



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

Acuerdo de pleno número 13.21.3 del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, sesión ordinaria de 2 de septiembre de 2021. Modificación Puntual del plan de ordenación detallada en lo relativo a usos compatibles y prohibidos en suelo rústico, seguido a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina. Aprobación definitiva (expte.1124/2021/Urb/pg).

Dada cuenta del expediente 1124/2021/URB/PG del Servicio de Urbanismo instruido para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del POM para la ordenación detallada en lo relativo a sus compatibles y prohibidos en suelo rústico, en fase de aprobación definitiva.

Dada lectura del dictamen de la Comisión Informativa de Planificación Territorial y Sostenibilidad, que en sesión extraordinaria de fecha 30 de agosto de 2021, dictamina favorablemente la propuesta que se eleva al Pleno.

Vista la propuesta de la Comisión Informativa.

En consecuencia, por mayoría de los miembros que de derecho integran el Pleno de la Excm. Corporación Municipal, obteniéndose el quórum exigido por el artículo 123.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la Sra. Alcaldesa declaró adoptado el siguiente acuerdo:

“Primero: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina para la ordenación detallada en lo relativo a usos compatibles y prohibidos en suelo rústico, seguido a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina según el documento refundido “Memoria julio 2021” de fecha 9 de julio de 2021.

Segundo: Proceder a la publicación de la Modificación Puntual aprobada, mediante publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, LRBRL, artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAUC-M) y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha (RPC-M), en el “Diario Oficial de Castilla-La Mancha”, del contenido íntegro de:

- a) El acuerdo de aprobación.
- b) El contenido documental de la referida modificación, para la entrada en vigor de dicho instrumentos.

Tercero: La entrada en vigor de la aprobación de la presente Modificación del POM tendrá lugar transcurridos los 15 días previstos en el artículo 65 de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, LRBRL.

Cuarto: Se depositará un ejemplar debidamente diligenciado del correspondiente Plan de ordenación urbanística, incluidas sus modificaciones y revisiones, tanto en el Ayuntamiento como en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, todo ello a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 del RPC- M.”

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición con carácter potestativo, ante el pleno municipal dentro del plazo de un mes a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación. Contra el planeamiento aprobado, y de no interponerse recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación, podrá interponerse recurso contencioso- administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete, dentro del plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación, o de la publicación del planeamiento, sin perjuicio de que pueda interponer, en su caso, cualquier otro que estime procedente (artículos 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, y 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación del contenido documental de la referida modificación:

### CAPÍTULO 4. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO RÚSTICO

#### Artículo 98. Regulación de usos en Suelo Rústico (O.E).

1. A los efectos de las presentes normas urbanísticas, se consideran los siguientes usos pormenorizados en Suelo Rústico, de acuerdo con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre obras, construcciones e instalaciones, se establecen a los efectos de regulación las siguientes categorías y subcategorías:

- a. Conservación y regeneración de la naturaleza:
  - Preservación estricta.
  - Conservación activa.
  - Regeneración paisajística y del ecosistema.
  - Actividades científico-culturales.
  - Replantación forestal.



- b. Esparcimiento y ocio:
  - Excursionismo y paseo.
  - Recreo concentrado.
  - Caza y pesca.
- c. Sector Primario, actividades agrarias y forestales:
  - Agricultura de secano.
  - Agricultura de regadío.
  - Ganadería extensiva.
  - Ganadería intensiva.
  - Obras, construcciones e instalaciones.
- d. Uso Residencial, vivienda unifamiliar.
- e. Usos Dotacionales (Equipamientos) de titularidad pública:
  - Equipamiento público de servicios colectivos.
  - Mercado Nacional de Ganados.
  - Parques de maquinaria.
  - Instalaciones de defensa.
  - Cementerios.
  - Vertederos y escombreras.
  - Comunicaciones y transportes
  - Servicios urbanos
- f. Usos Industriales de titularidad privada:
  - Actividades Extractivas y mineras.
  - Actividades industriales y productivas.
  - Depósitos de materiales o residuos.
- g. Usos Terciarios de titularidad privada:
  - Usos comerciales.
  - Usos hosteleros y hoteleros.
  - Centros recreativos, ocio o esparcimiento.
  - Camping.
- h. Usos Dotacionales (Equipamientos) de titularidad privada:
  - Actividades deportivas.
  - Circuitos especiales.
  - Servicios urbanos
  - Equipamiento privado de servicios colectivos. (Ciclos hidráulico, energético, telecomunicaciones, etc)
  - Parques de maquinaria.
  - Cementerios.
  - Vertederos, desguaces y escombreras.
  - Comunicaciones y transportes.
  - Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

#### **Artículo 99. Conservación y regeneración de la naturaleza.**

1. Preservación estricta implica el mantenimiento de las características y situación actual, sin intervención alguna. Sólo se consideran tendentes a su contemplación científica o cultural.

2. Conservación activa, espacios donde ha de mantenerse el uso actual en las condiciones que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y cuidados culturales. Han de someterse a control actividades como la caza, excursionismo, paseo, etc. debiéndose someterse a procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental todo tipo de infraestructuras y equipamientos que se pretendan instalar.

3. Regeneración paisajística y del ecosistema donde se contemplan tratamientos capaces de aproximar el sistema a su situación original u otras fases de equilibrio de mayor valía (podas, limpieza, pastoreo controlado, entresacas, aprovechamientos primarios, etc.).

4. Actividades científico-culturales, que engloba la utilización del medio para tareas científicas o culturales, individuales o colectivas, tendentes al conocimiento e iniciación a la naturaleza. Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria: observatorios, refugios, aulas de naturaleza, etc.

5. Repoblación forestal, integra la plantación o siembra de especies, principalmente arbórea, que han de seleccionarse por criterios ecológicos y paisajísticos, siendo secundarios los productivos. El emplazamiento y tipología de las especies a emplear habrán de estar previamente justificados por los adecuados equipos profesionales. Se consideran actividades compatibles, actividades científico-culturales, excursionismo, contemplación y la práctica controlada del pastoreo.

#### **Artículo 100. Esparcimiento y ocio.**

1. Excursionismo y paseo, actividad de carácter extensivo poco incidente en el medio debido a la prácticamente nula infraestructura necesaria para su realización, todo lo más: pequeños pasos de cauces, sendas, miradores, etc., construidos con la adecuada integración en el paisaje.



