

**MODIFICACIÓN PUNTUAL ÁMBITO
SITUADO AL ESTE DE LA
URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS,
PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO
DE PEPINO,(TOLEDO)**

AYUNTAMIENTO DE PEPINO

MARZO 2020

INDICE

1.INTRODUCCIÓN.

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Fines y objetivos

2.MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1 Ámbito objeto de la Modificación Puntual, características
- 2.2 Medio Físico.
- 2.3 Afecciones
- 2.4 Clasificación actual
- 2.5 Otra información relevante
- 2.6 Objetivos de la Modificación Puntual.
- 2.7 Informe de la Dirección General devaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

3.MEMORIA JUSTIFICATIVA,

- 3.1.Objetivo de la Modificación Puntual
- 3.2.Ordenación estructural.
 - 3.2.1 Clasificación del suelo.
 - 3.2.2 Ordenación actual
 - 3.2.3 ordenación modificada.
- 3.3 Ordenación detallada.
 - 3.3.1Ordenanzas tipológicas.
 - 3.3.1.1 Ordenanza Particular para Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.
 - 3.3.1.2 Ordenanza Particular para Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.
- 3.4 Justificación legal para la tramitación de la presente modificación.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

- 4.1.Regulación de los usos del suelo.
- 4.2. Normas Urbanísticas Reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico
 - 3.2.1 Redacción vigente.
 - 3.2.2. Redacción Propuesta
- 4.3 Conclusión.

MODIFICACIÓN PUNTUAL ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE PEPINO, (TOLEDO).

1. INTRODUCCIÓN.

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”.

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 está:

Apart. 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.

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

Apart. 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 modificará determinaciones de la ordenación urbanística (OU), tanto determinaciones de orden estructural, como determinaciones de ordenación detallada(OD).

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 actuaciones distintas a las actualmente permitidas en suelo rústico ya sean deportivas, recreativas, industriales, comerciales etc., actividades que algunas 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, sin ninguna otra motivación de protección por carecer de valores agrícolas, paisajísticos o ganaderos, 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.

Con la presente Modificación Puntual se mantiene dentro del ámbito considerado, la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, pero delimita dentro del suelo de protección agraria(regadíos) , 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), adaptando los usos, actividades y actos que pueden realizarse en este tipo de suelo.

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.

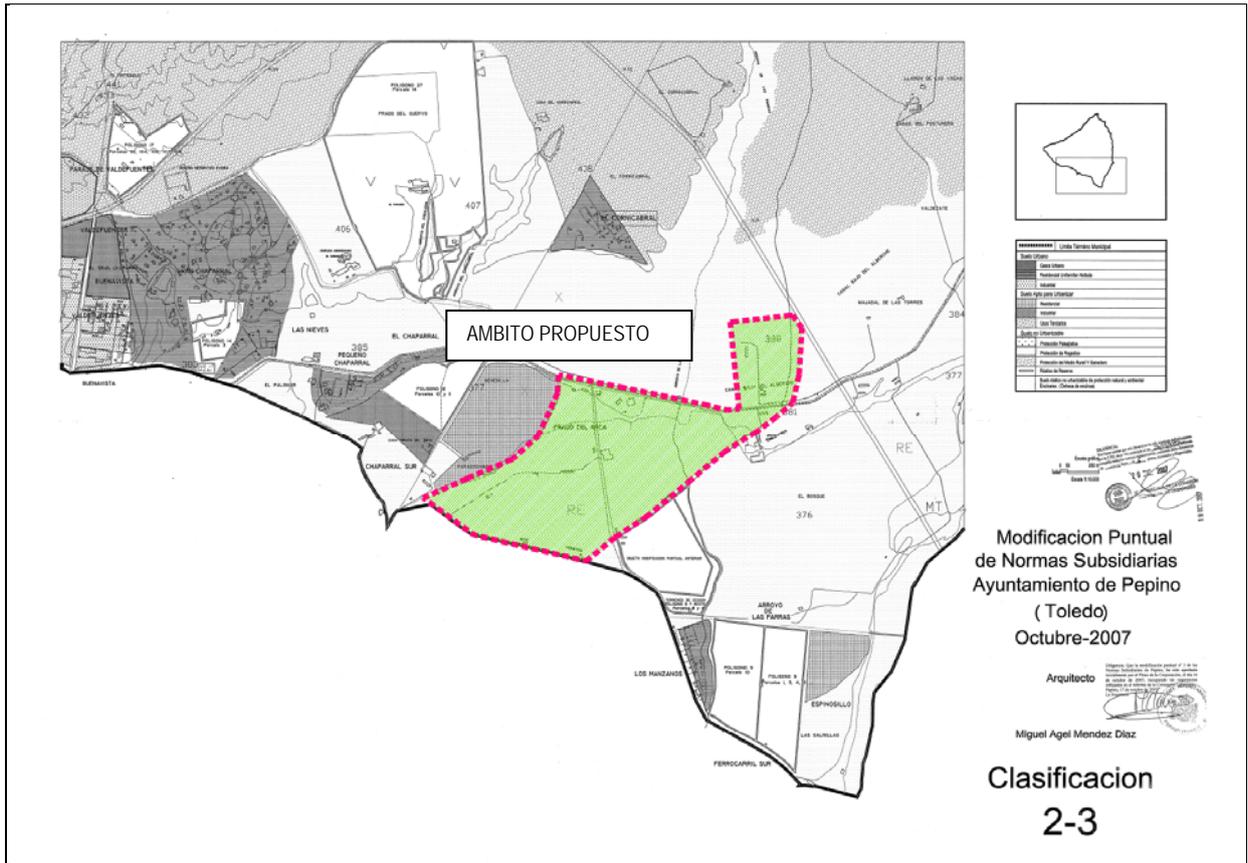
Este suelo está situado según los planos facilitados por Medio Ambiente en una zona que tiene la citada protección. Tiene una superficie aproximada de de 1.699.797 m².

