



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE NOVÉS

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

8.1. AMBITO DE APLICACIÓN DE CATEGORIAS.

8.1.1. Definición y ámbito.(OE)

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico paisajístico ó agrario, ó por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por éstas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degrada y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

8.1.2 Categorías. (OE)

El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías.

Primera. Suelo rústico de reserva.

Segunda. Suelo rústico no urbanizable de especial protección.

2.1.Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se diferencia:

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 él se hagan presentes. A este tipo de suelo se adscriben en todo caso:

a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica 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.

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

8.1.3. Infraestructuras y sistemas generales. (OD)

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total ó parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución ó ampliación se tramitará los oportunos Planes Especiales ó Calificación Urbanística en su caso y se someterán a informe del organismo competente en la materia.

Cuando la obra se promueva por un órgano Administrativo ó Entidad de derecho público y el grado de definición aportado por éstas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste a los trámites previstos a tal fin por la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en éstas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

8.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

8.2.1. Criterios de utilización. (OD)

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

8.2.2. Usos del suelo No Urbanizable.Generalidades. (OD)

Los usos del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de éstos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajistas y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que puedan localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza puedan estar asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de ésta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, excepto la vivienda unifamiliar o los usos de hostelería y turismo rural, así como los que resulten incompatibles con los usos propios de aquél.

Los usos, actividades y actos permitidos y prohibidos en el suelo no urbanizable se concretan en los apartados 8.5 y 8.8

8.2.3. Carácter de las limitaciones. (OD)

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable tendrá el aprovechamiento con los usos, actividades y actos permitidos que se regulan en 8.5 lo son en razón de fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable ó de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.



Las limitaciones a la edificación, al suelo y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen éstas Normas Urbanísticas, ó las que se dedujeran por aplicación posterior de las misma, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto con constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

8.2.4. Actos sujetos a licencia. (OD)

Los Proyectos y actividades que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable, independientemente de su licencia o autorización municipal, requieren autorizaciones o informes por parte del Servicio Provincial competente en materia ambiental, cuyo trámite es preceptivo y vinculante para el otorgamiento de aquellas, y en especial, las relacionadas con roturaciones, podas, descuajes de vegetación natural, afección a las vías pecuarias o montes públicos, las relacionadas con la fauna y la flora, las relativas a cotos y actividades cinégeticas, aprovechamientos de montes, etc. Es necesaria la evaluación ambiental de los planes y programas de ordenación del territorio, conforme a la Ley 4/2007, de 8 de marzo de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, así como se requiere consulta previa a evaluación de los proyectos que se relacionan en la normativa de evaluación de impacto ambiental y de conservación de la naturaleza (Ley 9/1999 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha y sus modificaciones posteriores (Ley 8/2007, Ley 4/2011 y Ley 11/2011).

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo tercero de ésta normativa, estará sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Castilla-La Mancha, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecido respectivamente en las normas contenidas en 8.4. y 8.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el capítulo tercero, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

8.2.5. Normas concurrentes. (OD)

Es de aplicación a ésta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecte a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres ó embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en ésta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso, la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

8.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.3.1. Desarrollo por Planes Empresariales. (OD)

Para el desarrollo de las previsiones de éstas Normas en Suelo No Urbanizable, solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 84 y siguiente de la Ley del Suelo y el artículo 76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de éstos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales ó los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de éstas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de ésta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias ó de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de éste instrumento.

8.3.2. Determinaciones. (OD)

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de éstas Normas, ó las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el capítulo tercero de ésta normativa.

8.4. PARCELACIONES RÚSTICAS.

8.4.1. Concepto de parcelación. (OD)

Por parcelación a efectos de ésta normativa, se entiende todo acto de división o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados inscritos ó no en el Registro de la Propiedad.

8.4.2. Carácter rústico. (OD)

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en los artículos 15 y 16 de la Ley del Suelo. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgos de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 8.7.

8.4.3. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa. (OD)

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Castilla-La Mancha, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento.



Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Conserjería de Política Territorial acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

8.4.4. Documentación de la solicitud de autorización. (OD)

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente.

1) Memoria justificada de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

- De existir, se describirían asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2) Plano de situación de la finca a escalada adecuada, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de éstas Normas.

3) Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para ésta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4) De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Urbanismo, o de Agricultura podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos ó a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos de los establecido a tal fin por la Comunidad.

5) Certificado del Registro de la Propiedad del dominio y cargas de la finca, en la que conste: propiedades, superficies y linderos.

