

Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE AÑOVER DE TAJO

Modificación puntual 2/2016 del Plan de Ordenación Municipal sobre suelo rústico, del Ayuntamiento de Añover de Tajo, expediente 31/17 PL (2021/3332), aprobado por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Toledo

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 37 del TRLOTAU. Punto del orden del día número 4.

4. AÑOVER DE TAJO. EXPTE 31/17 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL 02/2016 DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL, SOBRE SUELO RÚSTICO, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo acuerda, por unanimidad de sus miembros, aprobar definitivamente la Modificación puntual 02/2016 del Plan de Ordenación Municipal, sobre suelo rústico, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la JCCM, y del artículo 37 del TRLOTAU, con la excepción del ámbito referido en la IMAGEN 03 del presente acuerdo, que queda en suspenso hasta la determinación de la correcta categoría de entre las vigentes para la clasificación de Suelo Rústico establecidas en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

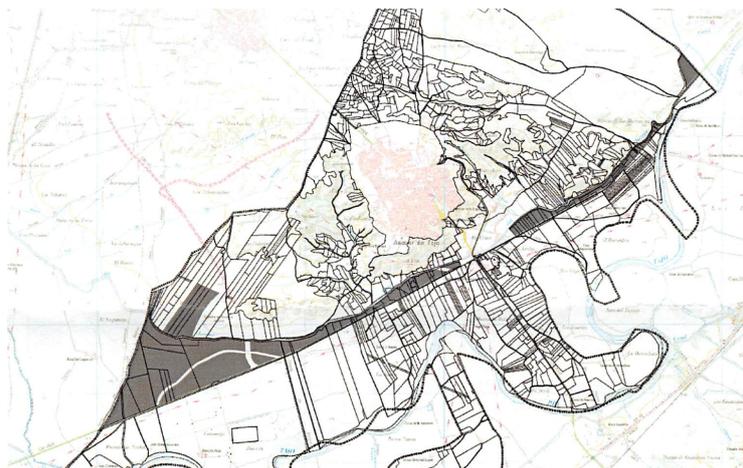


IMAGEN 03- ÁMBITO EN SUSPENSO.

Así mismo se comunica al Ayuntamiento que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, esta modificación carece de eficacia alguna.

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

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

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE TOLEDO, Teresa Esteban Perona.



MODIFICACIÓN PUNTUAL 02/2016
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - AÑOVER DE TAJO (TOLEDO)
NORMAS URBANÍSTICAS

Esta modificación afecta únicamente al capítulo 12 de las normas urbanísticas del POM.

CAPÍTULO 12. SUELO RÚSTICO

12.1. Ámbito de aplicación

12.1.1. Categorías del suelo rústico en el POM (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, y la Orden 4/2020, de 8 de enero, sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM ha adscrito 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 merecedores de algún régimen de protección.
- * Ser merecedores del mantenimiento de sus características por razón de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural o arqueológico.
- * Ser precedente su preservación del proceso urbanizador, además de por lo anterior por tener valor agrícola, forestal o ganadero, o por contar con riquezas naturales.
- * Ser merecedores 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 en el POM, y como consecuencia de la Evaluación Ambiental Preliminar.

3. Esta clase de suelo se divide en dos categorías:

- * Suelo rústico de reserva (SRR).
- * Suelo rústico no urbanizable de especial protección suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

4. El suelo rústico de protección se divide en las siguientes categorías:

- * Suelo rústico de especial protección de ribera (SRPR)
- * Suelo rústico de especial protección paisajística (SRPP)
- * Suelo rústico de especial protección agrícola (SRPA).
- * Suelo rústico de protección de infraestructuras.
- * Suelo rústico de protección de vías pecuarias.
- * Suelo rústico de protección cultural.

5. Se incluye como una nueva categoría de suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN) los suelos declarados como Zona de Especial Protección de Aves de los Carrizales y sotos del Jarama y Tajo (ZEPA ES0000438), y los afectados por la declaración de Lugar de Interés Comunitario de los Yesares del valle del Tajo (ES4250009), que ocupa 5,23 hectáreas al noreste del municipio.

6. Estas clases se identifican en el plano de ordenación estructural P-01 del Plan de Ordenación Municipal, que recoge la totalidad de las categorías citadas.

12.1.2. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE).

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con independencia de 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, los siguientes actos que se describen en el apartado 1.2º del artículo 54 TRLOTAU:

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, 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.*

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.*



Asimismo de acuerdo con el apartado 1.3º del artículo 54 TRLOTAU:

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

2. 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.

