



SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LA GINETA

ANUNCIO

Con fecha 7 de agosto de 2013, tiene entrada en este Ayuntamiento resolución de fecha 1 de agosto de 2013 del Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, relativa al levantamiento de suspensión de la eficacia de la aprobación definitiva de la ordenación de suelo rústico (Título IV. Régimen del Suelo Rústico. Normas de Protección – Documento 5: Normas Urbanísticas. Normativa de la Ordenación Estructural) del Plan de Ordenación Municipal de La Gineta.

Con fecha 12 de agosto de 2013, se recibe en este Ayuntamiento un ejemplar debidamente diligenciado de la normativa de ordenación del rústico del Plan de Ordenación Municipal de La Gineta, a los efectos previstos en los artículos 157 y 158 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local y en el artículo 42.2 del 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, se publica el contenido normativo del Plan de Ordenación Municipal a efectos de su aplicación al suelo rústico.

“Doc. 5: Normas Urbanísticas.

Normativa de la ordenación estructural

Título IV: Régimen del suelo rústico. Normas de protección

Normas Urbanísticas POM de La Gineta

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.– RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. DEFINICIÓN Y USOS. CONDICIONES GENERALES (OE)

- 1.1.– Definición (OE)
- 1.2.– Principios generales en suelo rústico (OE)
- 1.3.– Clasificación del suelo rústico (OE)
- 1.4.– Desarrollo de actuaciones en suelo rústico (OE)
- 1.5.– Definición de núcleo de población
- 1.6.– Unidad mínima de cultivo (OE)
- 1.7.– Condiciones generales de la edificación en suelo rústico (OD)
 - 1.7.1.– Condiciones de edificación para todo uso
 - 1.7.2.– Condiciones de edificación según el uso

CAPÍTULO 2.– SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN (OE)

- 2.1.– Introducción (OE)
- 2.2.– Normas de protección en suelo rústico de especial protección (OE)
 - 2.2.1.– Normativa sectorial relacionada
 - 2.2.2.– Norma de protección ambiental: SRP-AA
 - 2.2.3.– Norma de protección natural: SRP-AN42
 - 2.2.4.– Norma de protección paisajística o de entorno: SRP-AP
 - 2.2.5.– Norma de protección cultural: SRP-AC
 - 2.2.6.– Norma de protección estructural agrícola: SRP-EA
 - 2.2.7.– Norma de protección hidrológica: SRP-EH
 - 2.2.8.– Protección de infraestructuras: SRP-II
 - 2.2.9.– Norma de protección de equipamientos: SRP-IE

CAPÍTULO 3.– SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE)

- 3.1.– Definición (OE)
- 3.2.– General (OE)
 - 3.2.1.– Identificación
 - 3.2.2.– Condiciones de uso



Normas Urbanísticas POM de La Gineta

Título IV: Régimen del suelo rústico

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. DEFINICIÓN Y USOS. CONDICIONES GENERALES (OE)

1.1.- Definición (OE)

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal en las que se cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean bienes de dominio público natural.
- b) Que constituyan o contengan elementos de interés de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c) Que sean especialmente aptas para el aprovechamiento de sus recursos agrícolas, forestales, ganaderos y cinegéticos, o bien por contar con riquezas naturales, extractivas o hidrológicas.
- d) Que no resulten adecuadas al proceso urbanizador al estar afectadas por situaciones de riesgos geológicos, por servidumbres de infraestructuras territoriales o por ser soporte de actividades molestas o incompatibles con medios urbanos.
- e) Que no resulten adecuadas al desarrollo urbano racional de acuerdo al modelo territorial adoptado en el Planeamiento.

Se exceptúa de este suelo el clasificado por el plan como urbano y urbanizable.

1.2.- Principios generales en suelo rústico (OE)

Cualquier actuación urbanística que se realice en suelo rústico deberá procurar la máxima tutela y realización práctica posible de los bienes que expresan los principios receptores de la política social y económica establecidos en los Arts. 45, 46 y 47 de la Constitución Española, así como los artículos 3 y siguientes del TRLOTAU.

Las actuaciones sobre el suelo rústico deberán cumplir los siguientes criterios y fines, integrando y ponderando los intereses públicos y privados en presencia:

- a) Contribuir al uso, explotación y aprovechamiento racional del suelo rústico como recurso natural.
- b) Preservar, defender y proteger los valores del suelo rústico en su vertiente ambiental, así como salvaguardar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico que se encuentre en esta clase de suelo.
- c) Promover el desarrollo de actuaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas, forestales, o de interés socio-económico que se produzcan en este tipo de suelo.

1.3.- Clasificación del suelo rústico (OE)

El suelo rústico queda dividido en dos categorías:

- a) Suelo rústico de reserva
- b) Suelo rústico no urbanizable de protección especial. A su vez, este tipo de suelo se divide en las siguientes subcategorías:
 - Protección ambiental
 - Protección natural
 - Protección paisajística
 - Protección cultural
 - Protección estructural
 - Protección de infraestructuras y equipamientos

1.4.- Desarrollo de actuaciones en suelo rústico (OE)

El desarrollo de las actuaciones en suelo rústico se realizará bien mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, previa calificación urbanística en su caso, o bien por la redacción de planes especiales.

En todo momento, los actos en suelo rústico deberán respetar la legislación sectorial aplicable así como los planes sectoriales existentes y que afecten al término municipal.

1.5.- Definición de núcleo de población

Quedan prohibidas las parcelaciones o actos constructivos que conlleven riesgo de formación de núcleo de población. A efectos de prevenir la formación de núcleo de población, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población en caso de que se pretenda construir más de tres unidades rústicas aptas para la edificación, que incurran en uno o varios de los siguientes supuestos:

- Puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas que sean:
- Innecesarias para la actividad de explotación rústica. Se considerará así la ejecución de viales, pavimen-



tados o no, que den nuevo acceso a más de tres fincas; o la apertura desde caminos o carreteras existentes, de nuevo acceso a más de tres fincas colindantes;

- De carácter específicamente urbano: Creación de servicios de abastecimiento de agua, electricidad o de saneamiento, a más de tres fincas colindantes; o también, edificación residencial de más de dos plantas de altura.

A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación, la correspondiente a la superficie mínima exigida por la legislación o el planeamiento en los supuestos en que sea este aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

· Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

· Den lugar, sin incluir la propuesta, a una disposición de tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

1.6.- Unidad mínima de cultivo (OE)

La división de fincas o segregación de terrenos se realizará en base al artículo 89.1.b del TRLOTAU, ajustándose a la legislación en materia agraria y resto de disposiciones generales, teniendo en cuenta que no podrán realizarse parcelaciones rústicas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, que de acuerdo con la Orden 27/5/1958, para la provincia de Albacete son:

- Secano: 3 ha

- Regadío: 0,25 ha

1.7.- Condiciones generales de la edificación en suelo rústico (OD)

1.7.1.- Condiciones de edificación para todo uso

1.7.1.1. Ámbito de aplicación

Las condiciones generales de edificación y regulación de servicios establecen las limitaciones físicas de carácter general a que han de sujetarse las edificaciones en el suelo rústico, así como las condiciones estéticas, constructivas e higiénicas.

Estas condiciones generales estarán supeditadas a las condiciones específicas que para cada categoría de suelo se establezcan para cada uso o actividad en el siguiente apartado.

En el título I, en el apartado 3.2.2 se contempla el régimen urbanístico del suelo rústico, así como el procedimiento para su calificación, en los casos que sea necesario, y obtención de las correspondientes licencias.

Se establecen, conforme a lo establecido en el artículo 47.2 del TRLOTAU dos categorías de suelo rústico:

- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (SRP).

- Suelo Rústico de Reserva (SRR).

1.7.1.2. Condiciones de la parcela edificable

Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad, según se especifica en el apartado 1.6.2. de estas Normas.

1.7.1.3. Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela

Se seguirán las siguientes medidas tendentes a impedir la formación de núcleos en suelo rústico:

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 m de diámetro.

- Con carácter general, se retranqueará como mínimo 15 metros del eje del camino, siempre y cuando este no se trate de una vía pecuaria, en cuyo caso se respetará la anchura oficial de la misma y se adoptará un retranqueo adicional de 5m.

Los retranqueos con linderos y parcelas se determinan para cada uso o actividad.

En lo referente al retranqueo respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.

Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisoria de las pendientes del terreno.

