



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE PEPINO

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a la publicación de contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual ámbito situado al este de la urbanización Prado del Arca de las normas subsidiarias de Pepino con el objeto de cumplir con el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 2 de marzo de 2021 y en consecuencia, a la publicación del contenido normativo de la modificación puntual para su entrada en vigor.

I. Acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 2 de marzo del 2021 acordó la aprobación definitiva de la modificación puntual ámbito situado al este de la urbanización Prado del Arca de las Normas Subsidiarias de Pepino. Expte 08/20 PL.

#### 1.1. Antecedentes

La figura de planeamiento actualmente existente en el municipio de Pepino son las Normas Subsidiarias (NNSS) de carácter municipal, estas fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de marzo de 1998.

Con fecha 28 de mayo de 2010, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó la modificación puntual de las NNSS de Pepino, en esta modificación se cambia el Capítulo VII: Normas Para Suelo No Urbanizable, recogiendo una nueva clasificación para este tipo de suelo junto con la redacción de las ordenanzas particulares para cada una de sus categorías.

El artículo 117 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, (última modificación 30 de noviembre de 2018), por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística define:

“La innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento”.

El artículo 24 del TRLOTAU, encuadrado dentro del Capítulo III, del Título III del TRLOTAU, regula los Planes Generales, estableciendo Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones, y en su apartado 1.f) dispone que: la fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben seguir la ordenación del suelo rústico.

De acuerdo con el artículo 18 del Reglamento de Planeamiento, la ordenación urbanística (OU) estará integrada por la ordenación estructural (OE) y la ordenación detallada (OD).

El artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, determina la ordenación estructural y entre ellos están:

Apartado 2. Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes.

Apartado 7. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del Suelo Rústico (SR).

El artículo 20 del Reglamento de Planeamiento, determina la ordenación detallada y entre ellos está:

Apartado 1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

Por tanto, la presente Modificación Puntual modificará determinaciones de la ordenación urbanística (OU), en sus determinaciones de orden estructural. En la Modificación Puntual que nos ocupa los usos pormenorizados se incluirán en la ordenación estructural (OE).

#### 1.2. Fines y objetivos.

Con la actuales NNSS se está impidiendo el desarrollo de un suelo que es perfectamente apto para ser utilizado por algún tipo de actividad como pueda ser el caso de implantación fotovoltaica o el turismo rural, actividades que alguna por su naturaleza y dimensión deben ser instaladas en suelo rústico y que únicamente se encuentra preservado por razones de oportunidad en las previsiones del planeamiento vigente, situación que está dificultando el crecimiento económico del municipio al impedir el establecimiento de actividades que necesariamente por su tipología o dimensiones deben instalarse perfectamente en este tipo de suelo.



La presente modificación mantiene la clasificación de suelo establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA (REGADÍOS), incluyendo las protecciones que le afectan en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR). En cuanto a la regularización de usos, se modifican las categorías afectadas del capítulo VII NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE para el suelo de protección agraria y para el de protección ambiental, y se añaden las categorías y ordenanzas específicas de regulación de los suelos protegidos que no recogen expresamente las NNSS vigentes. Cualquier implantación de usos que se quiera realizar sobre sus terrenos deberá contemplar el correspondiente trámite de desafectación de dicha Zona Regable

En el ámbito de la Modificación se incluirá la parcela 6 del polígono 10 que se ve afectada por la misma.

Se ha utilizado como documento base la documentación técnica de la Modificación Puntual N°5 de las NNSS, (expediente que afecta a todo el suelo rústico municipal y que se encuentra en tramitación). Aunque el ámbito de la modificación es limitado, se ha tenido en cuenta el anuncio del 15-05-2019 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, sobre la realización de la evaluación de impacto ambiental de la Modificación N°5 de las NNSS (DOCM 06-06-2019).

Así como también se ha tenido en cuenta las consideraciones de la Resolución de 12/11/2020 de la Dirección General de Economía Circular, por la que se emite informe Ambiental Estratégico del plan o programa "MODIFICACIÓN PUNTUAL ÁMBITO ESTE URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS" (Exp. PLA-SC-20-0443), cuyo órgano promotor es el AUNTAMIENTO DE PEPINO con corrección de errores de 24/11/2020.

**2. MEMORIA INFORMATIVA**

**2.1. Ámbito objeto de Modificación Puntual, características.**

El ámbito propuesto se ubica dentro de una zona del Término Municipal clasificada según las NNSS vigentes como Suelo No Urbanizable de Protección Agraria.

Este suelo está situado según los planos facilitados por Medio Ambiente en una zona que tiene la citada protección. Tiene una superficie aproximada de 1.699.797 m².

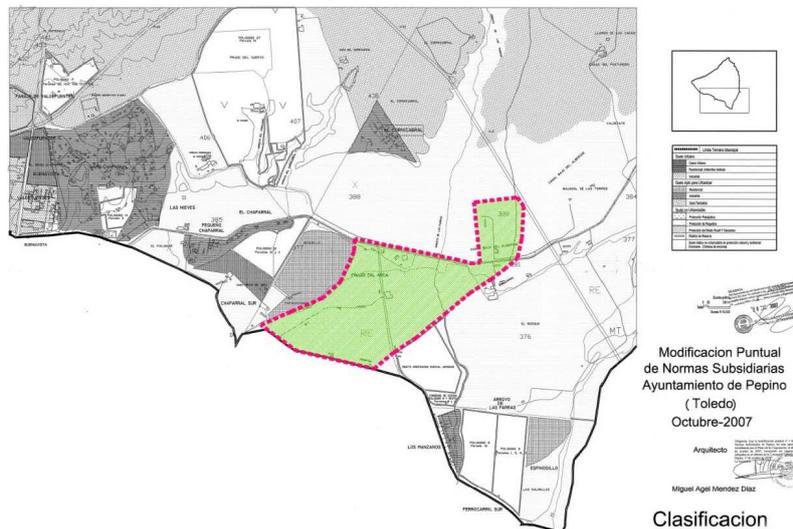
El ámbito considerado dentro de la propuesta para la adaptación del suelo Rustico, se localiza al Este de la Urbanización Prado del Arca, está limitado al Norte con el Canal del Alberche, al Sur con el Término Municipal de Talavera de la Reina, al Este con la Autovía A5 y Camino de Talavera de la Reina a Cardiel de los Montes.

Está cruzado de Norte a Sur por el Cordel de Extremadura y por el Arroyo de la Parra.

Los cauces de los arroyos Cornicabral y Papacochinos así como el Camino General, en el tramo comprendido entre el arroyo Papacochinos y la acequia A2, se encuentran todos ellos fuera de los límites del ámbito considerado.

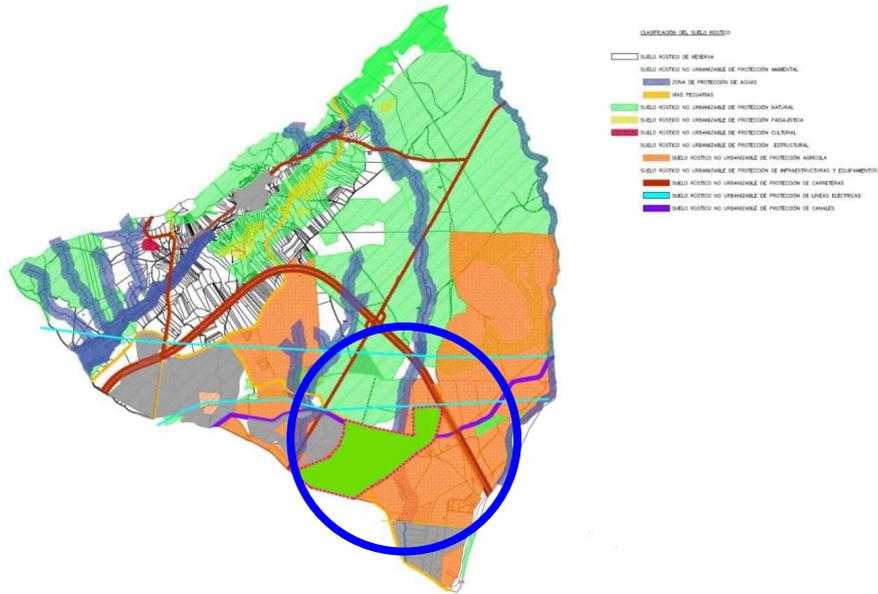
En lo que se refiere al medio natural los terrenos donde se desarrolla la alternativa propuesta se encuentran protegidos por Las NNSS del municipio, disponiendo también de protección de Medio Ambiente como terreno de Protección Agraria

Este documento servirá, por tanto, de base para su tramitación de acuerdo con la legislación vigente en este momento, concretamente con el 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 adelante TRLOTAU), así como el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento.

