición final primera del Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, sobre interoperabilidad del sistema ferroviario transeuropeo convencional («B.O.E.» 7 abril). Vigencia: 8 de abril de 2006.

El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discurra.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

#### Artículo 36 Obras e instalaciones permitidas

1. Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que aquel se haya pronunciado, se entenderá su conformidad con la obra, si ésta no implica cambio del uso o destino de las edificaciones preexistentes.

2. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

#### Artículo 39 Cerramiento de las líneas ferroviarias para garantizar la seguridad en el tráfico ferroviario

1. Las líneas ferroviarias de alta velocidad deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en todo su recorrido.

2. Las líneas ferroviarias convencionales deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en los tramos en los que esté permitido circular a una velocidad superior a 160 kilómetros por hora y, en todo caso, en los calificados como suelo urbano.

La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate, la Dirección General de Ferrocarriles podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente.



3. Las nuevas líneas ferroviarias que se construyan deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía y en todo su recorrido.

4. De todo lo expresado en el articulado precedente, como resumen y en relación con las distancias con respecto a las líneas ferroviarias, en este suelo rústico de protección de infraestructuras ferroviarias, se observará lo siguiente:

a) La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

b) Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

c) La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una 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 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

d) La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

5. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento citado, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad 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 las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

6. 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, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento citado.

7. Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c).

8. Cualquier actuación que se quiera efectuar en la zona de afección de las líneas de ferrocarril deberá contar con la autorización correspondiente del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), haciendo constar que será preceptiva la instalación de un cerramiento tipo a lo largo de la línea de contacto de la parcela con el ferrocarril y la adecuada conservación del mismo.

#### **Artículo 18. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico (OE).**

1. No se establece ninguna protección para las redes de baja tensión. Para el resto de las líneas de media y alta tensión se atenderá a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento de líneas aéreas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.

2. En el término municipal existen las siguientes líneas eléctricas aéreas de alta tensión:

–Línea 220 Kv D/C, Almaraz-Torrijos / Almaraz-Talavera (220EAM-T-TJO / 220EAM-TAL).

–Línea 400 Kv D/C, Almaraz-Villaviciosa 1 y 2 (400ALZ-VVI1 / 400ALZ-VVI2).

–Línea 400 Kv D/C, Arañuelo-Villaviciosa 1 y 2 (400ARN-MOT1 / 400ARN-MOT2).

–Línea 220 Kv D/C, Paralela a vía FF.CC.

3. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

–Decreto 3151/1966, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Líneas Aéreas Alta Tensión.

–Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero de 2008, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instalaciones complementarias ITC-LAT.

–Real Decreto 1955/2000, de 1 de septiembre, por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

–Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

–Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, de Infraestructuras del Sector Energético (BOE de 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.



–Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

–Decreto 5/1999, de 2 de febrero, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.

4. De acuerdo con el Real Decreto 223/2008, cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup> y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.

b) Las distancias de las líneas de alta tensión a edificaciones, carreteras, ferrocarriles y arbolado deberán ajustarse al Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, y en especial en la instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07.

c) En este sentido no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:  $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$  en metros, con un mínimo de 5 metros, y en la que  $D_{el}$  se obtiene de la siguiente tabla en función de la tensión más elevada de la línea, tal y como se expresa en la tabla siguiente:

Tensión red KV	Del metro m	Dpp m
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

d) No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán los siguientes:

–Sobre puntos accesibles a las personas:  $5,5 + D_{el}$ , con un mínimo de 6 metros.

–Sobre puntos no accesibles a las personas:  $3,3 + D_{el}$ , con un mínimo de 4 metros.

e) Existirá una zona de protección del arbolado en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:  $D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el}$ , en metros, con un mínimo de 2 metros, y en la que  $D_{el}$  se obtiene de la anterior tabla en función de la tensión más elevada de la línea.

f) El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se situarán a una distancia de la arista exterior de la calzada superior a vez y media su altura, y siempre por detrás de la línea de edificación.

5. En el suelo de protección ambiental de infraestructuras de línea de tendido eléctrico, se permiten los usos siguientes, con las limitaciones de construcción correspondientes, y siempre que se justifique el cumplimiento de la legislación específica citada:

–Usos vinculados al sector primario.

–Uso forestal y cinegético.

–Infraestructuras de titularidad pública o privada.

–Uso dotacional público o privado asociados al recurso natural objeto de la protección.

–Uso industrial de almacenaje.

–Viviendas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden de 31 de marzo de 2003.

–Uso terciario, con carácter de excepcionalidad

6. En estos suelos de protección, se prohíben los siguientes usos:

–El resto de los usos residenciales.

–Uso industrial productivo.

#### **Artículo 19. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Conducciones de servicios (OE).**

1. 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 o de telecomunicaciones.



En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

–Ley 29/1985, de Aguas, y su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 927/1988.

–Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley de Aguas.

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

2. En este suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se justifique el cumplimiento de la legislación específica citada:

–Usos vinculados al sector primario, si bien no se permite trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.

–Uso forestal y cinegético.

–Infraestructuras de titularidad pública o privada.

–Uso dotacional público o privado.

3. En estos suelos de protección, se prohíben los siguientes usos:

–El resto de los usos residenciales

–Uso industrial, incluyendo la actividad extractiva.

–Uso terciario.

4. 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.

5. Cuando las instalaciones discurran en canal, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de dos (2) metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

#### **Artículo 20. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE).**

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico de reserva será de aplicación la sección VI.1 de las presentes normas urbanísticas.

### **SECCIÓN V.4. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO**

#### **Artículo 21. La unidad mínima de cultivo (OE).**

1. La unidad mínima de cultivo (UMC) en el término municipal, según la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 es la siguiente:

–UMC en secano 3,00 hectáreas

–UMC en regadío 0,25 hectáreas.

2. Las superficies anteriores estarán en vigor en tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley 4/2004, de 18 de mayo, de Explotación Agraria y Desarrollo Rural en Castilla-La Mancha, que podrá fijar otras distintas, las cuales se deberán aplicar, en ese caso, a partir de la entrada en vigor de dicho reglamento.

3. Las parcelas forestales de superficie inferior a 100 hectáreas serán indivisibles, de acuerdo con la Ley 3/2008 (modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre) de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, salvo por causa no imputable al propietario.

### **SECCIÓN V.5. CONDICIONES QUE REGULAN LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN**

#### **Artículo 22. Definición de núcleo de población.**

1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2º f) del artículo 54 TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

En el sentido de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 10.b) del Reglamento de suelo rústico, se entiende por núcleo de población:

a) Todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas (residenciales comerciales o industriales), cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente más pequeño, relacionados entre sí por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente pueden instalarse servicios urbanísticos.

b) Existe formación de núcleo de población, aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos habituales de las áreas urbanas, que cuenten con intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento, o en estas ordenanzas, para el suelo rústico.

c) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde 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.

2. No se considerarán en principio como núcleos de población los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, mientras se mantengan dentro de la finca que justifica su existencia y no se produzcan segregaciones. Las condiciones de edificación en estos conjuntos se regulan en estas ordenanzas.

**Artículo 23. Condiciones objetivas para evitar la formación de núcleo de población (OE).**

1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2º. f) del artículo 54 TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. Con independencia 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, sobre suelo rústico, es imprescindible controlar las segregaciones excesivas en suelos rústicos.

3. Para ello y al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben las parcelaciones en suelo rústico de reserva que incumplan la unidad mínima de cultivo (UMC).

Únicamente se admiten superficies inferiores a la UMC cuando se trate de la ejecución de actividades de entretenimiento o servicio de obras públicas, de ejecución de actividades de telecomunicación o que se añadan a predios colindantes, siempre que se reseñe tal uso en el Registro de la Propiedad y con sujeción a lo marcado en el Reglamento del suelo rústico.

4. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.b.2 del Reglamento de Suelo Rústico, que establece lo siguiente:

*"2) Salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado, se de cualquiera de estos supuestos:*

*1º) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.*

*2º) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas."*

**SECCIÓN V.6. CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA****Artículo 24. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico (OE).**

1. De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución y en aplicación del artículo 9.g) del Reglamento de Suelo Rústico en el supuesto de plantearse una actuación urbanizadora sobrevenida en suelo rústico, será de aplicación la regulación correspondiente a la consulta previa establecida en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 y apartado 7 del artículo 64 del TRLOTAU, as í como en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

2. En este sentido se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los interesados que desean llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU y los artículos 13 y 36 del Reglamento de Suelo Rústico, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.

b) La consulta previa, con independencia de ajustarse a los artículos mencionados anteriormente, deberá justificar los siguientes aspectos básicos:

–Mantenimiento del modelo territorial previsto, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico previsto.

–Mantenimiento del programa de desarrollo previsto.

3. En la solicitud de consulta previa, de acuerdo con el artículo 36.2. RSRLLOTAU, deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, debiéndose justificar, en caso de actuaciones aisladas, su necesidad y las condiciones de su integración con dicha estructura. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9. 1, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, as í como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.

d) Acreditación de la personalidad del solicitante, as í como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.



e) Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.

f) Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, conforme a lo regulado en el artículo 39.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, de acuerdo con el artículo 36.3 del RSRLTAU, al menos, los siguientes informes:

- a) De la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- b) De la Consejería competente en materia de medio ambiente, tanto sobre los valores como sobre los riesgos naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.
- c) De la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.

5. El pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, as í como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

5. En el caso de que la resolución sea favorable, de acuerdo con el artículo 36.4 del RSRLTAU, ésta deberá:

a) Contener los criterios mínimos definidores del contenido de la ordenación urbanística, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento.

## CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

### SECCIÓN VI.1. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

#### Artículo 25. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística (OE).

1. Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes del TRLOTAU, con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en esta sección las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades.

Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011).

2. Tal y como establece el artículo 165 TRLOTAU estarán sujetos a licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular los siguientes:

- a) *Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluida en proyectos de reparcelación.*
- b) *Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.*
- c) *Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.*
- d) *Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.*
- e) *Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.*
- f) *Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.*
- g) *La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.*
- h) *La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.*
- i) *Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abanalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.*
- j) *La extracción de áridos y la explotación de canteras.*
- k) *La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.*
- l) *El cerramiento de fincas, muros y vallados.*
- m) *La apertura de caminos, as í como su modificación o pavimentación.*
- n) *La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.*
- ñ) *La instalación de invernaderos.*
- o) *La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.*
- p) *Las instalaciones que afecten al subsuelo.*
- q) *La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.*



r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Asimismo están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

4. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 TRLOTAU, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

–La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

–La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

#### **Artículo 26. Procedimiento de concesión de licencias. Vigencia de las licencias (OE).**

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor bien sea propietario o actúe en representación.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, o en alguna de las Oficinas a que se refiere la Ley de Procedimiento Común. Los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.

2. Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:

–Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

–Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

–Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación, en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular. administración distinta.

3. Las licencias se deberán conceder o denegar dentro del plazo de dos meses, excepto las de obras menores, vallado de solares y ocupación de edificios que se deberán conceder en un mes.

4. En el caso de exigirse proyecto técnico, éste podrá ser Básico o de Ejecución redactado y firmado por técnico competente. El visado del mismo por el correspondiente colegio profesional se efectuará en los casos establecidos en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

5. Previo a la licencia municipal de obras, sobre Intervenciones de bienes inmuebles del Patrimonio Cultural, se seguirá lo establecido por la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, en su artículo 27, autorización e intervención en bienes inmuebles.

*“1. Cualquier intervención que se proyecte realizar en un inmueble del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención.*

*2. La autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural deberá tener carácter previo a la concesión de la licencia municipal que fuese necesaria. A estos efectos, el ente local competente para conceder la licencia deberá velar porque cualquier intervención a realizar en un inmueble incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha cuente con la autorización a que se refiere el apartado uno.*

*3. El promotor o propietario que proyecte realizar dicha intervención deberá aportar un estudio redactado por técnicos competentes en cada una de las materias afectadas, que deberá contener al menos:*

*a) Justificación de la intervención.*

*b) Descripción de los valores patrimoniales del bien y estado de conservación del mismo, estableciendo las causas que inciden en su deterioro.*

*c) Estudios previos que garanticen un adecuado conocimiento del bien y de su desarrollo histórico.*

*d) Propuesta técnica de la actuación con indicación de metodología, productos y materiales. Se tratará de una propuesta de actuación integral y de carácter multidisciplinar, de acuerdo con los criterios de un equipo técnico cuya composición estará determinada por las características del inmueble y el tipo de intervención a llevar a cabo.*

*e) Efectos que la intervención pueda tener en el bien y en los bienes muebles con valor cultural que puedan estar contenidos en el mismo.*

*f) Programa de mantenimiento y conservación.*

*4. A la vista de dicho estudio, la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá autorizar la intervención y, en su caso, establecerá los condicionantes que deberán ser incorporados al proyecto de intervención, en su caso.*



5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa sobre las autorizaciones que se soliciten en aplicación de este artículo será de tres meses, a contar desde que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, transcurridos los cuales sin haber sido notificada la resolución, los interesados que la hubieran solicitado podrán entenderla desestimada por silencio administrativo.

6. Las autorizaciones concedidas a tal efecto podrán ser suspendidas o revocadas en caso de incumplimiento o alteración de los requisitos citados en el apartado 3 o de las condiciones impuestas en la propia autorización, previo trámite de audiencia a los interesados.

7. La obtención de las autorizaciones exigidas en la presente ley no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

8. Concluida la intervención el promotor o propietario de la misma deberá presentar informe suscrito por técnico competente en el plazo y en los términos señalados en la autorización. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural dictará resolución a la vista de dicho informe dando por finalizada la intervención, en su caso, y estableciendo las medidas de protección y conservación adecuadas.

9. La Consejería citada comunicará, a los ayuntamientos donde se localice la intervención las autorizaciones concedidas, remitiéndoles copia de las mismas, en el plazo de un mes, a contar desde su expedición”.

6. Las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y de la normativa y ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas.

7. Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

–Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

–Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

–Informe jurídico.

–Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

8. Las licencias de usos y actividades se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 169 del TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

–Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

–Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

–Informe jurídico.

–Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

–Inspección y verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

9. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011) en relación con el plazo de vigencia de las licencias y su caducidad:

*Artículo 36. Plazos de vigencia de las licencias de obras.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico, para las autorizaciones en suelo rústico, las licencias urbanísticas de obras contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de las mismas.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.

b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

c) El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 162.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la persona interesada, previa solicitud, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en los apartados anteriores, cuando la paralización se deba a causas no imputables al promotor de la obra, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. En



otro caso, el municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede. En todo caso, la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga.

**Artículo 37. Declaración de caducidad de las licencias urbanísticas.**

1. El órgano competente para conceder las licencias urbanísticas declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la licencia, previo expediente tramitado al efecto, una vez acreditado el transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior, así como de las prórrogas que en su caso se hubiesen otorgado.

2. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas Municipales la declaración de caducidad de una licencia requiere la cumplimentación de los siguientes trámites:

a) Comunicación, en su caso, a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe técnico, que verifique el incumplimiento voluntario de los plazos previstos en la licencia

c) Informe jurídico.

d) Audiencia a las personas interesadas.

3. La declaración de caducidad de la licencia debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.

4. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, se extinguirá la autorización que la misma comporta. Para comenzar o terminar los actos para los que fue concedida la licencia es preciso obtener una nueva licencia urbanística; en tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, previa autorización u orden de la Administración municipal.

5. El Municipio, cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que al efecto se conceda, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.

#### **Artículo 27. Documentación de las licencias (OD).**

1. Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el colegio oficial competente, cuando así sea obligatorio que se presente un Proyecto u otro documento redactado y firmado por técnico competente, debiéndose presentar por triplicado ejemplar. Y en soporte informático Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE A-4.

2. Las informaciones, licencias y otros documentos se ajustarán a las correspondientes ordenanzas fiscales municipales.

3. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011).

#### **27.1. Licencias de parcelación y segregación.**

Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 del TRLOTAU.

a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

–Memoria.

–Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.

–Planos, de referencia con el estado actual.

–De estado actual de la finca matriz y de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.

–Escritura de la finca matriz.

#### **27.2. Licencias de obras de urbanización.**

Deberán contar con los documentos indicados en esta normativa. En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto.

No requerirán licencia municipal las obras de urbanización cuando se trate de obra pública, únicamente se requerirá la aprobación con el órgano municipal correspondiente.

#### **27.3. Vaciados.**

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:



- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de direcciones de obra de técnico competente.
- Planos a escala 1:500, 1:1000, ó 1:2000.

**27.4. Derribos.**

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

**27.5. Apeos y apuntalamientos.**

Se deberá presentar Oficio de Dirección de obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En caso de urgencia se podrá disponer las órdenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

**27.6. Vallados.**

Se presentará plano del terreno que se pretende vallar acompañando de memoria que indique el tipo de valla y presupuesto de la obra.

**27.7. Movimientos de tierras.**

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

**27.8. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.**

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. El Ayuntamiento deberá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Proyecto técnico completo con Memoria, Planos, Pliego de condiciones, Mediciones y - - - . Presupuesto, adaptado al Código Técnico de la Edificación.
- Oficios de Dirección de Obra de Técnicos de grado superior y medio.
- Proyecto de Seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.
- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.
- Proyecto de telecomunicaciones, cuando sea necesario por aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes y visados, cuando así lo exija la legislación vigente. En el caso de viviendas de Protección Oficial se deberán cumplimentar las normas específicas.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurran los requisitos establecidos en el artículo 102 de la TRLOTAU:

- a) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.
- b) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.
- c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación y reste pendiente de abono por éste, y sin perjuicio de la afección a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

**27.9. Licencias para sondeos.**

Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el mismo se deberán reseñar las distancias a otros pozos, así como el consumo anual estimado y el destino del aprovechamiento. Las obras deberán realizarse bajo dirección de técnico competente.

Se deberá inscribir el sondeo en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográficas del Tajo.

**27.10. Primera ocupación o utilización de edificios.**

Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de usos y actividades en la presente memoria y en el artículo 169 TRLOTAU. Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

- Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.
- Presupuesto de liquidación de la obra.
- Certificado final de obras.
- Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.

**27.11. Licencias de actividades.**

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en función de las particularidades del uso y función del establecimiento, con independencia de lo establecido en los artículos 169 a 171 TRLOTAU.

**27.12. Licencias de espectáculos y actividades recreativas.**

Será de aplicación la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM de 31 de marzo de 2011).

**Artículo 28. El Régimen de autorización provisional de actividades (OE).**

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá efectuar la inscripción correspondiente de tal acuerdo en el Registro de la Propiedad.

La tramitación de las mismas seguirá el procedimiento establecido para las licencias de obras.

**Artículo 29. Parcelaciones y Reparcelaciones (OE)**

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable o rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2. De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución:

*Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación material de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente responsable de la ejecución en, pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.*

3. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 del TRLOTAU, así como a lo establecido en el Título II del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

*Artículo 92. La reparcelación.*

*1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.*

*2. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:*

*a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.*

*b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.*

*c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.*

*d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión destinados a dotaciones públicas, así como, la adjudicación a la Administración actuante de los solares en los que se materialice la participación de ésta en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.*

*e) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.*

*3. La sustitución que se refiere la letra e) del número anterior se produce mediante adjudicación de solar o solares resultantes y, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:*

*a) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquéllos afectos al pago de los costes de urbanización y gestión.*

*b) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducido el correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.*

*c) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de suelo de sistemas generales adscritos a la unidad de actuación.*

*4. La delimitación de la unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza de la operación reparcelatoria.*

*La reparcelación puede llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o de oficio por la Administración actuante.*

*El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.*

*5. Reglamentariamente se determinará:*



a) Los supuestos en que es innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el número anterior.

b) La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación que, en todo caso, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1º) Información pública por plazo mínimo de un mes mediante edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

2º) Notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la reparcelación. En la notificación se hará constar la necesidad de que el titular ratifique su facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Si el propietario declinara el ejercicio de dicha facultad, se estará a lo dispuesto en el artículo 118.2.

A los efectos del presente artículo, se considerará titular de derechos afectados por la reparcelación a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a los que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

3º) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas originarias mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

4º) A los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación deberá otorgárseles trámite de audiencia por plazo de un mes, sin necesidad de nuevo trámite de información pública. La notificación que se practique al efecto deberá reunir los requisitos de la regla 2ª de la presente letra.

5º) A los titulares que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública, deberá otorgárseles trámite de audiencia por plazo mínimo de veinte días, sin necesidad de nuevo trámite de información pública.

6º) La adjudicación de solares a la Administración actuante en los que se materialice la participación de ésta en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, podrá realizarse directamente a favor de cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público que designe dicha Administración actuante.

7º) Deberá acreditarse el cumplimiento de la publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora a cuya ejecución sirva.

Artículo 93. Los criterios para la reparcelación.