1.7.1.4. Condiciones de volumen

Para evitar las afecciones al paisaje se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto sobre el mismo.

SUPERFICIE

Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta de terreno, que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.

Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación incluyendo todas sus plantas y el



50% de los espacios cubiertos exteriores. Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

ALTURAS

Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, la cara inferior del último forjado.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en un posterior apartado.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7,00 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.

La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de esta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.

Se considera altura máxima de cumbre la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo. Esta será para cada uso o actividad la regulada en la Norma Zonal correspondiente.

Altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o entre la rasante de la acera o terreno en su caso con la cara inferior del forjado inmediatamente superior.

Altura libre es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta considerada.

1.7.1.5. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente.

En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima será de 250 litros por habitante y día.

La condición de caudal y potabilidad deben establecerse en función del tipo de actividad.

Considerando que el agua es bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización.

SANEAMIENTO

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a cincuenta metros, y el pozo de abastecimiento siempre deberá quedar situado aguas arriba respecto del pozo absorbente de aguas residuales.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales que puedan contener elementos no biodegradables deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el organismo competente.

ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

1.7.1.6. Condiciones estéticas y constructivas

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones estéticas y constructivas marcadas en este apartado serán las aquí dispuestas, siendo estas complementadas por la correspondiente Norma de Protección.

Además se deberán utilizar materiales lo más acordes posibles con el entorno natural de la zona. Asimismo, las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el texto refundido de la LOTAU, en virtud de la cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.



b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

COMPOSICIÓN

Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc.

En toda solicitud de licencia de edificación, previa calificación correspondiente en los casos necesarios de acuerdo al artículo 60 de la LOTAU, se exigirá la justificación documental y resto de requisitos contemplados en los artículos 55 a 60 de la ley, así como en el capítulo 4 de las presentes normas.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

FACHADAS

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

CUBIERTAS

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50%.

Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda.

Quedan prohibidos los petos.

El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada es de 60 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil y color rojo. En caso contrario deberá justificarse su adecuación al entorno.

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar otros materiales siempre que el radio de la onda y el color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica antes mencionada.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

CERRAMIENTO DE FINCAS

Los cierres de fincas podrán hacerse con alambradas, excepto de espino, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 m.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m.

A ambos lados de los caminos se establece la línea límite de vallado para materiales no opacos en 7 m medidos en horizontal desde el eje del camino. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de 10 m, medidos en horizontal desde el eje del camino. En caso de existir Ordenanza de Caminos para el término municipal se estará a lo dispuesto en esta para el vallado de fincas.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.

MOVIMIENTOS DE TIERRA

Los movimientos de tierras solo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no



podrán tener una altura superior a tres metros y las pendientes deberán ser inferiores al 30%.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores al 30%, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de las zonas públicas e informaciones u orientaciones oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc. del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación de los edificios existentes o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales y particulares de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

1.7.2.- Condiciones de edificación según el uso

1.7.2.1. Usos adscritos al sector primario

Según sus características propias las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:

ALMACENES AGRÍCOLAS

Podrán ocupar hasta el 10% de la superficie total de la finca no superando en ningún caso los 1.500 m² y deberán cumplir las siguientes condiciones:

Suelo rústico de reserva: 10.000 m²

Parcela mínima edificable

Suelo rústico no urbanizable de especial protección: 15.000 m²

Número de plantas: 1 p. baja

Altura máxima cerramientos verticales: 7,00 m

Altura máxima cumbre: 8,50 m

Retranqueo mínimo a lindero: 5,00 m

Retranqueo mínimo a caminos: 15,00 m

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma.

GRANJAS E INSTALACIONES DESTINADAS A LA ESTABULACIÓN Y CRÍA DE GANADO

Queda prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotaciones. Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Suelo rústico de reserva: 10.000 m²

Parcela mínima edificable

Suelo rústico no urbanizable de especial protección: 15.000 m²

Superficie máxima construida: 10% del total de la finca

Número de planta: 1 p. baja

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,00 m

Altura máxima de cumbre: 6,00 m

Retranqueo mínimo a linderos: 15,00 m (*)

Retranqueo mínima a caminos: 15,00 m

(*) 10 m para el caso de régimen de estabulación.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades



Molestas, Nocivas, Insalubres, y Peligrosas, sin que en ningún caso puedan ser inferiores a 2.000 m (respecto al límite del suelo urbano). Esta separación no será nunca inferior a 200 m de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

En el caso de regímenes de semiestabulación y estabulación libre, los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos y los abrevaderos estarán permitidos.

OTRAS CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS Y CON ACTIVIDADES PRIMARIAS DE CARÁCTER ANÁLOGO

a) Invernaderos.

El tamaño mínimo de la finca para la instalación de invernaderos será de 10.000 m² en suelo rústico de reserva y de 15.000 m² para suelo rústico no urbanizable de especial protección. La superficie máxima ocupada por la edificación será de 10%.

Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número de plantas: 1 p. baja

Altura máxima cerramientos verticales: 4,50 m

Altura máxima cumbre: 6,00 m

Retranqueo mínimo a lindero: 5,00 m

Retranqueo mínimo a caminos: 15,00 m

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

b) Piscifactorías.

Será necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la presentación del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental.

Las edificaciones deberán atenerse a las siguientes condiciones:

Suelo rústico de reserva: 10.000 m²

Parcela mínima edificable

Suelo rústico no urbanizable de especial protección: 15.000 m²

Superficie máxima ocupada: 10%

Número máximo de plantas: 2

Altura máxima de cerramientos verticales: 7 m

Retranqueo mínimo a linderos: 10 m

Retranqueo mínimo a camino: 15 m

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

c) Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas.

Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Suelo rústico de reserva: 10.000 m²

Superficie mínima de parcela

Suelo rústico no urbanizable de especial protección: 15.000 m²

Superficie máxima ocupada: 10%

Número de plantas: 1 p. baja

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,5 m

Altura máxima cumbre: 6,0 m

Retranqueo mínimo a lindero: 5,0 m



Retranqueo mínimo a caminos: 15,0 m

Distancia mínima a carretera asfaltada: 100 m

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

d) Balsas de riego.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Suelo rústico de reserva: 10.000 m²

Superficie mínima de parcela

Suelo rústico no urbanizable de especial protección: 15.000 m²

Retranqueo mínimo a caminos: 15,0 m

Retranqueo mínimo a linderos: 10 m

Las dimensiones de dicha balsa habrán de ser debidamente justificadas según las necesidades.

Será necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la consulta al órgano ambiental correspondiente.

e) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal, quedando también incluidas las relacionadas con explotaciones silvícolas y cinegéticas.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable: 20.000 m²

Superficie máxima ocupada: 10%

Número de plantas: 1 p. baja

Altura máxima cerramientos verticales 6 m

Altura máxima de cubreras: 8 m

Retranqueo mínimo a lindero: 15,00 m

Retranqueo mínimo a caminos: 15,00 m

Separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Las construcciones destinadas al uso de explotación de bosques, zona de matorral y pastos, deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental.

1.7.2.2. Uso residencial familiar

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

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

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las condiciones generales de edificación y uso que señalan estas Normas Urbanísticas para las viviendas en los suelos con destino urbano, así como las condiciones generales de edificación en suelo rústico.

Suelo rústico de reserva: 10.000 m²

Superficie mínima de parcela

Suelo rústico no urbanizable de especial protección: 30.000 m²

Superficie máxima ocupada: 2%

Número de plantas: 1 planta

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,00 metros

Altura máxima de cubrera: 7,00 metros



Retranqueo mínimo a lindero y caminos: 50,00 metros.

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

1.7.2.3. Usos dotacionales de titularidad pública.

Se definen como tales 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. En particular:

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

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

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

Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

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

CONDICIONES DE TRAMITACIÓN

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La realización de estas obras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la instalación, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Para este caso no se establece ninguna condición de parcela mínima ni de superficie máxima ocupada, ya que esta se deberá ajustar a las necesidades de la instalación de que se trate.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Retranqueo mínimo a linderos: 20 m

Retranqueo mínimo con caminos: 20 m

Se respetarán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Respetarán las condiciones generales en suelo rústico así como las condiciones generales de edificación y uso, en las actividades que les sean de aplicación, señaladas para los suelos con destino urbano, independientemente de las que les sean de aplicación de carácter supramunicipal o de normativa sectorial.