2. Recreo concentrado, engloba la disposición de mesas, puntos para hogueras, recreativos infantiles, papeleras, sombreros y pequeñas edificaciones auxiliares, aseos, kioscos de bebida, etc.

3. Caza y pesca. Práctica de esta actividad de acuerdo con la oportuna reglamentación que la regule. La concepción de esta actividad se supone estructurada según el capítulo III de la Ley sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

#### **Artículo 101. Sector Primario, actividades agrarias y forestales.**

1. Agricultura de secano, contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo del cultivo, permitiendo la construcción de edificios completamente ligados a la explotación.

2. Agricultura de regadío, además de las prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos, considera la disposición de la infraestructura básica agrícola, como tomas de agua, condiciones (enterradas o aéreas), depósitos de regulación, etc. y edificios auxiliares, dedicados a almacén, localización de aperos y maquinaria, cobijo, etc.

3. Ganadería intensiva, instalaciones ganaderas estabuladas dedicadas a la cría y mantenimiento de especies en cautividad, excepto las de porcino que quedan prohibidas. Se exigirán los procedimientos adecuados para el almacenamiento y disposición de purines.

4. Ganadería extensiva, aplicable a zonas de pastizal aprovechable, fundamentalmente a diente, uso que conviene propiciar.

5. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: almacenes vinculados a la actividad agrícola (acopio y depósito de materias primas, aperos de uso agrícola), granjas e instalaciones de estabulación y cría de ganado, instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola e instalaciones relacionadas con caza y explotación cinegética.

6. Se establece un área de prohibición de vertido de purines de granjas ganaderas de 2 km de distancia de cualquier núcleo poblado.

#### **Artículo 102. Residencial. Vivienda Unifamiliar.**

Es el que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Sólo se distingue para el suelo rústico la categoría de Vivienda unifamiliar aislada, destinándose ésta a una sola familia, localizada en una única parcela con acceso independiente.

#### **Artículo 103. Usos Dotacionales de Titularidad Pública.**

1. Equipamiento público de servicios colectivos. Instalación pública que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

2. Mercado Nacional de ganados. Instalación pública dedicada a la compraventa de ganados y servicios auxiliares.

3. Parques de maquinaria, lugares destinados al aparcamiento en períodos sin actividad de aquellos equipos mecánicos de la infraestructura pública tales como camiones de limpieza, bomberos, transporte, etc. Pueden albergar edificaciones auxiliares para limpieza, taller y oficinas, con los adecuados tratamientos de vertidos generados.

4. Instalaciones de defensa, este tipo de instalaciones, suele definirse por el Ministerio de Defensa y de Interior.

5. Cementerios, áreas para enterramiento.

6. Como uso pormenorizado del dotacional comprende también las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes. Se divide en dos categorías:

a. Categoría 1ª. Sistema viario. Se define como el conjunto de espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo viario habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

b. Categoría 2ª. Sistema ferroviario. Está compuesto por 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.

c. Condiciones particulares de la categoría 1ª. Niveles de aplicación: En virtud de su funcionalidad, se establecen los siguientes niveles de aplicación:

–Red viaria principal (SG), aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad generada entre los distintos barrios y la accesibilidad urbana.

–Red viaria secundaria (SL), aquella que tiene un marcado carácter local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

d. Compatibilidad entre usos: En los terrenos calificados como sistema viario podrá, además, disponerse los usos necesarios para el transporte, el de servicios infraestructurales, así como el de servicios públicos en su tipo de aparatos surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.

7. El uso pormenorizado de servicios urbanos comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos y estaciones de servicio de suministro.



#### **Artículo 104. Usos Industriales de titularidad privada.**

Se distinguen las siguientes actividades diferenciadas:

- a. Actividades extractivas y mineras, donde se engloba todo tipo de extracción de materiales, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos. Se considerarán áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.
- b. Actividades industriales y productivas con distancia reglada que, por exigencia de su normativa sectorial, deban alejarse de núcleos de población y polígonos industriales
- c. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre sin construcciones permanentes.
- d. Talleres y desguaces de vehículos.

#### **Artículo 105. Usos Terciarios de titularidad privada.**

Tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismo, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, u otras actividades similares.

#### **Artículo 106. Usos Dotacionales de titularidad privada.**

Se plantean, en relación con los usos de Titularidad Pública del artículo 103, estando permitidos todos los usos que señala la matriz del artículo 315. Entre otros:

1. Cementerios, áreas para enterramiento.
2. Como uso pormenorizado de servicios de infraestructuras comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos y estaciones de servicio de suministro.
3. Estaciones de suministro de carburantes e infraestructuras de carga de vehículos eléctricos y otros sistemas análogos.
4. Estaciones de inspección técnica de vehículos.

#### **Artículo 107. Regulación de obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.**

1. De acuerdo con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre obras, construcciones e instalaciones, se establecen a los efectos de regulación las siguientes categorías y subcategorías:

- a. Categoría 1. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario
  - A. Almacenes vinculados a actividad agrícola (acopio y depósito de materias primas, aperos de uso agrícola).
  - B. Granjas e instalaciones de estabulación y cría de ganado. Prohibidas las granjas de Porcino.
  - C. Otras construcciones para usos agroganaderos.
  - D. Instalaciones relacionadas con explotación forestal y silvícola.
  - E. Instalaciones relacionadas con caza y explotación cinegética.
- b. Categoría 2. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar
  - Vivienda unifamiliar aislada
- c. Categoría 3. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública
  - A. Elementos del sistema de transportes en todas sus modalidades
  - B. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico en todas sus modalidades
  - C. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades
  - D. Elementos de la red de telecomunicaciones en todas sus modalidades
  - E. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos
  - F. Elementos declarados de esta naturaleza por legislación específica
  - G. Otros equipamientos como destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares
- d. Categoría 4. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada
  - A. Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos
  - B. Actividades industriales y productivas con distancia reglada que, por exigencia normativa, deban alejarse de núcleos de población y polígonos industriales
  - C. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, y estacionamiento de vehículos al aire libre sin construcciones permanentes.
  - D. Talleres de vehículos
- e. Categoría 5. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada
  - A. Establecimientos comerciales
  - B. Tiendas de artesanía y productos de la comarca
  - C. Establecimientos hoteleros y hosteleros.
  - D. Establecimientos de turismo rural.
  - E. Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares
  - F. Usos recreativos. Centros deportivos, recreativos y de ocio
- f. Categoría 6. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada



- A. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico en todas sus modalidades
  - B. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades
  - C. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos
  - D. Elementos del sistema de transportes en todas sus modalidades
  - E. Elementos de la red de telecomunicaciones en todas sus modalidades
  - F. Servicios a las carreteras
  - G. Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.
  - H. Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras de carga de vehículos eléctricos y otros sistemas análogos.
- 1. Otros equipamientos como son los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares
  2. Con carácter general las edificaciones en suelo rústico no podrán superar las dos plantas de altura, sin poder rebasar la cumbre los siete metros de altura.

