

**MODIFICACIÓN PUNTUAL ÁMBITO
SITUADO AL NOROESTE DE LA
URBANIZACIÓN GRAN CHAPARRAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS,
PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO
DE PEPINO,(TOLEDO).**

AYUNTAMIENTO DE PEPINO

MARZO DE 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 NOROESTE DE LA URBANIZACIÓN GRAN CHAPARRAL 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, recogándose 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 Puntual 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.

La presente modificación desclasifica un ámbito de suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural y Natural, según las Normas Subsidiarias, para adaptar su clasificación a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

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 del Medio Rural y Natural.

Este suelo está situado según los planos facilitados por Medio Ambiente en una zona que no tienen ninguna protección de tipo paisajístico, natural etc por lo que se le podría considerar como Suelo Rústico de Reserva por esta Modificación, si bien se darían otros tipos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección con varias afecciones, de tipo hidráulico, de infraestructuras viarias, líneas eléctricas, cauces de aguas y arroyos. Tiene una superficie aproximada de de 2.789.996 m².

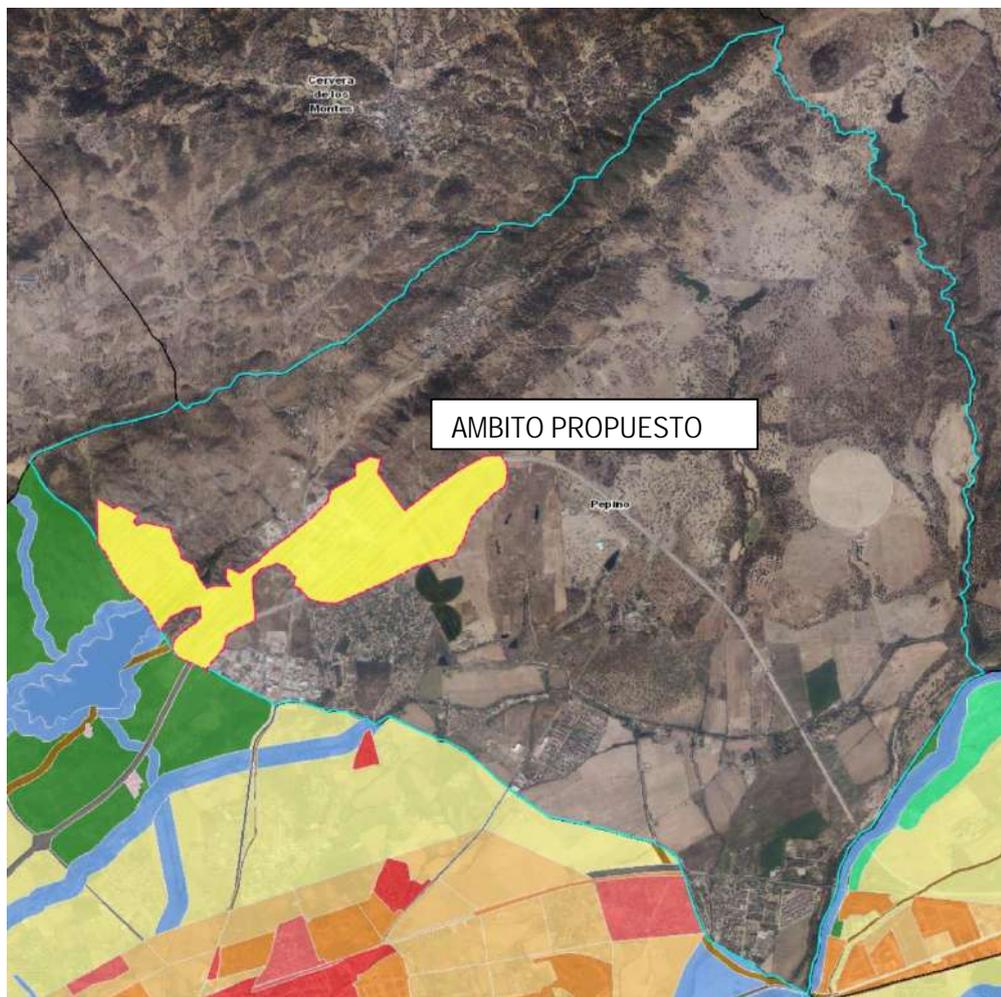
El ámbito considerado dentro de la propuesta para la adecuación del suelo Rústico, se localiza al norte de la urbanización El Gran Chaparral, está limitado al Norte con el Cerro de las Cruces y Las Mesetas, al Sur, con la urbanización el Gran Chaparral, con el Embalse de La Portiña y el Término Municipal de Talavera de La Reina, al Este con el resto del término, al Oeste con el Término Municipal de Segurilla.