8.4.5. Edificaciones existentes. (OD)

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieron implantadas con anterioridad resultasen fuera de las determinaciones de ésta Normativa.

8.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores. (OD)

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística ó licencia anteriores o alternadas sustancialmente las condiciones anteriormente otra parcelación o edificación.

8.4.7. Expropiaciones. (OD)

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

8.5. USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

8.5.1. Usos actividades y actos permitidas (OD)

1.-En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, previo informe favorable del organismo competente en materia ambiental, los siguientes actos:

Primero. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente.

Segundo. Se permitirán además los 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. Serán indivisibles, salvo por causa no imputable al propietario, las parcelas forestales de superficie inferior a 100 hectáreas.

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, 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).



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 8 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.

Tercero. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley, 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.

2.- Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 del T.R.L.O.T.A.U. 1/2010, resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta previa prevista en el número 7 del artículo 64 del TRLOTAU 1/2010 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora, el cual guardará estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39 de esta Ley. Además el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además en fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrológica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.

3.- La materialización del uso en edificación en suelo rústico de reserva, con carácter general, deberá:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos 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.

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.

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

4.- En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los usos, actos y actividades enumerados en el número 1 del artículo 54 del T.R.L.O.T.A.U. 1/2010 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y que se concretan, según su categoría, en el apartado 8.8 de estas Normas.

5.- Todo acto de división de fincas o segregación de terrenos que se efectúe en suelo rústico para la ejecución de Proyectos de Singular Interés cuyo objeto sea la implantación de infraestructuras destinadas a servicios públicos de interés general se llevará a cabo de acuerdo con sus propias determinaciones, no estando sujeto a los requisitos y limitaciones que para tales actos se contienen en esta Sección. No obstante, no podrán llevarse a cabo divisiones o segregaciones antes del inicio de la prestación efectiva del servicio público de que se trate, salvo las precisas para la adquisición de terrenos al Proyecto a favor de su promotor.

8.5.2. Usos actividades y actos prohibidas. (OD)

No podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

No podrán abrirse calcatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a distancia menor de 40 metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua. Esta distancia se medirá, para los edificios desde sus muros exteriores, paredes o cercas que estén unidas directamente a aquellos.

En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, excepto la vivienda unifamiliar y las de hostelería y turismorural.

8.5.3 Edificaciones existentes: (OD)

Las actuaciones permitidas en las edificaciones ó instalaciones existentes en ésta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la norma 8.5.13.

8.5.4• Licencia v autorización previa (OD):

La ejecución de obras, instalaciones ó construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla-La Mancha, siguiendo el trámite indicado en la norma 8.5.14



No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

8.5.5. Otras autorizaciones administrativas (OD):

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc..., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Planes especiales:

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión, servicios ó complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieren una ordenación previa.

Protección de dominio público:

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se considerarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en la norma 8.4.7.

8.5.6. Edificaciones e instalaciones de Explotaciones Agrarias. (OD)

Las edificaciones o instalaciones susceptibles de autorización con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable, son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria, además de la vivienda unifamiliar.

En el suelo especialmente protegido se cumplirán las limitaciones reguladas en el apartado 8.8. En el caso de que la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se pretende implantar no puede ser adecuadamente cubierta por las existentes.

8.5.7 Viviendas unifamiliares. (OD):

Se podrá autorizar la construcción de viviendas familiares siempre que se cumplan las siguientes circunstancias:

Que no exista riesgo de formación de núcleo de población, según se define en el apartado 8.7. de la presente normativa.

Que en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el apartado 8.8. de esta normativa.

8.5.8 Licencia municipal v autorización urbanística previa. (OD):

Las obras,, instalaciones y viviendas mencionadas en 8.5.6 y 8.5.7, están sujetadas a licencia municipal y en los casos contemplados en el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha, necesitará además Calificación Urbanística otorgada por el órgano competente de Castilla LA Mancha..

La tramitación y contenido del expediente de autorización se ajustará a lo que se determina el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha.

8.5.9 Unidad mínima de cultivo y parcela mínima. (OD):

Las edificaciones a que se refieren los apartados 8.5.6 y 8.5.7 anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes.

La Unidad mínima de cultivo será la siguiente:

Secano: 2,50 Ha.

Regadío: 0,25 Ha.