#### **Artículo 108. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario.**

1. Las obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario se ven reguladas por las siguientes condiciones, en las que se hace referencia a los códigos establecidos en el artículo "Regulación de usos en suelo rústico"

2. Superficie mínima de parcela:

a. Suelo rústico de reserva y:

-Subcategorías A, B y C: 1 Ha si es seco y 5.000 m<sup>2</sup> si es regadío

-Subcategorías D y E: 1,5 Has.

b. Suelo rústico no urbanizable de protección especial:

-Subcategorías A, B y C: 1,5 Ha si es seco y 5.000 m<sup>2</sup> si es regadío

-Subcategorías D y E: 2 Has.

3. Ocupación máxima de la edificación: 20% de superficie total de la finca. En construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, etc la ocupación total no podrá superar el 80%.

4. Requisitos que deben cumplirse para la autorización de obras en fincas de menor superficie y/ o mayor ocupación o intensidad edificatoria:

a. Proyecto de edificación suscrito por técnico competente y oficios de dirección visados por los colegios correspondientes, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario.

b. Informe favorable de la Consejería competente en Agricultura sobre la adecuación del proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario y, consecuencia, la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas.

c. Aprobación expresa por parte del órgano competente para la autorización para esta reducción de superficies y aumento de porcentaje de ocupación, sin que el informe favorable mencionado en la letra anterior tenga carácter vinculante.

5. Las normas relativas a las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o forestales deben guardar relación con la naturaleza y destino de la finca. Para que estas construcciones puedan autorizarse, y con objeto de garantizar una adecuada inserción de las mismas en el medio, tendrán que sujetarse, además de los definidos en los epígrafes anteriores a las siguientes limitaciones:

a. Retranqueos: Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos a caminos igual que a los límites de fincas colindantes. En los casos en que por la forma del terreno no sea posible mantener tal distancia, la construcción deberá estar situada de forma que el retranqueo sea el máximo posible dentro del mismo guardando una distancia proporcional a los linderos, no pudiendo resultar en este caso un retranqueo menor de dos (2) metros.

b. La altura máxima de la coronación será de una planta y seis (6) metros a cumbre y cuatro (4) metros a alero. Esta altura solo podrá ser superada, previa autorización especial del Ayuntamiento, cuando se trate de silos o naves ganaderas, siempre que no sea incompatible con los valores sujetos a protección o presente problemas de tipo paisajístico.

c. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza: su superficie construida no superará los veinte (20) metros cuadrados y su altura máxima será de 2,50 m y una planta..

d. No se permite la conexión a las redes de suministro eléctrico, debiendo su abastecimiento resolverse mediante sistemas de energía renovable u otros que eviten la instalación de conductos o tendidos sin calificación específica.

e. Las características tipológicas, estéticas y constructivas de estas edificaciones, y de los materiales y acabados permitidos serán los siguientes:

Los paramentos exteriores podrán estar forrados de piedra, pintados en blanco o color que se mimetice con el entorno, o con piedra vista, y la cubierta será inclinada de teja árabe o similar para su integración en el entorno.

f. Invernaderos para la protección de los cultivos: su superficie podrá alcanzar una ocupación del setenta por ciento (70%) de la parcela. Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura



fácilmente desmontable. En estas instalaciones no se permitirán ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle.

g. Subcategorías A, B y C: almacenes vinculados a actividad agrícola, granjas e instalaciones de estabulación y cría de ganado, otras construcciones para usos, la separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a quinientos (500) metros. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos (400) centímetros. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y ventilación de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

6. En todo caso, se evitarán al máximo los impactos negativos sobre el medio ambiente existente y se dispondrán las garantías necesarias para su restauración y mejora, cuando se trate de actuaciones provisionales.

#### **Artículo 109. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar.**

1. Superficie mínima de parcela en suelo rústico de reserva: 3 Hectáreas

2. Superficie mínima de la parcela en suelo rústico no urbanizable de especial protección: 4,5 Hectáreas en todas las categorías salvo el suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola, donde la superficie mínima aplicable será de 2,5 hectáreas.

3. En suelo rústico de reserva se permite la vivienda unifamiliar. La ocupación máxima será del 2% de la superficie total de la finca, sin que en ningún caso puedan superarse los 1.000 m<sup>2</sup> de ocupación.

4. En ningún caso será autorizable la vivienda unifamiliar si no está vinculada a una explotación agrícola y ganadera.

#### **Artículo 110. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública.**

1. La superficie mínima de parcela en cualquier categoría de suelo rústico será la necesaria de acuerdo con los requisitos funcionales del propio uso.

2. La altura máxima será de tres plantas o diez metros.

#### **Artículo 111. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada.**

1. Superficie mínima de parcela:

a. Suelo rústico de reserva y Suelo Rústico no Urbanizable de Protección especial:

–Subcategoría A: Según requerimientos funcionales legales y del órgano competente. En todo caso, se prohíben las explotaciones situadas a menos de 500 m del límite del suelo urbano o urbanizable.

–Subcategorías B y C: 3 Ha.

–Subcategoría D: 1,5 Ha.

2. Ocupación máxima de la edificación:

a. Subcategoría A: Según requerimientos funcionales legales y del órgano competente.

b. Suelo Rústico de Reserva: 20% de la superficie total de la finca en las subcategorías B, C y D.

c. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: 10% de la superficie total de la finca en las subcategorías B, C y D.