3. De acuerdo con el apartado 4 del artículo 54 del TRLOTAU, tras la modificación efectuada por la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, de Comercio de Castilla-La Mancha:

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

4. En todo el suelo rústico del presente POM 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.

5. Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de la calificación urbanística citada, la realización de las obras de modificación o reforma de edificios existentes legalmente construidos de cualquier tipo que no se encuentren fuera de ordenación siempre que no supongan ampliación ni cambio de uso, y las obras menores que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje.

6. Los usos e intensidades regulados en este Plan de Ordenación Municipal para el suelo rústico, se considerarán como máximos admisibles para el régimen normal de esta clase de suelo.

7. 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 cuarenta (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 cuarenta (40) metros desde los edificios es a contar desde sus muros exteriores, paredes o cercas que están unidas directamente a aquellos.

8. Con carácter general se permiten los usos dotacionales de equipamiento como:

* 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.

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

1. Serán de aplicación las presentes normas en el Suelo Rústico, que se señala en el Plano de Clasificación del Suelo de este POM.

2. Las categorías de los suelos rústicos de protección de este POM quedan asimiladas a la establecida en los artículos 47 del TRLOTAU y 4 y 5 del Decreto 242/2004 de la siguiente manera:

* Suelo rústico de especial protección agrícola (SRPA) suelo rústico no urbanizable de protección estructural (SRNUPE) en su subcategoría agrícola.

* Suelo rústico de especial protección paisajística (SRPP) se asimila a suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (SRNUPP).

* Suelo rústico de protección de infraestructuras, suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

* Suelo rústico de protección de vías pecuarias, suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA), en su subcategoría de protección del dominio pecuario.

* El Suelo rústico de especial protección de ribera (SRPR) se asimila al suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA), en su subcategoría de protección del dominio hidráulico.

* Los suelos afectados por la carta arqueológica se asimilan al suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC)

* Los suelos afectados por las declaraciones de ZEPA o LIC se encuentran como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN).

3. Las construcciones en estas categorías de suelo deberán cumplir con las determinaciones del artículo 12.4.1.



4. En las zonas donde el Plan de Ordenación Municipal haya establecido varias categorías de suelo de protección se aplicará el más restrictivo.

5. En la zona calificada como ZEPA los usos se deberán limitar a los establecidos en el Plan de Gestión de la Zona de especial protección para las aves Carrizales y Sotos del Jarama y Tajo, aprobado por la Junta de Comunidades, en consonancia con lo indicado tanto en la Ley 42/2007 como en la Directiva 92/43/CEE, adoptando medidas orientadas a salvaguardar la integridad ecológica del espacio y contribuir a la coherencia de la red Natura 2000 en Castilla-La Mancha.

Los usos en esta zona se describen en el anexo 1 de la memoria justificativa.

6. En los márgenes del río Tajo los usos establecidos en esta normativa quedan sujetos a las restricciones establecidas en la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en función de las particularidades de cada una de las zonas.

12.2.1. Suelo rústico de especial protección estructural en su subcategoría agrícola (SRNUPE) (OE)

1. Este suelo se identifica en el vigente POM como suelo de protección agrícola (SRPA), y ocupa una amplia zona del municipio. El destino del mismo es mantener el estado natural del medio para destinarlo a instalaciones agrícolas y ganaderas.

2. Se permiten los usos adscritos en el sector primario definidos en el apartado 1 del artículo 11 RSRLOTAU.

3. Se permiten los siguientes usos residenciales:

* Uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.

* Viviendas aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden 4/2020 de 8 de enero.

4. Se permiten los usos dotacionales de titularidad pública establecidos en el apartado 3 del artículo 11 del RSRLOTAU.

5. Se permiten los usos industriales, terciarios siguientes:

* Uso industrial de transformación de los productos derivados del uso agrícola y ganadero.

* Uso de explotaciones extractivas existentes.

* Uso de talleres artesanos y de reparación de vehículos.

* Uso terciario hotelero vinculado al turismo rural, y campamentos.

* Uso terciario recreativo deportivo, de ocio o esparcimiento.

* Uso terciario destinado a restaurantes u hostales con carácter aislado.

* Uso dotacional de infraestructuras, entre ellos los sistemas energéticos en todas sus modalidades.