1.7.2.4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS INDUSTRIALES

a) Actividades extractivas y mineras.

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de esta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

b) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

Se consideran aquellas actividades relacionadas con la producción, transformación y almacenaje de productos vinculados al sector industrial y/o agrícola.

– Condiciones de tramitación



La implantación de estas industrias, salvo aquellas para las que se justifique la necesidad de su localización en Suelo Rústico de Reserva, habrá de realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

En cualquier caso la autorización deberá tramitarse siguiendo el procedimiento previsto en el capítulo 3.2.2. del título I del documento 5 “régimen del suelo rústico” de las presentes Normas, así como a lo dispuesto por el Reglamento del Suelo Rústico y texto refundido de la LOTAU.

– Condiciones de edificación

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 20.000 m² si el municipio tiene menos de 5.000 habitantes; 30.000 m² si el municipio tiene más de 5.000 habitantes

Ocupación máxima: 10%

Altura máxima de cumbre: 15 m

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m

Retranqueo mínimo con caminos: 15 m

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Cumplirán además de las condiciones generales en suelo rústico, las que señalan estas Normas para las industrias en suelo urbano tanto las condiciones generales de edificación como las de uso que les sean de aplicación y cuantas les sean de obligado cumplimiento de carácter supramunicipal y derivadas de la normativa sectorial correspondiente.

c) 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.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 20.000 m² si el municipio tiene menos de 5.000 habitantes; 30.000 m² si el municipio tiene más de 5.000 habitantes.

Superficie máxima ocupada: 10%

Número de plantas: 1 p. baja

Retranqueo mínimo a lindero: 15,00 m

Retranqueo mínimo a caminos: 15,00 m

Estas condiciones serán también de aplicación para el caso de las instalaciones reguladas en el apartado de estas mismas normas “usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada” en lo referente a aquellos vertederos y depósitos que realicen el tratamiento y transformación de los residuos que precisen construcciones de carácter permanente.

En el caso de talleres de reparación de vehículos la superficie mínima de parcela será de 15.000 m².

Separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

USOS TERCIARIOS

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

Parcela mínima edificable (*): 20.000 m²

Superficie máxima ocupada (**): 2%

Número de plantas: 1 p. baja

Retranqueo mínimo a lindero: 15,00 m

Retranqueo mínimo a caminos: 15,00 m

(*) será de 10.000 m² cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

(**) será de 5% en el casos de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

b) Usos hosteleros y hoteleros



Establecimientos hoteleros y hosteleros

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Pequeño tamaño: 10.000 m²

Parcela mínima resto: 20.000 m² (1)

30.000 m² (2)

Pequeño tamaño: 7,5%

Ocupación máxima

Resto: 5%

Número máximo de plantas: Tres.

Altura máxima de cerramientos verticales: 10 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m.

Retranqueo mínimo con caminos: 15 m.

(1) Cuando el municipio tenga menos de 5.000 habitantes.

(2) Cuando el municipio tenga menos de 5.000 habitantes.

Se entiende por edificaciones de hostelería y hotelería de pequeño tamaño aquellas que no superan los 750 m² construidos.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación.

Las edificaciones permanentes de bar-restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriores señaladas, las condiciones generales de edificación para el suelo rústico, las que señalan estas Normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de estas.

Los acabados finales han de ser los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma.

– Campamentos de turismo

Para las edificaciones vinculadas a la acampada deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 15.000 m²

Ocupación máxima: 2%

Número máximo de plantas: Una

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,00 m

Altura máxima de cumbrera: 6,50 m

Retranqueo mínimo a linderos: 10 m

Retranqueo mínimo a caminos: 15 m

La ocupación de la superficie de la finca para el área de acampada no será superior al 75%. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común. En ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca.

La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

La existencia del viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.



Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior, que tendrá un ancho mínimo de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada. Así mismo, deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y 30 m del camino de acceso.

Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración mediante tratamiento biológico (con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas) si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.

Los campamentos de turismo se situarán a más de 50 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

– Turismo rural

Se entenderán como tales los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio, de la Consejería de Industria y Turismo de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 10.000 m²

Ocupación máxima: 10%

Número máximo de plantas: Dos (baja + I)

Altura máxima de cerramientos verticales: 6 m

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m

Retranqueo mínimo con caminos: 15 m

En suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán implantarse cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 del Reglamento del Suelo Rústico y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

A tal efecto, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población en las condiciones anteriormente expuestas.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de estas.

Los acabados finales han de ser los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma.

c) Uso recreativo

– Centros deportivos

Se aplicarán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 15.000 m²

Ocupación máxima: 5%

Número máximo de plantas: Una

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,50 m

Altura máxima de cubreras: 6,00 m

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m

Retranqueo mínimo a caminos: 15 m

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

– Centros de ocio o esparcimiento

Se aplicarán las siguientes condiciones de la edificación:

Parcela mínima: 15.000 m²

Ocupación máxima: 5% (*)



Número máximo de plantas: Una

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,50 m

Altura máxima de cumbrera: 6,00 m

Retranqueos mínimo a linderos: 10 m

Retranqueos mínimo con caminos: 15 m

(*) Será de 100 m² en adecuaciones naturalistas y de 500 m² para el caso de parques rurales.

Las cubiertas de las construcciones serán siempre inclinadas.

USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA

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

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supra-municipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas solo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

b) Elementos pertenecientes al sistema energético, incluso generación, transporte y distribución.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supra-municipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas solo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

Para el caso concreto de los elementos generadores de energía, no se establece ninguna condición de parcela mínima ni de superficie máxima ocupada, ya que esta se deberá ajustar a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso.

Para la instalación de aerogeneradores se estará a lo dispuesto por el Decreto 58/1999, de 18/5/99, por el que se regula el aprovechamiento de la energía eólica, a través de parques eólicos, en la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En cuanto a áreas restringidas para la instalación de aerogeneradores, según la Orden 7/2/2000, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece la relación de lugares



que no resultan adecuados para la instalación de parques eólicos por motivos de sensibilidad ambiental.

Una vez finalizada la actividad de producción por cualquier causa, se establece la obligación del titular del parque eólico de desmantelar la instalación y restaurar los terrenos a su costa.

Toda construcción asociada a las industrias dedicadas a la explotación de fuentes energéticas se encontrará preferentemente enterrada o semienterrada en el terreno o, en su defecto, deberán estar contenidas en construcciones cuya arquitectura estará acorde con las construcciones rurales tradicionales del entorno y adecuada a la normativa territorial y urbanística.

La distancia entre un aerogenerador y una vivienda no será inferior a 150 metros y a 250 m respecto de un núcleo habitado. Estas distancias podrán ser ampliadas en el caso de que se superen los niveles máximos de ruido establecidos en la reglamentación vigente. En situaciones excepcionales, se podrán alterar dichos valores mínimos siempre que se aporte un estudio justificativo y que sea aprobado por el centro directivo competente en materia de energía.

En el caso de centrales solares fotovoltaicas u otras industrias generadoras de energía y de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, se establece la creación de una barrera arbórea perimetral de 5 metros de ancho, para una mejor integración en el entorno.

En el caso concreto de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones de hasta 132 kV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquellas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca. En el caso que las tensiones sean superiores a 132 kV, la superficie mínima de la finca será de 15.000 m².

c) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supra-municipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas solo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

Las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001 para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha ley.

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

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supra-municipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.



Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas solo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

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

En el caso específico de vertederos, la instalación de vertederos deberá atenerse en todo momento a las disposiciones del Reglamento del Suelo Rústico, texto refundido de la LOTAU, así como de la legislación sectorial existente.

La creación de vertederos y otros depósitos de deshechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, que solo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente y el paisaje. Dicho estudio deberá referirse, entre otros, a los siguientes extremos:

Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.

Sistemas de captación y tratamiento.

Impacto sobre medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.

Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad, si se trata de vertidos al aire libre.

Impacto sobre recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

Impacto paisajístico.

Será de obligada ejecución un cerramiento perimetral de altura máxima de 2,00 metros.