El ámbito considerado en la propuesta está cruzado de Norte a Sur por la Carretera CM-5100 Y de Este a Oeste por la Autovía de Extremadura A-5, E-90. En la zona Oeste pasa la carretera TO-9013-V.

En lo que se refiere al medio natural los terrenos donde se desarrolla la alternativa propuesta no se encuentran protegidos bajo ninguna figura legislativa, no tienen calidad paisajística reconocida y sus valores faunísticos y de vegetación no son notables. No existen en la zona aspectos relevantes desde el punto de vista ambiental, por lo que los valores naturales no deberían impedir su desarrollo.

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 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 DEL MEDIO RURAL Y NATURAL.

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.

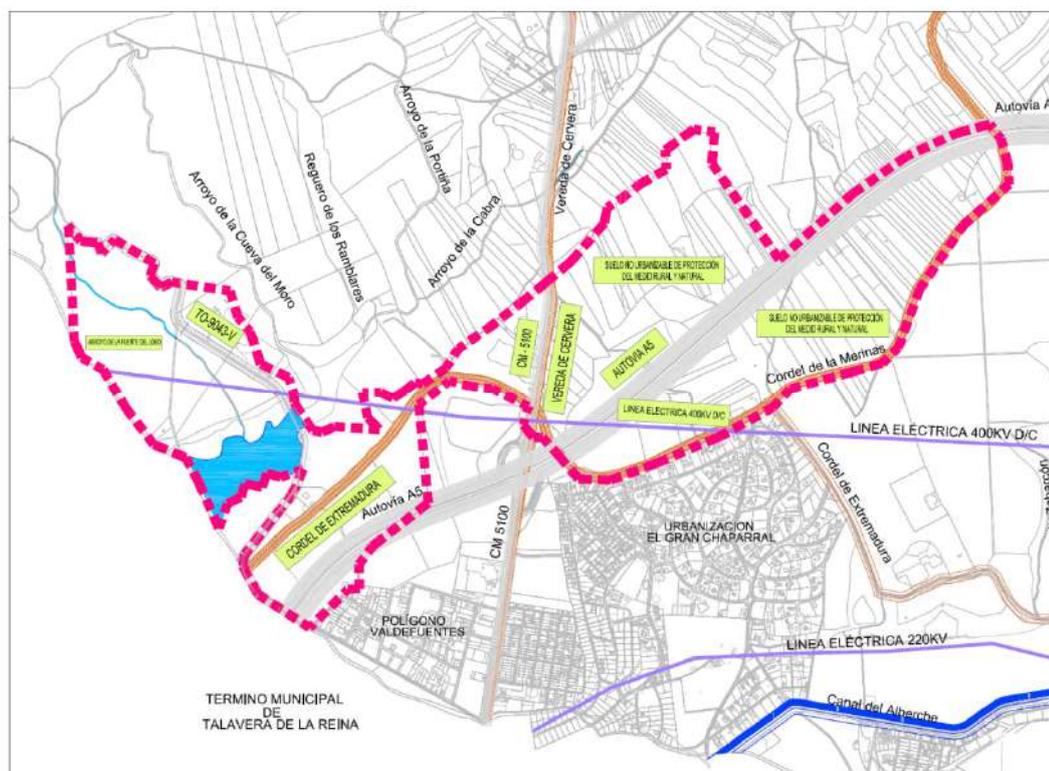
En el ámbito considerado existen las siguientes vías pecuarias:

- **Cordel de Extremadura**, que atraviesa el término de Este a Oeste, pasando por el ámbito considerado, procedente de Cazalegas entrando en el Término de Talavera de la Reina. Su anchura legal es 37,61 m.
- **Cordel de Merinas**, que discurre de Este a Sur, procedente de San Román, se mantiene dentro del Término de Cervera de los Montes, en su

límite con pepino y entra en este por el Cerro de los Jaranzos, terminando en el Cordel de Extremadura, bordeando el ámbito considerado. Su anchura legal es 37,61 m.