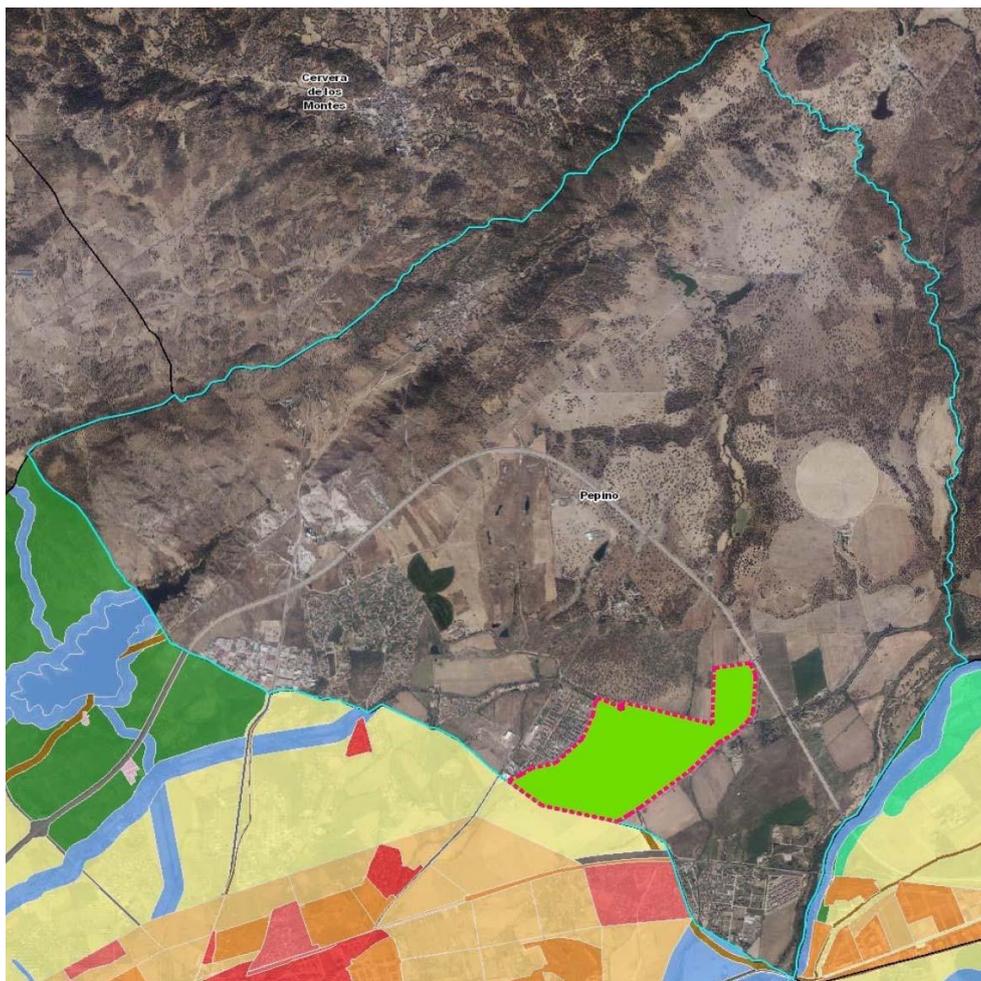


Situación del ámbito en Plano 2-3 de las Normas Subsidiarias vigentes

Código de verificación: 2021.00001417  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbob/csv.jsp>



Situación en plano facilitado por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Viceconsejería de Medio Ambiente.



Situación dentro del término municipal, sobre ortofoto de DG de Planificación Territorial y Urbanismo Sistema de Información Urbana de Castilla-La Mancha (SIU)



Ámbito propuesto sobre ortofoto obtenida de SIGPAC

## 2.2. Medio físico.

Por lo que se refiere a las características geológicas no constan características distintas a las expresadas en el instrumento de planeamiento general y por su topografía llana no existe ningún obstáculo para la propuesta de modificación de calificación que se plantea. El ámbito no presenta características climáticas o hidrológicas diferentes a los propios generales del Municipio que se encuentran manifestadas en el instrumento de planeamiento municipal vigente, así como en el Documento de Inicio Ambiental y que es el empleado a los efectos de la evaluación ambiental de la presente Modificación Puntual.

La unidad urbanística que, en realidad va a ser objeto de la modificación de Planeamiento son los terrenos clasificados y categorizados como SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA (REGADÍOS).

El encuadre territorial, las características y condicionantes biofísicos del término municipal están contenidos en las Normas Subsidiarias de Pepino

La presente modificación mantiene la clasificación de suelo establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA (REGADÍOS), incluyendo las protecciones que le afectan en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR). En cuanto a la regularización de usos, se modifican las categorías afectadas del capítulo VII NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE para el suelo de protección agraria y para el de protección ambiental, y se añaden las categorías y ordenanzas específicas de regulación de los suelos protegidos que no recogen expresamente las NNSS vigentes. Cualquier implantación de usos que se quiera realizar sobre sus terrenos deberá contemplar el correspondiente trámite de desafectación de dicha Zona Regable.

En el ámbito de la Modificación se incluirá la parcela 6 del polígono 10 que se ve afectada por la misma.

## 2.3. Afecciones

### 2.3.1. Vías pecuarias.

En el ámbito considerado existen las siguientes vías pecuarias:

–Cordel de Extremadura, que atraviesa el término de Norte a Sur Oeste, pasando por el ámbito considerado, procedente de Cazalegas entrando en el Término de Talavera de la Reina. Su anchura legal es 37,61 m.

Estas vías se encuentran detalladas en el Plano de Información de la presente Modificación Puntual de acuerdo con la documentación gráfica recibida. Se deben clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEPa). Así mismo se debe establecer esta clasificación a dos bandas a cada lado de las vías pecuarias de 5 metros de anchura.





Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Existe otra red hidráulica de importancia que borde al ámbito propuesto por su zona norte.

–Canal bajo del Alberche (aproximadamente entre PK 6,100 y 7,650)

Cualquier 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.

En el caso concreto del tramo del canal afectado la anchura total de la expropiación medida desde el eje, varía entre 17 y 47 metros (informe de la CHT de 15/07/2020)

#### 2.4. Clasificación actual.

En la actualidad las Normas Subsidiarias de Pepino recogen en el Capítulo VII, las Normas de aplicación para el Suelo No Urbanizable, el suelo de la presente Modificación está clasificado en la siguiente categoría:

–Suelo No Urbanizable de Protección Agraria.

#### 2.5. Otra información relevante

Se intentará que los usos permitidos en la zona tiendan a la puesta en valor de los recursos naturales y permitan compatibilizar el disfrute humano con el medio natural.

#### 2.6. Objetivo de la Modificación Puntual.

El motivo por el que se redacta la presente Modificación Puntual es que con la actuales NNSS se está impidiendo el desarrollo de un suelo que es perfectamente apto para ser utilizado por algún tipo de actividad como pueda ser el caso de implantación fotovoltaica o turismo rural, actividades que alguna por su naturaleza y dimensión deben ser instaladas en suelo rústico y que únicamente se encuentra preservado por razones de oportunidad en las previsiones del planeamiento vigente, situación que está dificultando el crecimiento económico del municipio al impedir el establecimiento de actividades que necesariamente por su tipología o dimensiones deben instalarse perfectamente en este tipo de suelo.

La presente modificación mantiene la clasificación de suelo establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA (REGADÍOS), incluyendo las protecciones que le afectan en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR). En cuanto a la regularización de usos, se modifican las categorías afectadas del capítulo VII NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE para el suelo de protección agraria y para el de protección ambiental, y se añaden las categorías y ordenanzas específicas de regulación de los suelos protegidos que no recogen expresamente las NNSS vigentes. Cualquier implantación de usos que se quiera realizar sobre sus terrenos deberá contemplar el correspondiente trámite de desafectación de dicha Zona Regable.

En el ámbito de la Modificación se incluirá la parcela 6 del polígono 10 que se ve afectada por la misma.

Por lo tanto:

SE MODIFICAN las Ordenanzas Particulares de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, siguientes:

VII.2 ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRARIA. La presente modificación afecta solo al ámbito definido en el plano 2-3-1.

VII.5 ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, regulado en las NNSS vigentes, con lo que se modificaría la regulación de usos de la Parcela 6 del Polígono 10 del municipio.

Los principales objetivos de la presente Modificación serán:

–Adaptación de la clasificación del suelo rústico y sus categorías al 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 de Castilla- La Mancha (modificado 7 de julio de 2018), TRLOTAU.

–Adaptación de los usos y actividades al Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, (modificado 20 de noviembre de 2018), RSR, y a la Orden 4/2020, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, ITP.