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.

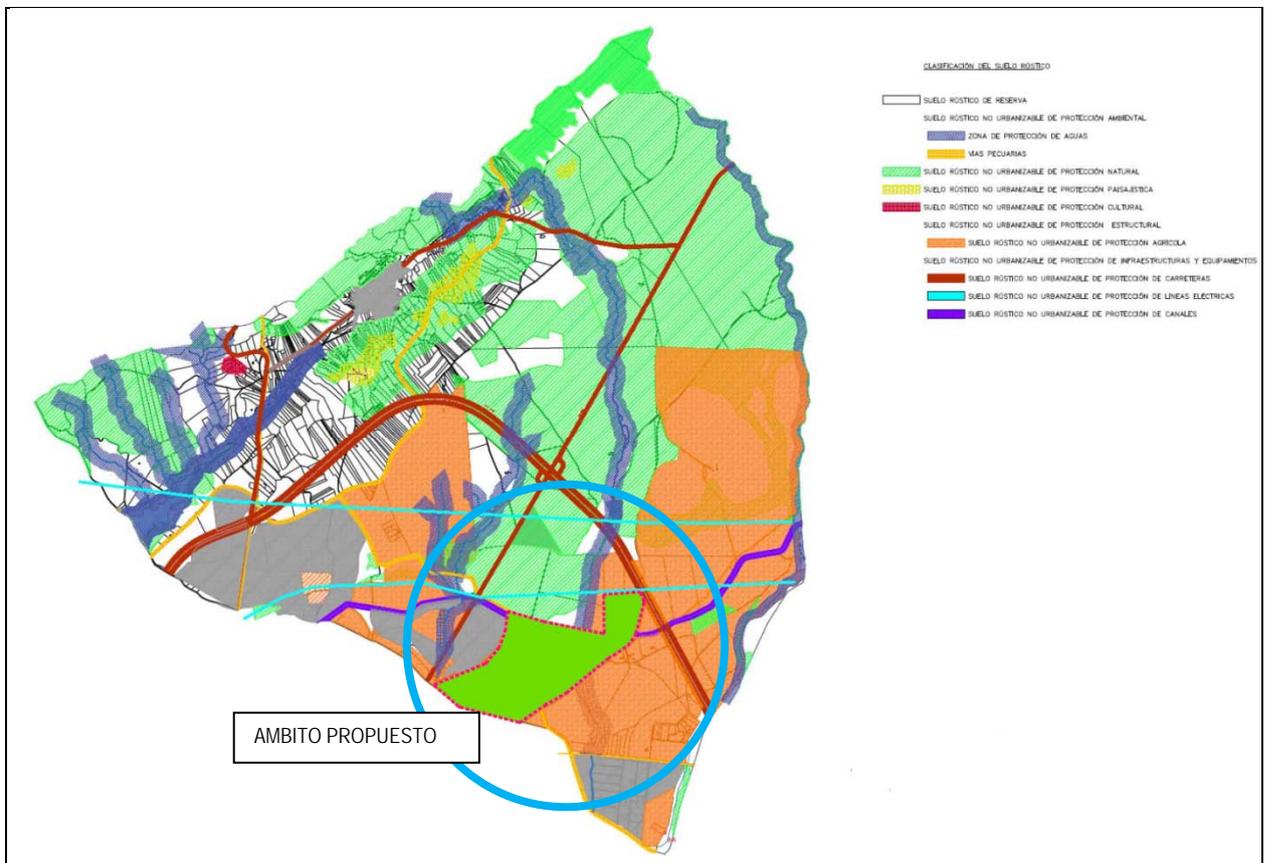
El ámbito considerado en la propuesta está cruzado de Norte a Sur por el Cordel de Extremadura y por el Arroyo de la Parra.

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 de Medio Ambiente como terreno de Protección Agraria

