

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.

En Parrillas, a 12/06/2014.

El Secretario.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE
PARRILLAS (TOLEDO)
AYUNTAMIENTO DE PARRILLAS**

FEBRERO 2014

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.

En Parrillas, a 12/06/2014.



El Secretario.

Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

PREÁMBULO

Las NN.SS. de Planeamiento de Parrillas fueron aprobadas en 1.993, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística –Ley 2/1998, de 4 de junio, LOTAU-. En buena lógica, y habida cuenta del tiempo transcurrido desde entonces, casi 20 años, el devenir legislativo ha dado lugar a que acontezca una incongruencia que, aunque común a otras poblaciones de Castilla-La Mancha, en Parrillas se manifiesta de forma especialmente singular. Nos referimos a la regulación del suelo no urbanizable o rústico, esto es, aquél preservado de la acción urbanizadora y edificatoria.

Con un término municipal de poco más de 5.000 has, la práctica totalidad del suelo no urbanizable o rústico era contemplado en las NN.SS. como común (49.305.867 m²), estando restringido el ámbito del suelo no urbanizable o rústico especialmente protegido a la vía pecuaria existente (564.000 m²).

El capítulo 5.4 de las NN.SS. regula el suelo no urbanizable o rústico, de una forma parca y estableciendo unas normas particulares para cada una de sus categorías –común y especialmente protegido-. Lógicamente el régimen del suelo rústico especialmente protegido fue estatuido de una forma mucho más restrictiva o severa, imposibilitando prácticamente el desarrollo de actividades o usos distintos a los de conservación de infraestructuras públicas o construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas o forestales, en términos de estricta necesidad. No ocurre así con el suelo rústico común, que prevé un régimen mucho más amplio, posibilitando la concurrencia de usos y construcciones de una forma más abierta.

Bajo este esquema, el planificador no previó la sucesión de normas protectoras del medio natural que vinieron a incidir decisivamente en estos casi veinte años en el régimen del suelo rústico, convirtiendo, por ministerio de ley, el suelo rústico común en especialmente protegido.

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.

En Parrillas, a 12/06/2014.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

En efecto.

Mediante Decreto 82/2005, de 12 de julio (D.O.C.M. 141, de 15 de julio) se designaron 36 zonas ZEPAs –zonas sensibles-, con afección de una gran parte del término municipal.

Por Decisión 2006/613/CEE se señalaron zonas LIC, y con igual incidencia sobre la práctica totalidad del territorio local, se fijaron Lugares de Interés Comunitario –LIC-, siendo reciente el acuerdo de inicio de del procedimiento de declaración como Zonas sensibles.

Por añadido, un pequeño pedazo de suelo rústico ha sido declarado Reserva fluvial del Guadyerbas (Decreto 35/2002) y Refugio de Fauna Embalse de Navalcán (Decreto 12/1996).

En último lugar, y complementariamente, todo el término municipal es área crítica para la cigüeña negra y el águila imperial ibérica (Decreto 275/2003), incluso el casco urbano.

Todo este amalgama legislativo se proyecta automáticamente sobre el planeamiento municipal en virtud de las sucesivas disposiciones transitorias tanto de la LOTAU, como de sus posteriores innovaciones. El vigente DL 1/2010, en la disposición transitoria cuarta, Régimen urbanístico del suelo, apartado 1.1.b) establece que el régimen del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley será el de suelo rústico no urbanizable de especial protección “cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares.”

Idéntica regulación es contenida en la disposición transitoria segunda del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.

En Parrillas, a 12/06/2014.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, además de las distintas categorías del suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (ríos y arroyos con sus áreas de protección de riberas y vías pecuarias con sus márgenes de protección) y de las ya establecidas como de protección natural (reserva fluvial-refugio de fauna, ZEPA del Valle del Tietar y embalses de Rosarito y Navalcán), se acomete también la revisión de la clasificación del escaso margen existente de suelo rústico de reserva, situado todo él en el entorno del casco urbano, con el objeto de incluir parte de este suelo, el correspondiente a formaciones boscosas naturales, dentro del de protección natural. Con ello, este suelo tendría un tipo de protección conforme a lo establecido en el Artículo 5.b de Reglamento de Suelo Rústico, modificado por Decreto 177/2010.

