



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN

Anuncio sobre acuerdo relativo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Miguel Esteban, Toledo (Expediente 636/2023).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), 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, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del contenido íntegro del texto modificado:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, con fecha 25 de septiembre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 37 del TRLOTAU. Punto del orden del día nº 3.

3. MIGUEL ESTEBAN. EXPTE. 039/22 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo ACUERDA, por unanimidad de sus miembros:

Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias municipales de planeamiento de Miguel Esteban (Exp municipal 636/2023), conforme a lo establecido en el artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM y del artículo 37 del TRLOTAU.

Acuerdo de aprobación definitiva de Modificación Puntual número 3 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban, publicado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha Núm. 202, de fecha 20 de octubre de 2025.

TEXTO MODIFICADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO MIGUEL ESTEBAN

ACTUALIZACIÓN DEL CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE USO SUBCAPÍTULOS III. 1 Y III. 14

NUEVOS SUBCAPÍTULOS III. 15 Y III. 16

ACTUALIZACIÓN DEL CAPÍTULO VII. DETERMINACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULOS 101, 103, 106, 107 Y 107(2)

ADICIÓN NUEVO PLANO. MP-3 ZONAS INUNDABLES.

SUBCAPÍTULO III. 1. MODIFICADO DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN

SUBCAPÍTULO III. 1. CLASIFICACIÓN

Artículo 60. Clasificación de usos.

En las presentes NNSS se han considerado los siguientes usos:

- residencial
- comercial
- artesanía
- industrial
- almacenes
- garajes
- religioso
- civico-cultural-administrativo
- docente
- asistencial
- deportivo-espectáculos-recreativo
- docente
- oficinas
- hotelero
- adscrito al sector primario
- dotacional de equipamiento de infraestructuras-servicios urbanos



En las Ordenanzas de suelo descritas en el Capítulo V de este mismo documento se ha incluido un apartado en el que se especifican los usos prohibidos. De esta forma, por eliminación, se obtienen los usos permitidos en cada zona.

SUBCAPÍTULO III. 14. MODIFICADO DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN

SUBCAPÍTULO III. 14. USO DEPORTIVO-ESPECTÁCULOS-RECREATIVO

Artículo 86. Definición del uso deportivo, de espectáculos o recreativo.

El uso deportivo comprende actividades en lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes, como gimnasios y centros de entrenamiento.

El uso espectáculos comprende actividades vinculadas con el ocio como salas de espectáculos, cines y salones de juego.

El uso recreativo comprende actividades relacionadas con el esparcimiento en general como centros deportivos, recreativos, de ocio u otros análogos. Admisible en suelo no urbanizable.

Artículo 88. Condiciones de los locales de uso deportivo, de espectáculos o recreativo.

Deberán ajustarse a la siguiente legislación:

- Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

- Código Técnico de la Edificación (CTE).

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Para el uso recreativo implantado en suelo no urbanizable serán actividades recreativas preferentemente al aire libre o ubicadas en edificios exclusivos, no permitiéndose sótanos o semisótanos en los mismos.

NUEVO SUBCAPÍTULO III. 15. DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN

NUEVO SUBCAPÍTULO III. 15. USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO

Definición de usos adscritos al sector primario:

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

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

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.

Condiciones de los usos adscritos al sector primario:

Los usos aquí definidos deberán disponerse en suelo no urbanizable, salvo los almacenes de materias primas y aperos que pueden ubicarse en suelo urbano.

Para la implantación de granjas, instalaciones agrícolas, ganaderas y actividades primarias de carácter análogo susceptibles de generación de olores, se deberán tener en cuenta los vientos dominantes a lo largo del año y la proximidad al núcleo de población, debiendo el proyecto correspondiente, aportar un estudio al respecto y contar con el visto bueno del servicio técnico municipal.

NUEVO SUBCAPÍTULO III. 16. DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN

NUEVO SUBCAPÍTULO III. 16. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS

Definición de usos dotacionales de equipamiento de infraestructuras y servicios:

Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades, el ciclo hidráulico (depuradoras, depósitos de agua, etc.), instalaciones de energía (subestaciones de suministro eléctrico, etc.), telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicios de carburantes y cementerios.