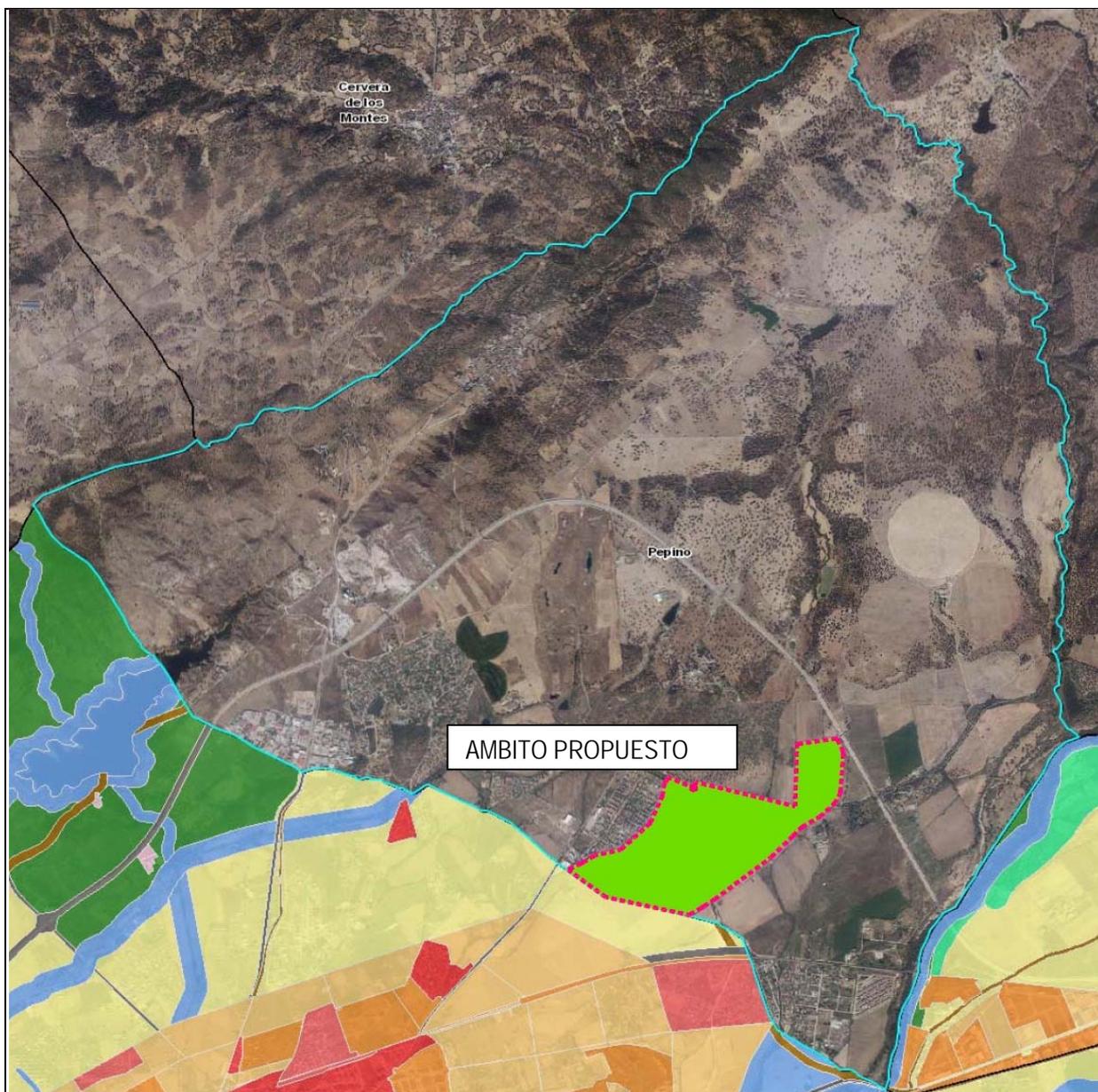
Este documento servirá, por tanto, de base para su tramitación de acuerdo con la legislación vigente en este momento, concretamente con el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante 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



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 las propias 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 todos los terrenos clasificados y categorizados como SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIAL.

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

2.3 Afecciones

2.3.1. Vías pecuarias.

En el ámbito de la presente Modificación Puntual existe la siguiente vía pecuaria que atraviesa al ámbito de norte a Sur.