SE CREAN las Ordenanzas Particulares de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, siguientes:

VII.7. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

SE INCORPORA a las NNSS:

PLANO DE ORDENACIÓN 2-3-1 (CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO SITUADO

AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA) estableciendo las nuevas protecciones que afectan al ámbito.



El motivo por el que se redacta la presente Modificación Puntual es que con la actuales NNSS se está impidiendo el desarrollo de un suelo que es perfectamente apto para ser utilizado por algún tipo de actividad como pueda ser el caso de implantación fotovoltaica o turismo rural, actividades que alguna por su naturaleza y dimensión deben ser instaladas en suelo rústico y que únicamente se encuentra preservado por razones de oportunidad en las previsiones del planeamiento vigente, situación que está dificultando el crecimiento económico del municipio al impedir el establecimiento de actividades que necesariamente por su tipología o dimensiones deben instalarse perfectamente en este tipo de suelo, como puede ser el establecimientos de PARQUES DE ENERGÍAS RENOVABLES, ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL para cuyo desarrollo son propicios este tipo de suelo.

## **2.7. Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente**

Por el Ayuntamiento de Pepino se lleva tramitando durante varios años, una modificación puntual MP5, de las NNSS de Pepino, ante la Consejería de Fomento, Dirección Provincial, EXPTE. 32/12 PL, modificación que comenzó ante la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Viceconsejería de Medio Ambiente, EXPTE. PLA-TO-12-0113. Informe publicado en el DOCM de fecha 6 de junio de 2019, "Anuncio de 15/05/2019, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, sobre la realización de la evaluación ambiental del plan municipal o programa denominado: Modificación número 5 de las Normas Subsidiarias de Pepino (PLA-TO-12-0113), situado en el término municipal de Pepino (Toledo), cuyo órgano promotor es el Ayuntamiento de Pepino".

Se ha utilizado como documento base la documentación técnica de la Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias (expediente que afecta a todo el suelo rústico municipal y que se encuentra en tramitación). Aunque el ámbito de la nueva modificación es limitado, se ha teniendo en cuenta el anuncio de 15/05/2019, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, sobre la realización de la evaluación de impacto ambiental de la Modificación número 5 de las Normas Subsidiarias (DOCM 06-06-2019).

En el último informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Viceconsejería de Medio Ambiente, en relación con el Expte. PLA-TO-12-0113, de fecha 03.05.2019, y después de varias consideraciones tenidas en cuenta respecto de informes anteriores en la MEMORIA AMBIENTAL, este organismo considera que elaborado el Informe de Sostenibilidad Ambiental por el promotor y teniendo en cuenta el resultado de la propuesta a disposición del público y las consultas a las administraciones públicas afectadas y al público interesado a la que se ha sometido el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la versión preliminar de la Modificación Puntual, formula a los solos efectos ambientales este acuerdo con la Memoria Ambiental de la citada Modificación, estima lo siguiente:

"En conclusión, desde el punto de vista ambiental, se emite este informe favorable sobre la memoria ambiental y la evaluación ambiental seguida por esta Modificación Puntual, siempre que en la documentación de la Modificación Puntual queden recogidos en forma expresa las observaciones recogidas en este informe, en especial las recogidas en el apartado 3.3. respecto a los usos prohibidos que deben ser modificados".

Así mismo se han tenido en cuenta las consideraciones de la Resolución de 12/11/2020 de la Dirección General de Economía Circular, por la que se emite informe Ambiental Estratégico del plan o programa "MODIFICACIÓN PUNTUAL ÁMBITO ESTE URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS" (Exp. PLA-SC-20-0443), cuyo órgano promotor es el AUNTAMIENTO DE PEPINO con corrección de errores de 24/11/2020

## **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **3.1. Objetivo de la Modificación Puntual**

Con la actuales NNSS se está impidiendo el desarrollo de un suelo que es perfectamente apto para ser utilizado por algún tipo de actividad como pueda ser el caso de implantación fotovoltaica o turismo rural, actividades que alguna por su naturaleza y dimensión deben ser instaladas en suelo rústico y que únicamente se encuentra preservado por razones de oportunidad en las previsiones del planeamiento vigente, situación que está dificultando el crecimiento económico del municipio al impedir el establecimiento de actividades que necesariamente por su tipología o dimensiones deben instalarse perfectamente en este tipo de suelo.

La presente modificación mantiene la clasificación de suelo establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA, pero delimita dentro de este un ámbito en el que se incluyen las protecciones que le afectan en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLÓTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR). En el ámbito de la Modificación se incluirá la parcela 6 del polígono 10 que se ve afectada por la misma.

En cuanto a la regulación de usos, se modifica el artículo VII. 2. Ordenanza particular del suelo no urbanizable de protección agraria, para incluir la regulación específica de usos en el ámbito delimitado y se añaden las ordenanzas específicas de regulación de los suelos protegidos que no recogen expresamente las normas urbanísticas vigentes.

Por lo tanto:



SE MODIFICAN las Ordenanzas Particulares de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, siguientes:

VII.2 ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRARIA. La presente modificación afecta solo al ámbito definido en el plano 2-3-1.

VII.5 ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, regulado en las NNSS vigentes, con lo que se modificaría la regulación de usos de la Parcela 6 del Polígono 10 del municipio.

Los principales objetivos de la presente Modificación serán:

–Adaptación de la clasificación del suelo rústico y sus categorías al 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 de Castilla- La Mancha (modificado 7 de julio de 2018), TRLOTAU.

–Adaptación de los usos y actividades al Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, (modificado 20 de noviembre de 2018), RSR, y a la Orden 4/2020, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, ITP.

SE CREAN las Ordenanzas Particulares de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, siguientes:

VII.7 ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

SE INCORPORA a las NNSS:

PLANO DE ORDENACIÓN 2-3-1 (CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA) estableciendo las nuevas protecciones que afectan al ámbito.

Con la actuales NNSS se está impidiendo el desarrollo de un suelo que es perfectamente apto para ser utilizado por algún tipo de actividad como pueda ser el caso de implantación fotovoltaica o turismo rural, actividades que alguna por su naturaleza y dimensión deben ser instaladas en suelo rústico y que únicamente se encuentra preservado por razones de oportunidad en las previsiones del planeamiento vigente, situación que está dificultando el crecimiento económico del municipio al impedir el establecimiento de actividades que necesariamente por su tipología o dimensiones deben instalarse perfectamente en este tipo de suelo, como puede ser el establecimientos de PARQUES DE ENERGÍAS RENOVABLES, ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL para cuyo desarrollo son propicios este tipo de suelo.

Se ha utilizado como documento base la documentación técnica de la Modificación Puntual Nº5 de las NNSS, (expediente que afecta a todo el suelo rústico municipal y que se encuentra en tramitación). Aunque el ámbito de la modificación es limitado, se ha tenido en cuenta el anuncio de la 15-05- 2019 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, sobre la realización de la evaluación de impacto ambiental de la Modificación Nº5 de las NNSS (DOCM 06-06-2019).

Así mismo se han tenido en cuenta las consideraciones de la Resolución de 12/11/2020 de la Dirección General de Economía Circular, por la que se emite informe Ambiental Estratégico del plan o programa “MODIFICACIÓN PUNTUAL ÁMBITO ESTE URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS” (Exp. PLA-SC-20-0443), cuyo órgano promotor es el AUNTAMIENTO DE PEPINO con corrección de errores de 24/11/2020.

### 3.2. Ordenación Estructural.

#### 3.2.1. Clasificación del suelo.

En la actualidad las Normas Subsidiarias de Pepino recogen en el Capítulo VII, las Normas de aplicación para todo el Suelo No Urbanizable, este suelo está dividido en las siguientes categorías:

- 1: Suelo No Urbanizable de Protección Agraria.
- 2: Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural y Natural.
- 3: Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.
- 4: Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.
- 5: Suelo Rústico de Reserva.

El listado de categorías del Suelo No Urbanizable vigente en las NNSS vigentes, se corregirá para incluir la categoría:

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRNUEPI):

Subcategorías del (SRNUEPI):

–Infraestructuras de Carreteras y Caminos (en coordinación con la Modificación Puntual del AMBITO SITUADO AL NOROESTE DE LA URBANIZACIÓN GRAN CHAPARRAL)

–Infraestructuras de Líneas Eléctricas (en coordinación con la Modificación Puntual del AMBITO SITUADO AL NOROESTE DE LA URBANIZACIÓN GRAN CHAPARRAL).