▪ **Vereda de Cervera** , que discurre el término de Norte a Sur, arranca de la población de Talavera de la Reina, cruza el ámbito considerado. Su anchura legal es 20,89 m.

Estas vías se encuentran detalladas en el plano de información de la presente Modificación Puntual de acuerdo con la documentación gráfica recibida. Se deben clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUE PA). **Asimismo** se debe establecer esta clasificación a dos bandas a cada lado de las vías pecuarias 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)

2.3.3. Red Fluvial y obras hidráulicas.

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

- Arroyo Fuente del Lobo
- Arroyo y Embalse de la Portiña.

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.

2.3.4 Red de carreteras.

Dentro del ámbito de la actuación existen las siguientes zonas de dominio público de carreteras:

- **Autovía de Extremadura A-5**
- **Carretera comarcal CM-5100**, Talavera de la Reina – L.P. de Avila por Buenaventura.
- **Carretera local TO-9043-V**, carretera desde Talavera de la Reina, pasando por Pepino a Segurilla.

Así como las carreteras de acceso y servicio de las mismas, según establece la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en su Artículo 23 dado que se trata de un Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Los terrenos incluidos entre la zona de dominio público y zona de servidumbre

establecida en el citado cuerpo legal, se han incorporado al sector tal y como posibilita el Artículo 27.5 de la ley y 112 del Reglamento que la desarrolla, que establece que:

Se adjunta a continuación cuadro resumen con las distancias consideradas en función de lo establecido la Ley 9/1990 para cada una de las zonas de afección:

TIPO DE VIA	Dominio Público	Zona de servidumbre	Línea límite edificación
Autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población:	8 m	25 m	50 m
Resto de carreteras, ramales y nudos de acceso:	3 m	8 m	25 m

Las anteriores medidas se tomarán, según establece la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla La Mancha, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación o arista exterior de la calzada según corresponda.

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 del Medio Rural y Natural.

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 presente modificación desclasifica un ámbito de suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural y Natural, según las Normas Subsidiarias, para adaptar su clasificación a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR), **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.**

En cuanto a la regulación de usos, se modifica el artículo VII.3. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL Y NATURAL y apartado VII.5 ORDENANZA PARTICULAR PARA SUELO RUSTICO DE RESERVA .

-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

La presente modificación desclasifica un ámbito de suelo clasificado como Suelo no urbanizable de protección del Medio Rural y Natural según las Normas Subsidiarias vigentes, para adaptar su clasificación a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

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 del Medio Rural y Natural**, 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.3

que se refiere a Ordenanza particular del Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural y Natural.

Los Planos P2 y P3 que se acompañan, describen gráficamente la clasificación, calificación y categorización actual del suelo del ámbito de la Modificación.

3.2.3. Ordenación modificada.

La presente modificación desclasifica un ámbito de suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural y Natural según las Normas Subsidiarias vigentes, para adaptar su clasificación a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

El suelo rústico 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 carreteras.
- SRNUEP Infraestructuras de líneas eléctricas.

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 Fuente del Lobo
- Arroyo y Embalse de la Portiña.

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.
- Cordel de Merinas, que discurre de E a N, enlazando el Cordel de Extremadura y bordeando el ámbito considerado. Su anchura legal es 37,61 m.
- Vereda de Cervera, que discurre de S a N del término cruzando el ámbito considerado. Su anchura legal es 20,89 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).

SRNUE de Protección de Carreteras.