6. Se permiten los usos dotacionales de titularidad privada establecidos en el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLOTAU, entre ellos los sistemas energéticos en todas sus modalidades, y los usos destinados a la captación de energía solar, en sus distintas modalidades.

7. En el suelo de protección agrícola calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

* El resto de los usos residenciales.

* El resto de los usos industriales.

* El resto de los usos terciarios.

* Uso de explotaciones extractivas de nueva planta.

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

* Las construcciones deberán tener carácter de aisladas.

* Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos, tres o cuatro aguas, y de rematarán con materiales tradicionales, no pudiendo emplearse acabados brillantes, o reflectantes.

* Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, madera fábrica de ladrillo visto o revocado o encalado.

* Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.

* No se autorizan las obras de urbanización que den servicio a más de una instalación.

* Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas, quedando prohibidas las especies invasoras.

* Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios por encima de la cumbrera de las edificaciones.

12.2.2. Suelo rústico de especial protección paisajística (SRPP)

1. En el Plan de Ordenación existe una zona clasificada con protección paisajística que corresponde con varias zonas existente en el municipio.

2. Se permiten los usos adscritos en el sector primario definidos en el apartado 1 del artículo 11 RSRLOTAU.

3. Se permiten los siguientes usos residenciales:

* Uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.

* Viviendas aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden 4/2020 de 8 de enero

4. Se permiten los usos dotacionales de titularidad pública establecidos en el apartado 3 del artículo 11 del RSRLOTAU.



Se permiten las instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

5. Se permiten los usos industriales y terciarios siguientes:

- * Uso industrial de transformación de los productos derivados del uso agrícola y ganadero.
- * Uso de talleres artesanos y de reparación de vehículos.
- * Uso terciario hotelero vinculado al turismo rural, y campamentos.
- * Uso terciario recreativo deportivo, de ocio o esparcimiento.
- * Uso terciario destinado a restaurantes u hostales con carácter aislado.
- * Uso dotacional de infraestructuras, entre ellos los sistemas energéticos en todas sus modalidades.

6. Se permiten los usos dotacionales de titularidad privada establecidos en el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLOTAU.

7. En el suelo de protección agrícola calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- * El resto de los usos residenciales.
- * El resto de los usos industriales.
- * El resto de los usos terciarios.
- * Uso de explotaciones extractivas de nueva planta.

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

- * Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.
- * Las construcciones deberán responder únicamente a los usos permitidos en esta zona.
- * Las construcciones deberán tener el carácter de aisladas, no pudiendo tener tipología de construcciones pareadas o en hilera.

* Para poder conceder cualquier autorización para construir se deberá aportar un fotomontaje de la misma integrada en el entorno, con el fin de poder valorar la adecuación de la misma a la protección visual de la zona, la cual deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio.

* Las cubiertas de las construcciones agrícolas deberán ser a dos, tres o cuatro aguas y no podrán ser de fibrocemento ni de elementos reflectantes o de colores estridentes.

* Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán estar encaladas o enfoscadas en color ocre.

* Queda prohibida la urbanización con firmes rígidos en los caminos de acceso, que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.

* Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.

* Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

* Queda prohibida la colocación de paneles solares o elementos similares en la cubierta.

* No se autorizan las obras de urbanización que den servicio a más de una instalación o vivienda.

12.2.3. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA), en su subcategoría de protección del dominio pecuario

1. Se califican como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias existentes en el municipio, descritas en los planos del POM y que son:

- * Cordel de La Cañada Los Huertos con una anchura de 37,61 metros.
- * Cordel de Puchereros con una anchura de 37,61 metros.
- * Vereda del Endrinal con una anchura de 20,89 metros.

2. En estas zonas será de aplicación la Ley 8/2003 de 20 de marzo de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2003), 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 Consejería competente en materia de vías pecuarias.

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

7. En las posibles unidades o 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.

12.2.4. Suelo rústico de especial protección de ribera (SRPR)

1. Esta protección alcanza a la flora arbórea y arbustiva propia de las galerías fluviales, en especial chopos, fresnos y olmos, en una franja de terreno de cien (100) metros, a ambos márgenes del río



Tajo, medida desde la cota de su máxima crecida, que corresponden con los marcados en el plano correspondiente como tales. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

* Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 21.07.2001).

* Ley 10/2001, de 5 de junio, del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).

* Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).

* Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998).

* Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).

* Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).

* Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

* Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero; modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre; modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero; modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

* Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

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. Se permiten los usos adscritos en el sector primario definidos en el apartado 1 del artículo 11 RSRLTAU, con excepción de las plantas de purines.

4. Se permiten los siguientes usos residenciales:

* Uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.

* Viviendas aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden 4/2020 de 8 de enero

5. Se permiten los usos dotacionales de titularidad pública establecidos en el apartado 3 del artículo 11 del RSRLTAU siguientes:

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

* 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.

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

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

6. Se permiten los usos industriales y terciarios siguientes:

* Uso industrial de transformación de los productos derivados del uso agrícola y ganadero.

* Uso de explotaciones extractivas existentes.

* Uso de talleres artesanos y de reparación de vehículos.

* Uso terciario hotelero vinculado al turismo rural, y campamentos.

* Uso terciario recreativo deportivo, de ocio o esparcimiento.

* Uso terciario destinado a restaurantes u hostales con carácter aislado.

* Uso dotacional de infraestructuras.

7. Se permiten los usos dotacionales de titularidad privada establecidos en el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLTAU, entre ellos los sistemas energéticos en todas sus modalidades, y los usos destinados a la captación de energía solar, en sus distintas modalidades.

8. En la zona calificada como ZEPA los usos se deberán limitar a los establecidos en el Plan de Gestión de la Zona de especial protección para las aves Carrizales y Sotos del Jarama y Tajo, aprobado por la Junta de Comunidades, en consonancia con lo indicado tanto en la Ley 42/2007 como en la Directiva 92/43/



CEE, adoptando medidas orientadas a salvaguardar la integridad ecológica del espacio y contribuir a la coherencia de la red Natura 2000 en Castilla-La Mancha.

Los usos en esta zona se describen en el anexo 1 de la memoria justificativa.

En los márgenes del río Tajo los usos establecidos en esta normativa quedan sujetos a las restricciones establecidas en la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en función de las particularidades de cada una de las zonas.

9. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

* El resto de los usos residenciales.

* El resto de los usos industriales, incluyendo los depósitos de materiales o de residuos.

* El resto de los usos terciarios.

* Actividades extractivas.

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

* Cementerios.

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

* 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.

* En ningún caso se autorizarán 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 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

* 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 previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

* 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 Hidráulico.

* 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 así como de las extraordinarias previsibles 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.

* Las redes de saneamiento tenderá 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 previsibles e 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 de 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. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.

* En todo caso deberán en los márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 metros de anchura, según el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

* Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio 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 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 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.

* 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.

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

* 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.

12.2.5. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC)

1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección cultural las siguientes parcelas catastrales, que corresponden con las áreas de protección del municipio:

* Parcelas 15, 16 y 21 del polígono 6.

* Parte delimitada de la parcela 4 del polígono 11.

2. Asimismo, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 4/2013, se deberá contar con la autorización de la Consejería competente en protección de patrimonio antes de la obtención de cualquier licencia de obras que se encuentre en cualquiera de las áreas de protección anteriores y en las de prevención siguientes:

* Polígono 1: Parcelas 50 y 51.

* Polígono 3: Parcelas 27, 33, 41, 49, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66.

* Polígono 6: Parcelas 14, 15, 16, 21, 182, 183, 184 y 2012

* Polígono 11: Parcela 4.

* Polígono 12: Parcelas 14, 44, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56.

* Polígono 13: Parcelas 3, 4, 47, 58, 59, 61 y 62.

* Polígono 18: Parcela 13.

* Polígono 14: Parcelas 121, 122, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 147, 148, 149 y 150.

3. 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 24.05.2013).

* Ley 2/2014, de 8 de mayo, de Museos de Castilla-La Mancha.

4. En el suelo de protección cultural calificado en el presente POM, no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo. No obstante en este suelo se deberá verificar, cualquier uso que requiera excavación, cava, vaciado o similares a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo ser autorizado por la consejería competente en materia de patrimonio.

Asimismo se deberá actuar con la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional, salvo autorización expresa de la Consejería competente en protección de patrimonio.

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

6. Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley 4/2013 de Patrimonio de Castilla-La Mancha, debiéndose aplicar de forma preventiva en estas zonas de protección y prevención el artículo 48 de la misma que establece lo siguiente:

1. En los informes que la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural emita en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26 se velará por garantizar que en los ámbitos urbanístico y medioambiental se recoja la documentación existente en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, así como las medidas de protección establecidas en esta Ley.