**Condiciones de usos dotacionales de equipamiento de infraestructuras y servicios:**

Sus características constructivas en relación con la tipología que ocupen, obligan a que el inmueble sea independiente de cualquier otro y sin más uso que el definido.

Será de obligado cumplimiento la normativa sectorial relacionada con los diferentes usos relativos a infraestructuras y servicios.

A excepción de los depósitos agua, las estaciones de servicio y el cementerio municipal y ampliaciones de este, no podrán disponerse en suelo urbano.

ARTÍCULO 101 MODIFICADO DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN**Artículo 101. Usos admisibles en suelo no urbanizable.**

En el suelo no urbanizable podrán llevarse a cabo los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

1. Usos adscritos al sector primario.

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

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

c. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

- Almacenes de materias primas y aperos.

- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

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

2. Uso residencial familiar.

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

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

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo no urbanizable. En particular:

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

b. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

c. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

d. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

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

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

a. Usos Industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo no urbanizable.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;

b. Usos Terciarios:



- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.
- c. Usos dotacionales de equipamientos:
 - Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
 - Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
 - Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
 - Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
 - Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
 - Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
 - Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
 - Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

5. Actividades asociadas a los anteriores usos.

a. División de fincas o la segregación de terrenos.

b. Los vallados y cerramientos de parcelas.

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

En el suelo no urbanizable especialmente protegido podrán realizarse los actos enumerados anteriormente siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate. No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este artículo, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en materia sectorial de que se trate.

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo no urbanizable, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a. No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

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

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

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

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

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

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

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

i. En los Ámbitos de Protección establecidos por el Documento de Protección Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Miguel Esteban se limitará todo uso o actividad que implique la realización de movimiento de tierras, tanto de excavación como de aporte, que impliquen la alteración de las condiciones del suelo, como son las actividades extractivas y mineras, construcciones e instalaciones de uso residencial o industrial o de producción energética, etc.

Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, las siguientes:



- a. Tener el carácter de aisladas.
- b. Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c. No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera 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.

ARTÍCULO 103 MODIFICADO DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN

Artículo 103. Suelo de protección de viales.

1. Con el fin de velar por la seguridad vial, permitir la disponibilidad de los terrenos necesarios para futuras actuaciones en las carreteras, así como para proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, se establecen las siguientes zonas dentro de las parcelas colindantes con la carretera:

- a. Zona de dominio público.
- b. Zona de servidumbre.
- c. Zona de protección.
- d. Zona delimitada por la línea de edificación.

En dichas zonas, se limitan las facultades de los propietarios, de otros titulares de derechos y de terceros que tengan que realizar actuaciones dentro de las mismas, lo cual supone la extensión de las facultades de explotación de la Administración.

2. A efectos de delimitación de las zonas de afección, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones que formen parte de alguna carretera, tienen la misma consideración que la vía de mayor categoría de las que se conecten. En el supuesto que una de las vías o ambas fuesen una autovía, se tomarán como referencia las distancias que corresponden a una carretera convencional de la red básica.

3. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y protección se superpongan, en función de que se midan desde un vial u otro, prevalece la condición de zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de protección, cualquiera que sea la vía o elemento determinante de la medida.

La línea de edificación ha de ser siempre interior a la zona de protección, de modo que, en todo caso, las actividades delante de la línea edificación estén sujetas a la autorización de la Administración titular de la carretera. En cumplimiento de lo anterior, se extenderá la zona de protección hasta la línea de edificación, cuando sea necesario.

4. En los cruces e intersecciones entre infraestructuras de diferente titularidad se debe coordinar el ejercicio de las diferentes competencias, sin perjuicio de las autorizaciones correspondientes.

5. Las limitaciones de usos y actividades impuestas por la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, y el Decreto 1/2015, de 22 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, a los propietarios o titulares de derechos sobre los inmuebles configuran el contenido ordinario del derecho de propiedad y no darán lugar a indemnización.

6. Este punto define las zonas de afección de las carreteras de forma particularizada en el término municipal de Miguel Esteban conforme a los 48 a 53 del Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos:

- La zona de dominio público son los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma (artículo 48). En el caso concreto de las carreteras CM- 3130, CM-3162, CM-310 y TO-2988, la zona de dominio público se situará a 3 metros de la arista exterior de la explanación.