–Infraestructuras de Canales

En los apartados VII.2, VII.3, VII.4, VII.5 y VII.6, recoge las Ordenanzas Particulares para cada una de las categorías de suelo no urbanizable anteriormente enumeradas. La división actual del Suelo No Urbanizable en las NNSS, no se ajusta a lo marcado en el TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico. En las ordenanzas particulares para cada categoría de este tipo de suelo no se definen exactamente todos los usos y actividades permitidos o autorizables para cada una de estas categorías.



En la redacción actual de las Normas Subsidiarias, el capítulo VIII. Normas Especiales de Protección, se refiere a las vías de comunicación, a las vías pecuarias, a la red fluvial y obras hidráulicas y a las líneas eléctricas, pero los suelos rústicos afectados por estos elementos no están clasificados de acuerdo con el TRLOTAU y el Reglamento del Suelo Rústico vigentes.

SE MODIFICAN las Ordenanzas Particulares de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, siguientes:

VII.2 ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRARIA. La presente modificación afecta solo al ámbito definido en el plano 2-3-1.

ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, regulado en las NNSS vigentes, con lo que se modificaría la regulación de usos de la Parcela 6 del Polígono 10 del municipio. Estableciendo las siguientes subcategorías:

- SRNUEP Ambiental de cauces.
- SNUPEP Ambiental de vías pecuarias

En las ordenanzas particulares, se regularán todos los usos y actividades.

SE CREAN las Ordenanzas Particulares de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, siguientes:

VII.7 ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Estableciendo las siguientes subcategorías:

- SRNUEP Infraestructuras de canales.

SE INCORPORA a las NNSS:

PLANO DE ORDENACIÓN 2-2-3 (CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA) estableciendo las nuevas protecciones que afectan al ámbito

### 3.2.2. Ordenación actual

El suelo integrante del referido ámbito de actuación, está clasificado en la actualidad como suelo rústico en la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Agraria, siendo de aplicación el Capítulo VII.2. de las Normas relativo a la Ordenanza Particular del Suelo No Urbanizable de Protección Agraria.

Los planos que se acompañan, describen gráficamente la clasificación, calificación y categorización actual del suelo del ámbito de la Modificación.

### 3.2.3. Ordenación modificada.

La presente modificación mantiene la clasificación de suelo establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA, pero delimita dentro de este un ámbito en el que se incluyen las protecciones que le afectan en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR). En el ámbito de la Modificación se incluirá la parcela 6 del polígono 10 que se ve afectada por la misma

El suelo rustico dentro del ámbito considerado quedará clasificado según el artículo 47 del TRLOTAU y artículos 4 y 5 del Reglamento del Suelo Rústico, en las siguientes categorías:

- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

Subcategorías:

- SRNUEP Ambiental de cauces.
- SNUPEP Ambiental de vías pecuarias
- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

Subcategoría:

- SRNUEP Infraestructuras de canales.

En las ordenanzas particulares, se definirán exactamente todos los usos y actividades que estarán permitidos, autorizables o prohibidos.

- Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEPA).

Se establecerán dos subcategorías:

SRNUEP Ambiental de cauces.

Estarán constituidos por los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección, que en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, serán los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera de este Reglamento; así como los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público referidos en el artículo 56 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla- La Mancha. Se produce afección a un arroyo existente que discurre dentro de ámbito propuesto:

- Arroyo Las Parras
- SRNUEPA Ambiental de vías pecuarias.

Estarán constituidos por los bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección que serán aquellas franjas de terreno que se indiquen, en informe emitido por la Consejería competente para su



gestión, situadas a ambos lados de las mismas que por su disposición o naturaleza resulten precisas siquiera accesoriamente para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías pecuarias.

Se establecen unas franjas de protección de 5 m a cada lado de las mismas. En el ámbito considerado existen las siguientes vías pecuarias:

–Cordel de Extremadura, que atraviesa el término de N a S, pasando por el ámbito considerado. Su anchura legal es 37,61 m.

–Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras. (SRNUEPI).

Se establecerá las subcategorías:

SRNUEPI Infraestructuras de carreteras y caminos

En el ámbito de la presente Modificación Puntual existe el Camino público Talavera a San Román. El límite del ámbito considerado se sitúa desde la zona de afección de los caminos con los que linda, no quedando éstos incluidos en el mismo.

La Disposición Adicional segunda del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) indica que: " Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:

b) Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha"

Las construcciones y edificaciones deberán retranquearse como mínimo 15m al eje de caminos. (artículo 16.2.b) RSR), sin embargo en aplicación de las NNSS de Pepino Cap.VIII.1.E.: Normas Especiales de Protección. Vías de comunicación. Caminos Municipales. "las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 15 m contados desde la arista exterior."

SRNUEPI Infraestructuras de canales.

Constituido por el canal existente, así como su zona de afección. El ámbito considerado está cruzado de Este a Oeste por el Canal Bajo del Alberche, se protegerá dicho canal, así como su zona de afección que varía entre 17 y 47 metros (informe de la CHT de 15/07/2020)

### 3.3. Ordenación estructural: Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.

El artículo 24.1.f) del TRLOTAU, dispone que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones:

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

De acuerdo con el artículo 18 del Reglamento de Planeamiento, la Ordenación Urbanística (OU) estará integrada por la Ordenación Estructural (OE) y la Ordenación Detallada (OD).

El artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, determina la ordenación estructural y entre ellos están:

Apartado 2. Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes.

Apartado 7. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del Suelo Rústico (SR).

El artículo 20 del Reglamento de Planeamiento, determina la ordenación detallada y entre ellos está:

Apartado 1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

Por tanto, la presente Modificación Puntual modificará determinaciones de la ordenación urbanística (OU), en sus determinaciones de orden estructural. En la Modificación Puntual que nos ocupa los usos pormenorizados se incluirán en la ordenación estructural (OE).

#### 3.3.1. Ordenanzas tipológicas (Ordenación Estructural)

Contenido textual vigente de los Capítulos VII.2 y VII.5:

### VII.2. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRARIA

#### VII.2.1. AMBITO DE APLICACIÓN

Es el que aparece reflejado como tal en los Planos de Ordenación.

#### VII.2.2. CARÁCTER

Esta categoría incluye aquellos terrenos que deben ser protegidos por su valor agrícola y disponer de infraestructuras de regadío. Dentro del término municipal afecta principalmente a los terrenos situados por debajo de la cota de nivel de los 400 m.



### VII.2.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

El porcentaje máximo de superficie ocupada por edificaciones de uso agrario (incluidas viviendas si las hubiere) será de un 10% de la parcela.

Para la construcción de viviendas familiares ligadas a la actividad agraria se cumplirán los siguientes requisitos:

Parcela mínima: 1 ha.

Tipo de edificación: Aislada.

Altura máxima permitida: 2 plantas o 6m sobre el nivel de terreno en contacto con la edificación.

Retranqueos mínimos: 5 m a linderos y 15 m al eje de caminos o vías de acceso.

Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables: 100 m.

Podrá autorizarse la construcción de una vivienda familiar, no ligada a la explotación, de uso exclusivamente residencial siempre que la parcela mínima supere las 25 Has.

Para parcelas mayores se podrá construir una vivienda más por cada 100 Has.

Podrá permitirse el uso de huerto solar exclusivamente para el ámbito de la parcela 6 del polígono 10 del término municipal

### VII.5. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

#### VII.5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Exclusivamente, para la parcela 6 del polígono 10 del término municipal.

#### VII.5.2. CARÁCTER.

Esta categoría incluye aquellos terrenos que lindan con los cauces y están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

#### VII.5.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca según establece la vigente legislación de aguas y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Podrá permitirse el uso de huerto solar en este tipo de suelo exclusivamente para el ámbito de la parcela 6 del polígono 10 del término municipal.

Contenido textual de los Capítulos VII.2 y VII.5 una vez modificados:

### VII.2. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA

#### VII.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es el que aparece reflejado como tal en los Planos de Ordenación.

#### VII.2.2. CARÁCTER

Esta categoría incluye aquellos terrenos que deben ser protegidos por su valor agrícola y disponer de infraestructuras de regadío. Dentro del término municipal afecta principalmente a los terrenos situados por debajo de la cota de nivel de los 400 m.

#### VII.2.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

El porcentaje máximo de superficie ocupada por edificaciones de uso agrario (incluidas viviendas si las hubiere) será de un 10% de la parcela.

Para la construcción de viviendas familiares ligadas a la actividad agraria se cumplirán los siguientes requisitos:

Parcela mínima: 1 Has.

Tipo de edificación: Aislada

Altura máxima permitida: 2 plantas o 6 m sobre el nivel de terreno en contacto con la edificación.

Retranqueos mínimos: 5 m a linderos y 15 m al eje de caminos o vías de acceso.

Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables: 100 m.

Podrá autorizarse la construcción de una vivienda familiar, no ligada a la explotación, de uso exclusivamente residencial siempre que la parcela mínima supere las 25 Has.