Forestal: 100 hectáreas

La parcela mínima según el uso será la siguiente, según se trate de Suelo Rústico d reserva (SRR) o de Suelo Rústico no urbanizable de especial protección (SRNubleEP).

- Obras construcciones e instalaciones adscritas al sector primario:

o Almacenes vinculados a actividad agrícola para acopio y depósito materias primas y aperos uso agrario.

- SRR -1 Ha.

- SRNubleEP -1,5 Ha.

Granjas e instalaciones para estabilización de ganado y cría ganado.

- SRR - 1 Ha,

- SRNubleEP -1,5 Ha.

Otras relacionadas con actividad agrícola y ganadera y actividad primaria análogas (blasas riego, naves champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías).

- SRR - 1 Ha.

- SRNubleEP -1,5 Ha.

Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

- SRR - 1,5 Ha.

- SRNubleEP -2 Ha.

Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

- SRR -1,5 Ha.

- SRNubleEP -2 Ha.



- Vivienda familiar aislada:
Vivienda unifamiliar únicamente.
- SRR – 1 Ha.
- SRNubleEP -3 Ha.
- Vivienda vinculada con explotación agrícola, ganadera y forestal.
- SRR – 1 Ha.
- SRNubleEP -1,5 Ha.
- Obras e instalaciones par infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica y local: la requerida por uso concreto.
- Uso industrial:
Actividades extractivas y mineras: la necesaria según requerimiento.
Actividades industriales y productivas:
 - SRR – 2 Ha,
 - SRNubleEP -2 Ha
- Depósitos de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre, sin instalaciones o construcciones de carácter permanente:
 - SRR – 2 Ha.
 - SRNubleEP -2 Ha.
- Talleres de reparación de vehículos:
 - SRR – 1,5 Ha.
 - SRNubleEP -1,5 Ha.
- Uso comercial:
Establecimientos comerciales:
 - SRR – 2 Ha.
 - SRNubleEP -2 Ha.
- Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca:
 - SRR – 1 Ha.
 - SRNubleEP -1 Ha.
- Uso hotelero y hostelero.
Establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño (>750 m2c):
 - SRR – 1 Ha,
 - SRNubleEP -1 Ha.
- Establecimientos hoteleros y hosteleros (>750 m2c) :
 - SRR - 2 Ha,
 - SRNubleEP -2 Ha.
- Establecimientos de turismo rural:
 - SRR - 1 Ha.
 - SRNubleEP -1 Ha.
- Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares:
 - SRR - 1,5 Ha,
 - SRNubleEP -1,5 Ha
- Usos recreativos
Construcciones e instalaciones para centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento:
 - SRR — 1,5 Ha.
 - SRNubleEP -1,5 Ha.
- Usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada:
Elementos ciclo hidráulico, sistema energético, red telecomunicaciones, tratamiento residuos, sistema viario, servicios integrados en áreas de servicio de carreteras, estaciones aisladas de suministro de carburantes: la requerida por uso concreto.
- Otros equipamientos (actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios,...):
 - SRR —1,5 Ha.
 - SRNubleEP -1,5 Ha.

8.5.10 Condiciones de uso y edificación. (OD):

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que expresan en los apartados 8.5.15. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente por este capítulo, regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de la presente Normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido, se aplicarán las anteriores siempre que no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en el apartado 8.8.

8.5.11 Normativa e Instrucciones Específicas. (OD):

Cada tipo de instalaciones se ajustará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a los órdenes e instrucciones que en éste sentido pudieran ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

8.5.12. Edificaciones e Instalaciones de redes generales. (OD)

Infraestructuras y sistemas generales. Estas edificaciones e instalaciones, están sujetas a la concesión de licencia municipal y en su caso de Calificación Urbanística



Se trata de infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constituidas de sistemas generales que, parcialmente o totalmente, deben de implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro se consideran incluidas en éste apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

Condiciones de actuación en suelo protegido:

En el ámbito de Suelo No Urbanizable especialmente protegido sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones que respeten las condiciones de especial protección establecidas en el apartado 8.8.

Condiciones de parcela:

Por su naturaleza, las instalaciones y edificaciones citadas anteriormente, no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela.

8.5.13. Actuaciones sobre edificaciones existentes. (OD)

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se adecuarán a lo señalado en el artículo 2.4. de ésta Normativa.

Licencia y autorización previa:

Todas las actuaciones citadas están sujetas a la concesión de licencia municipal, y necesitarán previamente la autorización del Órgano Urbanístico, correspondiente de la Comunidad de Castilla-La Mancha según el procedimiento descrito en la Norma 8.5.14.