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos en una reparcelación voluntaria se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por los propietarios afectados, los criterios previstos por la legislación general para las valoraciones por razón de urbanismo, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta Ley.

Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación territorial y urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en el solar resultante adjudicado a un propietario habrá de ser proporcional al aprovechamiento privativo al que éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria. Para garantizar el equitativo reparto de beneficios y cargas, será de aplicación lo prescrito en el número 3 del artículo 72 de esta Ley.

c) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas originarias o, de no ser ello posible, la más cercana posible a esta última.

Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

d) Se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos y solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, los solares resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad de actuación. No obstante, en las actuaciones en que se opere mediante urbanizador, podrá preverse, siempre que se cumplan las condiciones previstas en el apartado 3 de la letra b) del artículo 68 y lo acepte la Administración actuante, el abono en metálico a ésta del excedente y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta o alquiler tasado. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública.

e) En ningún caso, podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.

f) Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

Para que proceda la adjudicación en metálico de defectos o excesos en la adjudicación, deberá acreditarse en el procedimiento el resultado de la formulación de requerimientos fehacientes para determinar a quién corresponde pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación.



Dichos requerimientos podrán formularse entre los propietarios y el urbanizador, cuando sea distinto a éstos, así como unos y otros y la Administración actuante y deberán ofrecer simultánea y alternativamente, el pago o el cobro

de la indemnización en metálico mediante oferta de precio justificada sobre la base de lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, y dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. En el caso de no atención a un requerimiento debidamente formulado se entenderá que el requerido prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

g) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución. En el proyecto de reparcelación, los propietarios y el agente urbanizador podrán alcanzar acuerdos para la retribución en terrenos de los gastos de urbanización que se deriven de dichas indemnizaciones.

h) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar éste acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 94. La reparcelación económica.

1. La reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el veinticinco por ciento de la superficie total de aquella.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen los dos tercios de la superficie total de la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará a:

a) La redistribución material de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico y a establecer las indemnizaciones sustitutorias entre los afectados, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior.

b) El establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias, con las rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas iniciales, que sean pertinentes y las adjudicaciones en favor del urbanizador, si es distinto de los propietarios y de la Administración actuante que procedan.

Artículo 95. La reparcelación voluntaria y la forzosa.

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

2. La propuesta de reparcelación que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Municipio los propietarios y, en su caso, éstos en unión del urbanizador, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio.

3. La reparcelación será forzosa cuando el Municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

4. El contenido documental del proyecto de reparcelación se ajustará al artículo 40 del citado reglamento.

Artículo 40. Proyecto de reparcelación.

1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones

2. El proyecto de reparcelación deberá constar como mínimo de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa que incluirá la referencia al planeamiento para cuya ejecución se realiza, la relación de personas propietarias e interesadas afectadas por la reparcelación, la descripción de las fincas y derechos por ellas aportados, la determinación de las fincas resultantes y una propuesta de adjudicación de las mismas.

b) Memoria económica expresiva de la valoración de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o demolerse para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, que deberá incluir la cuenta de liquidación provisional.

c) Documentación gráfica compuesta, como mínimo, por los planos que se expresan en el artículo 47 del presente Reglamento.

3. Del proyecto de reparcelación y sus sucesivas modificaciones, en su caso, se acompañarán una copia en soporte papel y otra en soporte informático, en formato que contenga georeferenciadas las fincas de resultado y sea compatible con los habitualmente utilizados por el Municipio, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Una vez aprobado definitivamente, se aportarán tantas copias del documento final como exija la normativa hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

### Artículo 30. La ejecución de Actuaciones edificatorias (OE)

1. La edificación de las parcelas o solares resultantes del planeamiento, requerirá, de acuerdo con el artículo 131 del TRLOTAU:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.



b) La edificación sólo será posible con la simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

2. Las parcelas y solares deberá edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación correspondiente. Dicho plazo no podrá superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal de obras.

3. El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica la del deber.

#### **Artículo 31. Plazo para la edificación de los solares (OE).**

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 130 del TRLOTAU las parcelas y los solares deberán edificarse en un plazo inferior a veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

### **SECCIÓN VI.2. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LAS RUINAS**

#### **Artículo 32. Las órdenes de ejecución (OE).**

1. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.

2. Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo, y se podrán efectuar en los siguientes casos:  
Por incumplimiento del deber de conservación de los inmuebles.

Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores contenidos en la legislación urbanística y en el presente MP3.

3. El Ayuntamiento deberá comunicar al particular la orden de ejecución, que deberá reunir los siguientes requisitos:

–Identificación del motivo que justifica la adopción de la orden de ejecución.

–Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.

–Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa posibles.

–Invitación a formular el correspondiente proyecto técnico, cuando sea necesario.

El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos, y en su caso del proyecto técnico necesario. Dicho plazo se podrá ampliar en justificadamente por tiempo que no exceda de la mitad de su duración, para la formulación de alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, de los proyectos antes referidos. (Artículo 74. Instrucción. Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística)

4. Simultáneamente el Ayuntamiento dará información a las administraciones afectadas. Tras el estudio de las alegaciones se resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

5. El destinatario de la orden de ejecución deberá correr con los gastos de la redacción del proyecto, en su caso, de las tasas derivadas del procedimiento y de las operaciones de la ejecución de la orden. En caso necesario el Ayuntamiento podrá recaudar tales cantidades por los procedimientos de ejecución sustitutoria previstos en la legislación.

6. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

#### **Artículo 33. El deber de conservación y rehabilitación (OE).**

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

2. El Ayuntamiento, a través de ordenanza municipal, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 del TRLOTAU.

3. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

#### **Artículo 34. El estado ruinoso de las edificaciones (OE).**

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento Común vigente y se recoge en el artículo 139 del TRLOTAU:

*Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:*

a) *Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.*

b) *Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los*



efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

### SECCIÓN VI.3. LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

#### Artículo 35. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE)

1. En las áreas de suelo rústico que no se encuentran clasificadas como suelo rústico no urbanizable de protección, se entenderán que quedan como suelo rústico de reserva.

En el suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos (en los términos que establece el RSRLTAU establece), que no están prohibidos o excluidos expresamente. En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos siguientes:

a) Los actos 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 adecuadas y ordinarias.

b) Los anteriores actos no pueden suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino, ni la transformación de las características de la explotación.

c) Los anteriores actos deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación prevista.

2. El suelo rústico de reserva podrá ser destinado total o parcialmente, en los términos establecidos en el TRLOTAU y en el RSRLTAU, para las siguientes actuaciones permitidas en él, sin necesidad de obtener la calificación urbanística:

–Las 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 y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

–Las relativas a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

–Los vallados y cerramientos de parcelas.

–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. 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).

–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.

–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.

3. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley, y siempre que la ordenación no los prohíba, se permiten las siguientes actuaciones:

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

b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

#### Artículo 36. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE).

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 del TRLOTAU siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y por el presente planeamiento, por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

**Artículo 37. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE).**

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares y la calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas en el suelo rústico y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras se ajustará a lo establecido en el título V del Reglamento de Suelo Rústico en el articulado al que ya se ha hecho referencia, que se asume como propio de esta documentación:

**1.1. Actos que requieren calificación.**

1. En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:

a) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.

b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.

2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11 del RSR, con la única excepción de los siguientes:

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

b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

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

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

4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

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

b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.

c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en ese Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitirla correspondiente licencia.

d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente,

5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

**1.2. Contenido de la calificación.**

1. La calificación urbanística, cuando sea precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico de reserva, promovidos por particulares, deberá:

a) Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible y se haya emitido con carácter previo a la resolución de calificación urbanística.

b) Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; en caso de ser necesaria, dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perimetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de replantación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable.

c) Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este plan sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades, extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

2. La calificación que legitime actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá contener las determinaciones establecidas en el número 1 anterior y mencionar de manera expresa la legislación sectorial concreta que posibilita la realización de los mismos.



3. El órgano competente podrá denegar la calificación urbanística del suelo rústico mediante resolución motivada, de conformidad con lo establecido en el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando a su juicio la actividad de que se trata pueda provocar un impacto territorial indeseable o perjudicar la conservación de los valores naturales del suelo rústico

2. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el título V del Reglamento de Suelo Rústico en el articulado al que ya se ha hecho referencia, que se asume como propio de esta documentación:

2.1. Las licencias municipales deberán integrar el contenido de las calificaciones urbanísticas previas al título de condiciones legales mínimas.

Cuando, de conformidad con el artículo 37.4 de este Reglamento, la calificación urbanística del suelo rústico de reserva se entienda implícita en la aprobación de proyectos u obras promovidas por particulares, la licencia municipal deberá concretar las características del aprovechamiento

que otorgue, así como las condiciones para su materialización de conformidad con la declaración de impacto ambiental; fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y su entorno; y establecer el plan de restauración o de obras o trabajos para la corrección de los efectos de la actividad de que se trate, en los términos previstos en el artículo 38.1. Asimismo fijará, en su caso, el canon urbanístico de acuerdo con el artículo 33 de este Reglamento.

2.2. Las licencias municipales se otorgarán:

a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial correspondiente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones dominiales o de servicio público.

c) Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial en los casos previstos en el número 4 del artículo 11, sin perjuicio de lo establecido al respecto en la legislación sectorial para la extracción o explotación de recursos y la primera transformación de éstos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. la primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

2.3. Las licencias municipales caducarán:

a) Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.

b) Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.

2.4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

#### SECCIÓN VI.4. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

##### Artículo 38. Protección de la legalidad urbanística (OE).

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 del TRLOTAU, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones de estas NN.SS, se actuará conforme se marca en el Título III del citado Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. El procedimiento será el marcado en la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local.

3. La función inspectora del Ayuntamiento se efectuará en los términos que establece el artículo 174 del TRLOTAU, dentro del ámbito de su competencia, y asumirá las siguientes labores:

–Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de la TRLOTAU, así como de las disposiciones que la desarrollan y complementan.

–Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar dicha normativa.

–Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación de la normativa urbanística y del planeamiento.

–Informar y proponer a las administraciones competentes la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue conveniente para el cumplimiento de dichos objetivos.



–Instruir los expedientes sancionadores correspondientes.  
–Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y urbanística.

–Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

4. El régimen, en materia de disciplina territorial y urbanística, de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística se define en los artículos 177 y 178 del TRLOTAU. Asimismo se define en el artículo 179 del TRLOTAU las actuaciones ilegales y el procedimiento de legalización, en su caso, de las mismas.