- Cordel de Extremadura

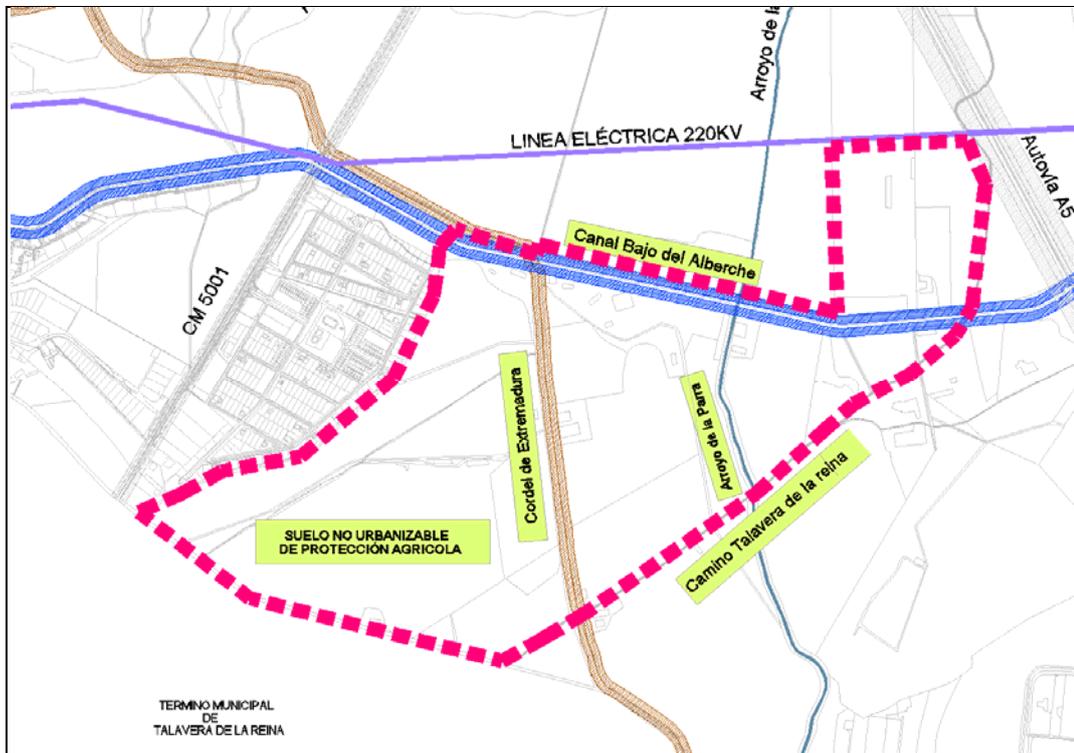
Anchura legal: 37,61m

Recorrido dentro del término municipal.

Dirección general: Este-Sur.

Procedente de San Román, se mantiene dentro del término de Cervera de los Montes en su límite con Pepino y entra por el éste por el Cerro de los Jaranzos, terminando en el Cordel de Extremadura.

Esta vía se encuentran detallada en el plano de información de la presente MP de acuerdo con la documentación gráfica recibida. La presente vías pecuarias se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUE PA). **Asimismo** se debe establecer esta clasificación a dos bandas a cada lado de la vía pecuaria de 5 metros de anchura.



Esquema de Afecciones dentro de ámbito considerado

Las vías pecuarias se regulan básicamente por la siguiente legislación:

- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM 8.04.2003).
- Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. (BOE, 25.03.1995).
- Decreto 63/2006, de 16 de mayo sobre el uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural. (DOCM 19.05.2006).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 22.11.2003)
- Decreto 162/95, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial. (DOCM, 27 de octubre de 1995)

2.3.2. Caminos públicos.

En el ámbito de la presente Modificación Puntual existe un camino público que bordea el ámbito.

- Camino vecinal de Talavera de la Reina, que bordea el ámbito en la zona Sur.

El camino público se clasificará como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUEPI). El vallado a ambos lados de los caminos se deberá ajustar a las condiciones que se establecen en el TRLOTAU para el suelo rústico. El resto de la regulación de los citados caminos se debe establecer por medio de una Ordenanza Municipal específica al respecto.

2.3.4. Red Fluvial y obras hidráulicas, canales.

Dentro del ámbito considerado se encuentra un único cauce público que atraviesa la zona de Norte a Sur.

- Arroyo la Parra.

La cuenca de este arroyo no es muy grande, la zona de policía se detalla en el plano de información correspondiente y se clasificará con suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental (SRNUEPA).

Según figura en la documentación suministrada por la Confederación Hidrográfica del Tajo todos los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura, todo ello de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el Real decreto 606/2003 de 23 de mayo). En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

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

- Canal bajo del Alberche.

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

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.

La modificación propuesta mantiene la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, pero delimita dentro del suelo de protección agraria (regadíos , 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).

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.**

-El objetivo principal de la presente Modificación Puntual es la 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.

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 actuaciones distintas a las actualmente permitidas en suelo rústico ya sean deportivas, recreativas, industriales, comerciales etc., actividades que algunas 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, sin ninguna otra motivación de protección por carecer de valores agrícolas, paisajísticos o ganaderos, 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.

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”.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. Objetivo de la Modificación Puntual

El objetivo de esta modificación será el de adaptar dentro del ámbito considerado la clasificación de los terrenos en el suelo rústico al TRLOTAU y al Reglamento del Suelo Rústico y adaptar los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico a los establecidos en el TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico.

La modificación propuesta mantiene la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, pero delimita dentro del suelo de protección agraria (regadíos), 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).

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:

- Suelo No Urbanizable de Protección Agraria.
- Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural y Natural.
- Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.
- Suelo Rústico de Reserva.

En los apartados VII.2, VII.3, VII.4, VII.5, 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.

3.2.2. Ordenación actual

El suelo integrante del referido ámbito de actuación, está clasificado en la actualidad como suelo rústico an la categoría de **Suelo No Urbanizable de Protección Agraria**, siendo de aplicación las Normas para el Suelo No Urbanizable que figuran en el Apartado VII. Normas para el Suelo No Urbanizable de la presente NNSS y en concreto lo reflejado en apartado VII.2 que se refiere a Ordenanza particular del Suelo No Urbanizable.

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.

Con la presente Modificación se mantiene la clasificación de este suelo establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, con regulación de usos, pero se delimita dentro del suelo de protección agraria(regadíos), 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).

El suelo rustico dentro del ámbito considerado quedará clasificado según el ART. 47 del TRLOTAU y art. 4 Y 5 del Reglamento del Suelo Rústico, en la siguiente categoría:

- **Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección(SRNUEP).**

Dentro de la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, se establecerán las siguientes categorías y subcategorías:

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.**

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

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.**

- 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 tipos de suelo:

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 5m 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.