#### **Artículo 112. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada.**

1. Superficie mínima de parcela:

a. Suelo rústico de reserva:

–Subcategoría A: 2,0 Hectáreas

–Subcategoría B: 1,0 Hectáreas

–Subcategoría C: 1,0 Hectáreas en el caso de superficies construidas inferiores a 750 m<sup>2</sup>, 3 hectáreas en caso de superarse los 750 m<sup>2</sup>. En el caso de que se planteen ampliaciones de establecimientos que impliquen la superación de los 750 m<sup>2</sup> construidos, sólo será posible si la superficie de la finca así lo permite.

–Subcategoría D: 1,0 Hectáreas

–Subcategoría E: 1,5 Hectáreas

–Subcategoría F: 1,5 Hectáreas

b. Suelo rústico no urbanizable de protección especial: la superficie mínima será de 3,0 hectáreas.

2. Ocupación máxima:

a. A: 2%

b. B: 10%

c. C–s.cons <750 m<sup>2</sup>–7,5%

d. C–s.cons >750 m<sup>2</sup>–5%

e. D : 20%

f. E : 10%

g. F : 10%



3. La realización de obras de esta naturaleza en fincas con menor superficie o mayor ocupación queda condicionada a la necesidad de un informe favorable motivado por la consejería competente en materia de turismo.

4. Las actividades comerciales únicamente podrán dedicarse a la venta de productos típicos o artesanos, sin que en ningún caso puedan implantarse grandes o medianos establecimientos comerciales de acuerdo con su definición en la legislación comercial regional.

#### **Artículo 113. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada.**

1. Superficie mínima de parcela:

a. Suelo rústico de reserva y Suelo Rústico Protegido de Especial Protección:

–Subcategoría I: 1,5 Ha.

–Resto de subcategorías: Según requerimientos funcionales legales del uso concreto que se pretenda implantar.

2. Ocupación máxima de la edificación:

a. Suelo rústico de reserva y Suelo Rústico Protegido de Especial Protección:

–Subcategoría I: 10 %.

–Resto de subcategorías: Según requerimientos funcionales legales del uso concreto que se pretenda implantar.

3. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras hasta 132 Kv, la superficie mínima será la resultante de aplicar a la superficie ocupada un retranqueo mínimo de 12 metros de todos los linderos de la finca.

4. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores de 132 Kv, la superficie mínima será de 1,5 Ha, siendo la ocupación la necesaria por el uso a implantar, respetando en todo caso un retranqueo de 12 metros respecto de todos los linderos de la finca.

#### **Artículo 114. Condiciones de diseño y calidad.**

Las actuaciones en Suelo Rústico habrán de respetar las Normas establecidas en los artículos precedentes, a las que se añaden para garantizar el diseño y calidad de las edificaciones las siguientes:

a. Deberán respetar especialmente el ambiente y el paisaje rural propio del municipio y de su entorno, integrando las soluciones edificatorias con la utilización preferente de materiales y tipologías propias del lugar. Las construcciones habrán de respetar especialmente los valores del ambiente y el paisaje que se encuentren dentro de su campo de influencia visual.

b. Deberán respetarse y serán e mantenimiento preferente los perfiles naturales del terreno, especialmente los de las vaguadas o cauces y laderas de pendiente superior al quince por ciento (15%).

c. El arbolado existente será objeto de la máxima protección.

d. Para el cierre de los terrenos habrán de utilizarse sistemas adaptados a los existentes, a base de malla metálica y postes sustentadores de tubo con una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros y sin zócalo de fábrica.

### **TÍTULO V. NORMAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo 301. Generalidades (O.E).**

1. Constituyen el suelo rústico los terrenos que, de acuerdo con el modelo territorial, deben ser preservados de los procesos de urbanización y particularmente aquellos, que, en virtud de sus valores ecológicos, agropecuarios, forestales, históricos y culturales, son objeto de especial protección, y cumplen las condiciones establecidas en el artículo 47.1 del TRLOTAU, cuyo ámbito territorial se define en los planos de ordenación del presente POM.

2. Si un suceso natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno en una categoría determinada, no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

#### **Artículo 302. Categorías de Suelo Rústico (O.E).**

1. El suelo rústico se divide en siete categorías de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 3, 4, 5 y 6 del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU.

2. Se establecen las siguientes categorías de suelo rústico:

a. Suelo Rústico de Reserva.

b. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

c. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.

d. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística.

e. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural: Agrícola y de Actividades Extractivas.

f. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Infraestructuras y Equipamientos.

g. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural.



3. La regulación de estas categorías se corresponde con la superposición de sus condiciones específicas y de las condiciones generales para el Suelo Rústico, y de la limitación de usos del artículo 98 y siguientes de estas Normas.

#### **Artículo 303. Desarrollo en planes y proyectos.**

1. En el suelo clasificado como Rústico de Reserva, se estará a lo establecido en el artículo específico de esta normativa.

2. En el suelo clasificado como Rústico No Urbanizable con algún tipo de protección, no habrá lugar a la formación de Planes que implique transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, ya se trate de desarrollos residenciales de baja densidad, de polígonos industriales o de otro tipo; solo se podrán formular en desarrollo del presente POM, planes que se refieran específicamente a la protección del paisaje, medio natural o rural, de las áreas de vegetación y cultivo, a las infraestructuras y equipamientos públicos, salvo las zonas delimitadas en el POM que requieran un desarrollo posterior.

#### **Artículo 304. Condiciones de actuación.**

1. En suelo rústico se regularán las actuaciones de acuerdo con los siguientes tipos de uso:

a. Uso vocacional: Se corresponde con las potencialidades del soporte sobre el que se asientan y no producen degradación alguna de sus características naturales, sino que el impacto sobre el territorio es nulo o positivo. Se consideran usos vocacionales de los suelos no urbanizables el agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

b. Usos compatibles:

–Sin limitaciones: son usos no vocacionales, pero con impacto admisible.

–Con limitaciones: son usos con alto impacto sobre el territorio, si bien pueden someterse a tramitaciones específicas para obtener el dictamen sobre la posible implantación del uso que se pretende, y la imposición de las medidas correctoras pertinentes. Estas tramitaciones pueden referirse a obtención de licencias, permisos o informes favorables, o a una evaluación de impacto ambiental. Se consideran usos compatibles con limitaciones, de acuerdo con lo establecido en el

c. Usos incompatibles: Son los que producen un grave impacto negativo por no corresponderse en absoluto con las potencialidades del territorio. Son usos prohibidos en todos los casos.