Para parcelas mayores se podrá construir una vivienda más por cada 100 Has.

Podrá permitirse el uso de huerto solar para el ámbito de la parcela 6 del polígono 10 del término municipal.

#### VII.2.4. REGULACIÓN DE USOS PARA EL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA RECOGIDO EN EL PLANO 2-3-1

La implantación de cualquier actividad que se quiera realizar en todo el ámbito de la Zona Regable del Canal Bajo del Alberche, se deberá contemplar por el procedimiento de compatibilidad de uso en dicha



zona regable, excepto en el caso de que se trate de actividades industriales o desarrollos urbanísticos, como PORN, PAU cambio de uso rústico a urbano y cambios de uso rústico a industrial, en las que se tramitaría el correspondiente procedimiento de desafectación de dicha zona regable.

<b>SRNUE PROTECCIÓN AGRARIA Regulación de usos (OE)</b>	
<b>1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO (OE)</b>	
1.1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	PERMITIDO
1.2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.	PERMITIDO
1.3. 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.	PERMITIDO
<b>2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR (OE)</b>	
2.1. Vivienda familiar aislada.	PROHIBIDO
2.2. Vivienda familiar aislada, vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.	PROHIBIDO
2.3. Reformas o rehabilitaciones de edificaciones LEGALES existentes que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que no supongan un aumento de la superficie construida. Suscritas solo al ámbito de esta modificación.	PERMITIDO
<b>3. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)</b>	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PERMITIDO
<b>4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA(OE)</b>	
4.1. Actividades extractivas y mineras, siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDAS
4.2. Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	PROHIBIDAS
4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.	PROHIBIDAS
<b>5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
5.1. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.	PROHIBIDO
5.2. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.	PROHIBIDO
5.3. Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.	PROHIBIDO
5.4. Establecimientos de turismo rural	PERMITIDO
<b>6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
6.1. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, de residuos, redes de comunicación y sistema viario y red de transportes.	PERMITIDO
6.2. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.	PROHIBIDAS
6.3. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PROHIBIDAS
6.4. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	PROHIBIDAS
<b>7. ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS (OE)</b>	
7.1. División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2. Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO

## VII.5. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

### VII.5.1. ORDENANZA PARTICULAR PARA EL SRNUEP AMBIENTAL DE CAUCES.

#### Ámbito de aplicación:

Todos los terrenos que aparecen con esta clasificación en el ámbito considerado de la presente modificación. Se incluye la parcela 6 del polígono 10 que también se ve afectada.

Todos los bienes de dominio público hidráulico y su zona de protección, que comprende la zona de policía de 100 m de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales. Con carácter general para toda actuación que se realice en zona de policía se incluirá la necesidad de la preceptiva autorización del organismo de cuenca (artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico). Los usos y actos permitidos y autorizables, quedan sujetos a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1985, de 2 de agosto,



ajustándose a las limitaciones que sobre las zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas por dicha Ley y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril).

<b>SRNUEP AMBIENTAL CAUCES Regulación de usos (OE)</b>	
<b>1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO (OE)</b>	
1.1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	PERMITIDO
1.2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.	PERMITIDO
1.3. 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.	PROHIBIDO
<b>2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR (OE)</b>	
2.1. Vivienda familiar aislada.	PROHIBIDO
2.2. Vivienda familiar aislada, vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.	PROHIBIDO
2.3. Reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que no supongan un aumento de la superficie construida	PROHIBIDO
<b>3. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)</b>	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PERMITIDO
<b>4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
4.1. Actividades extractivas y mineras, siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDAS
4.2. Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	PROHIBIDAS
4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.	PROHIBIDA
<b>5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
5.1. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.	PROHIBIDO
5.2. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.	PROHIBIDO
5.3. Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.	PROHIBIDO
5.4. Establecimientos de turismo rural	PROHIBIDO..
<b>6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
6.1. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, de residuos, redes de comunicación y sistema viario y red de transportes.	PERMITIDO
6.2. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.	PROHIBIDA
6.3. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PROHIBIDA
6.4. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	PROHIBIDA
<b>7. ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS (OE)</b>	
7.1. División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2. Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO

#### VII.5.2. ORDENANZA PARTICULAR PARA EL SRNUEP AMBIENTAL VÍAS PECUARIAS.

##### Ámbito de aplicación.

Todos los terrenos que aparecen con esta clasificación en el ámbito considerado de la presente modificación.

Las vías pecuarias y sus zonas de protección, siendo estas zonas de protección de 5 m a cada lado de la misma.

En las vías pecuarias y sus zonas de protección no se podrá realizar ningún acto constructivo y no tendrán otro uso que el de servir para el tránsito ganadero, así como los usos que le sean complementarios.

De acuerdo con la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, se distinguen los siguientes usos en las vías pecuarias:



Uso común, prioritario y específico de las vías pecuarias. Es el tradicional tránsito ganadero de régimen de trashumancia, trasterminancia y cualquier otro tipo de desplazamiento del ganado para pastar, abrevar o pernoctar.

El tránsito del ganado por las vías pecuarias tiene carácter prioritario sobre cualquier otro, siendo libre y gratuito en cualquier circunstancia, debiendo quedar garantizada no sólo su continuidad sino también su seguridad.

Los ganados en su libre tránsito por las vías pecuarias podrán aprovechar libremente los recursos pastables espontáneos y abrevar en los manantiales, fuentes o abrevaderos en ellas existentes, adoptándose, cuando se capten aguas para consumo humano, las medidas adecuadas para evitar su contaminación

<b>SRNUEP AMBIENTAL VÍAS PECUARIAS</b> <b>Regulación de usos (OE)</b>	
<b>1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO (OE)</b>	
1.1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	PERMITIDO
1.2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.	PERMITIDO Sujetas a autorización previa de ocupación de dominio público
1.3. 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.	PROHIBIDO
<b>2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR (OE)</b>	
2.1. Vivienda familiar aislada.	PROHIBIDO
2.2. Vivienda familiar aislada, vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.	PROHIBIDO
2.3. Reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que no supongan un aumento de la superficie construida	PROHIBIDO
<b>3. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)</b>	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PERMITIDO
<b>4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
4.1. Actividades extractivas y mineras, siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDAS
4.2. Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	PROHIBIDAS
4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.	PROHIBIDAS
<b>5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
5.1. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.	PROHIBIDO
5.2. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.	PROHIBIDO
5.3. Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.	PROHIBIDO
5.4.. Establecimientos de turismo rural	PROHIBIDO
<b>6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
6.1. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, de residuos, redes de comunicación y sistema viario y red de transportes.	PERMITIDO Sujetas a autorización previa de ocupación de dominio
6.2. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.	PROHIBIDAS
6.3. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PROHIBIDO
6.4. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	PROHIBIDAS



<b>7. ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS (OE)</b>	
7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PROHIBIDO
7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PROHIBIDO

Nuevo capítulo que incorpora la Modificación (VII.7)

## **VII.7. ORDENANZA PARTICULAR PARA SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

### **VII.7.1. ORDENANZA PARTICULAR PARA SRNUEP INFRAESTRUCTURAS DE CARRETERAS Y CAMINOS**

#### **Caminos Públicos**

–Camino de Talavera a San Román.

La Disposición Adicional segunda del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) indica que: “ Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:

b) Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de castilla La Mancha”

Las construcciones y edificaciones deberán retranquearse como mínimo 15m al eje de caminos. (Art.16.2.b) RSR), sin embargo en aplicación de las NNSS de Pepino Cap.VIII.1.E.: Normas Especiales de Protección. Vías de comunicación. Caminos Municipales. “las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 15 m contados desde la arista exterior.”