- Camino vecinal de Talavera de la Reina, que bordea el ámbito en la zona Sur

- **Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras. (SRNUEPI).**

Se establecerán un tipo de suelo:

SRNUEP Infraestructuras de canales.

Constituido por el canal existentes, 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 25 m desde el eje del canal a ambos lados.

3.3. Ordenación detallada.

3.3.1. Ordenanzas tipológicas.

Se establecen los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas en este tipo de suelo

3.3.1.1. Ordenanza Particular del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

- **SRNUEP Ambiental de cauces.**

Ámbito de aplicación:

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

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.

Los usos y actos permitidos y autorizables, quedan sujetos a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1.985 del 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. 849/1.986 de 11 de abril).

SRNUEP AMBIENTAL DE CAUCES.

Regulación de usos.

1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO	
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.
2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR	
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.	PERMITIDO
3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDO.
4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA	
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
5. USOS TERCARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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.
6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
6.1 Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, de residuos, redes de comunicación y sistema viario y red de	PERMITIDO
6.2 Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.	PROHIBIDO
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.	PROHIBIDO.
7.- ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS	
7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO
7.3 Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructura de fachada o cubierta.	PERMITIDO

●SRNUEP Ambiental de 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.

SRNUEP AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS.

Regulación de usos.

1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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.

2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR

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.	PERMITIDO
3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDO.
4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA	
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
5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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.
6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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.	PROHIBIDO
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.	PROHIBIDO.
7.- ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS	
7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO
7.3 Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales fachada o cubierta.	PERMITIDO

3.3.1.2. Ordenanza para Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

●Ordenanza para el SRNUEP Infraestructuras de Canales

Ámbito de aplicación.

Todos los terrenos que aparecen con esta clasificación en los planos considerados en este ámbito.

Cualquier instalación que se pretenda realizar a 25m del eje del Canal Bajo del Alberche deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

SRNUEP INFRAESTRUCTURAS DE CANALES

Regulación de usos.

1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO	
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.
2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR	
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.	PERMITIDO
3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDO.
4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA	
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

5. USOS TERCARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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.
6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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.	PROHIBIDO
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.	PROHIBIDO.
7.- ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS	
7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO
7.3 Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales fachada o cubierta.	PERMITIDO

3.4. Justificación legal para la tramitación de la presente modificación.

El artículo 117 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, 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, dice:

“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”.

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 está la Clasificación del Suelo Rústico (SR), dividiendo esta clase de suelo 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.

El artículo 20 del Reglamento de Planeamiento, determina la ordenación detallada, establecimiento 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) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

Por tanto, la presente Modificación Puntual modifica determinaciones de la ordenación urbanística (OU), tanto determinaciones de orden estructural, como determinaciones de ordenación detallada (OD).

4. NORMAS URBANISTICAS

4.1. Regulación de los usos del suelo.

La presente Modificación Puntual consiste, según lo explicado anteriormente exclusivamente en la modificación de la ordenanza particular de Las Normas Subsidiarias, apartado VII.2. ORDENANZA PARTICULAR PARA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA, para incluir la regulación específica de usos en el ámbito delimitado añadiéndose las ordenanzas específicas de regulación de los suelos protegidos no recogidas en las Normas Urbanísticas vigentes, modificando el apartado VIII para este ámbito considerado.

4.2. Normas Urbanísticas Regulatoras de la Ordenación del suelo Rústico del ámbito de la Modificación.

4.2.1. Redacción vigente:

Actualmente el suelo comprendido en la presente Modificación está clasificado según la redacción del Capítulo VII de las NNSS vigentes actualmente como Suelo No Urbanizable de Protección Agraria, siendo la ordenanza de aplicación la siguiente:

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 del 10 % de la parcela.

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

Parcela mínima1 has.

Tipo de edificaciónAislada

Altura máxima permitida2 plantas o 6m sobre el nivel de terreno en contacto con la edificación.

Retranqueos mínimos30m a linderos o camino público.

Separación mínima de viviendas

a otras edificaciones habitables100m

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.

4.2.2. Redacción propuesta:

Actualmente el suelo comprendido en la presente Modificación está clasificado según la redacción del Capítulo VII de las NNSS vigentes actualmente como Suelo No Urbanizable de Protección Agraria, se incluye la regulación de usos en el ámbito delimitado y se añaden las ordenanzas específicas de regulación de los suelos protegidos dentro de este ámbito.

siendo la ordenanza de aplicación la siguiente:

El suelo incluido dentro del ámbito de la presente Modificación se clasificarán en los siguientes categorías y subcategorías de suelo:

APARTADO VII.2 PARA EL AMBITO ESTABLECIDO EN EL PLANO 2-3-1. CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA DE LS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Esta ordenanza se modifica para regular de forma específica el ámbito de esta Modificación el apartado VII.2 Ordenanza Particular para Suelo No Urbanizable de Protección Agraria, para el ámbito establecido en el Plano 2.3.1. Clasificación del Ámbito situado al Este de la Urbanización Prado del Arca de las Normas Subsidiarias., se establecerá la siguiente regulación de usos:

La ordenanza de aplicación será la siguiente:

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 del 10 % de la parcela. Para la construcción de viviendas familiares ligadas a la actividad agraria se cumplirán los siguientes requisitos:

Parcela mínima : Una hectárea.