2. Los procedimientos de autorización se regirán por lo establecido en la legislación urbanística.

3. Las condiciones establecidas se refieren a la categorización de usos expuesta en el artículo 98 y siguientes de las Normas de este POM.

#### **Artículo 305. Suelo Rústico de Reserva (O.E.).**

1. En el suelo rústico de reserva serán posibles, con carácter de usos compatibles con limitaciones, los referidos a estos efectos en el art.98 y siguientes de estas NN.UU., excepto el uso industrial de actividad extractiva que es incompatible.

2. A los efectos de lo establecido en el artículo 54.2 del TRLOTAU, se entenderá que resultará viable una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva cuando concurra el conjunto de las siguientes circunstancias:

a. La actuación urbanizadora propuesta debería tener una dimensión mínima de cincuenta (50) hectáreas.

b. La actuación urbanizadora propuesta deberá tener contacto directo en al menos la cuarta parte de su perímetro con suelo urbano consolidado, o con suelos urbanos no consolidados, o urbanizables cuyos instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión hayan sido aprobados definitivamente, salvo existencia de especiales condicionantes del terreno o condiciones especiales de ordenación para el núcleo urbano. Se entienden como especiales condicionantes del terreno:

–Pendientes naturales mayores del 10% en más de un 50% de la superficie de posible ampliación, o condiciones topográficas cuya solución supusiera alteración de la red de drenaje natural.

–Falta de capacidad portante de los suelos.

–Existencia de riesgo natural no resoluble mediante obra de urbanización

c. La estructura viaria de la nueva actuación deberá ser tal que se produzca la máxima integración física y funcional en la malla urbana existente y/o prevista.

d. No podrán producirse vacíos o discontinuidades entre los nuevos tejidos urbanos a crear y los existentes o previstos, salvo que los espacios carentes de edificación sean destinados a sistemas generales dotacionales o al sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas.

e. La ordenación propiciará la conformación de un frente urbano con carácter de fachada, sin que sea posible que el borde del crecimiento en ninguna de sus fases pueda mostrar muros de medianería. Se asegurará en todo caso la integración paisajística de la actuación.

f. La calificación urbanística propuesta para la nueva actuación deberá corresponder al mismo uso global del suelo urbano o urbanizable colindante referido en el apartado b) de este artículo.

#### **Artículo 306. Regulación del Suelo Rústico de Protección Ambiental (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección ambiental, al que se adscribirán los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.



2. Se consideran zonas de protección del dominio público hidráulico y de vías pecuarias las siguientes:
  - a. En el caso del dominio público hidráulico; los terrenos comprendidos en la zona de policía de cien (100) metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Reglamento del Suelo Rústico del TR-LOTAU. Así mismo, los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público a los que se refiere el artículo 58 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad de Castilla La Mancha.
  - b. En el caso de las vías pecuarias: aquellas franjas de terreno que se indiquen, en Informe emitido por la Consejería competente para su gestión, situadas a ambos lados de las mismas que por su disposición o naturaleza resulten precisas siquiera accesoriamente para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías pecuarias.
3. Se estará a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente en cuanto a la protección y defensa del dominio público ambiental y de carácter pecuario independientemente de la legislación citada en el párrafo previo.
4. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección ambiental es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU.
5. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo. En el caso de actividades extractivas anteriores que se encuentran en desuso existirá la obligación por parte de los propietarios de la regeneración ambiental de las mismas.
6. Los usos industriales, terciarios, residencial, algunos de los del sector primario y algunos de los dotacionales, tanto públicos como privados, quedan prohibidos (consultar la Matriz de usos del artículo 315 de esta clase de suelo)

#### **Artículo 307. Regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección natural, por constituir áreas en las que debe garantizarse la conservación del hábitat, los espacios y recursos naturales.
2. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes, considerándose prohibidos todos los demás:
  - a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: todas las categorías, excepto la B, que se prohíbe.
  - b. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar: se prohíben.
  - c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública y privada:
    - Admitidos en todas sus modalidades, con informe ambiental. Excepto en la zona de PROTECCION DE LA PORTIÑA, en la cual se prohíben los usos dotacionales privados. Esta "ZONA DE PROTECCIÓN DE LA PORTIÑA" se encuentra grafiada en los planos 2.1; 2.3 y 2.9 de los Planos de clasificación del POM.
    - Prohibido uso de parques de maquinaria, instalaciones de defensa y cementerios.
  - d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: se prohíben en todas sus categorías.
  - e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos Terciarios: Todas compatibles con sometimiento a Informe Ambiental.
3. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección natural es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU y Disposición Adicional 3ª del mismo.
4. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo. En el caso de actividades extractivas anteriores que se encuentran en desuso existirá la obligación por parte de los propietarios de la regeneración ambiental de las mismas.

#### **Artículo 308. Suelo Rústico de Protección Paisajística (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección paisajística o de entorno, el suelo que por razón de valores estéticos y naturales no puede ser incluido, por sus características, en otras categorías.
2. Se diferencian dentro de esta categoría los suelos de Regeneración Paisajística. Estos son aquellos que formando parte de un ámbito de valor paisajístico han sido transformados y han perdido parte de sus valores de paisaje por lo que es necesario que las acciones a desarrollar en estos suelos tiendan a la recuperación de los mismos.
3. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes, considerándose prohibidos todos los demás:
  - a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: todas las categorías, excepto la B, que está prohibida.
  - b. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar: se prohíben.



c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública y privada: Admitidos en todas sus modalidades, con informe ambiental. Prohibido parques de maquinaria, instalaciones de defensa y cementerios.

d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: se prohíben en todas sus categorías.

e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada: se prohíben en todas sus categorías salvo la D en parcelas de superficie mínima de 10 hectáreas y con una superficie edificada máxima de 1.000 m<sup>2</sup>.

4. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección paisajística es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU.

5. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo. En el caso de actividades extractivas anteriores que se encuentran en desuso existirá la obligación por parte de los propietarios de la regeneración ambiental de las mismas.

#### **Artículo 309. Regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de Suelo Rústico No Urbanizable con Protección Estructural Agrícola por razones de su potencialidad para el aprovechamiento agrícola.

2. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes, considerándose prohibidos todos los demás:

a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: admitidas en todas sus categorías.

b. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar: Uso compatible vinculado a la explotación con las condiciones del art. 109.4 de estas NN.UU.

c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública y privadas: Admitidos en todas sus modalidades, con informe ambiental. Prohibido uso de parques de maquinaria, instalaciones de defensa y cementerios.

d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: se prohíben en todas sus categorías.

e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada: según régimen general para categorías B, C y D, prohibidos en el resto de categorías.

3. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección Estructural Agrícola es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU.

4. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo. En el caso de actividades extractivas anteriores que se encuentran en desuso existirá la obligación por parte de los propietarios de la regeneración ambiental de las mismas.

#### **Artículo 310. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural de Actividades Extractivas (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de Suelo Rústico con Protección Estructural de Actividades Extractivas.

2. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes:

a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: prohibido.

b. Obras, construcc. e inst. adscritas a uso residencial unifamiliar: prohibido.

c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública y privada: Admitidos en todas sus modalidades, con informe ambiental. Prohibido uso de parques de maquinaria, instalaciones de defensa y cementerios.

d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: permitido en categoría A, prohibido en el resto.

e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada: prohibido en todas sus categorías.

3. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección estructural extractiva es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU. La motivación de la protección no es únicamente el valor extractivo, sino que también incluye la necesaria protección contra los riesgos de subsidencia.

#### **Artículo 311. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones: se distinguen dentro de esta categoría los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de servidumbre, que no discurren por el casco urbano, y los terrenos considerados como dominio público de carreteras estatales, autonómicas y provinciales, así como su zona de servidumbre, siempre y cuando no constituyan travesías urbanas.



2. Asimismo y en consonancia con el Art. 4.c del RSR se deberán adscribir a esta categoría de suelo las infraestructuras y equipamientos que tengan que ver con el líneas eléctricas, canales, y similares, aparte de las del punto 1.

3. Se estará a lo establecido en la legislación sobre transportes en sus diferentes categorías, aplicándose concurrentemente el régimen general para suelo rústico no urbanizable con protección especial establecido en el presente POM.

4. Para las obras, construcciones e instalaciones se estará a lo dispuesto en la matriz de usos de esta categoría del artículo 315 de las presentes NN.UU.

5. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del Reglamento de Suelo rústico del TRLOTAU, y la Disposición Adicional Segunda del mismo.

6. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo.

7. En lo relativo a Carreteras se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ley 37/2015 de 29 de Septiembre de Carreteras y lo recogido en el artículo 37 de dicha ley.

### **Artículo 312. Regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección cultural o de entorno, por razón de sus valores culturales. Se adscribirán a estos suelos los terrenos que formen parte de zonas arqueológicas 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 declarados bienes de interés cultural, bien por presentar valores culturales de importancia.

2. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes, considerándose prohibidos todos los demás:

a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: prohibido.

b. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar: prohibido

c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública para albergar usos para la mejor conservación de los valores culturales, no siendo admisible la construcción de otras dotaciones.

d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: prohibido.

e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada: prohibido en todas sus categorías.

f. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada: prohibido en todas sus categorías.

3. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección cultural es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU.

4. Cualquiera de los usos que se describen en los epígrafes precedentes como compatibles y que suponen la ejecución de obras o movimientos de tierra requieren de autorización previa vinculante de la Consejería competente en Patrimonio Histórico.

### **Artículo 313. Regulación de las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico con infracción o al margen de la legislación urbanística.**

1. Para la regulación de las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico con infracción o al margen de la legislación urbanística se realizará de acuerdo con los criterios que establece el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para la "regulación residencial" de las parcelaciones realizadas sobre suelos no urbanizables, al margen del planeamiento urbanístico.

2. Todas estas actuaciones urbanísticas se regularán mediante Modificación Puntual del POM y un Plan Especial redactado conforme al convenio que debe suscribirse entre el Ayuntamiento y los propietarios aceptados.

3. Los criterios de convenio tipo para la regularización de parcelaciones irregulares en suelo rústico son los definidos en el anexo III de la presente Norma.

4. El modelo de convenio tipo para la regularización de parcelaciones irregulares en suelo rústico será el detallado en el anexo III de la presente Norma.

### **Artículo 314. Requisitos particulares para la división, segregación o parcelación. Núcleo de Población.**

1. Conforme a lo establecido el artículo 91.2 del TR-LOTAU, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

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



b. 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 previstas los artículos correspondientes de esta normativa que regulan la vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico; 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.

2. No podrán autorizarse segregaciones, parcelaciones o divisiones de terreno que puedan suponer riesgo de formación de núcleo de población, circunstancia que se producirá cuando, además de lo dispuesto en el número anterior, se den alguno de estos requisitos:

a. Lo proyectado suponga la creación de viales propios de zonas urbanas o suburbanas, o en general la necesidad de creación de nuevas vías de acceso a las parcelas.

b. En una banda de cien (100) metros, medidos desde el perímetro de la finca que se pretende dividir, no pueden existir parcelaciones que a su vez hayan dado lugar a la formación de núcleo de población, o que provoquen e peligro de dicha formación. No puede existir una vivienda a una distancia inferior de 500 metros de la vivienda que se pretenda edificar.

c. En todo caso se considerará núcleo de población cualquier asentamiento que genere demandas de servicios comunes característicos de las áreas con destino urbano, tales como red de suministro de agua, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios .

d. Se considera núcleo de población a desarrollo de edificios de carácter y tipologías urbanas tales como bloques de pisos o similares.

e. Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de este artículo.

3. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberá cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación, los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, lo dispuesto en los números anteriores y los siguientes:

a. En los usos adscritos al sector primario la superficie mínima de cada finca resultante de 25.000 m<sup>2</sup> en secano, y en el caso de regadío se ajustará al cuadro siguiente:

Situación de las parcelas de regadío	Superficie mínima
Suelo rústico de reserva	3.000 m <sup>2</sup>
En suelo rústico no urbanizable de especial protección, almacenes vinculados a la explotación agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario, granjas e instalaciones destinadas a estabulación y cría de ganado, y otras construcciones relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías	15.000 m <sup>2</sup>
En suelo rústico no urbanizable de especial protección, instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola, o con la actividad cinegética	20.000 m <sup>2</sup>

b. En el caso de vallados y cerramientos de parcelas, así como reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación o mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta: la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

c. En el caso de los usos residenciales, dotacionales de titularidad pública y privada, y de actividad económica contemplados para el suelo rústico en estas normas: las superficies de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso a que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación de lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación de estas normas. Si da lugar a tres fincas la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

4. Los actos de división, segregación o parcelación de fincas en suelo rústico deberán asimismo cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

**Artículo 315. Cuadros síntesis de regulación de usos y actividades en suelo rústico.**

CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO DE RESERVA		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	-Preservación estricta -Conservación activa -Regeneración del ecosistema -Act. Científico-culturales -Replantaciones forestales	X X	X  X			X
Esparcimiento y ocio	-Excursionismo y paseo		X			
	-Uso recreativo (recreo concertado, camping, actividades deportivas, circuitos especiales, caza y pesca)				X	
Usos adscritos al sector primario	-Agricultura de secano -Agricultura de regadío -Ganadería intensiva -Ganadería extensiva -Instalaciones de edificación	X  X	X			X*
				X		
Uso residencial	-Viv. Unifamiliar			X*		
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	-Parques de maquinaria -Instalaciones de defensa -Cementerios -Elementos del sistema energético -Elementos de la red de telecomunicaciones -Elementos del ciclo hidráulico -Elementos pertenecientes al sistema de residuos -Elementos de sistema viario de comunicaciones y de transportes -Áreas de servicio vinculadas a carreteras -Estaciones aisladas de suministro de carburantes e ITV -Otros equipamientos (culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares)			X X	X X X X X X X X X	
Usos Industriales	-Industria extractiva -Actividad Industrial y productivas con dist. reglada -Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre				X X	X
Usos Terciarios	-Usos comerciales (tiendas de artesanía y productos de la comarca) -Usos hosteleros y hoteleros (establecimientos hoteleros y hosteleros y campamentos de uso rural)			X	X	

\* La Vivienda Unifamiliar sólo puede autorizarse en el suelo rústico cuando se den las condiciones especificadas en el art.11.2 del Decreto 242/2004 del Reglamento del Suelo Rústico y el art. 109 de las NN.UU. del presente POM.

\*\* Se prohíben las granjas intensivas de porcino.



CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES.	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	-Preservación estricta -Conservación activa -Regeneración del ecosistema -Act. Científico-culturales -Repoblaciones forestales		X X	X X X		
Esparcimiento y ocio	-Excursionismo y paseo		X			
	-Uso recreativo (recreo concertado, camping, actividades deportivas, circuitos especiales, caza y pesca)				X	
Usos adscritos al sector primario	-Agricultura de secano -Agricultura de regadío -Ganadería intensiva -Ganadería extensiva -Instalaciones de edificación			X X X		X X
Uso residencial	-Viv. Unifamiliar					X
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	-Parques de maquinaria -Instalaciones de defensa -Cementerios -Elementos del sistema energético -Elementos de la red de telecomunicaciones -Elementos del ciclo hidráulico -Elementos pertenecientes al sistema de residuos -Elementos de sistema viario de comunicaciones y de transportes -Áreas de servicio vinculadas a carreteras -Estaciones aisladas de suministro de carburantes e ITV -Otros equipamientos (culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares)				X X X X X X X	X X
Usos Industriales	-Industria extractiva -Actividad Industrial y productivas con dist. reglada -Depósitos de materiales o de residuos almacenamiento de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre					X X X
Usos Terciarios	-Usos comerciales (tiendas de artesanía y productos de la comarca) -Usos hosteleros y hoteleros (establecimientos hoteleros y hosteleros y campamentos de uso rural)					X X



CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES.	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	-Preservación estricta -Conservación activa -Regeneración del ecosistema -Act. Científico-culturales -Repoblaciones forestales		X X X X X			
Esparcimiento y ocio	-Excursionismo y paseo		X			
	-Uso recreativo (recreo concertado, camping, actividades deportivas, circuitos especiales, caza y pesca)				X	
Usos adscritos al sector primario	-Agricultura de secano -Agricultura de regadío -Ganadería intensiva -Ganadería extensiva -Instalaciones de edificación				X X X* X	X
Uso residencial	-Viv. Unifamiliar					X
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	-Parques de maquinaria -Instalaciones de defensa -Cementerios -Elementos del sistema energético -Elementos de la red de telecomunicaciones -Elementos del ciclo hidráulico -Elementos pertenecientes al sistema de residuos -Elementos de sistema viario de comunicaciones y de transportes -Áreas de servicio vinculadas a carreteras -Estaciones aisladas de suministro de carburantes e ITV -Otros equipamientos (culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares)				X X** X**  X X  X X X X	X  X
Usos Industriales	-Industria extractiva -Actividad Industrial y productivas con dist. reglada -Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre					X X  X
Usos Terciarios	-Usos comerciales (tiendas de artesanía y productos de la comarca) -Usos hosteleros y hoteleros (establecimientos hoteleros y hosteleros y campamentos de uso rural)				X  X	

\* Sobre parcela mínima de 10 Ha.

\*\* Con las restricciones del Art. 307.2.c



CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISA ÍSTICA		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES.	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	-Preservación estricta -Conservación activa -Regeneración del ecosistema -Act. Científico-culturales -Repoblaciones forestales	X X X	X		X	
Esparcimiento y ocio	-Excursionismo y paseo	X				
	-Uso recreativo (recreo concertado, camping, actividades deportivas, circuitos especiales, caza y pesca)				X	
Usos adscritos al sector primario	-Agricultura de secano -Agricultura de regadío -Ganadería intensiva -Ganadería extensiva -Instalaciones de edificación				X X X X	X
Uso residencial	-Viv. Unifamiliar					X
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	-Parques de maquinaria -Instalaciones de defensa -Cementerios -Elementos del sistema energético -Elementos de la red de telecomunicaciones -Elementos del ciclo hidráulico -Elementos pertenecientes al sistema de residuos -Elementos de sistema viario de comunicaciones y de transportes -Áreas de servicio vinculadas a carreteras -Estaciones aisladas de suministro de carburantes e ITV -Otros equipamientos (culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares)				X X X X X X X	X X
Usos Industriales	-Industria extractiva -Actividad Industrial y productivas con dist. reglada -Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre					X X X
Usos Terciarios	-Usos comerciales (tiendas de artesanía y productos de la comarca) -Usos hosteleros y hoteleros (establecimientos hoteleros y hosteleros y campamentos de uso rural)				X*	X