2. En las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras. Estos estudios, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 49 y 50.

3. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. 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 histórico-patrimonial previa existente.



7. Con carácter general se permiten los usos destinados al sistema energético en todas sus modalidades, en el suelo rústico no urbanizable de protección cultural.

12.2.6. Suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN).

1. Esta clasificación afecta a los siguientes ámbitos:

* Zona de Especial Protección de Aves de los Carrizales y sotos del Jarama y Tajo (ZEPA ES0000438), que ocupa 681,86 hectáreas en el municipio.

* Lugar de Interés Comunitario de los Yesares del valle del Tajo (ES4250009), que ocupa 5,23 hectáreas del municipio.

2. Por acuerdo de 3 de mayo de 2012, del Consejo de Gobierno, se produce el inicio del procedimiento para la declaración de 41 Zonas Especiales de Conservación de la Red Natura 2000 en Castilla-La Mancha bajo la figura de Zona Sensible (DOCM 09.05.2012), en el que se encuentra la citada ZEPA.

3. Cualquier autorización o licencia en esta zona, en aplicación de los artículos 56 y 93 de la Ley 9/1999, deberá contar con informe de la Consejería competente para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.

4. Cualquier actuación derivada del POM 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.

5. 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 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 Anexos (DOCM 17.02.2003).

* 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).

6. En el ámbito de la ZEPA se prohíben y limitan los usos establecidos de acuerdo con el Plan de Gestión de la misma, siempre que estén autorizados por la consejería competente en materia de protección ambiental, en el procedimiento de autorización correspondiente.

Se permiten los siguientes usos, siempre que estén autorizados por la consejería competente en materia de protección ambiental, en el procedimiento de autorización correspondiente:

* Usos adscritos al sector primario recogidos en el apartado 1 del artículo 11 RSRLTAU.

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

* Uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.

* Usos dotacionales de titularidad pública recogidos en el apartado 3 del artículo 11 RSRLTAU, salvo los elementos de tratamiento de residuos.

* Usos dotacionales de titularidad privada asociados al recurso natural objeto de la protección.

* Uso agrícola productivo de materias que no provengan de la transformación directa de las materias primas de la zona, siempre que se permita en el Plan de Gestión.

Cualquier actuación a realizar deberá contar con la autorización de los servicios provinciales de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que validará expresamente los usos a establecer en cada caso.

7. En el resto de este suelo de protección natural, no incluido dentro de la ZEPA se prohíben los usos que sean incompatibles con el medio natural objeto de protección, o con la legislación sectorial correspondiente, y en concreto los siguientes:

* El resto de los usos residenciales

* El resto de los usos industriales

* Las actividades extractivas.

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

* Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas y de teja.

* Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, fábrica de ladrillo visto o revocado o enalado, o de madera.

* Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.

* Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.

* Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.

* Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.



9. 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 la Consejería restringirá al máximo las construcciones, las cuales estarán siempre condicionadas a que se asegure el respeto íntegro al medio ambiente.

Por este motivo, cualquier uso 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:

–Orden 196/2018, de 14 de diciembre, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueban, revisan y actualizan varios planes de protección Civil, y aprueba la revisión del Plan para el riesgo de Fenómenos Meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM.2018).

–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 en Castilla-La Mancha. Revisado en 2018 (PETCAM.2018).

–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 03.05.2010). Revisado en 2017 (INFOCAM.2017).

–Orden de 8 de junio de 2015, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba la primera Revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM.2015) (DOCM 15.06.2015).

–Decreto 36/2013, de 4 de julio, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).

–Orden 130/2017, de 4 de julio, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se revisa el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM.2017) (DOCM 31.07.2017).

10. La superficie permitida a efectos de segregaciones en este tipo de suelo de protección natural será la que determine el correspondiente Plan de Gestión de esta zona.

12.2.7. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI). Carreteras

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 las carreteras autonómicas y provinciales y en los caminos serán de aplicación las siguientes:

* Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991), modificada por:

–Ley 7/2002, de 9 de mayo, de modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 y 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).

–Ley 2/2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, de modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).

–Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).

* Decreto 1/2015, de 2 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

* Decreto 25/2015, de 7 de mayo, por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. Las carreteras autonómicas, a ambos lados de las mismas se han de restringir en las zonas definidas a) Definición de zonas de uso de la carretera (artículos 23.1, 25.1 y 27.1 de la citada ley):

Artículo 23.1:

1. 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.