8.5.14. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística. (OD)

Tramitación de la autorización:

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la concesión de licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Conserjería de competente en materia de Urbanismo, acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá, en todo caso, a la citada consejería. Su trámite queda regulado por el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha.

Documentación necesaria de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1.- Memoria Justificativa del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias, compuesta al menos, de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada y su posible relación con la explotación que se desarrolla ó se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- Caso de existir, se describirán igualmente todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Deberán especificarse, en su caso, su función en la explotación agraria o instalación de que se trate aportando, en cualquier caso, los planos de (conjunto necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2.- Memorias y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicite autorización, en los que se especifiquen claramente los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores, distribución interior, tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior. Así mismo se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.- Plano de situación de la finca con delimitaciones de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del suelo de éstas Normas.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000, de no ser utilizado el plano de Catastro de Rústica como documentación complementaria.

Con carácter particular

1.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

2.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleos de población con arreglo a los criterios desarrollados en la Norma 8.7.

3.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria, (marcado en el plano de clasificación del suelo), ó si de alguna otra manera queda afectado por la misma.



4.- Certificado del Registro de la Propiedad del dominio y cargas de la finca en el que conste: nombre de los propietarios, superficie y linderos.

De estimarlo, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Agricultura o Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación, en su caso, de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio ó a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyectos técnicos:

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que el expediente de autorización no se hubiera incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

8.5.15. Condiciones comunes de la edificación. (OD)

Las construcciones y edificaciones se ajustarán en sus características y retranqueos a lo establecido a continuación, así como a la superficie máxima ocupada por la edificación.

Se debe obtener la preceptiva calificación urbanística en los casos en los que legalmente proceda. 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 podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

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 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.

2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

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

3. La superficie máxima ocupable por la edificación en relación con la superficie total de la finca y según el uso, será la siguiente:

- Obras construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: 10% superficie total de la finca.

Almacenes vinculados a actividad agrícola para acopio y depósito materias primas y aperos uso agrario.

Granjas e instalaciones para estabilización de ganado y cría ganado.

Otras relacionadas con actividad agrícola y ganadera y actividad primaria análogas (blasas riego, naves champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías)

Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

- Vivienda familiar aislada: 2% superficie total de la finca.

Vivienda unifamiliar únicamente.

Vivienda vinculada con explotación agrícola, ganadera y forestal.

- Obras e instalaciones par infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica y local: la requerida por uso concreto.

- Uso industrial:

Actividades extractivas y mineras: La necesaria según requerimiento.

Actividades industriales y productivas: 10% superficie total de la finca.



Depósitos de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre, sin instalaciones o construcciones de carácter permanente: 10% superficie total de la finca.

Talleres de reparación de vehículos: 10% superficie total de la finca.

- Uso comercial:

Establecimientos comerciales: 2 % superficie total de la finca.

Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca: 5 % superficie total de la finca.

- Uso hotelero y hostelero.

Establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño (>750 m²c): 7,5 % superficie total de la finca.

Establecimientos hoteleros y hosteleros (>750 m²c) : 5 % superficie total de la finca.

Establecimientos de turismo rural: 10 % superficie total de la finca.

Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares: 2 % superficie total de la finca.

- Usos recreativos

Construcciones e instalaciones para centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento: 5% de la superficie de la finca.

- Usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada:

Elementos ciclo hidráulico, sistema energético, red telecomunicaciones, tratamiento residuos, sistema viario, servicios integrados en áreas de servicio de carreteras, estaciones aisladas de suministro de carburantes: la requerida por uso concreto.

Otros equipamientos (actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios,...): 10% superficie total de la finca.

8.5.16. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamiento y servicios deberá, quedar justificados en la solicitud de autorización ó de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas aportadas en cada caso.

Será competencia del Ayuntamiento ó de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes ó proyectados para depurar adecuadamente de la documentación señalada en el párrafo anterior.

- Construcciones existentes:

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar, en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, de seguridad y de control a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable:

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los capítulo 6 Y 7.

8.5.17. Condiciones estéticas. (OD)

Condiciones estéticas generales:

En aplicación de lo establecido en la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento interior.

- Arbolado:

Será obligatorio la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar, salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas:

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Castilla-La Mancha competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos caso en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad:

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 metros. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 metros de altura y 5 metros de longitud, debido adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento ó por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en 8.8 para éste tipo de carteles.