\* Sólo permitido en categoría D con parcela superficie mínima de 10 Has y con una superficie edificable máxima de 1.000 m<sup>2</sup>



CONDICIONES DE USO EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES.	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	-Preservación estricta -Conservación activa -Regeneración del ecosistema -Act. Científico-culturales -Replantaciones forestales	X X X X X				
Esparcimiento y ocio	-Excursionismo y paseo		X			
	-Uso recreativo (recreo concertado, camping, actividades deportivas, circuitos especiales, caza y pesca)				X	
Usos adscritos al sector primario	-Agricultura de secano -Agricultura de regadío -Ganadería intensiva -Ganadería extensiva -Instalaciones de edificación			X X X X X		
Uso residencial	-Viv. Unifamiliar			X*		
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	-Parques de maquinaria -Instalaciones de defensa -Cementerios -Elementos del sistema energético -Elementos de la red de telecomunicaciones -Elementos del ciclo hidráulico -Elementos pertenecientes al sistema de residuos -Elementos de sistema viario de comunicaciones y de transportes -Áreas de servicio vinculadas a carreteras -Estaciones aisladas de suministro de carburantes e ITV -Otros equipamientos (culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares)				X X X X X X X	X X
Usos Industriales	-Industria extractiva -Actividad Industrial y productivas con dist. reglada -Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre					X X X
Usos Terciarios	-Usos comerciales (tiendas de artesanía y productos de la comarca) -Usos hosteleros y hoteleros (establecimientos hoteleros y hosteleros y campamentos de uso rural)				X** X**	

\* La Vivienda Unifamiliar sólo puede autorizarse en el suelo rústico cuando se den las condiciones especificadas en el artículo 11.2 del Decreto 242/2004, del Reglamento del Suelo Rústico, y en el artículo 109 de estas NN.UU.

\*\* Régimen general para categorías B, C, D y prohibidos en el resto.



CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES.	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	-Preservación estricta -Conservación activa -Regeneración del ecosistema -Act. Científico-culturales -Repoblaciones forestales	X X	X X	X		
Esparcimiento y ocio	-Excursionismo y paseo		X			
	-Uso recreativo (recreo concertado, camping, actividades deportivas, circuitos especiales, caza y pesca)			X		
Usos adscritos al sector primario	-Agricultura de secano -Agricultura de regadío -Ganadería intensiva -Ganadería extensiva -Instalaciones de edificación					X X X X X
Uso residencial	-Viv. Unifamiliar					X
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	-Parques de maquinaria -Instalaciones de defensa -Cementerios -Elementos del sistema energético -Elementos de la red de telecomunicaciones -Elementos del ciclo hidráulico -Elementos pertenecientes al sistema de residuos -Elementos de sistema viario de comunicaciones y de transportes -Áreas de servicio vinculadas a carreteras -Estaciones aisladas de suministro de carburantes -Otros equipamientos (culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares)				X X X X X X X X	X X
Usos Industriales	-Industria extractiva -Actividad Industrial y producto. con dist. reglada -Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre				X	X X
Usos Terciarios	-Usos comerciales (tiendas de artesanía y productos de la comarca) -Usos hosteleros y hoteleros (establecimientos hoteleros y hosteleros y campamentos de uso rural)					X X



CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES.	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	-Preservación estricta -Conservación activa -Regeneración del ecosistema -Act. Científico-culturales -Repoblaciones forestales	X	X  X X	   X		
Esparcimiento y ocio	-Excursionismo y paseo		X			
	-Uso recreativo (recreo concertado, camping, actividades deportivas, circuitos especiales, caza y pesca)				X	
Usos adscritos al sector primario	-Agricultura de secano					X
	-Agricultura de regadío					X
	-Ganadería intensiva					X
	-Ganadería extensiva					X
Instalaciones de edificación					X	
Uso residencial	-Viv. Unifamiliar					X
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	-Parques de maquinaria					X
	-Instalaciones de defensa				X	X
	-Cementerios					
	-Elementos del sistema energético				X	
	-Elementos de la red de telecomunicaciones				X	
	-Elementos del ciclo hidráulico				X	
	-Elementos pertenecientes al sistema de residuos				X	
	-Elementos de sistema viario de comunicaciones y de transportes				X	
	-Áreas de servicio vinculadas a carreteras				X	
	-Estaciones aisladas de suministro de carburantes				X	
-Otros equipamientos (culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares)				X		
Usos Industriales	-Industria extractiva					X
	-Actividad Industrial y producto. con dist. reglada					X
	-Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre				X	
Usos Terciarios	-Usos comerciales (tiendas de artesanía y productos de la comarca)					X
	-Usos hosteleros y hoteleros (establecimientos hoteleros y hosteleros y campamentos de uso rural)					X



CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES.	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	-Preservación estricta -Conservación activa -Regeneración del ecosistema -Act. Científico-culturales -Repoblaciones forestales	X	X  X	  X		
Esparcimiento y ocio	-Excursionismo y paseo		X			
	-Uso recreativo (recreo concertado, camping, actividades deportivas, circuitos especiales, caza y pesca)				X	
Usos adscritos al sector primario	-Agricultura de secano -Agricultura de regadío -Ganadería intensiva -Ganadería extensiva -Instalaciones de edificación					X X X X X
Uso residencial	-Viv. Unifamiliar					X
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	-Mercado de abasto -Parques de maquinaria -Instalaciones de defensa -Cementerios -Elementos del sistema energético -Elementos de la red de telecomunicaciones -Elementos del ciclo hidráulico -Elementos pertenecientes al sistema de residuos -Elementos de sistema viario de comunicaciones y de transportes -Áreas de servicio vinculadas a carreteras -Estaciones aisladas de suministro de carburantes -Otros equipamientos (culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares)				X	X X X X X X X X X X X X
Usos Industriales	-Industria extractiva -Actividad Industrial y producto. con dist. reglada -Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre					X X X
Usos Terciarios	-Usos comerciales (tiendas de artesanía y productos de la comarca) -Usos hosteleros y hoteleros (establecimientos hoteleros y hosteleros y campamentos de uso rural)					X X

\* Sólo permitido las condiciones según artículo 312.2 c.

Talavera de la Reina, 30 de septiembre de 2021.-El Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad, José Antonio Carrillo Morente.

N.ºI.-4859