



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE LOMINCHAR

Modificación puntual número 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lominchar (Toledo).  
Texto refundido del apartado 5.1 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

#### 5.1. NORMA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

##### 5.1.1. Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación las presentes Normas en los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de régimen común.

No se incluyen los terrenos especialmente protegidos que se registrarán por su normativa propia.

##### 5.1.2. Condiciones de uso.

- a) Uso característico: Instalaciones agropecuarias. Actividades agrícolas y ganaderas.
- b) Uso compatible: Edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social. Vivienda unifamiliar aislada.
- c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores expresamente las parcelaciones urbanísticas y las obras e instalaciones de servicios urbanos que no se encaminen a abastecer al núcleo urbano.

##### 5.1.3. Condiciones de volumen.

Retranqueos: Las edificaciones se retranquearán un mínimo de cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, excepto para viviendas que deberá cumplir el retranqueo a linderos de 20,00 m como mínimo.

Los cercados o vallados de los predios, en contacto con los caminos públicos, pasos o carriles, deberán situarse a una distancia mínima de 5,00 m del eje de dichas vías. Si la vía de acceso es una carretera, cañada, vereda, colada o cualquier vía pecuaria, el retranqueo estará condicionado a lo que indique el organismo autonómico correspondiente.

Altura de edificación: Las edificaciones no tendrán 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.

##### 5.1.4. Condiciones de tramitación.

Las instalaciones agropecuarias podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento, previa solicitud de licencia.

Para el resto de instalaciones y edificaciones comprendidas entre los usos compatibles, se ajustará al contenido de la legislación actual.

Conforme a lo establecido en el artículo 37.1.c del Reglamento de Suelo Rústico, se establece que en suelo rústico de reserva no requiere calificación urbanística, previa licencia municipal, las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando no rebasen los 6,00m de altura total a alero.

##### 5.1.5. Condiciones tendentes a impedir la formación de núcleos de población.

Se entiende por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se de alguna de las siguientes características:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de las cuatro viviendas sea inferior a 4 ha.
2. La distancia entre los centros de gravedad de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citada, será menor de 100,00 m.
3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

Con independencia de las condiciones urbanísticas antes impuestas, tendentes a impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al Suelo sin Planeamiento y con el fin, por otra parte de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a ser ubicadas, se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo no urbanizable cumpla las siguientes condiciones:

1. No podrá construirse más de una vivienda por parcela o finca.
2. La parcela en cuyo terreno se pretenda construir una vivienda habrá de tener una superficie mínima de 1Ha.
3. No se podrán realizar obras de urbanización ni instalaciones urbanas para varias viviendas.
4. La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 100 m.
5. La distancia de toda nueva vivienda al límite del suelo urbano será de 300,00 m de cada una.
6. La altura máxima permitida será de 6m sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.



7. El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiendo cumplir los retranqueos establecidos en el RSR, 5,00 m a linderos y 15,00 m a eje de camino y vías de acceso, excepto para viviendas que deberá cumplir el retranqueo a linderos de 20,00 m como mínimo.

8. A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la Comarca.

9. Deberán figurar como anexo al proyecto de Edificación, un certificado del autor del mismo en el que se exprese que se cumple la condición c) de este artículo, así como la copia del plano del Catastro de la misma fecha como garantía del cumplimiento del tamaño de la parcela a que refiere el apartado b) de este artículo.

10. Para los usos diferentes de vivienda, se regulan los parámetros de riesgo de formación de núcleo de población de forma subsidiaria según lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### **5.1.6. Fuera de ordenación.**

La modificación de los retranqueos reflejada en las presentes Normas, causa que todas las edificaciones que se no cumplan los retranqueos a caminos y a linderos, se queden automáticamente en situación de fuera de ordenación.

Todos los edificios, construidos o en construcción que queden fuera de ordenación, por la aplicación de las presentes Normas, como consecuencia de no cumplir los retranqueos definidos en el mismo, quedarán a todos los efectos fuera de la ordenación sobrevenida, con las siguientes condiciones:

- Podrán realizar todo tipo de obras de conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente.