Tipo de edificación: Aislada

Altura máxima permitida: Dos plantas o seis metros sobre el nivel de terreno en contacto con la edificación.

Retranqueos mínimos: Cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables: Cien metros.

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

Para parcelas mayores se podrá construir una vivienda más por cada cien hectáreas.

Podrá permitirse el uso de huerto solar exclusivamente para el ámbito comprendido en esta Modificación Puntual.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRARIA.

Regulación de usos.

1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO	
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.
2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR	
2.1 Vivienda familiar aislada	PERMITIDO.
2.2. Vivienda familiar aislada, vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.	PERMITIDO.
2.3 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.	PERMITIDO
3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PERMITIDO
4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA	
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
5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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.	PERMITIDO
5.4. Establecimientos de turismo rural	PERMITIDO
6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
6.1 Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, sistemas energéticos, energías renovables, 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.	PROHIBIDO
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.	PERMITIDO.
7.- ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS	
7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO
7.3 Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales fachada o cubierta.	PERMITIDO

VII.7 Ordenanza Particular para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

VII.7.1. 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.

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.

Los usos y actos permitidos y autorizables, quedan sujetos a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1.985 del 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. 849/1.986 de 11 de abril.

SRNUEP AMBIENTAL DE CAUCES.

Regulación de usos.

1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO	
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.
2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR	
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.	PERMITIDO
3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDO.
4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA	
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
5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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	PROHIBIDO

esparcimiento.

5.4. Establecimientos de turismo rural	PROHIBIDO.
--	------------

6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA

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.	PROHIBIDO
--	-----------

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.	PROHIBIDO.
---	------------

7.- ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS

7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
---	-----------

7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO
--	-----------

7.3 Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales fachada o cubierta.	PERMITIDO
---	-----------

VII.7.2. Ordenanza Particular para SRNUEP Ambiental de 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, abrear 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.

SRNUEP AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS.

Regulación de usos.

1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO	
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.
2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR	
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.	PERMITIDO
3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDO.
4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA	
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
5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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.
--	------------

6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA

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.	PROHIBIDO
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.	PROHIBIDO.

7.- ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS
--

7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO
7.3 Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales fachada o cubierta.	PERMITIDO

VII.8. Ordenanza Particular para Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

VII.8.1. ordenanza particular para SRNUEP Infraestructuras de Canales.

Ámbito de aplicación.

Todos los terrenos que aparecen con esta clasificación en los planos considerados en este ámbito.

Cualquier instalación que se pretenda realizar a 25m del eje del Canal Bajo del Alberche deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

SRNUEP INFRAESTRUCTURAS DE CANALES

Regulación de usos.

1. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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.

2. USO RESIDENCIAL FAMILIAR

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.	PERMITIDO
3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA	
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico	PROHIBIDO.
4. USOS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD PRIVADA	
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
5. USOS TERCARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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.
6. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
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.	PROHIBIDO
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.	PROHIBIDO.
7.- ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS	
7.1 División de fincas o la segregación de terrenos	PERMITIDO
7.2 Los vallados y cerramientos de parcelas.	PERMITIDO
7.3 Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales fachada o cubierta.	PERMITIDO

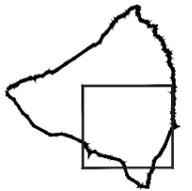
4.3. CONCLUSIÓN

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, parte de ellos ya contemplados en anterior Modificación ya mencionada, EXPTE.006/10 Modificación Puntual de NNSS del Polígono 10, Parcela 6, aprobada por la CPU del 28 de mayo de 2010.

En Pepino a 3 de Abril de 2020



Fdo: Angel Valero Sánchez
Arquitecto col. 2049 en el COACM



MODIFICACIÓN PUNTUAL: ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE PRADO DEL ARCA

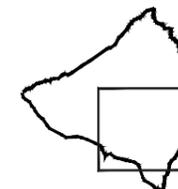
SITUACION: TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO

PLANO : ENCUADRE TERRITORIAL
Nº PLANO: 0-1
ESCALA : 1/15.000

FECHA:
01/2020

PROMOTOR :
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEPINO

Arquitecto
Ángel Valero Sánchez
Arquitecto colaborador
Miguel Barbudo Clavero



SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SRNUPa)

SRNUPa PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

SRNUPa PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUPi)

SRNUPi PROTECCIÓN DE CANALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL: ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE PRADO DEL ARCA

SITUACION: TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO

PLANO: ESTADO ACTUAL: AFECCIONES

Nº PLANO:

0-2

ESCALA:

1/15.000

FECHA:

01/2020

PROMOTOR:

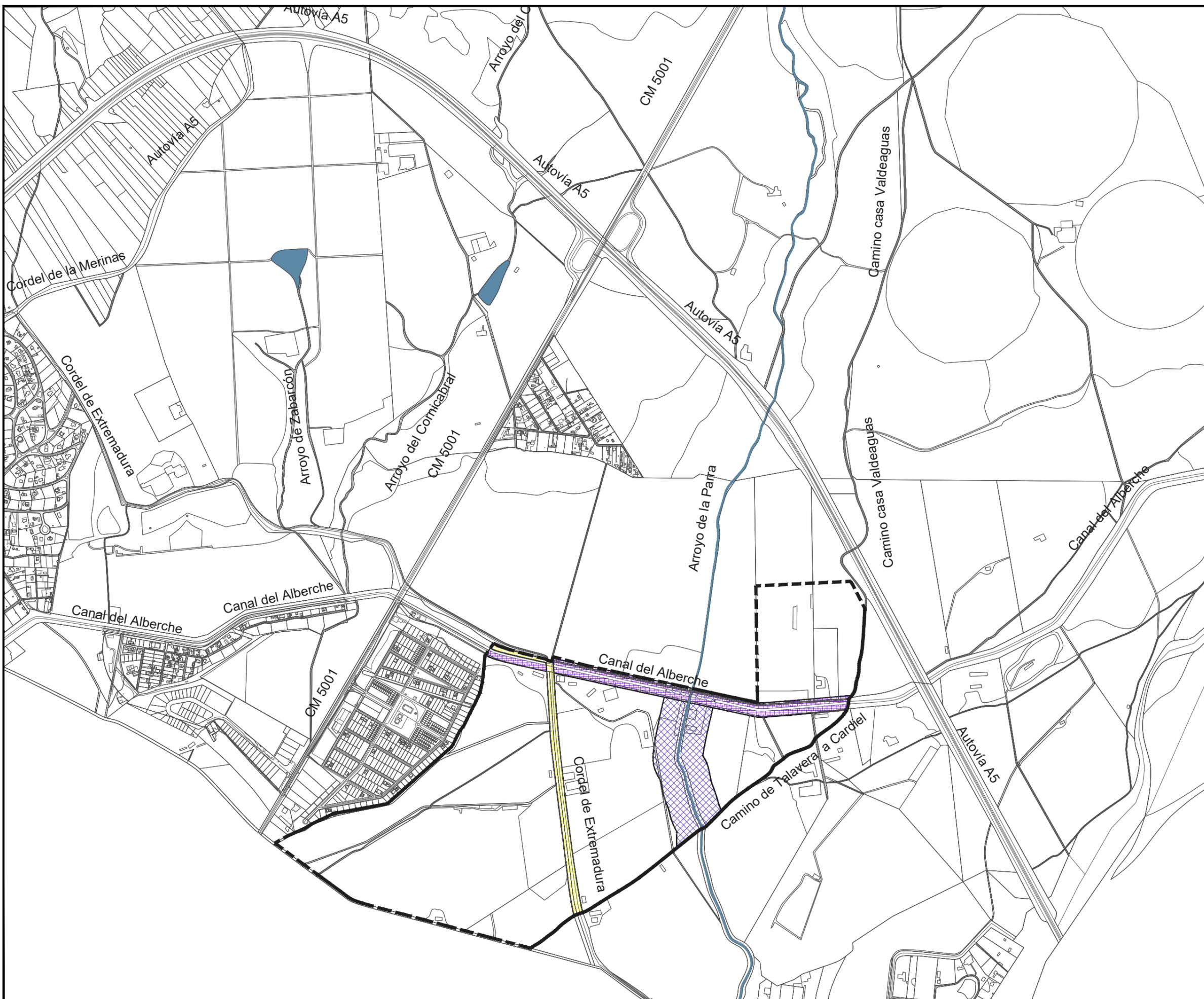
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEPINO

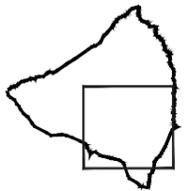
Arquitecto

Ángel Valero Sánchez

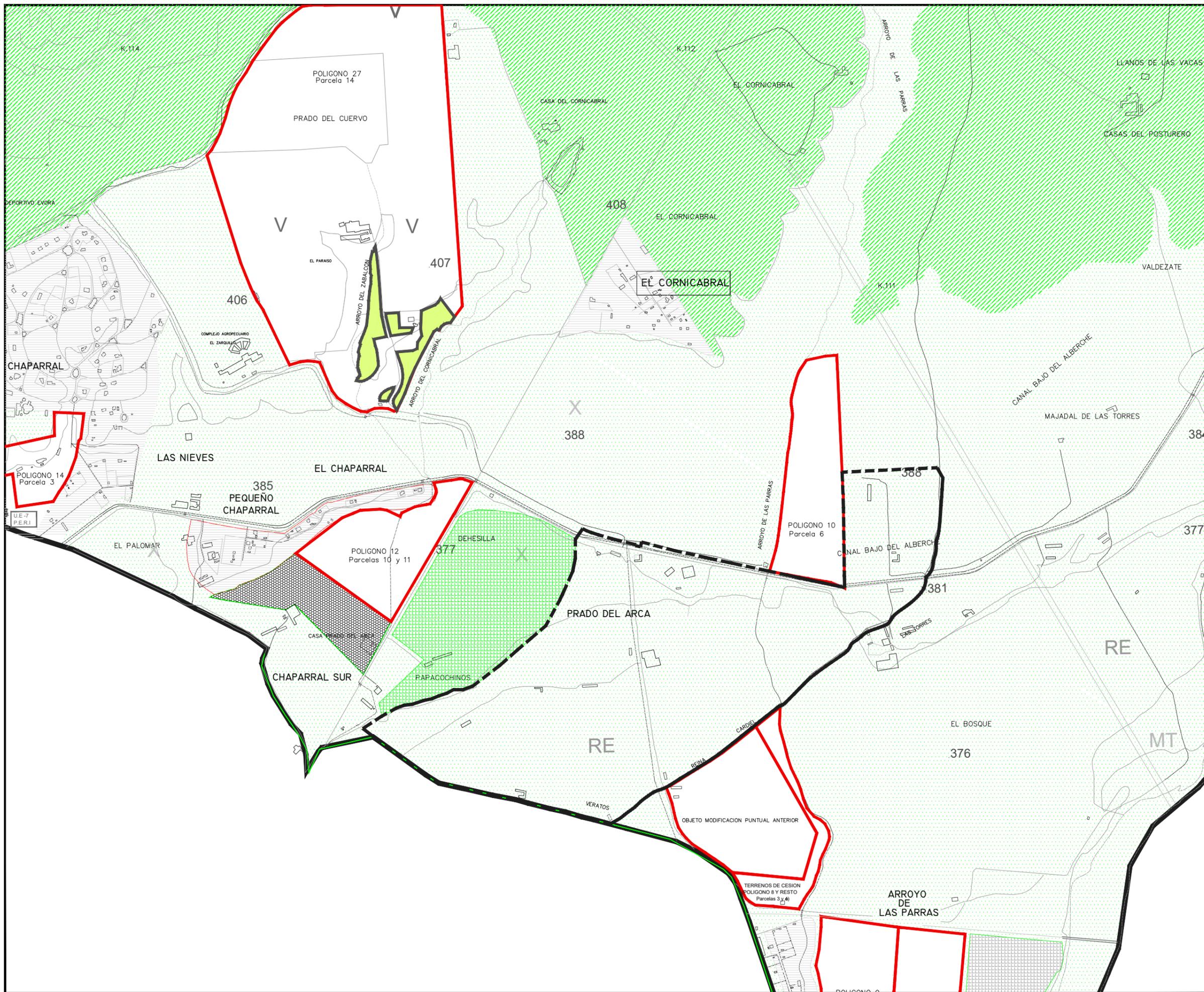
Arquitecto colaborador

Miguel Barbudo Clavero





	Límite Término Municipal
Suelo Urbano	
	Casco Urbano
	Residencial Unifamiliar Aislada
	Industrial
Suelo Apto para Urbanizar	
	Residencial
	Industrial
	Usos Terciarios
Suelo no Urbanizable	
	Protección Paisajística
	Protección estructural agraria de Regadíos
	Protección del Medio Rural Y Ganadero
	Rústico de Reserva
	Suelo rústico no urbanizable de protección natural y ambiental Encinares (Dehesa de encinas)



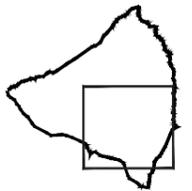
MODIFICACIÓN PUNTUAL: ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE PRADO DEL ARCA

SITUACION: TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO

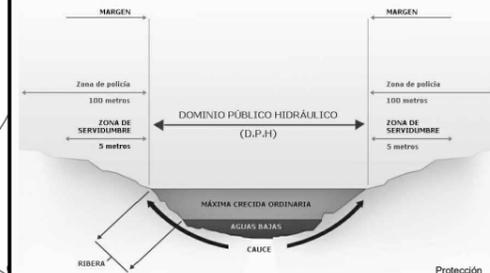
PLANO : CLASIFICACIÓN: ESTADO ACTUAL
 MODIF:2007 Nº PLANO: 2-3 ESCALA : 1/15.000

FECHA: 01/2020 PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEPINO

Arquitecto
Ángel Valero Sánchez
 Arquitecto colaborador
 Miguel Barbudo Clavero

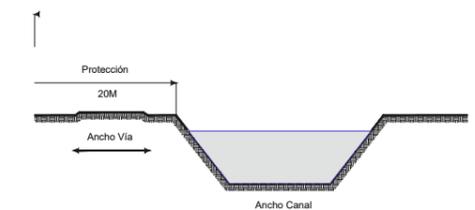


- SRNUPa PROTECCIÓN HIDROLÓGICA
- SRNUPa PROTECCIÓN PECUARIO
- SRNUPe PROTECCIÓN AGRÍCOLA
- SRNUPi PROTECCIÓN DE CANALES



VIAS PECUARIAS	
1	CORDEL DE EXTREMADURA. Anchura: 37,61m
2	CORDEL DE MERRINAS. Anchura: 37,61m
3	VEREDA DE CERVERA. Anchura 20,89m

Vías Pecuarias: ZONAS DE PROTECCIÓN
 a: ancho de la vía pecuaria
 BANDA DE PROTECCIÓN = 5,00 a cada lado de la vía



MODIFICACIÓN PUNTUAL: ÁMBITO SITUADO AL ESTE DE PRADO DEL ARCA

SITUACION: TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO

PLANO : CLASIFICACIÓN: MODIFICACIÓN PROPUESTA

Nº PLANO:	ESCALA :
2-3-1	1/15.000

FECHA:	PROMOTOR :
01/2020	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEPINO

Arquitecto

Ángel Valero Sánchez

Arquitecto colaborador

Miguel Barbudo Clavero