### **VII.7.3. ORDENANZA PARTICULAR PARA SRNUEP INFRAESTRUCTURAS DE CANALES.**

–Canal Bajo del Alberche. (aproximadamente entre PK 6,100 y 7,650)

Constituido por el canal existente, así como su zona de afección. El ámbito considerado está cruzado de Este a Oeste por el Canal Bajo del Alberche, se protegerá dicho canal, así como su zona de afección que será de anchura total de la expropiación medida desde el eje, variando entre 17 y 47 metros. Cualquier instalación que se pretenda realizar entre 17y 47 metros del eje del Canal del Bajo Alberche deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica de Tajo. (Informe de la CHT de 15/07/20)

Cualquier 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

<b>SRNUEP INFRAESTRUCTURAS CANALES</b>	
<b>Regulación de usos (OE)</b>	
<b>1. USOS ADSCRITOS AL SECTO RPRIMARIO (OE)</b>	
1.1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	PERMITIDO
1.2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.	PERMITIDO
1.3. 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.	PERMITIDO
<b>2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR (OE)</b>	
2.1. Vivienda familiar aislada.	PROHIBIDO
2.2. Vivienda familiar aislada, vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.	PROHIBIDO
2.3. Reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes LEGALES que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que no supongan un aumento de la superficie construida. Suscritas solo al ámbito de esta modificación.	PERMITIDO
<b>3. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)</b>	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PERMITIDO
<b>4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
4.1. Actividades extractivas y mineras, siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDAS
4.2. Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	PROHIBIDAS



4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.	PROHIBIDAS
<b>5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
5.1. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.	PROHIBIDO
5.2. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.	PROHIBIDO
5.3. Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.	PROHIBIDO
5.4. Establecimientos de turismo rural	PROHIBIDO
<b>6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
6.1. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, de residuos, redes de comunicación y sistema viario y red de transportes.	PERMITIDO
6.2. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.	PROHIBIDAS
6.3. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PROHIBIDAS
6.4. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	PROHIBIDAS
<b>7. ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS (OE)</b>	
7.1. División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2. Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO

#### 4. NORMAS URBANÍSTICAS

En cuanto a las ordenanzas de aplicación se modifican las ordenanzas VII.2. ORDENANZA PARTICULAR DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRARIA y VII.5. ORDENANZA PARTICULAR DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AMBIENTAL, y se incluye la nueva ordenanza VII.7. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.

Se modifica el apartado VII.1.3. CATEGORÍAS incluyéndose una nueva categoría: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras.

##### VII.1.3. CATEGORÍAS

- El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:
- Suelo No Urbanizable de Protección Agraria
  - Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Natural y Rural
  - Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística
  - Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental
  - Suelo No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras
- Subcategorías del SRNUEP Infraestructuras:
- Carreteras y Caminos
  - Líneas Eléctricas
  - Canales
  - Suelo Rustico de Reserva

##### VII.2. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRARIA

###### VII.2.º. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es el que aparece reflejado como tal en los Planos de Ordenación.

###### VII.2.2. CARÁCTER

Esta categoría incluye aquellos terrenos que deben ser protegidos por su valor agrícola y disponer de infraestructuras de regadío. Dentro del término municipal afecta principalmente a los terrenos situados por debajo de la cota de nivel de los 400 m.

###### VII.2.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

El porcentaje máximo de superficie ocupada por edificaciones de uso agrario (incluidas viviendas si las hubiere) será de un 10% de la parcela.

Para la construcción de viviendas familiares ligadas a la actividad agraria se cumplirán los siguientes requisitos:

- Parcela mínima: 1 ha.
- Tipo de edificación: Aislada.
- Altura máxima permitida: 2 plantas o 6 m sobre el nivel de terreno en contacto con la edificación.
- Retranqueos mínimos: 5 m a linderos y 15 m al eje de caminos o vías de acceso.
- Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables: 100 m.



Podrá autorizarse la construcción de una vivienda familiar, no ligada a la explotación, de uso exclusivamente residencial siempre que la parcela mínima supere las 25 Has.

Para parcelas mayores se podrá construir una vivienda más por cada 100 Has.

Podrá permitirse el uso de huerto solar para el ámbito de la parcela 6 del polígono 10 del término municipal.

**VII.2.4. REGULACIÓN DE USOS PARA EL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA RECOGIDO EN EL PLANO 2-3-1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA. COMPLEMENTA AL PLANO 2-3 (CLASIFICACIÓN) EN LA CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

Queda incluida la consideración de la Resolución de 12/11/2020, de la Dirección General de Economía Circular (DOCM 20-11-2020), según la cual, dado que los terrenos incluidos en el ámbito que se modifican quedan dentro del perímetro para la ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA, cualquier implantación de usos que se quiera realizar sobre sus terrenos deberá contemplar el correspondiente trámite de desafectación de dicha Zona Regable.

<b>SRNUE PROTECCIÓN AGRARIA Regulación de usos (OE)</b>	
<b>1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO (OE)</b>	
1.1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	PERMITIDO
1.2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.	PERMITIDO
1.3. 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.	PERMITIDO
<b>2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR (OE)</b>	
2.1. Vivienda familiar aislada.	PROHIBIDO
2.2. Vivienda familiar aislada, vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.	PROHIBIDO
2.3. Reformas o rehabilitaciones de edificaciones LEGALES existentes que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que no supongan un aumento de la superficie construida. Suscritas solo al ámbito de esta modificación.	PERMITIDO
<b>3. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)</b>	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PERMITIDO
<b>4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
4.1. Actividades extractivas y mineras, siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDAS
4.2. Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	PROHIBIDAS
4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.	PROHIBIDAS
<b>5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
5.1. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.	PROHIBIDO
5.2. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.	PROHIBIDO
5.3. Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.	PROHIBIDO
5.4. Establecimientos de turismo rural	PERMITIDO
<b>6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
6.1. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, de residuos, redes de comunicación y sistema viario y red de transportes.	PERMITIDO
6.2. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.	PROHIBIDAS
6.3. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PROHIBIDAS
6.4. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	PROHIBIDAS
<b>7. ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS (OE)</b>	
7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO



## VII.5. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

### VII.5.1. ORDENANZA PARTICULAR PARA EL SRNUEP AMBIENTAL DE CAUCES.

#### Ámbito de aplicación:

Todos los terrenos que aparecen con esta clasificación en el ámbito considerado de la presente modificación. Se incluye la parcela 6 del polígono 10 que también se ve afectada.

Todos los bienes de dominio público hidráulico y su zona de protección, que comprende la zona de policía de 100 m de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales. Con carácter general para toda actuación que se realice en zona de policía se incluirá la necesidad de la preceptiva autorización del organismo de cuenca (art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Los usos y actos permitidos y autorizables, quedan sujetos a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1985, de 2 de agosto, ajustándose a las limitaciones que sobre las zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas por dicha Ley y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril).

<b>SRNUEP AMBIENTAL CAUCES</b> <b>Regulación de usos (OE)</b>	
<b>1. USOS ADSCRITOS AL SECTO RPRIMARIO (OE)</b>	
1.1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	PERMITIDO
1.2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.	PERMITIDO
1.3. 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	PROHIBIDO
<b>2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR (OE)</b>	
2.1. Vivienda familiar aislada.	PROHIBIDO
2.2. Vivienda familiar aislada, vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.	PROHIBIDO
2.3. Reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que no supongan un aumento de la superficie construida	PROHIBIDO
<b>3. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)</b>	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PERMITIDO
<b>4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
4.1. Actividades extractivas y mineras, siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDAS
4.2. Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	PROHIBIDAS
4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.	PROHIBIDA
<b>5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
5.1. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.	PROHIBIDO
5.2. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones	PROHIBIDO
5.3. Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.	PROHIBIDO
5.4. Establecimientos de turismo rural	PROHIBIDO
<b>6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
6.1. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, de residuos, redes de comunicación y sistema viario y red de transportes.	PERMITIDO
6.2. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.	PROHIBIDA
6.3. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PROHIBIDA
6.4. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	PROHIBIDA
<b>7. ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS (OE)</b>	
7.1. División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2. Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO

**VII.5.2. ORDENANZA PARTICULAR PARA EL SRNUEP AMBIENTAL VÍAS PECUARIAS.****Ámbito de aplicación.**

Todos los terrenos que aparecen con esta clasificación en el ámbito considerado de la presente modificación.

Las vías pecuarias y sus zonas de protección, siendo estas zonas de protección de 5 m a cada lado de la misma.

En las vías pecuarias y sus zonas de protección no se podrá realizar ningún acto constructivo y no tendrán otro uso que el de servir para el tránsito ganadero, así como los usos que le sean complementarios.

De acuerdo con la ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, se distinguen los siguientes usos en las vías pecuarias:

Uso común, prioritario y específico de las vías pecuarias. Es el tradicional tránsito ganadero de régimen de trashumancia, trasterminancia y cualquier otro tipo de desplazamiento del ganado para pastar, abrevar o pernoctar.

El tránsito del ganado por las vías pecuarias tiene carácter prioritario sobre cualquier otro, siendo libre y gratuito en cualquier circunstancia, debiendo quedar garantizada no sólo su continuidad sino también su seguridad.

Los ganados en su libre tránsito por las vías pecuarias podrán aprovechar libremente los recursos pastables espontáneos y abrevar en los manantiales, fuentes o abrevaderos en ellas existentes, adoptándose, cuando se capten aguas para consumo humano, las medidas adecuadas para evitar su contaminación.