*Artículo 177. Las edificaciones, construcciones e instalaciones y las operaciones y actividades clandestinas.*

*Se consideran actuaciones clandestinas las edificaciones, construcciones e instalaciones, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos.*

*Artículo 178. El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.*

*1. Cuando cualquiera de las restantes Administraciones, en el ejercicio de sus funciones, aprecien la existencia de actuaciones clandestinas deberán ponerlo en conocimiento del Municipio o Municipios en cuyo término se estén o se hallen realizando las mismas.*

*Igualmente, deberán notificar a la persona o personas que consten como interesados en los registros de la entidad denunciante la comunicación a la Administración urbanística competente.*

*2. Recibida la denuncia o apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística en el caso de que la actuación sea legalizable.*

*A la notificación se acompañará la información urbanística que deba tener en cuenta el propietario para la elaboración del proyecto.*

*El proyecto de legalización deberá acompañar, los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.*

*3. La Administración Municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación.*

*En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en la presente Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio de la Administración Municipal no procediera la legalización, se ordenará la demolición del edificio sin más trámite.*

*Podrá otorgarse un acto de legalización parcial o sujeto a condición, en el plazo de un mes, con las condiciones y requisitos previstos para las licencias parciales o sujetas a condición reguladas en el artículo 168, previa verificación de los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos a que se refiere el número 2 de este artículo.*

*Deberá comunicarse al denunciante, la incoación del expediente así como el acto de resolución del mismo.*

*4. La Administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:*

*a) Cuando se refieran a operaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria, o cuando ésta fuera susceptible de ello el depósito de las mismas bajo custodia de la Administración Local.*

*b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad salvo que se trate de edificios habitados.*

*c) Desalojo y precinto de los inmuebles, salvo aquellos que tuvieran la condición legal de domicilio.*

*5. La legalización de operaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad de los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.*

*6. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la operación o actividad clandestina y de su legalización.*

*Artículo 179. Las actuaciones ilegales.*

*1. Las actuaciones que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales.*

*2. Las actuaciones ilegales estarán sujetas al procedimiento de legalización regulado en el artículo anterior, con las siguientes peculiaridades:*

*a) El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.*

*b) En ningún caso podrán legalizarse:*

*1) Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.*

*2) Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.*



3. La existencia de acto administrativo legitimador de operaciones y actividades no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en la presente sección. En este caso, la Administración urbanística competente también podrá adoptar las medidas cautelares previstas en el número 4 del artículo 178.

Cuando el acto legitimador fuera una licencia o autorización urbanística, en el trámite de formulación del correspondiente proyecto de legalización el particular podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que justifiquen la correspondiente licencia o autorización urbanística. Recibidas dichas alegaciones no podrá resolverse el expediente de legalización sino tras la emisión del informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá dictaminar si la licencia o autorización urbanística que amparaba tales obras es nula de pleno derecho, a través del procedimiento incidental de revisión de oficio, regulado en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Recibido el correspondiente informe, la Administración resolverá las alegaciones sobre la legalidad de la respectiva licencia o autorización urbanística, y la continuación, en su caso, del expediente de legalización. La tramitación del incidente de revisión de oficio no suspende la tramitación del procedimiento de legalización.

5. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística se efectuarán conforme establece el artículo 182 del TRLOTAU:

**Artículo 182.** Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.

1. Las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística derivadas de operaciones o actuaciones clandestinas o ilegales serán determinadas en la resolución del expediente de legalización tramitado de conformidad con lo previsto en el artículo 178 de esta Ley, o en la orden de ejecución que se adopte al efecto. En la resolución del expediente se señalarán los plazos para la realización de las operaciones de restauración o recuperación.

2. En la determinación de tales operaciones deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en la presente Ley.

3. Las operaciones de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de los propietarios de los terrenos, inmuebles o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales obras con los efectos previstos en el artículo 176 para las órdenes de ejecución.

4. Transcurridos cuatro años desde la terminación de la operación o cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.

No obstante, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En dicho proyecto, se contemplarán el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto de la actuación en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.

5. El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige para las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo:

a) Ejecutados sin licencia, autorización previa o calificación territorial o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando sean preceptivas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como suelo rústico de protección ambiental por la ordenación territorial y urbanística,

b) Ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, o

c) Que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. La no ejecución de las órdenes de restablecimiento de la realidad física dará lugar a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe del 10% del valor de la operación o actuación clandestina o ilegal, así como al traslado del expediente de legalización al Ministerio Fiscal.

### **Artículo 39. Las infracciones y sanciones urbanísticas (OE).**

1. El TRLOTAU establece distintos tipos:

En el artículo 183 se establecen las infracciones territoriales y urbanísticas, que se asumen como propias en este documento:

1. Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelos rústicos no urbanizables de especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubique en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.

c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad poblacional y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie



de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, que se consideran como infracciones leves.

b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

d) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La obstaculización de la labor inspectora.

h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

3. Son infracciones leves las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en esta Ley merezcan tal tipificación y, en todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en esta Ley y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

En el artículo 192 se establecen las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.

1. Las obras de urbanización e implantación de servicios de carácter clandestino que se realicen en suelo rústico o urbanizable siempre que en este último caso no exista programa aprobado que lo desarrolle o no se ajusten a las determinaciones de éste, se sancionarán con multa equivalente al importe de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones será, en todo caso, de 3.000 euros.

En suelo urbano o urbanizable con programa aprobado, la sanción será del 20 al 25% del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del 5% del valor de la obra ejecutada.

2. El incumplimiento de los compromisos contraídos con relación al planeamiento, gestión y ejecución se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros.

3. Las entidades de conservación legalmente constituidas que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones, serán sancionadas con multa de 600 a 60.000 euros. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

En el artículo 193 se establecen las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.

1. La parcelación realizada en suelo urbano que contravenga lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística aplicable se sancionará con multa del 10 al 15% del valor en venta de los terrenos afectados.

Cuando la parcelación se realice en suelo urbanizable que carezca de los instrumentos de ordenación necesarios para su desarrollo la multa será del 10 al 15% del valor en venta de los terrenos afectados.

La parcelación que se realice en suelo rústico se sancionará con multa del 20 al 25% del valor de los terrenos afectados.

2. Las parcelaciones o división de parcelas consideradas como indivisibles o que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima se sancionarán con multa del 10 al 15% del valor en venta de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

3. La parcelación o división de parcelas clandestina será sancionada con multa del 5% del valor en venta de los terrenos.

4. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los cinco años.

En el artículo 194 se establecen las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.

1. Se impondrá multa del 50% del valor de la obra ejecutada a quienes realizaran o hubieran realizado obras de edificación en las siguientes condiciones:

a) Que no correspondan al uso del suelo en el que se ejecutan o han ejecutado.

b) Que superen la altura, superficie y volumen edificable, densidad poblacional, ocupación o contravengan retranqueos permitidos por el plan.

c) Que no respeten, en suelo rústico, las reglas establecidas en el número 2 del artículo 55.

d) Las que consistan en obras de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios fuera de ordenación.

2. Con independencia de su legalización o no, se sancionará con multa del 100 al 200% del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas a quienes realicen obras, instalaciones o acciones en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección, que impidan o perturben dichos usos o condiciones. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre los 600 y los 60.000 euros.

3. La alteración del uso del edificio, planta, local o dependencia a que estén destinados por los planes u ordenanzas será sancionada con multa del 25 al 50% del valor de lo alterado.



4. Se sancionará con multa de 150 a 3.000 euros a quienes coloquen carteles de propaganda sin licencia. La sanción se graduará en función de la localización, tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la Administración requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

En el artículo 195 se establecen las infracciones y sanciones en materia de medio ambiente cultural y natural.

1. Se sancionará con multa del 200 al 300% del valor de lo destruido a quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por el planeamiento, por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional.

2. Se sancionará con multa del 75% del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que infrinjan las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

3. Asimismo se sancionará con multa del 75% del valor de la obra ejecutada, la realización de construcciones que afecten a lugares de paisaje abierto y natural o a las perspectivas que ofrezcan los conjuntos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales y a las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, cuando la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan o desfiguren la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo e infrinjan el planeamiento vigente.

4. Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque forestal, arboleda que deba conservarse, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionadas con una multa de 60 a 6.000 euros. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que tenga la infracción en relación con el uso previsto.

El propietario estará además obligado a restaurar la realidad física alterada. No podrá ser autorizada ninguna urbanización hasta que no se realice la correspondiente repoblación forestal, según el plan establecido por el órgano competente.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los tres años.

2. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.