De igual manera, se procede a localizar y categorizar otras áreas de similares características boscosas, actualmente ya incluidas dentro del suelo clasificado de protección natural. La localización de estas zonas resulta muy importante para poder hacer, en su caso, una evaluación rigurosa de los riesgos de incendios en las solicitudes de autorización que se presenten para las edificaciones que, conforme a los usos admitidos por el Reglamento de Suelo Rústico, fuera posible realizar en las mismas. Pudiera darse incluso la prohibición de edificación alguna en esos terrenos de riesgo natural, en los que claramente se advirtiera el riesgo de incendio forestal, según se establece en el Artículo 55 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el TRLOTAU.

El resultado, a simple vista, se presenta obvio: el término municipal de Parrillas ha quedado expulsado de cualquier actividad antropizante, por mínima que sea ésta, salvo, claro está, las meramente agrarias o forestales. Incluso el suelo urbano y el urbanizable se ve afectado por la protección establecida por la legislación sectorial.

Usos marcadamente rurales, como el referido cinegético o el residencial aislado y vinculado a actividades agropecuarias, se han visto expulsados, por mor de la combinación de la imprevisión planificadora y la legislación sobrevenida, del municipio.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino. Secretario.

Como bien puede imaginarse, el resultado que deriva de esta situación es desastroso, tanto desde el punto de vista económico como social. Económico por cuanto que el abandono de la cabaña ganadera ha dado lugar a una reorientación del sector primario hacia otras actividades, especialmente la cinegética, más vinculada con el ocio, sin que resulte posible llevar a cabo tal aprovechamiento de un recurso natural simplemente por carecer y no poder fomentar la existencia de infraestructuras mínimas para ello. Social en la medida en que, el abandono de fincas ante la ausencia de réditos distintos al meramente agrícola, lleva aparejada la desaparición del empleo para una población ya de por sí muy afligida por la profunda crisis que estamos actualmente padeciendo.

Es evidente que las Administraciones, especialmente este Ayuntamiento, no puede permanecer impasible otorgando carta de naturaleza a una situación que, perpetuada en el tiempo, es insostenible. Por esta razón, la demanda de una modificación puntual de las NN.SS., estableciendo simple y llanamente un régimen de usos más abierto para el suelo rústico no urbanizable especialmente protegido que, sin desnaturalizar éste, permita el aprovechamiento de los recursos naturales y la convivencia reglada entre el ser humano y el medio natural, está investida de interés público que ha de inspirar todo instrumento de planeamiento.

Llegados a este punto, no está de más recordar que la necesidad de permanencia de los planes no puede llevar a situaciones inmovilistas en contradicción con los requerimientos derivados de la evaluación en las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas o políticas, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo. Una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades, podría perpetuar ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público. Por ello, se reconoce así la potestad de la Administración para alterar el planeamiento urbanístico, debiendo centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe quedar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos (Sentencia de 6 de febrero de 1990, Ar. RJ Aranzadi 943).

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.

En Parrillas, a 12/06/2014.



El Secretario.

Por tanto, la Administración cuenta con una amplia discrecionalidad en este ámbito al estar en función de la valoración que se haga de las necesidades sociales, conveniencia del destino del suelo y de la armonización de los más variados intereses comunitarios, con lo que ha de presumirse, según afirma el Tribunal Supremo, que, mientras no se pruebe lo contrario, la actividad administrativa se ajusta al ordenamiento jurídico y se dirige a satisfacer las exigencias del bien común en aras de un mejor servicio a la sociedad (Sentencias de 18 de julio de 1988 y 27 de marzo de 1991).

ALCANCE DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL MODELO DE CRECIMIENTO PREVISTO

La modificación puntual de las NN. SS. Municipales de Parrillas mantiene sin ninguna posible variación el MODELO DE CRECIMIENTO prevista en las mismas. Este mantenimiento es consecuencia de que no se modifican las clasificaciones del suelo urbano y urbanizable del planeamiento actualmente vigente, permaneciendo vigente el modelo de crecimiento previsto para el suelo urbano, que era una expansión concéntrica alrededor del casco primitivo de la población, con el desarrollo de su zona de ensanche en la que conviven áreas residenciales de más baja densidad y áreas para usos industriales.