8.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

8.6.1. Oportunidad. (OD)

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento ó Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificado de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que pueden ser afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligación cumpliendo el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

8.6.2. Fines. (OD)

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una ó varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, ect.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando como objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.6.3 Método. (OD)

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado preoperacional, en aquellos aspectos básicos que pueden afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, ect.

2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.- ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se podrán manifestar los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las ampliaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.- MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial.

8.6.4 Resolución. (OD)

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado ó propuesto de acuerdo con la citada resolución.

8.7. NÚCLEO DE POBLACIÓN, DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

La ordenación urbanística recogida en estas Normas asegura la preservación del carácter rural del suelo rústico de reserva y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como de la adoptar las medidas para proteger el medio ambiente y asegura el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

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 a una distancia entre ellas inferior a 150 m, que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. Asimismo, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del

suelo urbano o urbanizable, salvo en supuestos de ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.

8.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

8.8.1. Concepto y ámbito. (OE)

La normativa específica establecida a continuación es de aplicación al suelo No Urbanizable especialmente protegido, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con ésta normativa específica. El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable de especial protección es el definido en el plano de clasificación del suelo, correspondido en éste caso a Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección Ambiental, Natural, de cauces, riberas y embalses, así como de vías pecuarias, etc.

8.8.2. Protección de dominio público. (OD)

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria ó con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio



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

8.8.3. Superposición de protecciones. (OE)

A las áreas del 'territorio que queden afectadas por dos ó más tipos de protección ó afecciones, a continuación enumerados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8.8.4.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (OD)

8.8.4.1.- Vías pecuarias.

Se entiende clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental el ocupado por las vías pecuarias en su totalidad (anchura y logitud), así como sus franjas de protección situadas a ambos lados de cada una de ellas (establecidas estas franjas en un mínimo de 5 metros). Las vías pecuarias que discurren por el término municipal, incluidas en el plano de clasificación del suelo, definidas a su vez en octubre de 1975 por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, tras la concentración parcelaria, conservarán tanto su trazado como su anchura actual según la siguiente disposición:

I) Cañada Real Segoviana, su trazado no experimentó cambios a raíz de la concentración parcelaria y su anchura actual está establecida en valores de 12 metros en zona concentrada y de 75,22 metros en zona excluida.

II) Colada de Sto. Domingo a Novés ó del camino de Caudilla, su trazado actual solo se mantiene en el tramo desde el límite de Caudilla con Val de Santo Domingo hasta su cruce con la Colada de Maqueda, por lo que queda fuera del término municipal de Novés.

III) Colada de Maqueda, su trazado igualmente queda fuera de los límites del término municipal de Novés.

IV) Colada de Santa Olalla, tiene una longitud aproximada de 4.480 metros y su ancho es de 9 metros estando gran parte de su trazado dentro del término municipal.

V) Colada de Escalona, posee una longitud de 7.200 metros y su ancho se unificó a 9 metros

VI) Colada de Novés, en la actualidad de su trazado original sólo conserva el tramo desde su comienzo a la Colada de Escalona, su longitud es de 1.600 metros y su anchura de 9 metros

El uso común prioritario y específico de las vías pecuarias, es el tradicional tránsito ganadero y de cualquier otro tipo de despazamiento del ganado para pastar, abrevar o pernoctar, así como otros usos compatibles y complementarios, en ningún caso el tránsito de vehículos distintos de los destinados a estos usos.

En esta clase de suelo no se permite ningún tipo de edificación o vallado.

Cualquier actuación o instalación (agua, electricidad, etc) sobre terrenos pertenecientes a la citada vía pecuaria requerirá autorización de ocupación de carácter temporal de la vía pecuaria siempre y cuando no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.

8.8.4.2 Cauces públicos.

Se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental todos los cauces públicos hidráulicos y su zona de policía, definida como sendas franjas de 100 m. a partir del borde del cauce, cuya delimitación corresponde a la entidad responsable de la cuenca. En tanto ésta no manifieste expresamente lo contrario, se entenderán como cauces públicos a estos efectos los señalados en el plano de ordenación del término municipal.

En el ámbito definido anteriormente se permitirán aquellas edificaciones u obras de cualquier tipo que no supongan un obstáculo para el curso de las aguas, y se tenderá a eliminar las que lo sean existentes. En la zona de servidumbre, definida como las franjas de 5 m. de anchura a partir de los bordes de los cauces, no se permite ningún tipo de edificación o vallado.