La superficie mínima de la finca será la adecuada y necesaria a los requerimientos funcionales del uso. Se permiten edificaciones anejas, vinculadas a la explotación del vertedero o depósito, que obligatoriamente deberán quedar incluidas dentro de su perímetro, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima ocupada: 10%

Número de plantas: 1 p. baja

Altura máxima cerramientos verticales: 4,50 m

Altura máxima de cumbrera: 6,00 m

Retranqueo mínimo a linderos: 15,00 m

Retranqueo mínimo a caminos: 15,00 m

Se exceptúan de estas condiciones aquellos vertederos y depósitos que realicen el tratamiento y transformación de los residuos. En estos casos se aplicarán las condiciones de uso definidas en el apartado industrias que precisen emplazarse en suelo rústico, en el apartado “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”.

f) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo ateniendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.



Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas solo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

g) Estaciones aisladas de suministro de carburante.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas solo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

La altura máxima será de 4,50 metros. En el caso particular de las gasolineras y áreas de servicio, la altura máxima podrá alcanzar los 12 metros.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes debiéndose proceder, a la terminación de las mismas, a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes de forma que sea suficiente para la evacuación de avenidas.

h) Otros equipamientos.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

Estos equipamientos solo podrán implantarse en suelo rústico cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.



Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas solo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

Se aplicarán las siguientes condiciones de la edificación:

Parcela mínima: 15.000 m²

Ocupación máxima: 10%

Retranqueos mínimo a linderos: 10 m

Retranqueos mínimo con caminos: 15 m

1.7.2.5. Actividades asociadas a los anteriores usos,

Los actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas solo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando estén permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 del Reglamento del Suelo Rústico.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supra-municipal les sean de aplicación.

En todo caso, los vallados y cerramientos de parcelas se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación de la fauna y la flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, estar en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades siguientes: Vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.

Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

CAPÍTULO 2.- SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN (OE)

2.1.- Introducción (OE)

En el término municipal de La Gineta tendremos las siguientes subcategorías de suelo rústico de especial protección, cada una de ellas se corresponde con una norma de protección en suelo rústico:

Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno.

- Norma de protección ambiental: SRP-AA
- Norma de protección natural: SRP-AN
- Norma de protección paisajística o de entorno: SRP-AP
- Norma de protección cultural: SRP-AC

Suelo rústico no urbanizable de protección estructural.

- Norma de protección agropecuaria: SRP-EA
- Norma de protección forestal: SRP-EF

Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

- Norma de protección de infraestructuras: SRP-II
- Norma de protección de equipamientos: SRP-IE

En los apartados posteriores de este capítulo vienen desarrolladas las distintas Normas de Protección e identificados los distintos parajes del término municipal a los que son de aplicación.

Para cada Norma de Protección se establecen unas condiciones de uso y unas condiciones de la edificación, que se encuentran basadas respectivamente en el título II: "condiciones generales de los usos" y en el título III: "condiciones generales de la edificación".



2.2.– Normas de protección en suelo rústico de especial protección (OE)

2.2.1.– Normativa sectorial relacionada

2.2.1.1. Carreteras

NORMATIVA ESTATAL

Los artículos 149.1 y 148.1 de la Constitución Española.

L 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, publicado en el BOE el 30 de julio de 1988.

RD 1.812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras, de 23 de septiembre de 1994.

OM 16/12/1997, de 16 de diciembre, Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la Construcción de Instalaciones de Servicios, publicado en el BOE el 24 de enero de 1998.

NORMATIVA AUTONÓMICA

L 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, publicado en el BOE el 11 de marzo de 1991.

L 7/2002, de 9 de mayo de modificación de la Ley anterior.

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.

2.2.1.2. Ferrocarriles

L 16/1987, de 30 de julio, Ordenación de los Transportes Terrestres, publicado en el BOE el 31 de julio de 1987.

RD 1211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, publicado en el BOE el 8 de octubre de 1990.

2.2.1.3. Aeropuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea

La Ley 48/1960, de 21 de julio de 1960, de Navegación Aérea, publicada en el BOE el 23 de julio de 1960. Artículo 51.

El D 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el BOE el 21 de marzo de 1972.

El RD 2858/1981, de 27 de noviembre, de Clasificación de Aeropuertos Civiles, publicado en el BOE el 4 de diciembre de 1981.

La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicada en el BOE el 31 de diciembre de 1996. Artículo 166.

El RD 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicado en el BOE el 7 de diciembre de 1998.

2.2.1.4. Líneas eléctricas e infraestructuras de abastecimiento y evacuación

Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, así como la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de octubre de 1966.

RD Leg 1/1992, texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, artículo 244.

L 54/1997, de 27 de noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el BOE el 28 de noviembre de 1997, artículos 5, 21.3, 36.2.

2.2.1.5. Instalaciones vinculadas a la defensa nacional

Ley 8/1975, de 12 de marzo de 1975 de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de marzo de 1975.

D 689/1978 de 10 de febrero de 1978, Reglamento de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de abril de 1978.

Artículo 589 del Código Civil.

RD 1207/1989, de 6 de octubre, Estructura Básica de los Ejércitos, publicado en el BOE el 11 de octubre de 1989.

RD 1132/1997, de 11 de julio por el que se reestructura la Organización Militar del Territorio Nacional para el Ejército de Tierra, publicado en el BOE el 12 de julio de 1997.

RD 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 12 de marzo de 1998.

2.2.1.6. Recursos hidrológicos



NORMATIVA EUROPEA

Directiva del Consejo 75/440/CEE, de 16 de junio de 1975, calidad requerida para las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

Directiva del Consejo 76/160/CEE, de 8 de diciembre de 1975, calidad de las aguas de baños.

Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de diciembre de 1975, procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.

Directiva del Consejo 76/464/CEE, de 4 de mayo de 1976, contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.

Directiva del Consejo 78/659/CEE, de 18 de julio de 1978, calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.

Directiva del Consejo 79/869/CEE, de 9 de octubre de 1979, métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de diciembre de 1979, protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.

Directiva del Consejo 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, calidad de las aguas destinadas al consumo humano.

Directiva del Consejo 82/176/CEE, de 22 de marzo de 1982, valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.

Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de septiembre de 1983, valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.

Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de marzo de 1984, valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.

Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de octubre de 1984, valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.

Directiva del Consejo 86/280/CEE, de 12 de junio de 1986, valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de determinadas sustancias peligrosas comprendidas en la Lista I del Anexo de la Directiva 76/464/CEE.

Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo de 1991, tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de diciembre de 1991, protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en la agricultura.

Planes estratégicos de conservación de los humedales.

NORMATIVA ESTATAL

RD 3589/1983, de 28 diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimiento de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.

L 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, publicada en el BOE el 8 de agosto de 1985.

RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, publicado el 30 de abril de 1986.

Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autoridades de vertido de aguas residuales.

Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

RD 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.

RD 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas, publicado el 31 de agosto de 1988.

RD 1138/1990, de 14 de septiembre, Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, publicado en el BOE de 20 de septiembre de 1990.

RD 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público del Agua.

RD 484/1995 sobre medidas de regularización y control de vertidos.

RDL 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.



Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas.

Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

RD 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes.

RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.

Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

Plan de Vertidos.

Planes hidrológicos de cuenca.

2.2.1.7. Medio ambiente.

NORMATIVA EUROPEA

Directiva 79/402/CEE, de 2 de abril, de conservación de las Aves Silvestres.

Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, de conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

NORMATIVA ESTATAL

L 29/1985, de 2 de agosto de Aguas, publicada en el BOE el 8/8/85.

RD Leg. 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 30/6/86.

RD 1131/1988, de 30 de septiembre, de Reglamento para ejecución del RD Leg. 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 5/10/88.

L 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres, publicada en el BOE el 28/3/89.

RD 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo de Nacional de Especies Amenazadas.

Convenio 25/2/91, de 1 de septiembre, de Evaluación del Impacto en el Medio Ambiente en un contexto transfronterizo, publicado en el BOE el 31/10/97.

RD 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, publicado en el BOE el 28/12/95.

Ley 41/1997, de 5 noviembre, sobre la reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

RD Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Ley 6/2001, de 8 de mayo de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 25 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Convención de RAMSAR.

NORMATIVA AUTONÓMICA

L 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial, publicada en el BOE el 7 de octubre de 1992.

L 2/1993, de 15 de julio, de Caza, publicada en el BOE el 2 de noviembre de 1993.

Orden de 12 de junio de 1996 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de 28 humedales de Castilla La-Mancha, publicado el 21 de junio de 1996 en el DOCM.

Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el catálogo regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

L 2/1988, de 4 de junio, de Conservación de Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, publicada en el BOE el 9 de julio de 1988.