Los dos sectores clasificados como suelo urbanizable permanecerá sin variación, estableciéndose además, para actuaciones urbanizadoras en suelo rustico de reserva, la condición de que hayan sido ya desarrolladas las actuaciones previstas en suelo urbanizable previamente a la posibilidad de iniciativas de cualquier tipo en este tipo de suelo. Estas limitaciones son básicas para que no pueda alterarse el modelo de crecimiento actualmente previsto, en desarrollo de las NN. SS. actualmente vigentes, como consecuencia de la posible alteración resultante de una actuación sobrevenida que en todo caso precisaría a su vez de una nueva innovación de estas NN. SS.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

MODIFICACION DE LAS NNSS

El alcance de la modificación puntual de las NNSS de Parrillas, ajustándose a las denominaciones que establecen, en sus artículos 3, 4 y 5, el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, queda en definitiva constituida, junto a la modificación del plano P-1.CLASIFICACIÓN DEL SUELO, a la modificación de la redacción de los siguientes apartados:

3.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE

3.1.4.- RESUMEN DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL

5.3.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE

5.4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

La nueva redacción de estos apartados se adjunta a continuación, mientras que la relación de planos definitivos es la siguiente:

*P.1-A1.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
(ParteInferior).*

*P.1-A2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
(ParteSuperior).*

*P.1-B.- ANEXO. MAPA DE FIGURAS DE PROTECCIÓN Y BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DEL
TÉRMINO MUNICIPAL DE PARRILLAS.*

P.2.- ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

P.3.- RED VIARIA.

P.4.- RED DE ABASTECIMIENTO.

P.5.- RED DE ALCANTARILLADO.

P.6.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

3.1.3.- SUELO RÚSTICO

Está constituido por los restantes terrenos del Término Municipal que no están clasificados como urbano y apto para ser urbanizado.

La totalidad del suelo rústico es de 49.869.867 m2., aproximadamente.

Este suelo rústico, conforme a los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, se divide en las siguientes categorías y subcategorías:

A) SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

En el que se establecen las siguientes subcategorías:

A1) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno

A1.1) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental

A1.2) Suelo rústico no urbanizable de protección natural

A1.3) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural

A2) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos

B) SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Integrado por el resto del suelo rústico.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

3.1.4.-RESUMEN DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO

Zona A – Casco126.030 m2.
Zona B – Ensanche201.438 m2
Zona C – Industrial 46.187 m2
Espacios libres y verdes..... 24.831 m2
Equipamiento 3.928 m2
Zona Deportiva16.031 m2

418.445 m2

SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

SAU -1161.086 m2
SAU -2180.602 m2

314.688 m2

SUELO RUSTICO

De especial protección.....49.118.803 m2
De reserva.....751.064 m2

49.869.867 m2

Total término municipal de Parrillas **50.603.000 m2**

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.
FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.

En Parrillas, a 12/06/2014.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

5.3.1.3.- SUELO RUSTICO

Está constituido por los restantes terrenos del término municipal, definidos en los planos P.1-A1 y P.1-A2 (Clasificación y Calificación del Suelo en el Término Municipal) y tal como quedan desarrollados en el capítulo 5.4 modificado de estas NNSS.



5.4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO

5.4.1.- Generalidades.

5.4.1.1.- Ambito territorial.

El suelo rústico está constituido por los terrenos a los que las presentes normas incluyen en esta clase, según queda definido en el plano de clasificación del suelo, en el que también se define el ámbito de aplicación de las categorías y subcategorías que dentro de él establece el apartado siguiente

5.4.1.2.- Categorías de suelo rústico

De acuerdo con lo establecido en el Art. 47 del TRLOTAU, pertenecerán al suelo rústico SR los terrenos que el planeamiento adscribe a esta clase de suelo por:

- a) *Tener la condición de bienes de dominio público natural.*
- b) *Ser merecedoras de algún régimen urbanístico de protección ó, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico ó arqueológico.*
- c) *Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal ó ganadero ó por contar con riquezas naturales.*
- d) *Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el art. 103.1 de esta Ley.*

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.

En Parrillas, a 12/06/2014.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

Conforme a los artículos 3, 4 y 5 del Reglamento de Suelo Rústico (decreto 242/2004, de 27 de julio), las categorías y subcategorías definidas para el suelo rústico en estas NNSS son las siguientes:

A) SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

En el que se establecen las siguientes subcategorías:

A1) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno

A1.1) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental

A1.2) Suelo rústico no urbanizable de protección natural

A1.3) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural

A2) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos

B) SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Integrado por el resto del suelo rústico.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

5.4.1.3.- Instrucciones Técnicas de Planeamiento del Suelo Rústico.

Se adopta el articulado de la Orden 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprobó la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico.