Dentro del ámbito de la actuación existen las siguientes zonas de dominio público de carreteras:

- Autovía de Extremadura A-5
- Carretera comarcal CM-5100

Así como las carreteras de acceso y servicio de las mismas, según establece la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en su Artículo 23 dado que se trata de un Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Los terrenos incluidos entre la zona de dominio público y zona de servidumbre establecida en el citado cuerpo legal, se han incorporado al sector tal y como posibilita el Artículo 27.5 de la ley y 112 del Reglamento que la desarrolla, que establece que:

“Cuando estos terrenos (zona servidumbre) formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación”

Se adjunta a continuación cuadro resumen con las distancias consideradas en función de lo establecido la Ley 9/1990 para cada una de las zonas de afección:

TIPO DE VIA	Dominio Público	Zona de servidumbre	Línea límite edificación
Autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población:	8 m	25 m	50 m
Resto de carreteras, ramales y nudos de acceso:	3 m	8 m	25 m

Las anteriores medidas se tomarán, según establece la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla La Mancha, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación o arista exterior de la calzada según corresponda.

SRNUE de Protección de Líneas Eléctricas.

Dentro del ámbito considerado Constituido por las líneas eléctricas y las zonas de afección de las infraestructuras eléctricas.

El ámbito comprendido en la presente Modificación Puntual es atravesado por la siguiente red eléctrica:

- Línea 400KV D/C, Almaraz-Villaviciosa 1 y 2.

De acuerdo con lo dispuesto en Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la Disposición Adicional Duodécima relativa a las Infraestructuras del Sector Energético, de la Ley 13/2003 de 23 de mayo Reguladora del Contrato de concesión de Obras Públicas y Real Decreto 223/2008 por el que se aprobó el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se ha previsto una franja de 10,10 metros a cada lado del eje de la línea en aplicación de la fórmula de distancias mínimas sobre puntos accesibles a las personas. Esta protección es superior a la que resulta de aplicar las fórmulas del citado reglamento:

Para su delimitación se ha tenido en cuenta a las disposiciones y directrices establecidas en el RD 1955/2000, por el que se regulan actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, así como RD 223/2008, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, que en ningún caso podrán ser inferiores, en cuanto a la zona de protección y servidumbre de vuelo a los parámetros calculados en función de lo establecido en el Artículo 5.12.2 del RD 223/2008, las Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) del Reglamento de Alta Tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008 fija esas distancias mínimas de seguridad.

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:

$$D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el} \text{ en metros,}$$

con un mínimo de 5 metros. Los valores de D_{el} se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas: $5,5 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 6 metros.
- Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 4 metros.

Siendo los parámetros establecidos en el apartado 5.2, relativos a D_{el} los siguientes

:

Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas

Tensión más elevada de la red U_n (kV)	D_{el} (m)	D_{so} (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

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 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	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 su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales 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 su PERMITIDO conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales (fachada o cubierta).

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

- Ordenanza para el SRNUEP Infraestructuras de carreteras.

Ámbito de aplicación:

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

- AUTOVÍA DE EXTREMADURA

Límite	Definición	Referencia y anchura de la zona
A 8 m.	Zona de dominio público	Desde la arista exterior de la explanación.
A 25 m.	Zona de servidumbre	Desde la zona de dominio público (el límite exterior está a 25 m. de la arista ext. de la explanación).
A 100 m.	Zona de afección	Desde la zona de servidumbre (el límite exterior está a 100 m. de la arista ext. de la explanación).
A 50 m.	Línea límite de edificación	Desde la arista exterior de la calzada.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS PECUARIAS

Se considera SNUEP de Carreteras la franja desde la arista exterior hasta el límite de edificación.

- CARRETERAS COMARCARLES: CM-5001, CM-5100.

Límite	Definición	Referencia y anchura de la zona
A 3 m.	Zona de dominio público	Desde la arista exterior de la explanación.
A 5 m.	Zona de servidumbre	Desde la zona de dominio público (el límite exterior está a 8 m. de la arista ext. de la explanación).
A 30 m.	Zona de afección	Desde la zona de servidumbre (el límite exterior está a 30 m. de la arista ext. de la explanación).
A 18 m.	Línea límite de edificación	Desde la arista exterior de la calzada.