Las obras a ejecutar en la zona de policía de cauces requieren informe previo vinculante de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los vallados cumplirán, en cualquier caso, las condiciones de especial protección citadas en el art. 20 del Decreto 1041/1996

Se consideran protegidas por motivos paisajísticos las galerías fluviales arbóreas fresnedas de las riberas. Su tala se admitirá únicamente en situaciones excepcionales, previo informe de la Consejería competente en Agricultura y Medio Ambiente.

Podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11, del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, que a continuación se detallan, siempre y cuando estén permitidos por la legislación sectorial aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros:

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 que no impliquen movimiento de tierras.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, instalaciones agrícolas, que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

Almacenes de materias primas y aperos.



Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, etcétera.

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.

1. 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 propios del suelo rústico.

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.

2. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a) Usos dotacionales de equipamientos:

b) Elementos pertenecientes al sistema energético en su modalidad de, distribución.

3. Actividades asociadas a los anteriores usos.

a) División de fincas o la segregación de terrenos.

b) Los vallados y cerramientos de parcelas.

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

8.8.5.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. (OD)

Se clasifica como rústico no urbanizable de protección natural el área delimitada en el plano del término municipal, que comprende, la parte del término municipal incluida en la ZEPA "Área Esteparia de Torrijos". Los usos, actividades y actos deberán ajustarse a lo establecido en los Planes de Gestión de estas zonas desde el momento de su aprobación. Previamente podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos que a continuación se detallan, siempre y cuando estén permitidos por la legislación sectorial aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros:

En éste área, los vallados cumplirán las condiciones de especial protección citadas en el artículo 20 del Decreto 1041/1996, y se observarán las limitaciones de uso citadas en estas Normas.

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.

2. Uso residencial familiar.

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

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

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

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

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes propios del suelo rústico.

b) 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.

c) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

d) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos y similares.



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

a) Usos Terciarios:

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

Uso recreativo: Centros recreativos, de ocio o esparcimiento.

b) 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.

Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos 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.

4. Actividades asociadas a los anteriores usos.

a) División de fincas o la segregación de terrenos.

b) Los vallados y cerramientos de parcelas.

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

8.8.6.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS. (OE)

Carreteras.

Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras las carreteras y sus bandas de afección. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los caminos públicos. En este suelo, se aplicarán las medidas de defensa citadas en su legislación específica.

Tendidos eléctricos.

Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los tendidos eléctricos, en la franja afectada por la servidumbre de paso legalmente constituida.

En este ámbito, se aplicarán las limitaciones citadas en el artículo 162 del Real Decreto 1955/2000 de uno de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y proceso de autorización de instalaciones de energía eléctrica

8.8.7.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRNUPC).

Actualmente la Carta Arqueológica incluye como zonas de Protección y como zonas de Prevención amplias ámbitos dentro del término municipal. Como quiera que se entiende que no es necesario proteger todos esos ámbitos, de momento solamente quedan recogidos en los planos de información como afecciones de carácter cultural, siendo preceptivo en este caso la realización de estudios previos arqueológicos sobre la afección al patrimonio cultural en caso de llevar a cabo cualquier tipo de actuación edificatoria o de obra civil en los terrenos afectados por dichos ámbitos. Estos estudios deberán ser autorizados por el organismo competente en materia de protección arqueológica.

Una vez revisada la Carta Arqueológica se entenderán clasificados como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural los ámbitos que así se definan a estos efectos, y que se redactará a instancias de la Dirección General de Patrimonio y Museos y que, tras acuerdo de la Consejería de Cultura, se destacan por su valor cultural, singularmente arqueológico, con respecto al resto.

Suelo de protección cultural. (OE)

Se permiten los siguientes usos:

Uso agrícola y sector primario, en general. No obstante, no se permiten trabajos de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros

Se prohíben los siguientes usos:

Uso residencial. En el caso de edificaciones existentes se permitirán exclusivamente las acciones encaminadas a su mantenimiento, nunca a su ampliación o reconstrucción.

Uso industrial.

Uso terciario.

Actos prohibidos: Se prohíbe la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del Suelo Rústico y en la corrección de erratas de la misma.

Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico, el Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 y la Ley 4/1990 regulación del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, modificado por su artículo 21 por la Ley 9/07 que modifica la Ley 4/1990.

Novés 19 de enero de 2016.- El Alcalde, José Hernández García.