<b>SRNUEP AMBIENTAL VÍAS PECUARIAS Regulación de usos (OE)</b>	
<b>1. USOS ADSCRITOS AL SECTO RPRIMARIO (OE)</b>	
1.1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	PERMITIDO,
1.2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.	PERMITIDO Sujetas a autorización previa de ocupación de dominio público
1.3. 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.	PROHIBIDO
<b>2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR (OE)</b>	
2.1. Vivienda familiar aislada.	PROHIBIDO
2.2. Vivienda familiar aislada, vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.	PROHIBIDO
2.3. Reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que no supongan un aumento de la superficie construida	PROHIBIDO
<b>3. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)</b>	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PERMITIDO
<b>4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
4.1. Actividades extractivas y mineras, siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDAS
4.2. Actividades industriales y productivas lasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	PROHIBIDAS
4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.	PROHIBIDAS
<b>5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
5.1. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.	PROHIBIDO
5.2. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping)e instalaciones similares.	PROHIBIDO
5.3. Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.	PROHIBIDO
5.4. Establecimientos de turismo rural.	PROHIBIDO



<b>6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
6.1 Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, de residuos, redes de comunicación y sistema viario y red de transportes.	PERMITIDO Sujetas a autorización previa de ocupación de dominio
6.2 Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.	PROHIBIDAS
6.3 Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PROHIBIDO
6.4 Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	PROHIBIDAS
<b>7. ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS (OE)</b>	
7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PROHIBIDO
7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PROHIBIDO

## VII.7. ORDENANZA PARTICULAR PARA SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

### VII.7.1. ORDENANZA PARTICULAR PARA SRNUEP INFRAESTRUCTURAS DE CARRETERAS Y CAMINOS

#### Caminos Públicos

–Camino de Talavera a San Román

La Disposición Adicional segunda del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) indica que: “Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:

b) Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha”

Las construcciones y edificaciones deberán retranquearse como mínimo 15 aleje de caminos. (artículo 16.2.b) RSR., sin embargo en aplicación de las NNSS de Pepino Cap. VIII.1.E.: Normas Especiales de Protección. Vías de comunicación. Caminos Municipales. “las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 15 m contados desde la arista exterior.”

### VII.7.3. ORDENANZA PARTICULAR PARA SRNUEP INFRAESTRUCTURAS DE CANALES.

–Canal Bajo del Alberche. (aproximadamente entre PK 6,100 y 7,650)

Constituido por el canal existente, así como su zona de afección. El ámbito considerado está cruzado de Este a Oeste por el Canal Bajo del Alberche, se protegerá dicho canal, así como su zona de afección que será de anchura total de la expropiación medida desde el eje, variando entre 17 y 47 metros. Cualquier instalación que se pretenda realizar entre 17y 47 metros del eje del Canal del Bajo Alberche deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica de Tajo. (Informe de la CHT de 15/07/20).

Cualquier 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 avenida.

<b>SRNUEP INFRAESTRUCTURAS CANALES</b> <b>Regulación de usos (OE)</b>	
<b>1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO (OE)</b>	
1.1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	PERMITIDO
1.2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.	PERMITIDO
1.3. 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.	PERMITIDO
<b>2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR (OE)</b>	
2.1. Vivienda familiar aislada.	PROHIBIDO
2.2. Vivienda familiar aislada, vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.	PROHIBIDO



2.3. Reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes LEGALES que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que no supongan un aumento de la superficie construida. Suscritas solo al ámbito de esta modificación.	PERMITIDO
<b>3. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)</b>	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PERMITIDO
<b>4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
4.1. Actividades extractivas y mineras, siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDAS
4.2. Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	PROHIBIDAS
4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.	PROHIBIDAS
<b>5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
5.1 Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.	PROHIBIDO
5.2 Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.	PROHIBIDO
5.3 Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.	PROHIBIDO
5.4. Establecimientos de turismo rural	PROHIBIDO.
<b>6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)</b>	
6.1. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, de residuos, redes de comunicación y sistema viario y red de transportes.	PERMITIDO
6.2. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.	PROHIBIDAS
6.3. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PROHIBIDAS
6.4. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	PROHIBIDAS
<b>7. ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS (OE)</b>	
7.1. División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2. Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO

### CONCLUSIÓN

Las necesidades de la presente modificación puntual se basan en diferentes motivos, legales, urbanísticos, sociales. Respecto a la sostenibilidad económica, se trata de usos ya permitidos en este tipo de suelo.



**LEYENDA**

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO CONSIDERADO

ÁMBITO PROPUESTO

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**

ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA

AYUNTAMIENTO DE PEPINO (TOLEDO)

PLANO:

**INFORMACIÓN**  
ENCLAUDE DENTRO DEL TÉRMINO

ESCALA: 1:40.000

FECHA: FEBRERO DE 2021

PLANO:

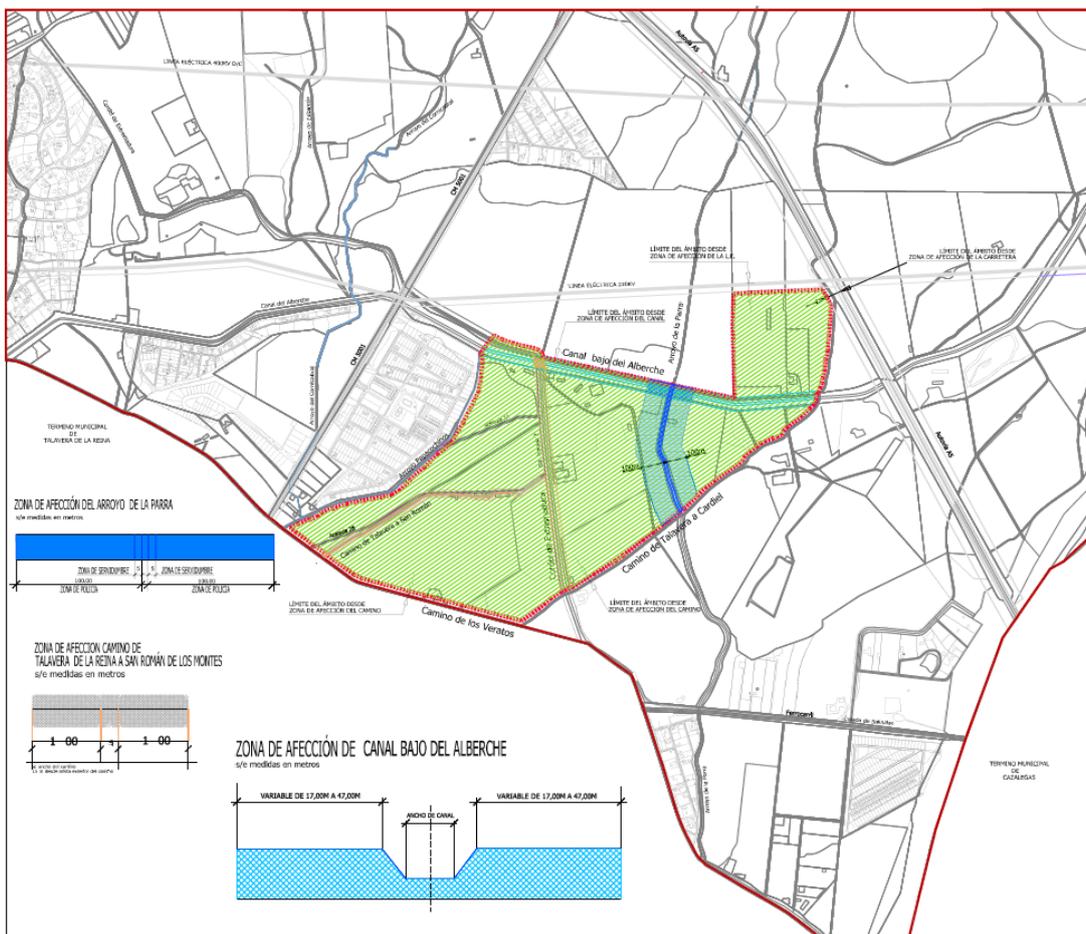
**I-01**

PROYECTANTE:  
Ángel Valero Sánchez

PROYECTO (OBRAS):  
Miguel Barbudo Clavero

ESCALA GRÁFICA

Código de verificación: 2021.00001417  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>



**LEYENDA ZONAS DE AFECCIÓN**

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO CONSIDERADO

- ZONA DE AFECCIÓN DEL ARROYO
- ZONA DE AFECCIÓN DE LA VÍA PÚBLICA
- ZONA DE AFECCIÓN DEL CAMINO
- ZONA DE AFECCIÓN DEL CANAL

ZONA DE AFECCIÓN VÍA PÚBLICA  
s/e medidas en metros

ZONA DE AFECCIÓN DEL ARROYO  
s/e medidas en metros

ZONA DE AFECCIÓN CAMINO DE TALAVERA DE LA REINA A SAN ROMÁN DE LOS MONTES  
s/e medidas en metros