Artículo 25.1.

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.

Artículo 26.1.

1. La zona de protección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a treinta en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 27.1.

1. A ambos lados de la carretera se establece la línea de edificación... La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de cincuenta metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en las carreteras de la red básica, y de dieciocho metros en el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Estas mismas zonas se definen en el Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha de la siguiente forma:

* Artículo 48. Dominio público.

* Artículo 49. Zona de servidumbre de la carretera.

* Artículo 52. Línea de edificación.

b) Las restricciones en las zonas de uso de la carretera (artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la citada ley).

En la zona de dominio público de la carretera:

2. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

3. 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.

En la zona de servidumbre de la carretera:

2. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

3. 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.

En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

2. 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.

3. 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.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

1... 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...

5. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.

6. 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.

Estas mismas zonas se definen en el Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha de la siguiente forma:

* Artículo 48. Dominio público.

* Artículo 49. Zona de servidumbre de la carretera.

* Artículo 50. Línea de protección.

c) En referencia a la posible instalación de cerramientos se atenderá al artículo 81 del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha.

d) En referencia a la posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera se atenderá a los artículos 82 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, además de cumplir con las condiciones que sean exigibles, en cada caso, 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.

e) 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.

Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 66 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, debiendo destacarse que la administración titular de la carretera puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

f) 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 de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, 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 Ministerio 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 de 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.

g) De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Decreto 1/2015, de 22 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, se deberá obtener autorización para la realización de cualquier obra en las zonas de dominio público y servidumbre de las travesías, siendo competencia de la administración titular de la carretera, cuando la obra no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial.

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.

12.2.8. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI). Caminos

1. El Ayuntamiento de Añover de Tajo cuenta con un inventario de Caminos elaborado en el año 2009. Todos estos caminos quedan clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).



Las denominaciones de estos caminos, indicando su longitud y anchura, expresada en metros, así como los puntos de origen y destino son los siguientes:

Nº	Denominación	Origen	Final	Longitud m	Anchura m
1	De la Alhondiga	Camino Borox	Límite municipal	1.170,67	3
2	De Esquivias	Cañada Valdelacueva	Límite municipal	3.698,33	3
3	De la Raya	Crta Toledo	Con Alameda a Aranjuez	671,00	4
4	Alameda-Aranjuez	Crta Toledo	Límite municipal	3.803,33	6
5	Polígono 2 Parcela 9002	Alameda-Alhondiga	Camino	937,00	3
6	Polígono 2 Parcela 9033	Alameda-Alhondiga	Límite municipal	860,67	3
7	Alameda-Alhondiga	Alameda	La Alhondiga	4.054,33	3
8	Tierra Toros	Crta Añover de Tajo	Valdelacueva	1.986,29	7
9	Polígono 2 Parcela 9005	Canal Jarama	Crta Toledo	726,00	3
10	Soto del Real	Crta Toledo	Crta Toledo	1.537,00	6
11	Polígono 5 Parcela 9001	Crta Toledo	Del Vado de Alises	1.244,67	3
12	Vado Alises	Tierra de Toros	Límite municipal	2.146,10	4
13	De la Herradura	Crta Toledo	Límite municipal	668,25	4
14	De Añover a Barca Vieja	Casco urbano	Río Tajo	1.080,50	4
15	Polígono 6 Parcela 9002	Añover a Barca Vieja	Cañada de Jergera	2.584,50	4
16	Polígono 6 Parcela 9010	Crta de Pedrera	Cañada de los Hierros	455,00	3
17	Polígono 6 Parcela 9016	Camino P9 Parcela 9002	Crta Puente Pedrera	266,00	4
18	Polígono 6 Parcela 9017	Cañada de los Huertos	Límite municipal	111,75	4
19	Polígono 7 Parcela 9002	Límite municipal	Límite municipal	416,40	5