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente instrucción técnica de planeamiento es concretar la superficie mínima que deberán tener las fincas y la superficie máxima de ocupación sobre las mismas que deberán respetar las obras, construcciones e instalaciones de nueva planta que pretendan implantarse en suelo rústico, así como las obras de reforma o rehabilitación que afecten a elementos estructurales o de fachada o de cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida o un cambio de destino de construcciones ya existentes.

Artículo 2. Ámbitos y tipologías.

A los efectos del artículo 63.1.1º de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, y de esta Instrucción se establecen los siguientes ámbitos y tipologías edificatorias:

1. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario.

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.*
- d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
- e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.*

2. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al uso residencial unifamiliar.

- a) Vivienda familiar aislada.*

3. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones para infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica y local. En particular:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.*
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.*



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

- c) *Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.*
- d) *Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.*
- e) *Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
- f) *Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.*
- g) *Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*

4. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a) Usos industriales:

- *Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos.*
- *Actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia de su normativa reguladora, o en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística, deban emplazarse alejadas de los núcleos de población o fuera de polígono industrial.*
- *Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente:*
- *Talleres de reparación de vehículos.*

b) 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; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.*
- *Usos recreativos: Centros deportivos, recreativos y de ocio.*

c) Usos dotacionales:

- *Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidos 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.*



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.
El Secretario.

- *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.*

Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.

1. *Las obras, construcciones e instalaciones deberán realizarse sobre fincas que cuenten con las superficies mínimas que por ámbitos y tipologías se establecen en los artículos siguientes. Asimismo deberán respetar las limitaciones establecidas respecto a la superficie máxima que puede ser ocupada por la edificación.*

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*

- a) *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
- b) *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
- c) *Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.*

2. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*

- a) *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
- b) *Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.*

3. *La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.*

4. *No obstante lo establecido en los apartados anteriores, y siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a la señalada en el presente artículo o un porcentaje de ocupación menor, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

- a) *que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.*
- b) *que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.*



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.
3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:
 - Una hectárea si se trata de suelo rústico de reserva.
 - Hectárea y media si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.
4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca.
5. La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente artículo serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

Artículo 6. Obras, construcciones e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

1. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.

1. La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.
2. La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:
 - a) Actividades industriales y productivas.
 - b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso talleres de reparación de vehículos.
4. La superficie máxima ocupada por la edificación en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 10% del total de la finca.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.
Secretario.

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá, exclusivamente, en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 8. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial.

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

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

3. La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

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

- El 5% en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 9. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero.

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

2. La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes.

3. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

4. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

- El 7,5% del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 1 de este artículo.

- El 5% del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de este artículo.

- El 10% en el caso de establecimientos de turismo rural.

- El 2% en el caso de campamentos de turismo.

6. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la



variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente indicados.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 10. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos.

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

2. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 11. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada.

1. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.*
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado siguiente.*
- 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.*

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

En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de hectárea y media.

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

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.
En Parrillas, a 12/06/2014.



El Secretario.

Edo. José Luis Sobrino Sobrino.

4. *La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3 del presente artículo.*

5. *Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada por la edificación para las construcciones vinculadas a usos o actividades descritos en la presente instrucción, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos deberá ser razonada y motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Las limitaciones establecidas en la presente instrucción no serán de aplicación a las obras, construcciones e instalaciones ya implantadas o en el curso de realización al amparo de la correspondiente calificación o licencia en el momento de la entrada en vigor de esta normativa.”

5.4.1.4.- Determinaciones

Respecto a retranqueos mínimos, número de plantas y altura de cumbrera de las construcciones y edificaciones:

- las construcciones y edificaciones tendrán el carácter de aisladas.
- retranqueos mínimos de 5 m. a linderos y de 15 m. a eje de caminos o vías de acceso.
- numero máximo de 2 plantas y altura de cumbrera no superior a 8,5 m. medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que por su uso se hiciese imprescindible superarlas en algún punto.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

5.4.2.- Suelo rústico no urbanizable de especial protección.

La Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, en su Resolución 03/10/2013, por la que se resuelve que no es necesario someter a la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Parrillas, a un procedimiento completo de evaluación ambiental, indica una serie de condiciones sobre los usos que puedan autorizarse en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, en tanto no se disponga del instrumento de gestión de la Red Natura, en la que se encuentra incluida la mayor parte del suelo de esta subcategoría. Estas condiciones se transcriben a continuación:

- A. *No se permitirán los usos residenciales familiares desvinculados del sector primario, las actividades industriales y productivas consideradas insalubres, nocivas, molestas o peligrosas que no estén directamente asociadas al sector primario bajo unidad de explotación, ni las instalaciones para uso recreativo (p.ej. campamentos y camping), tanto por el valor medio ambiental de este suelo como por su alto riesgo por incendios forestales.*
- B. *En el caso de actividades del sector primario, las edificaciones o construcciones deben estar en todo caso vinculada a una superficie de explotación suficiente de cara a su viabilidad económica, debiendo acreditarse dicha suficiencia mediante estudio técnico y económico.*
- C. *En cuanto a los usos terciarios, los comerciales-artesanía, hostelería y hoteles-turismo rural sólo se permitirán, siempre que el planeamiento lo permita, en el entorno inmediato de carreteras o en edificaciones preexistentes que no sean susceptibles de procedimiento disciplinario o de restauración de la legalidad urbanística.*
- D. *En cualquier caso, con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones o licencias por parte del Ayuntamiento deberá solicitarse para toda actividad que pretenda implantarse en suelo rústico de especial protección, sea cual sea su categoría, la iniciación del procedimiento de evaluación ambiental, de acuerdo con la Ley 4/2007 y su epígrafe 10.o, por su afección sobre las áreas protegidas, así como por las disposiciones de la Ley 9/1999.*
- E. *En cuanto a los usos y actividades a realizar en la Reserva Fluvial “Reserva Fluvial de los Sotos del Río Guadyrbas y Arenales del Baldío de Velada” y en su Zona Periférica de Protección se estará a lo dispuesto en el Decreto 35/2002 sobre ciertos usos concretos.*
- F. *En el supuesto de afecciones sobre hábitats o elementos incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en Castilla-La Mancha, en este caso sobre*



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

dehesas, según el artículo 94 de la citada Ley 9/1999 se prohíbe destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, salvo autorización de la Consejería, que podrá otorgarse en atención a unos intereses públicos de superior orden, siempre que no exista otra alternativa viable. En consecuencia, cuando se pretenda implantar alguna edificación en terrenos adhesados, deberá obtenerse autorización de la Consejería de Agricultura.

G. Según lo establecido en el artículo 22 de la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, por razones de interés público y excepcionalmente por razones de interés particular, debidamente acreditadas, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal de terrenos pertenecientes a vías pecuarias, siempre y cuando no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél. Se informa que las citadas ocupaciones llevan aparejadas la apertura de expediente de ocupación temporal, de acuerdo al Capítulo V de la mencionada Ley de Vías Pecuarias.

H. Sobre la segregación de fincas rústicas cabe recordar que el artículo 24 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha, establece que serán indivisibles, salvo por causa no imputable al propietario, las parcelas forestales de superficie inferior a 100 hectáreas.

I. Asimismo. Las actividades que impliquen modificación o descuaje de cubiertas vegetales de matorral o arbolado, o la roturación de terrenos forestales, requerirá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de castilla-La Mancha, autorización previa de los Servicios Periféricos de Agricultura de Toledo dirigiendo la correspondiente solicitud al Servicio de Montes y Espacios Naturales.

Una vez que sea aprobado el instrumento de gestión del área protegida afectada (LIC y ZEPA), prevalecerán sus disposiciones sobre la Normas Subsidiarias de Parrillas, y estas últimas deberán ser adaptadas.

Los usos permitidos para cada una de las subcategorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección, conforme a estas condiciones y a la clasificación de usos del art. 11 del RSR, serán los siguientes:



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

5.4.2.1.1.- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental

Los usos permitidos serán los siguientes:

1.- Usos adscritos al sector primario

- todos
- en el caso de actividades del sector primario, las edificaciones o construcciones deben estar en todo caso vinculada a una superficie de explotación suficiente de cara a su viabilidad económica, debiendo acreditarse dicha suficiencia mediante estudio técnico y económico.

2.- Uso residencial familiar

- ninguno

3.- Usos dotacionales de titularidad pública

- todos

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

4.a .- usos industriales y terciarios

- ninguno

4.c .- usos dotacionales de equipamientos

- redes de servicios

5.- Actividades asociadas

- división de fincas y segregación de terrenos
- vallados y cerramientos de parcelas
- reforma o rehabilitación de edificaciones existentes



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

Las vías pecuarias así como sus dos bandas de protección de 5 metros se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección en la subcategoría de suelo rústico de protección ambiental.