ZONA DEL SISTEMA VIARIO
RESTO DE CARETERAS

Se considera SNUP de Carreteras la franja desde la arista exterior hasta el límite de edificación.

SRNUPE INFRAESTRUCTURAS DE CARRETERAS

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	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.	PERMITIDAS
6.3 Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PERMITIDAS
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 su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales (fachada o cubierta).	PERMITIDO

●Ordenanza para el SRNUEP Infraestructuras de líneas eléctricas.

Ámbito de aplicación.

Todos los terrenos que aparecen con esta clasificación en el ámbito considerado.

SRNUEP INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS 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	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 su 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 desclasifica un ámbito de suelo clasificado como Suelo no urbanizable de protección del Medio Rural y Natural, según las Normas Subsidiarias, para adaptar su clasificación a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en su Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

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 del Medio Rural y Ganadero, siendo la ordenanza de aplicación la siguiente:

VII. 3. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DEK MEDIO RURAL Y NATURAL

VII. 3. 1. AMBITO DE APLICACIÓN.

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

VII. 3. 2. CARÁCTER.

Corresponde a aquellas superficies en las que se desarrollan la agricultura extensiva, ganadería, actividades cinegéticas y forestales, de forma tradicional. También aquellos espacios de mayor valor natural, donde la vegetación se halla en buenas condiciones de conservación .

VII. 3. 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

El porcentaje máximo de superficie ocupada por edificaciones relacionadas con la explotación (incluidas viviendas si las hubiere) será del 2,5 % de la parcela. Para la construcción de viviendas familiares ligadas a la explotación de la finca 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 50 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 Normas Subsidiarias vigentes actualmente como Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural y Natural, 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.

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

APARTADO VII.7 PARA EL AMBITO ESTABLECIDO EN EL PLANO 2-3-1. CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO SITUADO AL NOROESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

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 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 su 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, 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 su 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 Carreteras.

Ámbito de aplicación.

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

- AUTOVÍA DE EXTREMADURA

Límite	Definición	Referencia y anchura de la zona
A 8 m.	Zona de dominio público	Desde la arista exterior de la explanación.
A 25 m.	Zona de servidumbre	Desde la zona de dominio público (el límite exterior está a 25 m. de la arista ext. de la explanación).
A 100 m.	Zona de afección	Desde la zona de servidumbre (el límite exterior está a 100 m. de la arista ext. de la explanación).
A 50 m.	Línea límite de edificación	Desde la arista exterior de la calzada.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS PECUARIAS

Se considera SNUEP de Carreteras la franja desde la arista exterior hasta el límite de edificación.

- CARRETERAS COMARCARLES: CM-5001, CM-5100.

Límite	Definición	Referencia y anchura de la zona
A 3 m.	Zona de dominio público	Desde la arista exterior de la explanación.
A 5 m.	Zona de servidumbre	Desde la zona de dominio público (el límite exterior está a 8 m. de la arista ext. de la explanación).
A 30 m.	Zona de afección	Desde la zona de servidumbre (el límite exterior está a 30 m. de la arista ext. de la explanación).
A 18 m.	Línea límite de edificación	Desde la arista exterior de la calzada.

ZONA DEL SISTEMA VIARIO
RESTO DE CARETERAS

SRNUPE INFRAESTRUCTURAS DE CARRETERAS

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.	PERMITIDAS
6.3 Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PERMITIDAS
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 su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales (fachada o cubierta).	PERMITIDO

VII.8.2. SRNUEP Infraestructuras de líneas eléctricas.

Ámbito de aplicación.

Todos los terrenos que aparecen con esta clasificación en el ámbito considerado.

SRNUEP INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS

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	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 su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales (fachada o cubierta).	PERMITIDO

APARTADO VII.5 PARA EL AMBITO ESTABLECIDO EN EL PLANO 2-3-1. CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO SITUADO AL NOROESTE DE LA URBANIZACIÓN PRADO DEL ARCA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

VII.5 ORDENANZA PARTICULAR DEL USO RÚSTICO DE RESERVA.