20	Polígono 7 Parcela 9005.06	Límite municipal	Límite municipal	1.470,60	5
21	Polígono 8 Parcela 9005.06	De Añover a Barca Vieja	Camino P8 Parcela 9004	1.260,00	3
22	Polígono 8/9 Parcela 9004	Crta Toledo	Rio Tajo	1.595,33	6
23	Polígono 9 Parcela 9006	Crta Toledo	Rio Tajo	1.027,40	5
24	Polígono 10 Parcela 9004	Crta Toledo	Rio Tajo	732,50	6
25	Polígono 10 Parcela 9008	Crta Toledo	Límite municipal	120,30	6
26	Polígono 11 Parcela 9003	Crta Toledo	Límite municipal	850,25	4
27	Polígono 12 Parcela 9001	Camino de Toledo	Límite municipal	2.817,33	3
28	De los Militares	Crta Toledo	Límite municipal	2.576,00	6
29	De Toledo	Casco urbano	Límite municipal	5.737,00	4
30	Calzadillas	Casco urbano	De los Militares	406,80	5
31	Polígono 14 Parcela 9004	Casco urbano	De los Militares	530,17	6
32	Del Olivar	Casco urbano	De Alameda a Aranjuez	1.089,40	5
33	De Borox	Casco urbano	Límite municipal	2.241,33	6
34	Polígono 14 Parcela 9007	Camino Calzadillas	De los Militares	366,00	6
35	Fuente Amarilla	Casco urbano	De la Alameda	2.215,00	3
36	Polígono 18 Parcela 9003	Canal Jarama	Crta Toledo	215,30	6
37	Polígono 18 Parcela 9005	Casco urbano	Crta Toledo	352,80	6

2. 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, quedando prohibido cualquier otro uso.

De acuerdo con el artículo 23.1 de la citada Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha

1... En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

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

* La anchura de todos los caminos públicos es establece en un mínimo de cuatro (4) metros, en todos aquellos caminos cuya anchura no haya quedado definida en el Inventario de Caminos aprobado por el Ayuntamiento.

* Queda fijada a ambos lados del camino de dominio público la línea de edificación a una distancia de quince (15) metros, a contar desde el eje de los mismos.

* La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos.

* Tales dimensiones se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente POM no haya establecido alineaciones por encontrarse en un suelo urbano o urbanizable, donde regirán las condiciones propias del régimen de este suelo.

12.2.9. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI). 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:

* Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).

* Ley 10/2001, de 5 de junio, del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001), modificada por la Ley 11/2005, de 22 de junio (BOE 23.06.2005).

* Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)

* Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica. (BOE 07.07.2007).

* Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).

* Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

* Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero; modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre; modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero; modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

* 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 el suelo de protección de infraestructuras de conducciones no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo relativas a las distancias de protección de las actividades y construcciones siguientes:

* Se estima la zona de servidumbre por dos bandas de tres (3) metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

* 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.

12.3. Suelo rústico de reserva (OE)

Serán de aplicación las determinaciones generales especificadas en el apartado 12.1 y las de los siguientes apartados.

12.3.1. 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 en el concepto siguiente:

* 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.

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

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 agrícola.

Con respecto a estos usos serán de aplicación los límites establecidos con respecto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones recogidas en la Orden 4/2020 de 8 de enero

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

12.3.2. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas.

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones ganaderas las actividades primarias referidas en el concepto siguiente:

* Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

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

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

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 ganadero, de acuerdo con los límites establecidos con respecto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones recogidas en la Orden 4/2020 de 8 de enero

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

5. Se entiende por fincas vinculadas aquellas que, aunque sean independientes, cuenten entre ellas con un elemento comunitario que las vincule entre sí. Así puede existir un aprisco o apartadero de ganadería que vincule varias fincas, o un almacén o silo de lana de ovejas. De igual forma las eras de los pueblos eran elementos comunes que atendían a diversas fincas, así como una almazara es un elemento común de un conjunto de fincas vinculadas que acuden a ella para poder transformar sus productos.

12.3.3. Actividades dotacionales de equipamiento públicas (OE).

1. Se podrá autorizar la instalación de las actividades dotacionales de equipamiento de uso público, en suelo rústico a través del correspondiente procedimiento administrativo a determinar en cada caso.

2. Con respecto a estos usos serán de la aplicación los límites establecidos con respecto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones recogidas en la Orden 4/2020 de 8 de enero

3. De acuerdo con el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLTAU, los usos dotacionales de equipamiento son:



* 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 de 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.

12.3.4. Actividades industriales, terciarias o dotacionales de equipamiento privado (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. Con respecto a estos usos serán de la aplicación los límites establecidos con respecto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones recogidas en la Orden 4/2020 de 8 de enero

3. De acuerdo con el apartado 4.a) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos industriales son:

* Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas 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 que no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

4. De acuerdo con el apartado 4.b) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos terciarios son:

* 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.

5. De acuerdo con el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos dotacionales de equipamiento son:

* 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 de 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.