Vía pecuaria “Cordel de Merinas”

La vía pecuaria figura descrita en el Anexo de Vía Pecuaria de las NN.SS. vigentes.

En dicho Anexo se refleja la descripción realizada por D. Ricardo López de Merlo, Perito Agrícola del Estado en el estudio de dicha vía pecuaria que realizó el 30 de enero de 1965.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de 37,61m en todo su recorrido (a excepción de un kilómetro y medio aproximadamente que lleva, en parte de su recorrido, en anchura por el termino de Arenas de San Pedro)



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

5.4.2.1.2.- Suelo rústico no urbanizable de protección natural

Los usos permitidos serán los siguientes:

1.- Usos adscritos al sector primario

- todos (incluso vivienda vinculada)
- en el caso de actividades del sector primario, las edificaciones o construcciones deben estar en todo caso vinculada a una superficie de explotación suficiente de cara a su viabilidad económica, debiendo acreditarse dicha suficiencia mediante estudio técnico y económico.

2.- Uso residencial familiar

- ninguno

3.- Usos dotacionales de titularidad pública

- todos

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

4.a .- usos industriales

- ninguno

4.b .- usos terciarios

- en cuanto a los usos terciarios, los comerciales-artesanía, hostelería y hoteles-turismo rural sólo se permitirán en el entorno inmediato de carreteras o en edificaciones preexistentes que no sean susceptibles de procedimiento disciplinario o de restauración de la legalidad urbanística.

4.c .- usos dotacionales de equipamientos

- redes de servicios

5.- Actividades asociadas

- división de fincas y segregación de terrenos
- vallados y cerramientos de parcelas
- reforma o rehabilitación de edificaciones existentes

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.
En Parrillas, a 12/06/2014.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

A la subcategoría del suelo correspondiente a la reserva fluvial, le será de aplicación el Decreto 35/2002 de 12/03/2002, por el que se declara la Reserva Fluvial de los Sotos del Río Guadyerbas y Arenales del Baldío de Velada, con los criterios que en el se establecen en su Anejo 2 de Clasificación y Regulación de los usos, aprovechamientos y actividades en la Reserva Fluvial.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

5.4.2.1.3.- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural

Los usos permitidos serán los siguientes:

1.- Usos adscritos al sector primario

- todos
- en el caso de actividades del sector primario, las edificaciones o construcciones deben estar en todo caso vinculada a una superficie de explotación suficiente de cara a su viabilidad económica, debiendo acreditarse dicha suficiencia mediante estudio técnico y económico.

2.- Uso residencial familiar

- ninguno

3.- Usos dotacionales de titularidad pública

- todos

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

4.a .- usos industriales

- ninguno

4.b .- usos terciarios

- en cuanto a los usos terciarios, los comerciales-artesanía, hostelería y hoteles-turismo rural sólo se permitirán en el entorno inmediato de carreteras o en edificaciones preexistentes que no sean susceptibles de procedimiento disciplinario o de restauración de la legalidad urbanística.

4.c .- usos dotacionales de equipamientos

- redes de servicios

5.- Actividades asociadas

- división de fincas y segregación de terrenos
- vallados y cerramientos de parcelas
- reforma o rehabilitación de edificaciones existentes

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.

FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.
En Parrillas, a 12/06/2014.



Actualmente se encuentra realizado el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural del término municipal de Parrillas y se está pendiente de que se apruebe, por la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la JCCM, el **Documento de Protección del Patrimonio Cultural para los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística en el Planeamiento Urbanístico** del término municipal de Parrillas, que deberá ser remitido al Ayuntamiento en cumplimiento de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

En el momento de elaboración de esta Modificación Puntual de las NNSS se tiene conocimiento de un BORRADOR del citado documento, el cual se incluye como ANEXO a la presente modificación de las NNSS.

Una vez resuelto por la Dirección General de Cultura y en caso de que se hayan realizado modificaciones con respecto al borrador existente a la fecha, se deberá ajustar la presente Modificación Puntual al documento resuelto, el cual deberá ser incorporado como Anexo.

Este régimen de suelo no urbanizable de protección cultural se aplicará a los terrenos incluidos dentro de los Ámbitos de Protección en sus categorías AI y AII que señala el documento citado.