L 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental, publicada el 25 de mayo de 1999 en el BOE y el 30 de abril de 1999 en el DOCM.

L 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, publicada el 12 de junio de 1999 en el DOCM y el 28 de julio en el BOE.

2.2.1.8. Actividades agrarias

OM 27-5-1958, en la que se establece la unidad mínima de cultivo para cada provincia.

D 118/1973, de 12 de enero, Reforma y Desarrollo Agrario, publicado en el BOE el 3 de febrero de 1972.

L 19/1995, de 4 de julio, modernización de Explotaciones Agrarias, publicado en el BOE el 5 de julio de 1995.



2.2.1.9. Condiciones ambientales

Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del Ambiente Atmosférico, publicada en el BOE el 26 de diciembre de 1972.

2.2.1.10. Montes

NORMATIVA ESTATAL

Ley de 8 de junio de 1957 de Montes, publicada en el BOE el 10 de junio de 1957.

D 485/1962, de 22 de febrero, Reglamento de Montes, publicado en el BOE el 12 de marzo de 1962.

NORMATIVA AUTONÓMICA

L 2/1988, de 4 de junio, de Conservación de Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, publicada en el BOE el 9/7/88.

2.2.1.11. Vías pecuarias

NORMATIVA ESTATAL

L 3/1995, de 23 de marzo, Vías Pecuarias, publicada en el BOE el 24 de marzo de 1995.

Artículo 570 del Código Civil.

NORMATIVA AUTONÓMICA

L 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

2.2.1.12. Explosivos

NORMATIVA ESTATAL

LO 1/1992, de 21 de febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana, publicado en el BOE el 22 de febrero de 1992.

RD 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 13 de marzo de 1998. Instrucción Técnica 11, artículo 150 s.

2.2.1.13. Minas

NORMATIVA ESTATAL

RD 2857/1978, de 25 de agosto, Reglamento general para el régimen de la Minería, publicado en el BOE el 11 de diciembre de 1978. Artículo 3,4.

2.2.1.14. Barreras urbanísticas y arquitectónicas

NORMATIVA ESTATAL

L 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos, publicado en el BOE el 30 de abril de 1982.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

NORMATIVA AUTONÓMICA

RD 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

L 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el BOE el 9 de febrero de 1995.

D 158/1997, de 2 de diciembre, sobre accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2.2.1.15. Patrimonio Histórico-Artístico

NORMATIVA ESTATAL

L 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 22 de junio de 1982.

L 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 29 de junio de 1985.

RD 111/1986, de 10 de enero, Desarrollo Parcial de la L 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 28 de enero de 1986.

RD 496/1987, de 18 de marzo, Reglamento de la L 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 13 de abril de 1987.

NORMATIVA AUTONÓMICA

L 4/1990, de 30 de mayo, regulación del Patrimonio Histórico, publicado en el BOE el 14 de septiembre de 1990.

D 165/1992, de 1 de diciembre, de Patrimonio Histórico-Artístico, publicado en el DOCM el 9 de diciembre de 1992.

Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha, publicada en el BOE el 21 de junio de 2001.



2.2.1.1 Ordenación del territorio y de la actividad urbanística

Orden de 31/3/03 de la Consejería de Obras Públicas 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.

Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Decreto 248/2004, de 14 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Decreto legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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.

2.2.2.- Norma de protección ambiental: SRP-AA

2.2.2.1. Definición

Será de aplicación a:

Los bienes de dominio público hidráulico: Los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales y los comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público.

Vías pecuarias: Aquellas franjas de terreno que se indiquen en informe emitido por la Consejería competente para su gestión además de 3 m situados a ambos lados de las mismas.

2.2.2.2. Identificación y valores a proteger

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de La Gineta a las siguientes zonas:

- Todos los cauces que cruzan el municipio y sus márgenes de protección, que serán de 100 m en suelo rústico y 25 m en suelo urbano. Estos son la desembocadura del río Lezuza y diversos cauces naturales (SRP-AA1).

- Vías pecuarias (SRP-AA2): El término municipal de La Gineta es cruzado por la cañada real de El Villar a Pozorrubio y por las veredas de El Algibarro, de La Gineta-Chinchilla y del Río. Son de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y la Ley 9/2003. Además del ancho legal de cada una de ellas se consideran 3 metros más adyacentes a ambos lados de cada una de ellas.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el plano n.º 4.2: "Ordenación estructural. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística y estructural".

- Valores a proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

Mediante esta norma se pretende proteger:

Las vías pecuarias que son rutas por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Aguas continentales, cauces, lechos de lagos y lagunas y acuíferos subterráneos, y sus zonas de protección.

De este modo se regularán actos y usos que se pueden realizar en estos suelos, que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana.

2.2.2.3. Condiciones de uso

Usos permitidos en DPH

- Zona de dominio público.

En esta zona solo se autorizarán los usos señalados en el artículo 50 RPDH, siempre que estén autorizados expresamente por el organismo de cuenca mediante la pertinente concesión administrativa.

- Zona de servidumbre:

Se permiten los siguientes usos:

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

· Usos dotacionales de titularidad pública cuando se ajusten a lo definido en el artículo 7 RPDH.

Se prohíben los restantes usos.

- Zona de policía:



Se permiten los siguientes usos:

- Usos asociados al sector primario
- Uso residencial familiar
- Usos dotacionales de titularidad pública
- Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

Se permitirán todos estos usos siempre que no supongan riesgo para la seguridad de las personas y los bienes (por estar fuera de zona inundable) y siempre y cuando no afecten al dominio público ni al régimen de corrientes.

Asimismo, deberán ajustarse a lo definido en los artículos 9, 10 y 11 del RPDH o disposiciones posteriores que los modifiquen.

Cualquier actuación en zona de policía precisará autorización previa del organismo de cuenca previos los estudios que correspondan.

Usos prohibidos en DPH: Los restantes.

Usos permitidos en las vías pecuarias (SRP-AA2):

· Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. Dichos actos se permitirán únicamente en la zona de protección de la vía puesto que en la zona de dominio público se permiten únicamente los usos regulados en el artículo 29 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

· Usos dotacionales de titularidad pública, siempre que no supongan actos constructivos.

En el caso de infraestructuras de transportes, hídricas, de energía, de telecomunicaciones, etc. tendrán que cruzar la vía a distinto nivel (pasos inferiores, superiores, subterráneos o aéreos).

· Usos dotacionales de titularidad privada, siempre que no supongan actos constructivos.

En el caso de infraestructuras de transportes, hídricas, de energía, de telecomunicaciones, etc. tendrán que cruzar la vía a distinto nivel (pasos inferiores, superiores, subterráneos o aéreos).

Usos prohibidos en las vías pecuarias (SRP-AA2): Los restantes.

2.2.3.– Norma de protección natural: SRP-AN

2.2.3.1. Definición

Será de aplicación a:

- Los terrenos incluidos en parques nacionales, parques y reservas en el resto de figuras administrativas.
- Los terrenos que presenten hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial.
- Las formaciones boscosas naturales.
- Los montes catalogados de utilidad pública.
- Las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.
- Las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

2.2.3.2. Identificación y valores a proteger

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de La Gineta a las siguientes zonas:

- Colonias de reproducción del cernícalo primilla: Casa del Bote y Casa las Castras (SRP-AN1).
- Terrenos ocupados por avutarda (SRP-AN2).
- Zonas ocupadas por pino piñonero (SRP-AN3).

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el plano n.º 4.2: “Ordenación estructural. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística y estructural”.

– Valores a proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de suelos que precisan el mayor nivel de protección, englobando todo aquel suelo en el que la actividad principal debe ser la preservación, regeneración y recuperación del espacio natural.

Para el caso de La Gineta, se decide asignar este grado de protección a aquellas zonas destinadas a la preservación de la fauna y flora autóctona de la zona.

2.2.3.3. Condiciones de uso

La actividad característica de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades primarias compatibles con la estabilidad de este ecosistema.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan



a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

Usos permitidos

– Usos adscritos al sector primario

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

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

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

En particular:

· Almacenes de materias primas y aperos.

· Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego.

· Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

· Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

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

Los usos adscritos al sector primario descritos se permitirán siempre y cuando no supongan modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios, en las condiciones exigidas por la normativa aplicable y la administración competente. Este uso estará permitido en virtud del artículo 12 del Reglamento del Suelo Rústico en tanto sea compatible con las características que han hecho digno de protección a este tipo de suelo, y contribuya a una mejor conservación.