6. 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.

12.3.5. Viviendas vinculadas a usos no residenciales (OE).

1. Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

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

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

2. Con respecto a estos usos serán de la aplicación los límites establecidos con respecto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones recogidas en la Orden 4/2020 de 8 de enero



12.4. Condiciones que han de cumplir las edificaciones

12.4.1. 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 (5) metros a linderos y quince (15) metros al eje de caminos o vías de acceso. Para legalizaciones de edificaciones existentes vinculadas al uso del sector primario, se podrá suprimir los retranqueos a linderos con acuerdo expreso de los propietarios colindantes y siempre que no dé lugar a posibles segregaciones posteriores.

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 4/2020 de 8 de enero 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.

2. La línea de vallado de los terrenos quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos.

3. Se deberá tener en cuenta las posibles inscripciones de servidumbres establecidas en el Código Civil que se pueden generar con las nuevas distancias a linderos con respecto a las actuales.

12.4.2. Superficies de fincas y ocupaciones de las construcciones 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 4/2020 de 8 de enero sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

12.5. Condiciones de tramitación

12.5.1. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE)

1. En las áreas de suelo rústico que no se encuentran clasificadas, en el presente POM, 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 RSRLOTAU establece), que no están prohibidos o excluidos expresamente por el presente POM. En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos siguientes:

* 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 adecuados y ordinarios.

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

* 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.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 TRLOTAU.

2. El suelo rústico de reserva podrá ser calificado, en los términos establecidos en el TRLOTAU y en el RSRLLOTAU, para las siguientes actuaciones:

* Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en el presente POM y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

* Los relativos 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 seis (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.

Los vallados y cerramientos de parcela no requerirán calificación cuando se considere que no son actos constructivos en base a su tipología constructiva, tal y como establece la Instrucción 3 de 25 de mayo de 2017, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 7 de agosto de 2017

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

12.5.2. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE)

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los usos y aprovechamientos especificados en el artículo 61 TRLOTAU, y que están autorizados por el presente POM.

12.5.3. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE)

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 TRLOTAU.

2. La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 TRLOTAU.

3. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 TRLOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.

12.6. Instalaciones existentes (OD)

Se incluyen en este apartado las instalaciones que se señalan en el Plano de Infraestructuras, por estar erigidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas. Se considerarán con clasificación urbanística aquellas que estén legalmente autorizadas. Se deberán atener a las siguientes limitaciones:

* No podrá ser modificado el uso, ni la actividad para el que fueron autorizadas.

* La ampliación, reforma o cambio de titularidad de estas instalaciones requerirá una nueva calificación urbanística.

* Deberán garantizar la calidad de las aguas residuales que viertan.

12.7. 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, así como en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

En este sentido se deberán cumplir las siguientes condiciones:

* 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.

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

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

–Mantenimiento del programa de desarrollo previsto en el POM.

2. 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, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.*

d) *Acreditación de la personalidad del solicitante, así 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.*

3. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, de acuerdo con el artículo 36.3 del RSRLLOTAU, 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.*

4. 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, así 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 RSRLLOTAU, 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.*

12.8. Condiciones objetivas para evitar su formación (OE).

1. 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.

3. 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.

4. Con independencia de lo establecido en la Orden 4/2020 de 8 de enero 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

5. 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.

6. Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero del artículo 10.b.2 del Reglamento de Suelo Rústico se dé cualquiera de estos supuestos:

* Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que este cuente con un PAU aprobado. Esto, se exceptuará en los supuestos siguientes:

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes
- Ampliación de actividades o construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.
- En municipios cuya población no exceda de los 1000 habitantes de derecho, en todo caso
- En municipios que, superando los 1000 habitantes de derecho, cuenten con uno o varios núcleos de población. En este caso la excepción regulada en el presente apartado beneficiará a aquellos núcleos cuya población, individualmente considerada, no exceda de 500 habitantes de derecho.

* Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de ciento cincuenta (150) metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas sin que a tal efecto se computen aquellas construcciones en situación de ruina legalmente declarada. El planeamiento general podrá establecer justificadamente otro radio para el caso de actuaciones en que las tres o más edificaciones a que se refiere el presente apartado estén adscritas al sector primario.

12.9. Normativa medio ambiental

Será la que figura en el “anexo: legislación ambiental vigente” que se acompaña en el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 10 de abril de 2003 (DOCM 14.05.2003).

N.º I.-2290