5.4.2.2.- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras

Los usos permitidos serán los siguientes:

1.- Usos adscritos al sector primario

- todos
- en el caso de actividades del sector primario, las edificaciones o construcciones deben estar en todo caso vinculada a una superficie de explotación suficiente de cara a su viabilidad económica, debiendo acreditarse dicha suficiencia mediante estudio técnico y económico.

2.- Uso residencial familiar

- ninguno

3.- Usos dotacionales de titularidad pública

- todos

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

4.a .- usos industriales

- ninguno

4.b .- usos terciarios

- comerciales de artesanía y productos de la zona en el entorno inmediato de carreteras o en edificaciones preexistentes que no sean susceptibles de procedimiento disciplinario o de restauración de la legalidad urbanística.

5.- Actividades asociadas

- división de fincas y segregación de terrenos
- vallados y cerramientos de parcelas
- reforma o rehabilitación de edificaciones existentes

A continuación se detallan las condiciones particulares para los suelos rústicos no urbanizables de especial protección de infraestructuras eléctricas y del sistema de comunicaciones de carreteras.



5.4.2.2.1.- Suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras eléctricas.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1955 de 2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar ó edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

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 menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968.

(U = Tensión compuesta en KV)

- Edificios y construcciones a $3,3 + U/100$ m. con un mínimo de 5 m.
- Bosques, arbolado y masas de arbolado: $1,5 + U/100$ m. con un mínimo de 2 m.

- En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios ó instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria del 20 de noviembre de 1966).

Dada la existencia de una línea eléctrica de 20 KV, se clasificará a ambos lados de la misma, bandas de 5 m. de anchura de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras eléctricas.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino. Secretario.

5.4.2.2.2.- Suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras del sistema de comunicaciones de carreteras.

Se regula en el Capítulo III (apartado 3.3.1.1). Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 7 de 2002, de 9 de mayo, de modificación de la Ley 9 de 1990, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha, para las vías que se desarrollan íntegramente en los límites de la comunidad autónoma. Y supletoriamente la Ley 25 de 1998, de 29 de julio, y el Reglamento General de Carreteras de 8 de noviembre de 1977.

En concreto, para la caracterización de los terrenos ocupados por la red viaria y su entorno, se estará a lo dispuesto en el capítulo IV de dicha Ley autonómica, donde se establece el uso de los mismo como zonas de dominio público, servidumbre y de protección, con una cuantificación en metros de las franjas correspondientes, distinguiendo autopistas, autovías y vías rápidas del resto de las carreteras.

- Para las vías del primer tipo, las zonas 1, 2 y 3 tendrán respectivamente los siguientes límites: Ocho, veinticinco y cien metros respectivamente.

- Para el resto de las carreteras las zonas 1, 2 y 3 tendrán respectivamente los siguientes límites: Tres, ocho y treinta metros respectivamente.

Al margen de esta zonificación, la línea de edificación deberá situarse, en el primer tipo de vías mencionado a 50 metros desde la arista exterior de la calzada; a 25 metros en las carreteras de la red básica y a 18 metros en el resto de carreteras.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO

AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS RAPIDAS

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



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO

RESTO DE CARRETERAS

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

El término municipal de Parrillas se ve afectado por las carreteras nacional CN 502 y la autonómica TO-9101-V. En ambas carreteras, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del RSR, se establecen bandas de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras del sistema de comunicaciones de carreteras, de 8 m. contados a partir de la arista exterior de la explanación, que incluyen los terrenos de dominio público de carreteras así como sus zonas de servidumbre.



5.4.2.3.- Otras consideraciones aplicables al suelo rustico no urbanizable de especial protección

En las zonas que se correspondan con varias subcategorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección, según se establece en el Decreto 242/2004 de Suelo Rústico, se optará por incluirlas en la categoría que les otorgue mayor protección, sin perjuicio de que a la hora de establecer su efectiva ordenación sean tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyeran.