La ordenanza de aplicación será la establecida en las Normas Subsidiarias vigentes, Apartado VII.5 ORDENANZA PARTICULAR PARA SUELO RÚSTICO DE RESERVA, siendo los usos pormenorizados los siguientes:

AMBITO DE APLICACIÓN.

Todos los terrenos que aparecen con esta clasificación en los Planos de Clasificación del Suelo.

SUELO RÚSTICO DE RESERVA

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 agrícola, 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	PERMITIDO
4.2 Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	PERMITIDO
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	PERMITIDO.
5. USOS TERCIARIOS DE TITULARIDAD PRIVADA	
5.1 Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca	PERMITIDO.
5.2 Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros. Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares. Establecimientos de turismo rural.	PERMITIDO
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.	PERMITIDO
6.3 Estaciones aisladas de suministro de carburantes.	PERMITIDO.
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	PERMITIDO

dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta

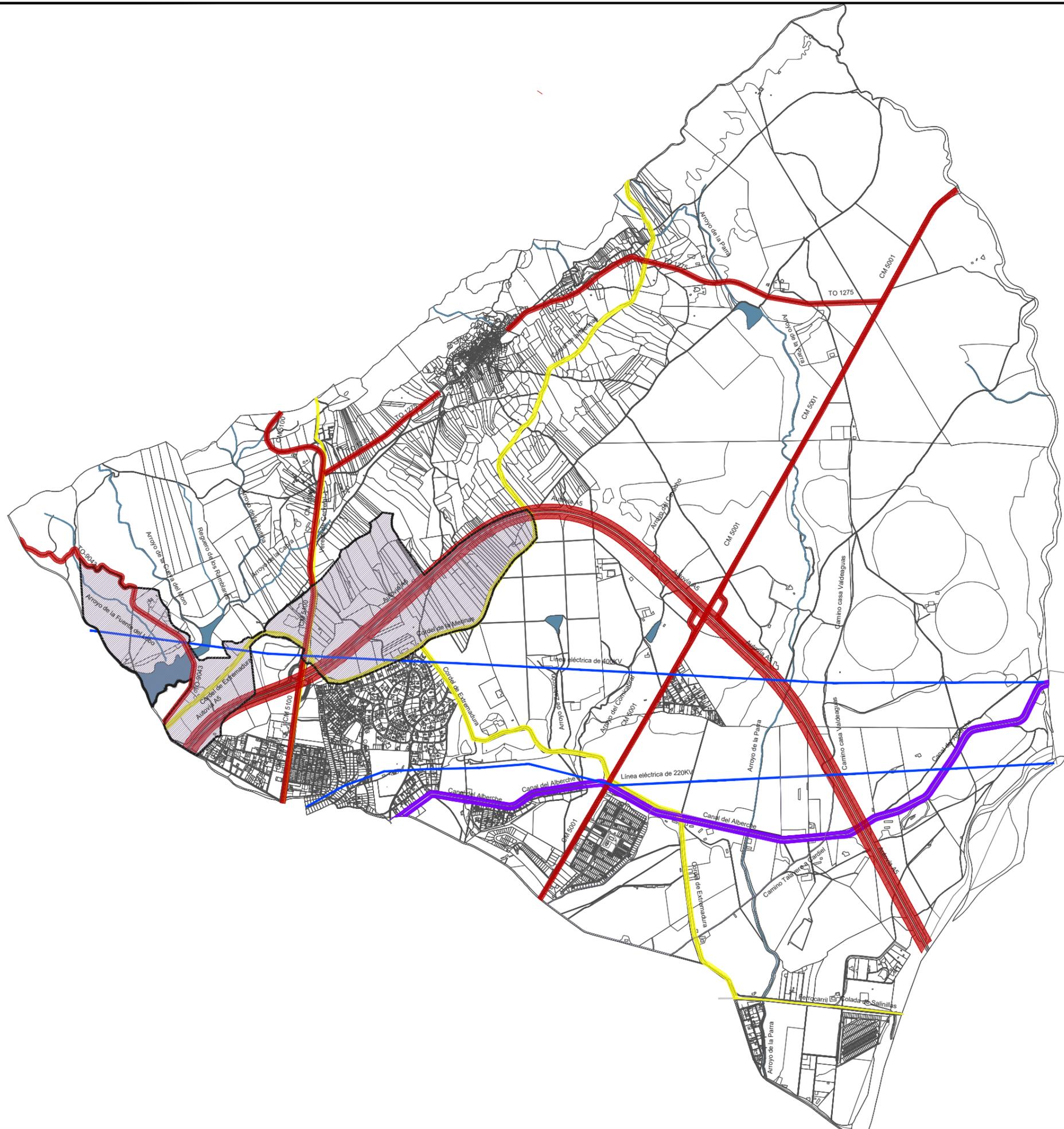
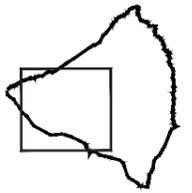
4.3. CONCLUSIÓN