– 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. En particular:

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

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

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

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

Este uso estaría permitido en base a mejorar la conservación de las características y valores propios de este tipo de suelos, de acuerdo con las determinaciones del artículo 12 del Reglamento del Suelo Rústico.

– Usos dotacionales de titularidad privada

Siempre que resulten compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección:

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

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

· Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

– Condiciones de uso específicas para SRP-AN1 y SRP-AN2

La instalación de parques eólicos no es compatible con la conservación del hábitat de aves esteparias, por lo que se prohíbe expresamente este uso en estos espacios protegidos.

2.2.4.– Norma de protección paisajística o de entorno: SRP-AP



2.2.4.1. Definición

Será de aplicación a los lugares no incluidos en las clasificaciones anteriores pero que reúnen por sí mismos unos valores estéticos y una calidad paisajística tales que hagan razonable su inclusión dentro de esta categoría de protección. Estos lugares se corresponden principalmente a formaciones boscosas o geomorfológicas naturales no protegidas por la normativa vigente.

2.2.4.2. Identificación y valores a proteger

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de La Gineta a las siguientes zonas:

- Formaciones boscosas de pino carrasco, piñonero y encina.
- Pino candelabro, al norte del término municipal.
- Pinos piñoneros de Los Alonsos y de Miralrío, situados en el Norte del término municipal.
- Pino piñonero del camino de la Casa de las Señoras, al Norte del término municipal.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el plano n.º 4.2: “Suelo rústico. Estructura general y orgánica. Categorías de protección. Régimen y gestión”.

- Valores a proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de suelos que precisan especial protección, bien por su valor estético, cultural o natural y que no pueden ser incluidos en otras categorías.

Para el caso de La Gineta, se decide asignar este grado de protección a aquellas zonas en las que se quiere preservar el carácter especial que las distingue del resto de suelo rústico.

2.2.4.3. Condiciones de uso

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer impedimento, modificación, o interrupción de los rasgos perceptuales de la zona, así como de su perfil del relieve, morfología, suelos, red de drenaje y vegetación existente. Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos rasgos paisajísticos, la forestación respetuosa con el medio y la plantación de arbolado en caminos con especies adecuadas, así como la ordenación y potenciación de los aprovechamientos de uso público susceptibles de ser acogidos por el medio.

Usos permitidos

- Usos adscritos al sector primario

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

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

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

En particular:

- Almacenes de materias primas y aperos.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

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

Los usos adscritos al sector primario descritos se permitirán siempre y cuando no supongan modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios, en las condiciones exigidas por la normativa aplicable y la administración competente. Este uso estará permitido en virtud del artículo 12 del Reglamento del Suelo Rústico en tanto sea compatible con las características que han hecho digno de protección a este tipo de suelo, y contribuya a una mejor conservación.

- 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. En particular:

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

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

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

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

Este uso estaría permitido en base a mejorar la conservación de las características y valores propios de este tipo de suelos, de acuerdo con las determinaciones del artículo 12 del Reglamento del Suelo Rústico.

– Usos dotacionales de titularidad privada

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

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

· Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

Este uso estaría permitido en base a mejorar la conservación de las características y valores propios de este tipo de suelos, de acuerdo con las determinaciones del artículo 12 del Reglamento del Suelo Rústico.

2.2.5.– Norma de protección cultural: SRP-AC

2.2.5.1. Definición

A él se adscribirán los terrenos que formen parte de las áreas de protección de parques arqueológicos, zonas arqueológicas –incluidas las industriales– y sitios históricos, así como los que se delimiten en las cartas arqueológicas bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarado bienes de interés cultural –tales como molinos de viento y otras manifestaciones de la arquitectura popular, como los silos, bombos, ventas, y arquitectura negra de más de cien años de antigüedad– bien por presentar valores culturales de importancia, siempre que no se encuentren ubicados dentro del núcleo urbano existente.

2.2.5.2. Identificación

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de La Gineta a los ámbitos de protección de los bienes inventariados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en suelo rústico que se incluye como anexo IV del Doc. 3 “Memoria de ordenación”.

En el citado Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se definen tres niveles de protección: Integral, parcial y ambiental, los cuales serán asignados a cada uno de los elementos del inventario.

En el término municipal de La Gineta se encuentran gran cantidad de yacimientos arqueológicos, que se enumeran a continuación:

· La Vereda, Casa de Castras, El Borrico, El Brocal, Casa del Isidoro, El Cejón, La Granja, Torre Eólica, Vértice Geodésico, Cerro Gordo, Vaguada Cañada, Gineta Oeste, La Torca, La Torca 2, Quiteria Martínez, Cruce de Veredas, Haza de Bueyes, Altos de Pedro Alonso, Haza de la Ruda, Gravera de la Miliaria, camino de La Retamosa, La Retamosa, Pozo Pascual, Hoyo de Gila, Vértice 713, Recial de la Calera, La Cantera, Los Cerrillos, Majada del Tocón, El Pozarrón, Casa Nueva, Haza de Liebre, Los Peredazos, camino de La Grajuela, Cuesta Carrión, Casa de Oreja, El Zurrón, Hondo del Río, Haza Uña, Vereda de San Juan y Los Pilares.

Del mismo modo, cuenta con los siguientes bienes de carácter etnográfico:

· Cuco Casa de las Ánimas, aldea de La Grajuela, Aljibe La Gineta, Casa de Gobierno, Casa Badana, Casa del Paredón, Casa Periche, Casa Perene, Casa Rifeño, casa de La Cantera, casa de Valeros, casa de Cantos, aldea del Algibarro, casa de Hoya Honda, casa del Conde, casa de La Seteña, Ermita, casa del Bote, casa de Las Viñas, Mojón camino del Molino, Tres Mojones, Mojón “Huertos/Molino”, Mojón “área recreativa”, Aguardo verdadera del Algibarro, Mojón casa Marmota, Ara Guerra Civil, Mojón los Torreros, Los Abades, Pozo José Pela, Toro Osborne, Aljibe casa del Pando, Aljibe camino de Las Castras, pozo y casa de La Nava y tubería que conducía el agua al pueblo.

Todos ellos vienen indicados en el plano n.º 4.2.2. donde se establece como zona de estudio en el caso de yacimientos arqueológicos y bienes de interés cultural la parcela catastral marcada en dicho plano y para el caso del resto bienes etnográficos, el área incluida dentro de un círculo de 100 m de radio trazado desde cada uno de estos elementos queda marcada como SRP-AC.



Se incluyen las áreas de estudio en el caso de yacimiento arqueológicos debido a que en la carta arqueológica no se hace referencia a la ubicación precisa del bien a proteger, lo que supone una desproporción no asumible entre el territorio a proteger y el que debe ser protegido.

Como garantía de protección del Patrimonio, cualquier uso del suelo rústico que suponga movimiento de tierras incluido en las áreas señaladas en el plano 4.2.2 deberá someterse a informe previo del organismo responsable de Patrimonio. En el caso de los bienes etnográficos, el suelo rústico de especial protección cultural aparece marcado en el plano.

2.2.5.3. Condiciones de uso

La actividad característica es la de mantenimiento de los valores culturales, histórico-artísticos y recursos turísticos-recreativos.

Se respetarán las condiciones de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Se estará a lo señalado en la Carta Arqueológica de La Gineta, en cuanto a delimitación de áreas arqueológicas y condiciones de intervención.

Ante la eventual aparición de restos fósiles o arqueológicos deberá atenerse a lo establecido en artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Cualquier intervención que afecte a aquellos inmuebles incluidos en la carta arqueológica deberá ser tramitada ante la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

La concesión de licencias que se soliciten sobre terrenos incluidos en los ámbitos de la carta arqueológica (prevención o protección) seguirán el procedimiento establecido en las "Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico" que acompañan a la resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

Como se ve más adelante, se permitirán los usos dotacionales de titularidad pública o privada destinados a equipamientos de tipo cultural, los usos comerciales (establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca, así como usos hosteleros y hoteleros, todos ellos vinculados a instalaciones que faciliten la valorización del carácter cultural del ámbito protegido, incluso las instalaciones necesarias para el funcionamiento de estas, cumpliendo en todo caso con las determinaciones y procedimiento del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, Decreto 242/2004, de 27/7/2004, corregido por el Decreto 177/2010, de 1/7/2010. Requerirán informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la JCCLM.

Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, concentración parcelaria o repoblación en estos ámbitos, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre o yacimiento visitable.

Del mismo modo se reitera que se tendrá en cuenta los condicionantes de uso establecidos en el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de La Gineta (Carta Arqueológica), siendo por tanto de aplicación los procedimientos establecidos en el citado documento.

Usos permitidos:

Siempre y cuando se cuente con informe favorable por parte del organismo encargado de velar por la protección del patrimonio histórico, se permiten los siguientes usos:

- Usos adscritos al sector primario
- Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
- Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

- Uso residencial familiar

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

Se entenderán incluidas en este supuesto únicamente las edificaciones existentes, en las que se permitirán obras de reforma y conservación pero no ampliación.

- 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. En particular:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales relacionados con los bienes existentes.
 - Usos dotacionales de titularidad privada
- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales relacionados con los bienes existentes.

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

Usos terciarios

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; establecimientos de turismo rural.

Se entiende incluidas en este supuesto únicamente las edificaciones existentes, en las que se permitirán obras de reforma y conservación pero no ampliación. Deberán estar vinculados a instalaciones que faciliten la valorización del carácter cultural del ámbito protegido, incluso las instalaciones necesarias para el funcionamiento de estas, cumpliendo en todo caso con las determinaciones y procedimiento del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, Decreto 242/2004, de 27/7/2004, corregido por el Decreto 177/2010, de 1/7/2010. Requerirán informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la JCCLM.

Usos prohibidos: Los restantes.

En particular, se prohíben expresamente todas aquellas actuaciones que puedan suponer impedimento, modificación, o interrupción de los rasgos preceptuales de los elementos arquitectónicos catalogados, así como de su entorno, perfil del relieve, morfología, suelos, red de drenaje y vegetación existente. Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos rasgos paisajísticos, la forestación respetuosa con el medio y la plantación de arbolado en caminos con especies adecuadas, así como la ordenación y potenciación de los aprovechamientos de uso público susceptibles de ser acogidos por el medio.

Del mismo modo quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros y el almacenamiento de maquinaria.

2.2.6.– Norma de protección estructural agrícola: SRP-EA

2.2.6.1. Definición

Debe cumplir esta Norma de Protección el Suelo Rústico de Protección Estructural que presente una alta potencialidad de aprovechamiento por razón de su carácter agrícola.

2.2.6.2. Identificación y valores a proteger

En el término municipal de La Gineta será de aplicación a todas las zonas marcadas en el plano n.º 4.2: “Suelo rústico. Estructura general y orgánica. Categorías de protección. Régimen y gestión”.

– Valores a proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de suelos incorporados al Plan Nacional de Regadíos 2000-2006, que precisan una protección especial por la potencialidad para aprovechamiento tipo agrícola que ofrece esta zona, si bien estas zonas de regadío nunca se han llegado a materializar.

2.2.6.3. Condiciones de uso

La actividad característica de este suelo es la que engloba las actividades de producción agraria, en las condiciones establecidas como zona regable.

Usos permitidos:

– Usos adscritos al sector primario

· Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

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

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

· Almacenes de materias primas y aperos.

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

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

– Uso residencial familiar

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

Se permite por tanto la vivienda familiar aislada que se destina a una sola familia y que está localizada en una única parcela con acceso independiente, en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.

La superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de tres hectáreas.

Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales la superficie mínima de la finca será de hectárea y media.

Para aquellas viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias será necesario solicitar informe de la Consejería de Agricultura a fin de garantizar la compatibilidad de este uso con los valores objeto de protección.

– 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. En particular:

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

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

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

· Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

– Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

· Usos dotacionales de equipamientos:

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

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

· Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.



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

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

Actividades asociadas a los anteriores usos.

- División de fincas o la segregación de terrenos.
- Los vallados y cerramientos de parcelas.
- Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Usos prohibidos: Los restantes

2.2.7.– Norma de protección hidrológica: SRP-EH

2.2.7.1. Definición

Debe cumplir esta Norma de Protección, el Suelo Rústico de Protección Estructural que presente una alta capacidad de filtración y recarga de acuíferos.

2.2.7.2. Identificación y valores a proteger

En el término municipal de La Gineta será de aplicación a todas las zonas marcadas en el plano n.º 4.2: “Suelo rústico. Estructura general y orgánica. Categorías de protección. Régimen y gestión”.

– Valores a proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de suelos que precisan especial protección por la potencialidad hidrológica de sus suelos.

Para el caso de La Gineta, se decide asignar este grado de protección a la zona de desembocadura del río Lezuza, que coincide que la zona con una mayor capacidad de infiltración, y por tanto, de recarga de acuíferos del término municipal.

2.2.7.3. Condiciones de uso

El uso característico de este suelo es el que engloba las actividades de producción agraria, en las condiciones establecidas como zona regable.

Usos permitidos

– Usos adscritos al sector primario

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

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

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

En particular:

- Almacenes de materias primas y aperos.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la raza y la actividad cinegética.

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

– Uso residencial familiar



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

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

– 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. En particular:

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

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

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

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

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

– Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

a) Usos industriales:

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

· Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

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

b) Usos terciarios:

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

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

· Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Usos dotacionales de equipamientos:

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

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

· Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

· Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

· Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

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

– Actividades asociadas a los anteriores usos.



- a) División de fincas o la segregación de terrenos.
- b) Los vallados y cerramientos de parcelas.
- c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Para todos los usos permitidos será condición necesaria para cualquier construcción que se pretenda implantar se prevea sistemas de recogida y canalización de aguas pluviales en cubierta, así como en soleras impermeables no cubiertas, de modo que estas sean reintegradas al subsuelo a través de zanjas drenantes practicadas en las zonas de vertido de dichas aguas. No se admitirán vertidos sin depuración previa de aguas residuales.

Usos prohibidos: Los restantes

2.2.8.- Protección de infraestructuras: SRP-II

2.2.8.1. Definición

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o constituir algún tipo de infraestructuras.

2.2.8.2. Identificación

- Carreteras: Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 25/1988 del MOPU, y Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha, estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan en el Anexo IV.1.

- Ferrocarriles: El sistema ferroviario comprende los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías. Se corresponde con los trazados ferroviarios existentes o que en un futuro pudiera haber que se registrarán por lo establecido en la Ley del Sector Ferroviario 39/2003 de 17 de noviembre y en su Reglamento de desarrollo (RD 2387/2004 de 30 de diciembre).

- Caminos: Son aquellas vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tales en los planos del Catastro y en los planos del Instituto Geográfico Nacional correspondientes al término municipal de La Gineta. Se define la zona de dominio público y la zona de servidumbre. La zona de dominio público abarca, como mínimo, una calzada de 5 m de anchura y cunetas de 1,50 m a cada lado de la misma. La zona de servidumbre de los caminos consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 7 m medidos en horizontal desde el eje de los caminos. Su gestión corresponde al Ayuntamiento y se estará a lo dispuesto en su correspondiente Ordenanza municipal.

- Infraestructuras de servicios: Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telefonía y se rigen por la legislación específica de cada una de ellas.

- Depósitos de abastecimiento de agua.

- Estaciones depuradoras de aguas residuales.

2.2.8.3. Condiciones de uso

A continuación se relacionan los usos permitidos para cada tipo de infraestructura.

- Energía eléctrica, alta tensión

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

Usos permitidos:

En la zona de servidumbre los usos permitidos serán los usos adscritos al sector primario, en su apartado a) del artículo 11 del RSR (Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados).

En esta zona también aparecerán como usos permitidos los usos dotacionales de titularidad pública y privada, en las condiciones exigidas por la normativa aplicable y la administración competente.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la



proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos de diez (10) metros del eje de las líneas de 45 kV y a menos de doce (12) metros del eje de la línea de 132 kV.

– Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada sobre el eje de la tubería.

Usos permitidos:

En la zona de servidumbre los usos permitidos serán los usos adscritos al sector primario, en su apartado a) y b) del artículo 11 del RSR.

En esta zona también aparecerán como usos permitidos los usos dotacionales de titularidad pública y privada, en las condiciones exigidas por la normativa aplicable y la administración competente.

En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

– Ferrocarriles

El sistema ferroviario comprende los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

Tienen como regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico lo establecido en la Ley del Sector Ferroviario 39/2003 de 17 de noviembre y en su Reglamento de desarrollo (RD 2.387/2004 de 30 de diciembre).