ZONA DE AFECCIÓN DE CANAL BAJO DEL ALBERCHE  
s/e medidas en metros

VARIABLE DE 17,00M A 47,00M

ANCHO DE CANAL

VARIABLE DE 17,00M A 47,00M

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**

ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA

AYUNTAMIENTO DE PEPINO (TOLEDO)

PLANO:

**INFORMACIÓN**  
ZONAS DE AFECCIONES

ESCALA: 1:10.000

FECHA: FEBRERO DE 2021

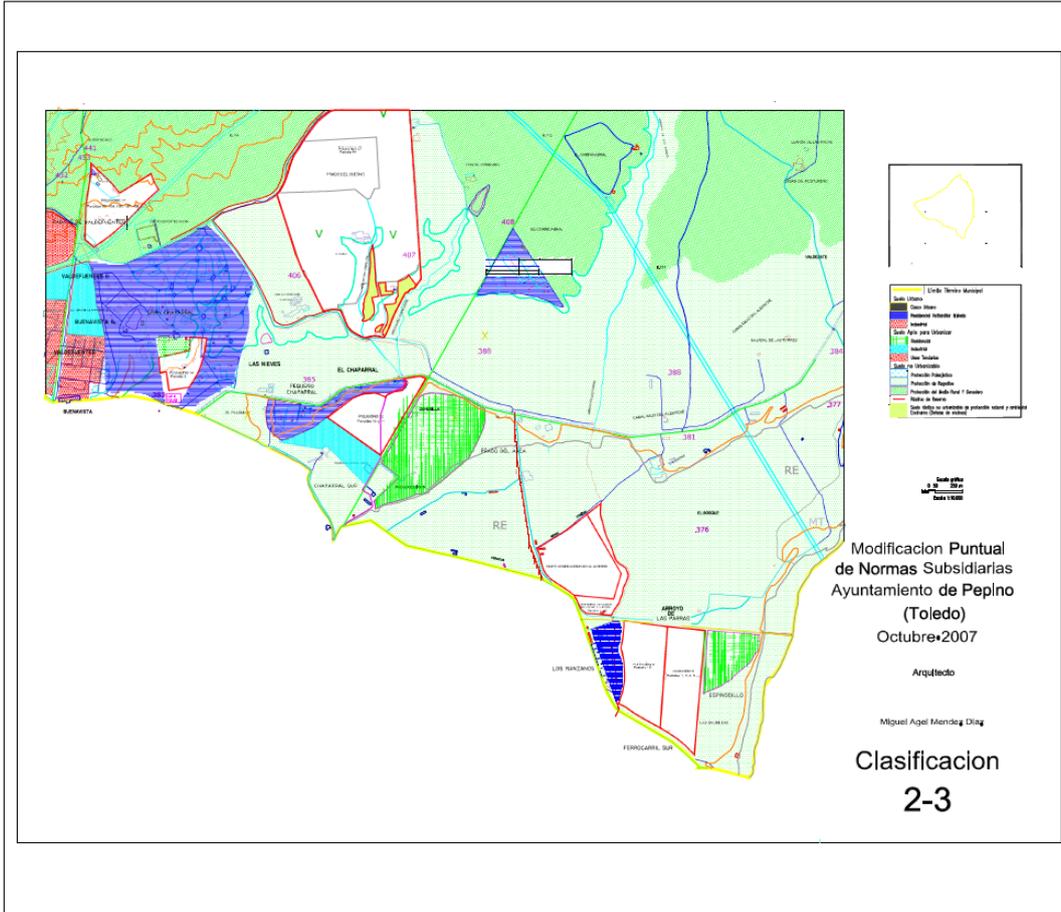
PLANO:

**I-02**

PROYECTANTE:  
Ángel Valero Sánchez

PROYECTO (OBRAS):  
Miguel Barbudo Clavero

ESCALA GRÁFICA



**MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
 AMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA  
 AYUNTAMIENTO DE PEPINO (TOLEDO)

PLANO: INFORMACIÓN ESTADO ACTUAL CLASIFICACIÓN VIGENTE

ESCALA: 1:25.000

FECHA: febrero de 2021

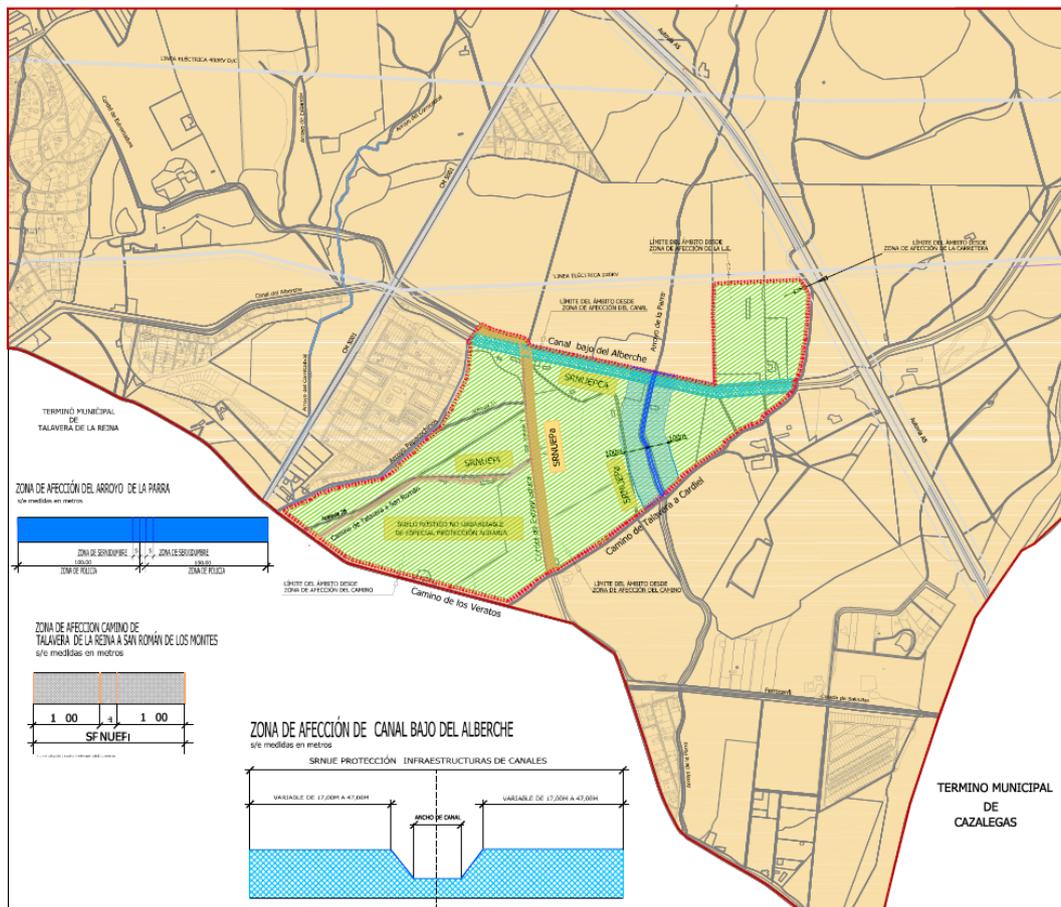
PLANO: **103**

Arquitecto: Angel Valero Sánchez

Arquitecto colaborador: Miguel Barbudo Clavero

FECHA IMPRESIÓN: 2021

Código de verificación: 2021.00001417  
 Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>



**LEYENDA**

**DELIMITACIÓN DEL AMBITO CONSIDERADO**

- SINRIEUA: SINRIE PROTECCIÓN ADICIONAL
- SINRIEUA: SINRIE PROTECCIÓN ADICIONAL DE DOPADO PUBLICO HOMOLOGADO
- SINRIEUA: SINRIE PROTECCIÓN ADICIONAL DE DOPADO PUBLICO PRELIMINAR
- SINRIEUA: SINRIE PROTECCIÓN CANALES
- SINRIEUA: SINRIE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS DE CARRILES Y CARRERAS

**ZONA DE AFECCIÓN VA PEQUENA**  
 s/e medidas en metros

00 a 00  
 SF NUF 1

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
 AMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA  
 AYUNTAMIENTO DE PEPINO (TOLEDO)

PLANO: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CLASIFICACIÓN DEL AMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA

ESCALA: 1:25.000

FECHA: febrero de 2021

PLANO: **OE 2-3-1** COMPLEMENTO AL PLANO 2-3 (Clasificación) EN LA CLASIFICACIÓN DE LOS AMBITOS DE LA MODIFICACIÓN

Arquitecto: Angel Valero Sánchez

Arquitecto colaborador: Miguel Barbudo Clavero

FECHA IMPRESIÓN: 2021

Pepino, 24 de marzo de 2021.-El Alcalde, Inocencio Gil Resino.

N.º.1-1417