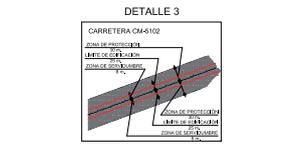
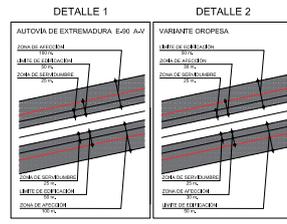
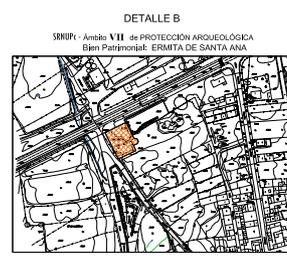
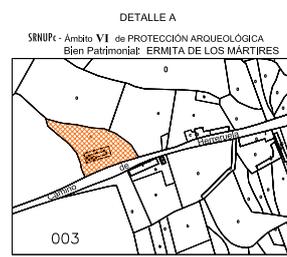
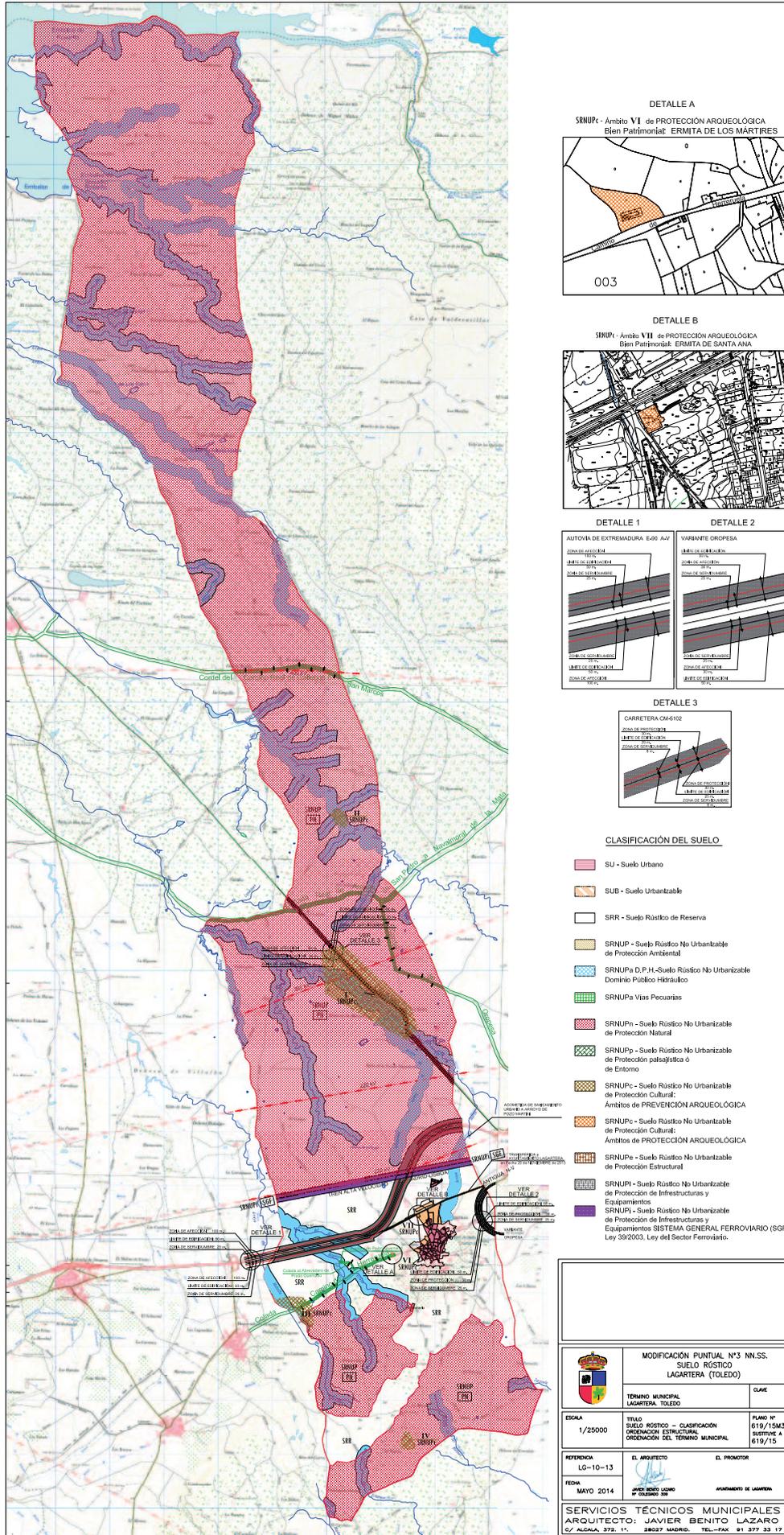
### PLANOS

Los planos incluidos y que recogen esta propuesta de Modificación Puntual n.º 3, son:

PLANO 01: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.  
PLANO 619/15: PLANO CLASIFICACIÓN -actuales NN.SS. Municipales-  
PLANO 619/15M: SUSTITUYE AL PLANO 619/15.  
PLANO SUELO RÚSTICO CLASIFICACIÓN.  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL  
ORDENACIÓN DEL TÉRMINO.

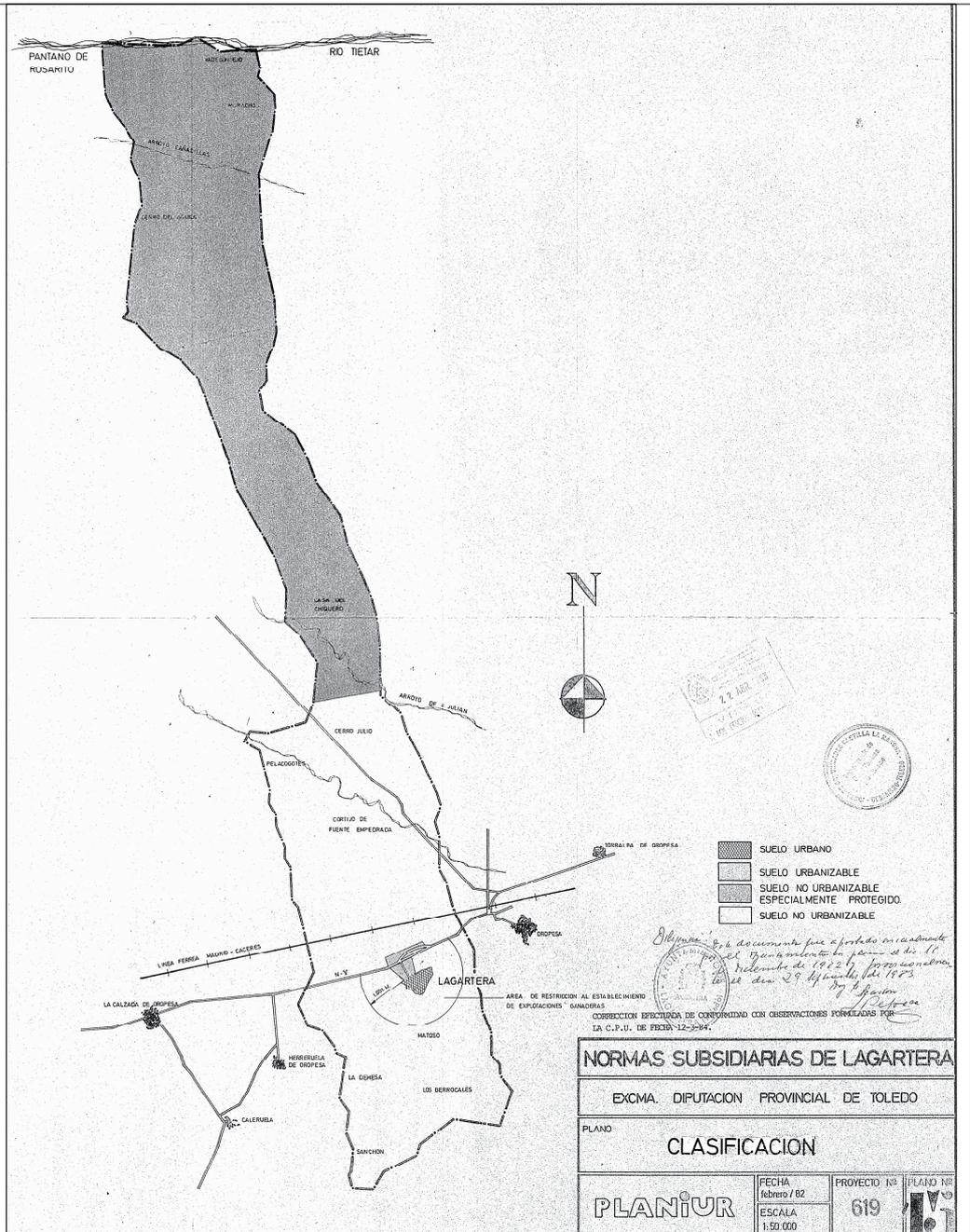
Su tramitación se realizará de acuerdo a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (D.O.C.M. número 97, de 21 de mayo).

Lagartera, diciembre de 2014.-Javier Benito Lázaro, Arquitecto.



- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- SU - Suelo Urbano
  - SUB - Suelo Urbanizable
  - SRR - Suelo Rústico de Reserva
  - SRNUP - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental
  - SRNUPa D.P.H. - Suelo Rústico No Urbanizable Dominio Público Hidráulico
  - SRNUPa Vías Pecuarías
  - SRNUPn - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural
  - SRNUPo - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección paisajística ó de Entorno
  - SRNUPc - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural: Ámbitos de PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA
  - SRNUPc - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural: Ámbitos de PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
  - SRNUPe - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural
  - SRNUPi - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos
  - SRNUPi - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (SGF) Ley 39/2003, Ley del Sector Ferroviario.

		<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 NN.SS.</b> <b>SUELO RÚSTICO</b> <b>LAGARTERA (TOLEDO)</b>	
TERMINO MUNICIPAL LAGARTERA, TOLEDO		C/QUE	
ESCALA 1/25000	TÍTULO SUELO RÚSTICO - CLASIFICACIÓN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ORDENACIÓN DEL TERMINO MUNICIPAL	PLANO Nº 619/15M3 SUMINISTRO A 619/15	
REFERENCIA LG-10-13	EL ARQUITECTO	EL PROMOTOR	
FECHA MAYO 2014	JAVIER BENITO LAZARO # COLEGIADO 389	AYUNTAMIENTO DE LAGARTERA	
<b>SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES</b> ARQUITECTO: JAVIER BENITO LAZARO C/ ALONSA, 376. 11. 28027 MADRID. TEL-FAX: 91 377 33 17			