- La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas (artículo 49). En el caso concreto de las carreteras CM-3130, CM-3162, CM-310 y TO- 2988, la zona de servidumbre se situará a 8 metros de la arista exterior de la explanación.

- La zona de protección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 30 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 50). Será al menos coincidente con la línea de edificación. En el caso concreto de las carreteras CM-3130, CM-3162, CM-310 y TO-2988, la zona de protección se situará a 30 metros de la arista exterior de la explanación.

- La línea límite de la edificación se define a ambos lados de la carretera, a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, a 25 metros en el caso de carreteras pertenecientes a la red básica y a 18 metros en el resto de las carreteras. Se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, (desde marca vial interior de arcén), (artículo 52). En el caso concreto de las carreteras CM-3130, CM- 3162 y TO-2988, la línea límite de la edificación se situará a 18 metros de la arista exterior de la calzada, mientras que para la carretera CM-310 se situará a 25 metros de dicha arista exterior de la calzada.

**ARTÍCULO 106 MODIFICADO DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN****Artículo 106. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca.**

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluibles en alguno de los conceptos siguientes:

a. Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

b. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

c. Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias tales como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc. incluidas las que impliquen la primera transformación de productos.

d. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

e. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

2. La superficie mínima de la finca si es de secano será de una hectárea en suelo no urbanizable y de hectárea y media en suelo no urbanizable especialmente protegido, si es de regadío de 5.000 m² tanto para suelo no urbanizable como especialmente protegido, en los siguientes supuestos:

a. Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

b. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

c. Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo no urbanizable y de dos hectáreas en suelo no urbanizable especialmente protegido en los siguientes supuestos:

a. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

b. Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

ARTÍCULO 107 MODIFICADO DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN**Artículo 107. Actividades industriales, terciarias y dotacionales.**

Se consideran actividades industriales, o terciarias y dotacionales a los efectos de esta normativa:

1. Usos industriales:

a. Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos.

b. Actividades industriales y productivas clasificadas, no incluidas dentro del sector primario, que por exigencia de su normativa reguladora, o en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística, deban emplazarse alejadas de los núcleos de población o fuera de polígono industrial.

c. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente; talleres de reparación de vehículos.

d. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

1.1. Las determinaciones para los usos industriales en cuanto a superficie mínima de finca y superficie máxima ocupada por la edificación en obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial, serán:

a. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras serán las necesarias y adecuadas a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

b. La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:

- Actividades industriales y productivas.

- Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.



c. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

d. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo no urbanizable y en suelo no urbanizable especialmente protegido.

e. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los casos previstos en los puntos b. y c. del presente subapartado no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo no urbanizable y el 10% en suelo no urbanizable especialmente protegido.

2. Usos terciarios:

a. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

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

c. Usos recreativos: Centros deportivos, recreativos y de ocio.

2.1. Las determinaciones para los usos terciarios en cuanto a superficie mínima de finca y superficie máxima ocupada por la edificación en obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial, hotelero/hostelero y recreativos, serán:

2.1.1. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial.

a. La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales.

b. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

c. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será de:

- El 2% del total de la finca, en el caso de establecimientos comerciales.

- El 10% en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

d. Lo dispuesto en los puntos anteriores regirá en suelo no urbanizable y en suelo no urbanizable especialmente protegido.

2.1.2. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero.

a. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma.

b. La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será de dos hectáreas.

c. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

d. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 94/2018, de 18 de diciembre, por el que se regula la ordenación de los campings y de las áreas para autocaravanas de Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

e. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será de:

- El 7,5% del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el punto a. de este subapartado.

- El 5% del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el punto b. de este subapartado.

- El 20% en el caso de establecimiento de turismo rural.

- El 10% en el caso de campamentos de turismo.

f. Lo dispuesto en los puntos anteriores regirá en suelo no urbanizable y en suelo no urbanizable especialmente protegido.

2.1.3. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos.

a. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.

b. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será del 10% del total de la finca.

c. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo no urbanizable y en suelo no urbanizable especialmente protegido.

d. Se prohibirá o se limitará aquellos usos o actividades dentro de la zona de flujo preferente al norte del término municipal con respecto al Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

3. Usos dotacionales:

a. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

b. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.