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



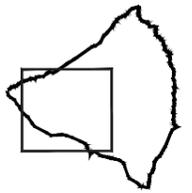
MODIFICACIÓN PUNTUAL: ÁMBITO SITUADO AL NOROESTE DEL GRAN CHAPARRAL

SITUACION: TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO

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

FECHA: 01/2019
PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEPINO

Arquitecto
Ángel Valero Sánchez
Arquitecto colaborador
Miguel Barbudo Clavero



SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SRNUPa)

- SRNUPa PROTECCIÓN HIDROLÓGICO
- SRNUPa PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS

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

- SRNUPi PROTECCIÓN DE CARRETERAS
- SRNUPi PROTECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL: ÁMBITO SITUADO AL NOROESTE DEL GRAN CHAPARRAL

SITUACION: TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO

PLANO : ESTADO ACTUAL: AFECCIONES

Nº PLANO: 0-2
ESCALA : 1/15.000

FECHA:
01/2019

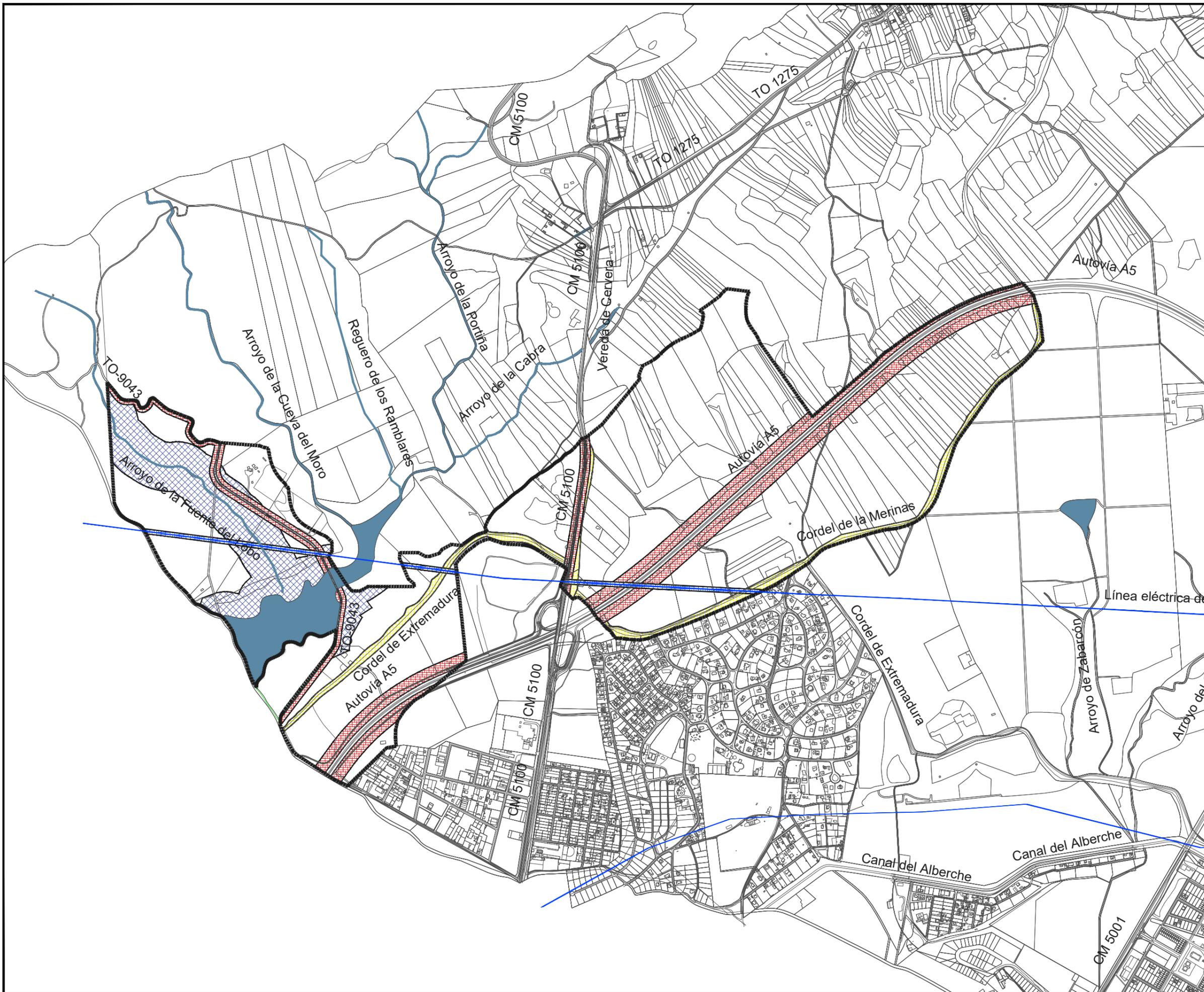
PROMOTOR :
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEPINO

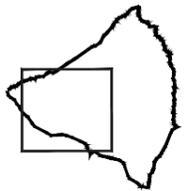
Arquitecto

Ángel Valero Sánchez

Arquitecto colaborador

Miguel Barbudo Clavero

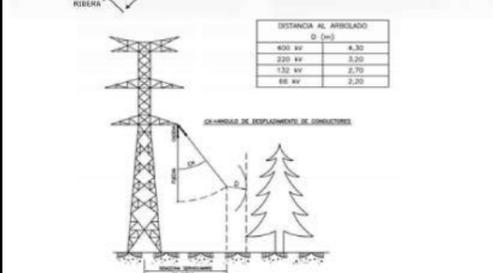




- SUELO RÚSTICO DE RESERVA
- SRNUPI PROTECCIÓN DE CARRETERAS
- SRNUPI PROTECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS
- SRNUPa PROTECCIÓN HIDROLÓGICA
- SRNUPa PROTECCIÓN PECUARIO



zona	Artículo de la ley 37/2015 que lo regula (aclaraciones)	Distancia a la que se sitúa el límite exterior de cada zona	La distancia se mide en horizontal perpendicularmente al eje de la carretera, desde la línea que se indica en cada caso
de dominio público	Art. 29 (1)	6 m	3 m
de servidumbre de adyacencia	Art. 31 (2)	25 m	8 m
de edificación	Art. 32 (3)	100 m	50 m
de edificación	Art. 33 (4)	50 m	25 m



VIAS PECUARIAS	
1	CORDEL DE EXTREMADURA. Anchura: 27,61m
2	CORDEL DE MERINAS. Anchura: 37,61m
3	VEREDA DE CERVERA. Anchura: 28,69m

MODIFICACIÓN PUNTUAL: ÁMBITO SITUADO AL NOROESTE DEL GRAN CHAPARRAL

SITUACION: TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO

PLANO : CLASIFICACIÓN: MODIFICACIÓN PROPUESTA
 N° PLANO: 2-2-1
 ESCALA : 1/15.000

FECHA: 01/2019
 PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEPINO

Arquitecto
Ángel Valero Sánchez
 Arquitecto colaborador
 Miguel Barbudo Clavero