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE LAGARTERA**

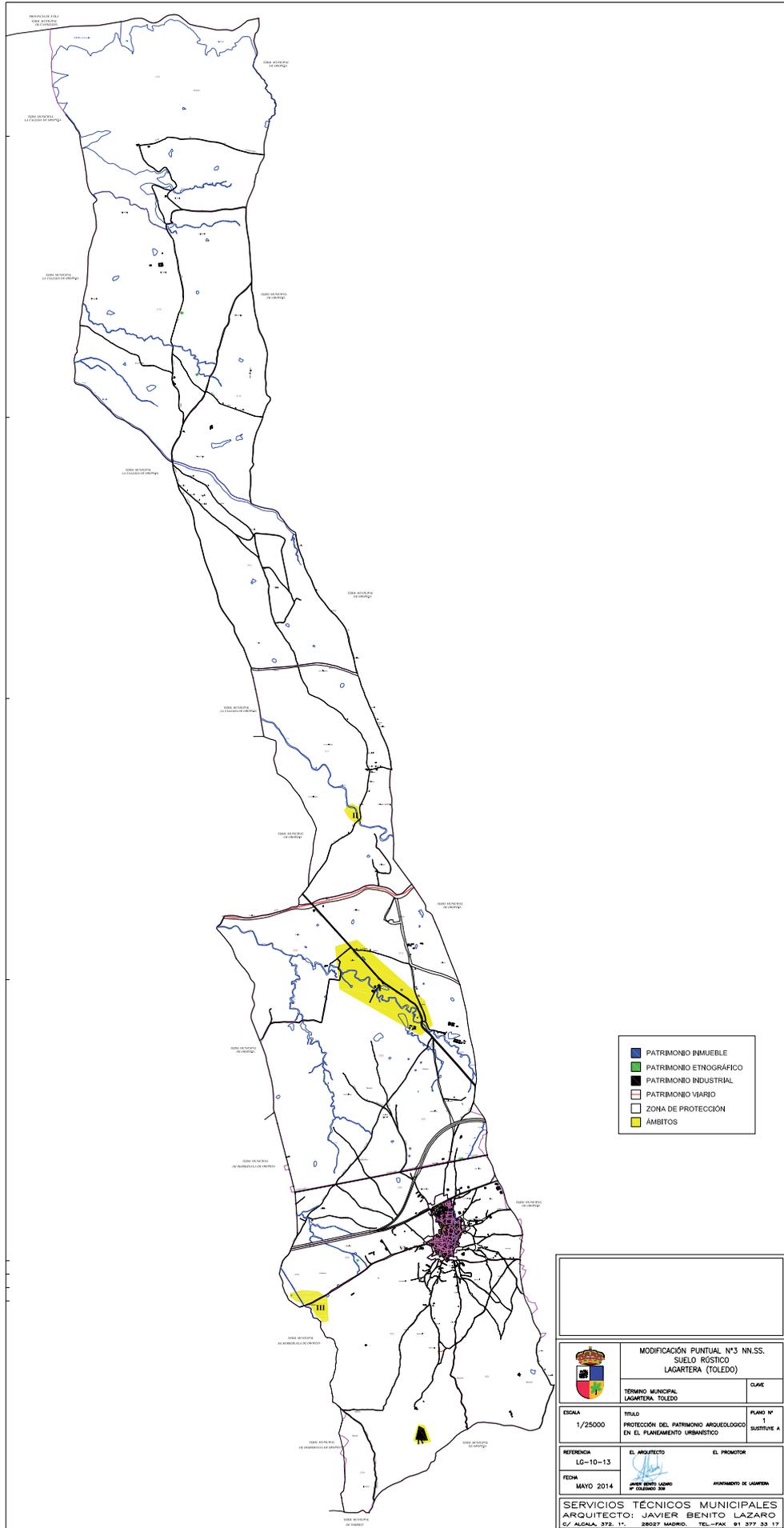
EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE TOLEDO

PLANO  
**CLASIFICACION**

<b>PLANIUR</b>	FECHA febrero / 82	PROVOCIO Nº 619	PLANO Nº 15
	ESCALA 1:50.000		



	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 NN.SS. SUELO RÓSTICO LAGARTERA (TOLEDO)	
	TERMINO MUNICIPAL LAGARTERA, TOLEDO	CLAVE
ESCALA 1/50000	TITULO ESTADO ACTUAL según Plano NN.SS VIGENTES CLASIFICACIÓN	PLANO Nº 619/15 SUSTITUYE A
REFERENCIA LG-10-13	EL ARQUITECTO 	EL PROMOTOR
FECHA MAYO 2014	JAVIER BENITO LAZARO Nº COLEGIADO 309	AYUNTAMIENTO DE LAGARTERA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES ARQUITECTO: JAVIER BENITO LAZARO C/ ALCALA, 372. 1º. 28027 MADRID. TEL.-FAX 91 377 33 17		



	PATRIMONIO INMUEBLE
	PATRIMONIO ETNOGRÁFICO
	PATRIMONIO INDUSTRIAL
	PATRIMONIO VIARIO
	ZONA DE PROTECCIÓN
	ÁMBITOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 3 NN.SS. SUELO RÚSTICO LAGARTERA (TOLEDO)		
TÉRMINO MUNICIPAL LAGARTERA, TOLEDO	CLAVE	
ESCALA 1/25000	TÍTULO PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	PLANO N.º 1. SUSTITUIVE A
REFERENCIA LG-10-13	EL ARQUITECTO JAVIER BENITO LAZARO N.º COLEGIADO 309	EL PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE LAGARTERA
FECHA MAYO 2014		
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES ARQUITECTO: JAVIER BENITO LAZARO C/ ALDANA, 372. 1.º. 28027 MADRID. TEL.-FAX: 91 377 33 17		



## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LAGARTERA (TOLEDO)

La Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en su artículo 1.2 reconoce que *"Forman parte del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha los inmuebles y objetos muebles de interés histórico, artístico, arqueológico, científico o técnico de interés para Castilla-La Mancha"*.

El Decreto 180/2004, de 18 de mayo (DOCM número 86, de 21 de mayo de 2004), atribuye a la Consejería de Cultura la protección y promoción del Patrimonio Histórico y, concretamente, a la Dirección General de Patrimonio y Museos, las funciones de *"conservación, estudio, restauración, defensa del patrimonio monumental, mueble, artístico, arqueológico, etnográfico, científico y técnico de interés para Castilla-La Mancha, así como el ejercicio de las facultades para su vigilancia y tutela, incluido el régimen sancionador [...]"*.

Por otra parte el artículo 4 de la Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha reconoce que *"Los Ayuntamientos y demás corporaciones públicas territoriales e institucionales de Castilla-La Mancha cooperarán con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha comprendido en su ámbito territorial de actuación, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Vendrán obligados a notificar a la Consejería de Cultura cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán, asimismo, las demás funciones que tengan atribuidas en virtud de esta Ley"*.

Asimismo en el artículo 20 de la citada Ley 4/90 se especifica que *"en los planes urbanísticos deberá incorporarse la documentación arqueológica necesaria para garantizar las medidas preventivas y de conservación de este patrimonio. En cada uno de los ámbitos físicos a que se refiere el planeamiento elaborado deberá incorporarse como documentación informativa la carta arqueológica que será facilitada por la Consejería de Cultura, que recoja todos los conocimientos existentes sobre dicho territorio"*.

### GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO: PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

La gestión del Patrimonio Arqueológico requiere como labor previa una específica documentación de los recursos patrimoniales. En el ámbito institucional los bienes que integran el patrimonio histórico de Castilla-La Mancha resultan organizados, a efectos de su protección específica, en Bienes de Interés Cultural (en adelante BIC), Parques Arqueológicos, Bienes incluidos en el Inventario (Bienes Inventariados) e Inventario de Carta Arqueológica. Este último es el instrumento que recoge toda la documentación patrimonial existente sobre bienes susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, como instrumento de gestión que no de información pública, para garantizar con ello la protección y conservación.

Pero también en la gestión resulta necesaria la planificación del uso e información que genera para ejercer un control –cuyo fin inmediato es la protección–. Por ello, además de la labor de la Dirección General de Patrimonio y Museos, la planificación territorial se erige como uno de los instrumentos que mejor pueden garantizar la conservación y salvaguarda preventiva de este tipo de patrimonio en cualquier tipo de intervención sobre el territorio.

Ambas cuestiones, documentación y planificación urbanística son reconocidas por la propia Ley 4/90 (documentación arqueológica, paleontológica, etnográfica e industrial en los artículos 19, 22.2 y 23.4; y planificación urbanística citada en el artículo 20).

En consecuencia, es a dicha Dirección General a la que, en el ejercicio de tales funciones, le corresponde el asesoramiento en la redacción de las normas de actuación sobre el Patrimonio Histórico para su inclusión en los instrumentos de Planificación Territorial, que materializa mediante articulación de los espacios, lugares, ámbitos, zonas o áreas que contienen o son susceptibles de contener restos de interés patrimonial y sus interacciones con el medio, así como las fórmulas de procedimiento, y los catálogos existentes (con sus limitaciones de información pública).

### NORMAS MUNICIPALES DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Estas prescripciones tienen por objeto la conservación y salvaguarda del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico, Etnográfico e Industrial del municipio de Lagartera, para su debida exploración, documentación y puesta en valor, como instrumento imprescindible para un mejor conocimiento histórico del municipio.

1. Objeto, definición y localización.
2. Normas de actuación.
3. Normas de inspección y conservación.

#### 1. Objeto, definición y localización.

1.1. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de los yacimientos arqueológicos y los Ámbitos de Protección y de Prevención Arqueológicos señalados no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando, o conociéndose, los restos patrimoniales descritos.



Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Lagartera se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 4/90, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (D.O.C.M de 13 de junio de 1990; B.O.E. de 14 de septiembre de 1990) y, con carácter supletorio, de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. número 155, de 29 de enero de 1986) y del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. número 24, de 28 de enero de 1986), por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Castilla-La Mancha, así como cuantas disposiciones adicionales resulten en vigor durante la vigencia de los Planes.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en concordancia con la Ley 4/90, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley.

Asimismo, y recogiendo lo dispuesto en el artículo 2, apartado b, del Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico, de 1969 (ratificado por España en 1975), así como el artículo 2, apartado b, del Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico, de 1992 (firmado por España y pendiente de ratificación), será obligatorio que se planifique la constitución de "zonas de reserva para la conservación de testimonios materiales" o "reservas arqueológicas, incluso cuando aparentemente no existan vestigios en la superficie o bajo el agua, para la preservación de testimonios materiales que puedan ser estudiados por las generaciones futuras".

En este sentido el artículo 20 de la Ley 4/90, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, expresa la necesidad de la inclusión de la información arqueológica en los instrumentos urbanísticos, de forma que recoja las normas de actuación con respecto al Patrimonio Arqueológico, y según el artículo 21.2 "La Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo (informes arqueológicos), establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente".

Siendo el Plan de Ordenación Municipal una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar tanto en las Zonas arqueológicas incoadas o declaradas Bien de Interés Cultural, como sobre los Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológicos, o sobre los Bienes incluidos en el Inventario de la Comunidad de Castilla-La Mancha, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda incluida la obligatoriedad del cumplimiento de dicho capítulo, toda vez que contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

1.2. Bienes de Interés Cultural (BIC): Son la máxima figura de protección jurídica y protección singular expresada tanto en la Ley 16/85, de Patrimonio Histórico Español (para inmuebles los artículos 9 a 25), como en la Ley 4/90, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (para inmuebles los artículos 6 a 15). En el anexo 1 figuran tanto los BIC genéricos declarados por ley, como los específicos del término municipal.

1.3. Ámbitos de interés arqueológico: El término municipal de Lagartera, a los efectos de su protección arqueológica, y según lo definido en el artículo 21 de la Ley 4/90, se consideran incluidos, tanto las zonas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se ha presumido la existencia de restos arqueológicos, como también aquellos elementos en aplicación de la delimitación del ámbito de la arqueología industrial dispuesto en el artículo 22 de dicha Ley (anexo 2).

## 2. Normas de actuación.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 4/90, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se desarrollan las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnológico en la Comunidad de Castilla-La Mancha. Dicho procedimiento técnico de actuación se adjunta como documentación anexa, para facilitar a los solicitantes.