- c. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- d. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- e. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación y explotación.
- f. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- g. Estaciones de inspección técnica de vehículos.
- h. Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras de carga de vehículos eléctricos u otros sistemas análogos.
- i. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

3.1. Las determinaciones para los usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada en cuanto a superficie mínima de finca y superficie máxima ocupada por la edificación en obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad privada, serán:

a. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, serán las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Todas las captaciones de agua estarán acorde con las especificaciones del anexo VIII del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado siguiente.

Se establece un cupo menor al 20% sobre el porcentaje total de terrenos agrícolas disponibles en el municipio para las instalaciones de placas solares fotovoltaicas sobre suelo no urbanizable.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación y explotación.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones de inspección técnica de vehículos.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras de carga de vehículos eléctricos u otros sistemas análogos.

b. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.

En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de hectárea y media, siendo la ocupación la necesaria por el uso a implantar, respetando en todo caso un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.

c. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

d. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el punto c. del presente subapartado.

e. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo no urbanizable y en suelo no urbanizable especialmente protegido.

ARTÍCULO 107(2) MODIFICADO DE LAS NNSS DE MIGUEL ESTEBAN

Artículo 107(2). Viviendas vinculadas a usos no residenciales.

1. En suelo no urbanizable la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea y media.

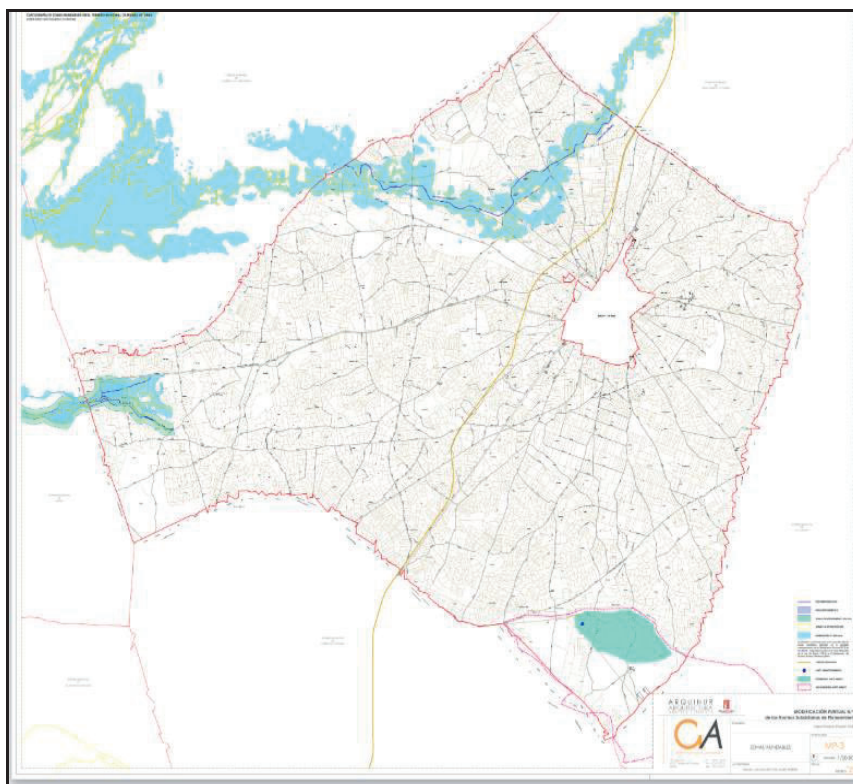
2. En suelo no urbanizable especialmente protegido la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- a. Una hectárea si se trata de suelo no urbanizable.
 - b. Hectárea y media si se trata de suelo no urbanizable especialmente protegido.
4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.



Cartografía de Zonas Inundables en el término municipal de Miguel Esteban



Se hace constar que un ejemplar de la Modificación Puntual N.º 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, se encuentra a disposición de los ciudadanos en las oficinas de Secretaría del Ayuntamiento de Miguel Esteban (Toledo).

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

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

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

Miguel Esteban, 20 de octubre de 2025.-El Alcalde, Marcelino Casas Torres.

N.º I.-5156