- Las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación en base a lo dispuesto en los apartados anteriores, no supondrán en caso alguno aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento.

- Si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.

- La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula éste.

### **NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A REGIMEN NORMAL**

#### **Construcciones permitidas.**

Serán las permitidas en la Ley del Suelo, con los criterios y supuestos previstos en ella y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.

Las obras menores, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuados los cerramientos de parcelas, depósitos de aguas y casetas de pozos.

#### **Condiciones estéticas y de diseño.**

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, de tal manera que:

- Las cubiertas serán de teja roja, permitiéndose en fibrocemento rojo para las naves o almacenes.
- Las fachadas deberán ir encaladas o pintadas en colores ocre o terrosos.
- Los cerramientos serán de piedra o irán debidamente enfoscados.
- En todos los casos se exigirá tapar con arbolado las edificaciones que se realicen en este suelo.

Todas las construcciones deberán tener, así mismo, los edificios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura de cumbrera a cualquiera de sus linderos.

#### **Documentación necesaria.**

La documentación necesaria para la autorización de las edificaciones, variará en función de las características de la obra a realizar:

- Para las construcciones de vivienda se exigirán los documentos acreditativos de contar con los servicios urbanísticos mínimos (agua, luz, accesos, depuración, etc.), o la posibilidad de llegar a tenerlos.

- Para las construcciones agropecuarias, se deberá cumplir las siguientes normas sobre presentación de documentos:



Primero. Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario y justificación del cumplimiento del Reglamento de Actividades Diversa, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

Segundo. Certificación de la Cámara Agraria Provincial de la superficie y demás medios de producción de que conste la explotación agraria del peticionario de la licencia.

#### **Tramitación y autorización.**

La tramitación y autorización de las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable que se consideren de interés social, utilidad pública o que sean viviendas aisladas adscritas o no a explotaciones agropecuarias, se ajustarán a lo señalado en la Ley del Suelo sobre "Régimen de licencias".

Las licencias de las construcciones que compongan una explotación agropecuaria y de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se concederán directamente por el Ayuntamiento en el cumplimiento de estas Normas Urbanísticas.

#### **Invernaderos y viveros.**

En las edificaciones para estos usos, se atenderá a las características propias de sus instalaciones.

Altura: Las edificaciones complementarias destinadas a almacenamiento de utillaje, garaje e incluso vivienda de guarda, oficinas, etc., propias de la instalación, tendrá como máximo una planta.

Ocupación: No computará a efectos de ocupación, las instalaciones propias de las plantaciones y sus elementos auxiliares.

Parcela mínima: 1 Ha.

#### **Edificaciones especiales.**

Tendrán la consideración de edificios especiales, todos aquellos destinados a usos comerciales o de equipamiento comercial y de hostelería, recreativos, de espectáculos o de atracciones que por sus condiciones específicas de ubicación, su gran necesidad de suelo y relativa baja densidad de uso, pueden ser ubicados en suelo no urbanizable sujeto a régimen normal, conceptuándolos como edificaciones de interés social y queden justificados en su carácter aislado.

También se incluyen en este tipo de edificaciones aquellas destinadas a usos de servicios e instalaciones especiales, y las edificaciones de residencia especial, como conventos, etc., así como los servicios comerciales de hostelería o transportes o de cualquier tipo de equipamiento.

#### **Casas de labor y edificaciones residenciales, aisladas existentes.**

Todas las edificaciones residenciales que existan en el momento de redacción de estas Normas en las fincas rústicas que se destines a explotación agraria y que tradicionalmente han sido consideradas casas de labor, formando parte de un conjunto de edificios agropecuarios, se podrán completar a un máximo de 5 viviendas, siempre y cuando la finca tenga una superficie de 5 ha, las edificaciones estén a una distancia superior a 200 m, de otras viviendas, tengan una sólo planta y se demuestre la posibilidad de servicios de agua, energía eléctrica y depuración.

Lominchar, 9 de noviembre de 2023.–La Arquitecto, Laura Carreras Gómez.

N.ºI.-1151