### 2.1. Normas de Información:

a) La información patrimonial considerada pública sin otras restricciones que las legalmente expresadas es la que figura en:

1. Inventario de Bienes de Interés Cultural.
2. Inventario de Bienes Inmuebles.

b) La Carta Arqueológica es considerada como un instrumento de gestión administrativa y no de información pública. Por lo tanto, en aras de una mejor protección y valoración, debe ser utilizado de manera responsable por parte del Ayuntamiento, únicamente para ejercer sus funciones de conservación y custodia definidas en el artículo 4 de la Ley 4/90, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. Así, únicamente podrán otorgar información pública o publicidad de los Catálogos de Ámbitos de Protección y de Prevención Arqueológicos. Para el resto de los catálogos (yacimientos arqueológicos, paleontológicos, arte rupestre, vías y caminos históricos, etnográficos, arqueología industrial, etc.) resultará necesaria solicitud justificada y autorización expresa (de responsabilidad en el uso, función e interpretación) de la información por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

### 2.2. Normas para Intervención en Ámbitos de Protección (A) y Prevención (B):



a) Ante cualquier solicitud de obra o proyecto que afecte a los elementos inmuebles, elementos, ámbitos o yacimientos identificados en los catálogos aludidos en la definición, o a su subsuelo, será necesaria *la resolución previa expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura*. Dicha resolución es anterior al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) Para la obtención de dicha resolución *“el propietario o promotor de las obras deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras”*, según lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 4/90, de Castilla-La Mancha.

1. La intervención arqueológica *será dirigida y suscrita por técnico arqueólogo competente* según lo dispuesto en el artículo 16.1 y 17 de la Ley 4/90, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, o cualquier disposición al efecto que se articule mediante orden o reglamento, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico y Museos de la Consejería de Cultura.

c) La dirección arqueológica valorará de forma no vinculante la importancia de los restos hallados, así como las medidas de conservación, corrección o compensación propuestas a la Dirección General.

d) *“La Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente”* (artículo 21.2 de la Ley 4/90).

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos *“in situ”*, pueden darse los siguientes casos:

1) Para los Ámbitos de Prevención (B), en el momento que se produzcan resultados arqueológicos positivos y/o se documenten estructuras de tipo inmueble o mueble que la Dirección General de Patrimonio y Museos considere que deben ser conservados *in situ*, pasarán a obtener automáticamente la calificación de Ámbito de Protección (A), sin perjuicio de otras calificaciones o declaraciones específicas o complementarias.

2) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, y si éste fuera negativo, de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla-La Mancha. Si la conservación de los restos *“in situ”* supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

3) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre *“in situ”*, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviera fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeadado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

### 3. Normas de inspección y conservación.

Los procedimientos de control e inspección arqueológicos atribuidos en virtud del artículo 16 de la Ley 4/90 a la Consejería de Cultura, se habilitarán en los Arqueólogos o Técnicos de Patrimonio Histórico (con experiencia en direcciones arqueológicas) pertenecientes a la Dirección General, Delegaciones Provinciales correspondientes, Comisiones de Patrimonio existentes, Servicios de Arqueología Municipales autorizados, Asistencias Técnicas Arqueológicas expresamente autorizadas por la Administración competente, o aquellas personas con cualificación técnica arqueológica suficiente que designe expresamente el Director General de Patrimonio y Museos.

Los Cuerpos de Seguridad del Estado, en aras del desarrollo de las tareas de protección y salvaguarda del Patrimonio Histórico, se encuentran habilitados para ejercer las tareas de control de expolios arqueológicos y vigilancia de obras, así como facilitar las tareas de control e inspección de los técnicos designados por la Dirección General de Patrimonio y Museos, contando con acceso a la información contenida en los catálogos de Patrimonio con los que cuente el municipio.

En el caso de que el municipio promueva la creación de un Servicio de Arqueología Municipal, con la dotación o acreditación de técnico cualificado específico (refrendado por la Dirección General de Patrimonio y Museos), dicho técnico estará habilitado para la inspección de vigilancia de cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo. Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos, se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina, a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de la conservación de los elementos, yacimientos incluidos en los catálogos e inventarios, así como cualquier tipo de obra que



implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico mediante estudio al efecto conforme al artículo 21 de la Ley 4/90. De la misma forma, resultan prohibidos los vertidos de escombros y basuras en Ámbitos A y B sin la preceptiva autorización de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

En los Ámbitos en los que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

a) Sobre estos ámbitos y en función del tipo de actividad se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.

c) En yacimientos de especial relevancia podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano, concentración parcelaria o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre o yacimiento visitable, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

#### **4. Normas sancionadoras.**

Con independencia de las atribuciones municipales en materia de régimen sancionador, el Decreto 166/2003, de 22 de julio (DOCM número 107, de 24 de julio de 2003), atribuye a la Dirección General de Patrimonio y Museos la competencia en el régimen sancionador en materia de Patrimonio Histórico, por lo que se atenderá asimismo a lo dispuesto tanto en el capítulo II, artículos 60, 61 y 62 de la Ley 4/90, en el Título IX de la Ley 16/85, en el Título V, artículos 16 al 21 de la Ley 4/01, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha, como a cuantas disposiciones jurídicas en esta materia se establezcan por Ley, Decreto u Orden.

#### **5. Hallazgos casuales.**

Todas las actuaciones, intervenciones o hallazgos que se produzcan en BIC, yacimientos arqueológicos o paleontológicos, etnográficos, industriales o inmuebles, elementos o ámbitos ya incluidos en el inventario de la Dirección General de Patrimonio y Museos, resultan excluidos del régimen jurídico de hallazgo casual. Para el resto de áreas se atenderá a lo dispuesto en los artículos 40 al 45 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico español.



### ANEXO 1. BIENES DE INTERES CULTURAL (BIC)

Según aparece definido en el punto 1.2 de las presentes prescripciones, además de los BIC específicos reflejados al final del presente anexo, existen una serie de elementos que ya han obtenido la calificación genérica de BIC declarado o incoado en virtud de las diversas legislaciones existentes, y a los cuales asimismo les será de aplicación lo dispuesto para éstos tanto en la Ley 16/85, de Patrimonio Histórico Español, como en la Ley 4/90, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

#### BIC GENÉRICOS

**Declarados:**

–Castillos de España, cualquiera que sea su estado de ruina (Decreto de 22 de abril de 1949, recogido en la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85). Para éstos, los Ayuntamientos son responsables de todo daño que pudiera sobrevenirse.

–Escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años (Decreto 571/1963, de 14 de marzo, recogido en la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85).

–Cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre (artículo 40.2 de la Ley 16/85).

**Incoados:**

–Molinos de viento con una antigüedad superior a los cien años (artículo 23.2 de la Ley 4/90).

–Manifestaciones de arquitectura popular, como silos, bombos, ventas y arquitectura negra con una antigüedad superior a los cien años (artículo 23.3 de la Ley 4/90).

#### BIC ESPECÍFICOS

**Declarados:**

–No existen BIC declarados en el término municipal de Lagartera.

**Incoados:**

–No existen expedientes incoados de BIC en el término municipal de Lagartera.

#### INVENTARIO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO PROVINCIAL (IPADIHA)

IPADIHA					
IDENTIFIC	NOMBRE	LOCALIDAD	PROVINCIA	SIGLO-ESTILO	DOMICILIO



## ANEXO 2. ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS

Según lo establecido en el punto 1.2 de las presentes prescripciones, se definen los Ámbitos de interés de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Ámbitos de Protección: Lugares o áreas de existencia probada (yacimientos arqueológicos, paleontológicos, rupestres, industriales o etnográficos) por cualquier medio (inventarios, catálogos, citas o publicaciones bibliográficas, comunicaciones profesionales, etc.) de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley 16/85, de Patrimonio Histórico Español, o la Ley 4/90, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, como si consta grafiada bajo la denominación en el Inventario de Carta Arqueológica. Asimismo, resultan incluidos todos los inmuebles declarados BIC y aquellos que figuren identificados, bien en el Inventario de Bienes Inmuebles de la Dirección General de Patrimonio y Museos, bien en el instrumento urbanístico correspondiente de Bienes Inmuebles (catálogos, relaciones, etc.).

b) Ámbitos de Prevención: Lugares o áreas que, aun cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, o en aquellos de presunción razonada o probable de aparición por alta susceptibilidad de tipo técnico (histórico, geográfico, toponímico, etimológico, administrativo, etc.) de existencia de elementos patrimoniales, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico o industrial del terreno, y que una vez documentados pudieran formar parte del ámbito anterior (a), iniciar el procedimiento de incoación de BIC, o proceder a su modificación en el Inventario de Carta Arqueológica o su desafección.

### ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. LAGARTERA

- A.1. Los Ejidos.
- A.2. Chiquero.
- A.3. Camino de Herrerueta.
- A.4. El Matoso.

### ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAGARTERA (TOLEDO)

#### A.1. LOS EJIDOS

##### Descripción:

Zona de protección situada en el sector central del término municipal de Lagartera, a ambos lados de la carretera CM-5102, entre los puntos kilométricos 21,400 y 24, al sur de la Cañada Real de Arenas de San Pedro a Naval Moral de la Mata. Zona predominantemente llana, dominada por el cauce del arroyo de la Fuente Empedrada, que cruza el área de protección en dirección noroeste-sureste y es un factor clave en la elección de los distintos asentamientos localizados. Ocupa los parajes de "Ejido del Cerro del Judío", "Casas del Ejido de la Laguna" y "Ejidos de los Morenos Alias".

##### Elementos que incluye:

**Yacimientos arqueológicos:** Ejido Fuente Empedrada (07/45/082/001), Fuente Empedrada (07/45/082/002), Verraco del Cortijo del Verdugo (07/45/082/007).

##### Adscripciones cronológicas:

- Ejido Fuente Empedrada: Bronce Antiguo, Romano.
- Fuente Empedrada: Romano.
- Verraco del Cortijo del Verdugo: Hierro II.

##### Vértices que forman el área poligonal:

PUNTOS	X	Y
1	0309894	4425361
2	0309974	4424571
3	0311469	4423708
4	0311690	4423904
5	0311543	4424351
6	0310292	4425484

##### Polígonos y parcelas afectadas:

POLÍGONO	PARCELAS
8	1, 2, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29. 162, 9011, 9012, 9006
9	9, 10
10	2, 5, 6, 7, 30, 32, 33, 34, 38, 41, 42, 9004, 9003

**A.2. CHIQUERO****Descripción:**

Zona de protección situada en el sector central del término municipal de Lagartera, a 1,3 km, aproximadamente, al norte de la Cañada Real de Arenas de San Pedro a Navalmodal de la Mata. Zona dominada por el arroyo de San Julián, que cruza el área de protección en dirección noroestesuroeste y ofrece grandes recursos para el establecimiento de asentamientos humanos.