Según el artículo 12 de la citada ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

La zona de dominio público es la comprendida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

El límite de edificación se establece a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En la zona de dominio público el uso permitido será el de uso dotacional de titularidad pública, para el mantenimiento o mejora de las características y valores determinantes de esta protección.

En la zona de edificación estarán permitidos todos los usos que no supongan actos constructivos.

En ambos casos estarán limitados de acuerdo al Reglamento de desarrollo de la Ley del Sector Ferroviario, o disposición que lo modifique, complemente o sustituya.

– Canales

Aun cuando no viniera especificado en los planos, se entiende que existe una banda de protección de veinticinco metros (25 m) a cada lado de los canales de riego existentes en superficie.

En esta zona aparecerán como usos permitidos los usos dotacionales de titularidad pública y privada, en las condiciones exigidas por la normativa aplicable y la administración competente.

En dicha banda se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación que no esté directamente ligada al canal (regulación, vigilancia, protección, etc.).

– Instalaciones vinculadas a la defensa nacional

Son zonas con instalaciones estratégicas y cuarteles militares, bajo control de la jurisdicción militar competente. La realización de obras y edificaciones en las proximidades de las instalaciones vinculadas a la defensa nacional y sus zonas de seguridad se regirá por la Ley 8/1975 de 12 de marzo de Zonas e Instalaciones de Interés de la Defensa Nacional y su Reglamento de 10 de febrero de 1978.

Cuando las actividades que en ellas se desarrollen puedan tener consecuencias negativas para el entorno,



se llevará a cabo un plan de protección en los bordes de las mismas, de manera que se impida la denegación o destrucción de los ecosistemas colindantes.

– Carreteras

Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el plano de clasificación, correspondiendo al dominio público y en su caso zonas de servidumbre, establecido en la legislación estatal y autonómica, en materia de carreteras, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.

Se establecen las siguientes zonas de uso de la carretera:

· Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

· Zona de servidumbre de la carretera: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

· Línea de protección: Se define por su límite exterior a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, interiormente quedará delimitada por la zona de servidumbre de la carretera.

· Línea de edificación: Se define a ambos lados de la carretera y se sitúa a una distancia de cincuenta metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y de veinticinco metros el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, (desde la marca vial interior de arcén).

En este suelo tan solo permiten los usos dotacionales de titularidad pública permitidos para el SRR, siempre los que autorice el órgano competente en materia de carreteras y respetando las restricciones de actividades de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos y sus modificaciones.

La tolerancia de estos usos, será además de lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, lo establecido para cada uno de ellos en el correspondiente artículo del RSR y en la Orden 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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.

Condiciones específicas para carreteras de titularidad estatal:

Es de aplicación la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y su correspondiente Reglamento.

Cualquier futuro acceso y conexión que estuviese previsto en este POM que afecte a la red de titularidad estatal, deberán ser objeto de una autorización específica previa por parte de la D.G. de Carreteras y deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras y su Reglamento aprobado por RD 1812/1994, así como la circular de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos de las Carreteras del Estado.

Condiciones específicas para carreteras de titularidad autonómica:

Es de aplicación la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos. Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.

– Resto de redes de servicios

En el resto de redes de servicios las afecciones y servidumbres quedan definidas por las normas específicas y reglamentos aprobados por la administración competente que sean aplicables por las compañías de servicio o por los servicios técnicos municipales correspondientes.

En la zona de servidumbre los usos permitidos serán los usos adscritos al sector primario, en su apartado a) y b) del artículo 11 del RSR.

En esta zona también aparecerán como usos permitidos los usos dotacionales de titularidad pública y privada, en las condiciones exigidas por la normativa aplicable y la administración competente.

Se considerarán usos prohibidos para cada tipo de infraestructura todos aquellos no expresamente permitidos.

2.2.9.– Norma de protección de equipamientos: SRP-IE

2.2.9.1. Definición

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o constituir algún tipo de equipamientos o instalaciones. Son espacios destinados a la utilidad pública, bien sea como zonas para desarrollar actividades de esparcimiento y recreativas o cualquier otro uso destinado a la sociedad.

2.2.9.2. Identificación

En el término municipal de La Gineta se encuentra dentro de este grado de protección:

- Estación de autobuses “Los Abades de La Gineta”.
- Pistas de galgos.
- Circuito de motocross.
- Cementerio.

2.2.9.3. Condiciones de uso

En las infraestructuras, las afecciones y servidumbres quedan definidas por las normas específicas y reglamentos aprobados por la administración competente que sean aplicables por las compañías de servicio o por los servicios técnicos municipales correspondientes.

– Usos permitidos:

Los existentes en cada uno de estos equipamientos.

– Usos prohibidos:

Los restantes.

CAPÍTULO 3.— SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE)

El suelo rústico de reserva es una de las partes en las que se divide el suelo rústico según el Decreto 242/2004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3.1.– Definición (OE)

Su definición aparece en el anteriormente citado Decreto como: “Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección conforme a los artículos precedentes, deberán serlo a la de suelo rústico de reserva”.

3.2.– General (OE)

3.2.1.– Identificación

Este régimen es de aplicación en el término municipal de La Gineta a las siguientes zonas de suelo rústico que no han sido adscritas a ninguna categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el plano n.º 4.2: “Suelo rústico. Ordenación estructural. Categorías de protección”.

3.2.2.– Condiciones de uso

Usos permitidos:

– Usos adscritos al sector primario

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

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

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

· Almacenes de materias primas y aperos.

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

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

· Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

· Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

– Uso residencial familiar

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

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

– 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. En particular:

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

– Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

- Usos industriales:
 - Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
 - Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
 - 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
- Usos terciarios:
 - Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
 - Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.
 - Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.
- Usos dotacionales de equipamientos:
 - Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
 - Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
 - Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
 - Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
 - Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
 - Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
 - Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
 - Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

– Actividades asociadas a los anteriores usos



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

Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 64.7 del texto refundido de la LOTAU y en el artículo 36 del Decreto 242/2004, cuando resulte posible la viabilidad de la correspondiente acción urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista por dicha ley.

Las actividades que vayan a realizarse en este tipo de suelos, en virtud del artículo 39 del Decreto 242/2004, precisarán para su legitimación de licencia municipal, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

Para la regularización de actuaciones de tipo residencial, industriales o terciarias preexistentes se seguirán las directrices marcadas en la disposición transitoria segunda en sus puntos 2, 3 y 4 del Decreto 242/2004 de 27/7/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

El levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, estará sometido a la obtención previa de la correspondiente licencia urbanística para garantizar la libre circulación de la fauna, con independencia de los usos a que vaya destinada la finca.

Se prohíbe construir nuevos puestos fijos para guarida y acecho de cazadores de aves migratorias.

Cuando se solicite licencia para realizar obras que afecten la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales se debe incluir la correspondiente documentación que justifique la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

En la solicitud de licencia para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 12% y que lleve aparejado algún movimiento de tierra, se incluirá en el proyecto de la misma la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia solo podrá realizarse cuando se justifiquen debidamente dichos aspectos.

La implantación de usos o actividades que pueden generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje natural.

Se impone la obligatoriedad de la restauración del entorno una vez concluida la actividad, mediante la aportación y realización del consiguiente proyecto de restauración.

Para la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias se valorará la ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la cercanía a vías de comunicación, laderas, vecindad de monumentos, o edificios y construcciones de interés histórico-cultural. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza para fines publicitarios estará sujeta a licencia dentro de este término municipal y queda expresamente prohibida su colocación en áreas declaradas de interés paisajístico. También se prohíbe la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio y la que se apoye o impida la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico-cultural.

Será una situación fuera de ordenación totalmente incompatible la de aquellos elementos de publicidad que estén en contradicción con lo dispuesto en el párrafo anterior, por lo que no podrán renovarse las condiciones actualmente vigentes y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Está expresamente prohibida la tala o eliminación de árboles, corta de arbustos y otras actividades que puedan constituir peligro de degradación del suelo, exceptuando las talas realizadas con arreglo a planes técnicos debidamente amparados en la aprobación de la Junta de Comunidades. Se recomienda que los planes técnicos estén de acuerdo con los posibles planes especiales que se realicen en la zona.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Javier Pradera Cabañas”.

En La Gineta a 16 de septiembre de 2013.–La Alcaldesa-Presidenta, Patricia Pilar Denia Gómez. 14.550