**Elementos que incluye:**

**Yacimientos arqueológicos:** Chiquero (07/45/082/004).

**Patrimonio Inmueble:** Puente del Chiquero (07/45/082/019).

**Adscripciones cronológicas:**

El Chiquero: Bronce Antiguo.

Puente del Chiquero: Contemporáneo.

**Vértices que forman el área poligonal:**

PUNTOS	X	Y
1	0310204	4428028
2	0310125	4428000
3	0310060	4427903
4	0310168	4427741
5	0310331	4427650
6	0310389	4427734
7	0310323	4427960

**Polígonos y parcelas afectadas:**

POLÍGONO	PARCELAS
11	02, 06, 08, 09, 9001, 9009

**A.3. CAMINO DE HERRERUELA****Descripción:**

Zona de protección situada en el tercio sur del término de Lagartera, a unos 2,4 km, aproximadamente, al suroeste del casco urbano de Lagartera, en el límite entre los términos municipales de Herreruella de Oropesa y Lagartera y bajo la influencia del arroyo del Molinillo.

**Elementos que incluye:**

**Yacimientos arqueológicos:** El Cavero (07/45/082/003), Riscalejo (07/45/082/006).

**Patrimonio etnográfico:** Noria de los Pradillos (07/45/082/025).

**Patrimonio viario:** Camino de Herreruella (07/45/082/037).

**Adscripciones cronológicas:**

El Cavero: Tardorromano.

Riscalejo: Tardorromano.

Noria de los Pradillos: Contemporáneo.

Camino de Herreruella: Medieval/Contemporáneo.

**Vértices que forman el área poligonal:**

PUNTOS	X	Y
1	0309056	4418832
2	0309063	4418888
3	0309286	4418940
4	0309568	4418919
5	0309735	4418376
6	0309757	4418376
7	0309647	4418351
8	0309625	4418417
9	0309537	4418471
10	0309443	4418657
11	0309195	4418737

**Polígonos y parcelas afectadas:**

POLÍGONO	PARCELAS
3	9001, 22, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115
5	19, 139, 30, 36, 31, 32, 33, 34, 37, 38

**A.4. EL MATOSO****Descripción:**

Zona de protección situada en el paraje "El Matoso", en el extremo sur del término municipal de Lagartera, a unos 3,350 km, aproximadamente, al sur del casco urbano de Lagartera y a unos 350-400 m al noroeste del límite entre los términos municipales de Oropesa y Lagartera. Zona de monte bajo.

**Elementos que incluye:**

Patrimonio Arqueológico: Matoso (07/45/082/005).

**Adscripciones cronológicas:**

Matoso: Calcolítico.

**Vértices que forman el área poligonal:**

PUNTOS	X	Y
1	0311426	4416434
2	0311537	4416419
3	0311657	4416120
4	0311454	4416083
5	0311341	4416143

**Polígonos y parcelas afectadas:**

POLÍGONO	PARCELA
3	412

**A.5. IGLESIA PARROQUIAL DEL SALVADOR****Descripción:**

Zona de protección situada en la zona central del casco urbano de Lagartera, en la calle de la Iglesia y en la plaza Corredera de los Toros.

**Elementos que incluye:**

Patrimonio Monumental: Iglesia Parroquial del Salvador (07/45/082/008).

**Adscripciones cronológicas:**

Iglesia Parroquial del Salvador: Moderno (siglo XVI).

**Vértices que forman el área poligonal:**

PUNTOS	X	Y
1	0311953	4419773
2	0312005	4419778
3	0312007	4419747
4	0311968	4419739
5	0311955	4419759

**Polígonos y parcelas afectadas:**

POLÍGONO	PARCELA
18976	01

**A.6. ERMITA DE LOS MÁRTIRES****Descripción:**

Zona de protección situada inmediatamente al norte del Camino de Herrerueta, a unos 450-475 m, aproximadamente, al oeste del casco urbano de Lagartera.

**Elementos que incluye:**

Patrimonio Monumental: Ermita de los Mártires (07/45/082/009).

**Adscripciones cronológicas:**

Ermita de los Mártires: Moderno (siglo XVI).

**Vértices que forman el área poligonal:**

PUNTOS	X	Y
1	0311185	4419740
2	0311231	4419744
3	0311235	4419718
4	0311188	4419711

**Polígonos y parcelas afectadas:**

POLÍGONO	PARCELA
5	72

**A.7. ERMITA DE SANTA ANA****Descripción:**

Zona de protección situada a las afueras del sector norte del casco urbano de Lagartera, en el ángulo sureste formado por el cruce de la antigua carretera N-V y el Camino del Monte.

**Elementos que incluye:**

**Patrimonio Monumental:** Ermita de Santa Ana (07/45/082/010).

**Adscripciones cronológicas:**

Ermita de Santa Ana: Moderno.

**Vértices que forman el área poligonal:**

PUNTOS	X	Y
1	0311659	4420466
2	0311702	4420485
3	0311729	4420425
4	0311673	4420405

**Polígonos y parcelas afectadas:**

POLÍGONO	PARCELA
-	-



### ANEXO 3. PATRIMONIO MONUMENTAL, ETNOGRÁFICO E INDUSTRIAL

Además de los Ámbitos de Protección y de Prevención, cabe destacar una serie de elementos monumentales, etnográficos e industriales que, por su calidad de inmueble, tienen por sí solos una protección especial para su conservación. Esta protección se llevará a cabo dentro del polígono y parcela donde se encuentren ubicados.

A continuación se incluye el listado de los elementos monumentales, etnográficos e industriales del término municipal de Lagartera, localizados en sus polígonos y parcelas correspondientes.

N.º	Elemento patrimonial	Coord. UTM	Polígono	Parcela	Adscripción cronológica
07/45/082/08	Iglesia Parroquial del Salvador	X: 311982 E Y: 4419759 N	18976	01	Moderno (s. XVIII)
07/45/082/09	Ermita de los Mártires	X: 311225 E Y: 4419739 N	05	72	Moderno
07/45/082/10	Ermita de Santa Ana	X: 311691 E Y: 4420444 N		Moderno	
07/45/082/11	Calvario de Lagartera	X: 312382 E Y: 4419278 N	02	77, 9001	Moderno
07/45/082/12	Cruz de Ramón	X: 308471 E Y: 4430534 N	11	9004	Contemporáneo (s. XIX)
07/45/082/13	Cruz de Antonio Alía	X: 312090 E Y: 4419701 N	20969	00	Contemporáneo (s. XIX: 1856)
07/45/082/14	Pósito de Lagartera	X: 311945 E Y: 4419864 N	19998	11	Moderno/Contemporáneo
07/45/082/15	Casa de la C/ Doctor Flemig nº 7	X: 312020 E Y: 4419976 N	20993	05	Moderno (s. XVIII)
07/45/082/16	Casa de la C/ Iglesia nº 20	X: 311962 E Y: 4419749 N	19972	11	Moderno
07/45/082/17	Casa de la C/ Fray Juan de los Angeles nº 3	X: 311945 E Y: 4419871 N	19998	10	Contemporáneo (s. XX)
07/45/082/18	Puente de Migas Malas	X: 307028 E Y: 4434975 N	13	9001	Contemporáneo
07/45/082/19	Puente del Chiquero	X: 310323 E Y: 4427736 N	11	9009	Contemporáneo
07/45/082/20	Puente Grande	X: 312125 E Y: 4419940 N	20996, 21008	(20996): 00 (21008): 00	Moderno (s. XVI: 1578)
07/45/082/21	Puente del Arenal	X: 306868 E Y: 4434431 N	12, 13	(12): 9010 (13): 9001	Contemporáneo
07/45/082/22	Casa Labranza del Frontón de Migas Malas	X: 307049 E Y: 4437197 N	14	01	Contemporáneo (s. XIX)
07/45/082/23	Chozo y Pozo de la Ermita	X: 311395 E Y: 4419710 N	03	40	Moderno/Contemporáneo
07/45/082/24	Noria de Prado Quemado	X: 310303 E Y: 4419504 N	05	52	Contemporáneo
07/45/082/25	Noria de los Pradillos	X: 309077 E Y: 4418843 N	05	19	Contemporáneo
07/45/082/26	Pozo del Arroyo Zarzal	X: 310690 E Y: 4419176 N	03	316	Moderno
07/45/082/27	Pozo de la Llanada	X: 311896 E Y: 4419991 N	19001	00	Moderno/Contemporáneo
07/45/082/28	Pozo Frío	X: 311778 E Y: 4419599 N	01	9061	Contemporáneo
07/45/082/29	Pozo Nuevo	X: 311742 E Y: 4419799 N	17989	00	Moderno
07/45/082/30	Pozo Casa Grande	X: 307330 E Y: 4436047 N	14	05	Contemporáneo
07/45/082/31	Lagar de Lagartera	X: 311683 E Y: 4419772 N	01	9001	Contemporáneo (s. XIX)
07/45/082/32	Molinillo	X: 309456 E Y: 4420254 N	06	294	Medieval/Moderno
07/45/082/33	Molino Macarrera	X: 312315 E Y: 4416392 N	02, 03	(02): 9002, (03): 413	Moderno (s. XVI)
07/45/082/34	Cantera de Matoso	X: 311441 E Y: 4416403 N	03	412	Contemporáneo
07/45/082/35	Tejar de Migas Malas	X: 307082 E Y: 4434985 N	13	02	Contemporáneo
07/45/082/36	Cañada Real de Arenas de San Pedro a Navalmoral de la Mata	X: 309558 E Y: 4426178 N			Medieval
07/45/082/37	Camino de Herrerueta	X: 310560 E Y: 4419433 N			Medieval/Moderno
07/45/082/38	Camino Viejo de Alcañizo	X: 312718 E Y: 4419518 N			Moderno
07/45/082/39	Camino del Torrico-Oropesa	X: 312631 E Y: 4418537 N			Moderno
07/45/082/40	Noria de los Malagones	X: 312235 E Y: 4421415 N	07	162	Moderno
07/45/082/41	Pozo y aljibe de los Malagones	X: 312200 E Y: 4421405 N	07	162	Moderno

Lagartera 30 de diciembre de 2014.-El Alcalde, José Vicente Amor Jiménez.

N.º I.-269