5.4.2.4.- Definición de núcleo de población en suelo rústico no urbanizable de especial protección

A efectos de aplicación de estas Normas Subsidiarias en el suelo rústico no urbanizable de especial protección, se entenderá por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro edificaciones, siempre que, además de dar lugar a la demanda de servicios ó infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica ó de carácter específicamente urbano, se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

- 1º. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de gravedad en las plantas de cada una de las cuatro edificaciones sea inferior a 4 Ha.
- 2º. La distancia entre los centros de gravedad de dos edificaciones constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro edificaciones antes citadas, sea menor de 100 m.
- 3º. Que las cuatro edificaciones estén afectadas por más de un servicio urbanístico común.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

5.4.2.5.- Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo rustico no urbanizable de especial protección

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo rústico no urbanizable de especial protección y con el fin, por otra parte, de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda la edificación nueva a construir en este tipo de suelo cumpla las siguientes condiciones:

- a) Se tendrá en cuenta que cada nueva edificación en relación con cualquier grupo de tres edificaciones, próximas ya existentes no constituyan núcleo de población, tal como se definió en el apartado anterior.
- b) La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la edificación habrá de tener una superficie mínima de 3 Ha, salvo en el caso de que se trate de una edificación aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales en que se podrá reducir la superficie a 1,5 Ha.
- c) La distancia entre los centros de gravedad de las edificaciones a construir y cualquier otra edificación ya existente en sus proximidades debe ser superior a 100m.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

5.4.3.- Suelo rústico de reserva (SRR)

En el suelo rústico de reserva en cuanto a usos actividades y actos en el mismo, se podrán llevar a cabo todos los usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados que se detallan en el Art. 11 del Reglamento de Suelo Rústico, que resumidamente se enumeran a continuación:

1.- Usos adscritos al sector primario

- todos

2.- Uso residencial familiar

- vivienda unifamiliar aislada

3.- Usos dotacionales de titularidad pública

- todos

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

4.a .- usos industriales

- industria extractiva
- depósitos de materiales
- depósitos de residuos
- campas de vehículos o maquinaria
- actividades industriales y productivas que precisen emplazarse en suelo rústico, según las circunstancias concurrentes indicadas en el Artículo 23.1 del RSR.

4.b .- usos terciarios

- comerciales de artesanía y productos de la zona
- hostelería
- hoteles/turismo rural
- campamentos/campings



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

4.c .- usos dotacionales de equipamientos

- redes de servicios
- áreas de servicio y estaciones de suministro
- cementerios
- actividades ligadas a la Defensa Nacional

5.- Actividades asociadas

- división de fincas y segregación de terrenos
- vallados y cerramientos de parcelas
- reforma o rehabilitación de edificaciones existentes

En todos los casos estos actos y actividades habrán de estar permitidos expresamente por la legislación sectorial vigente.

Quedan prohibidos todos aquellos usos y actividades no incluidos entre los permitidos.

5.4.3.1. Definición del núcleo de población en suelo rustico de reserva

Se entenderá por núcleo de población en el suelo rústico reserva el constituido como mínimo por cuatro edificaciones siempre que, además de dar lugar a la demanda de servicios ó infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica ó de carácter específicamente urbano, se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas.

1º. La superficie delimitada por la poligonal formada uniendo los centros de gravedad de las plantas de cada una de las cuatro edificaciones sea inferior a 3 Ha.

2º. Que las cuatro edificaciones estén afectadas por más de un servicio urbanístico común.



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

5.4.3.2. Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo rustico de reserva

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo rústico de reserva y con el fin, por otra parte de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva a construir en este tipo de suelo cumpla las siguientes condiciones:

a) Se tendrá en cuenta que cada nueva edificación en relación con cualquier grupo de tres edificaciones, próximas ya existentes no constituyan núcleo de población, tal como se definió en el apartado anterior.

b) La parcela en cuyo terreno se pretende construir la edificación habrá de tener una superficie mínima de 1,00 Ha.

5.4.4.- La calificación urbanística del suelo rústico.

El suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de la ejecución de las obras que se prevé en el Art. 60 del TRLOTAU, y según establece el Apartado 3º número 1 del Art. 54 de la referida ley.

En todos los casos se estará a lo establecido en el Art. 60 f) del TRLOTAU, para las calificaciones para equipamientos e instalaciones de carácter terciario, y condicionada por tanto a la resolución satisfactoria de las infraestructuras y los servicios precisos para el funcionamiento interno de la instalación, según se prevé en el referido Artículo.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección se estará en cuanto a usos atribuibles mediante calificación urbanística a lo establecido en el Artículo 61 del TRLOTAU.

Las posibles calificaciones urbanísticas, por todo lo anteriormente expuesto, aparte de atender a la provisión de equipamientos de utilidad pública e interés social, aportan dichas dotaciones bajo control municipal y por los procedimientos y requisitos



Fdo. José Luis Sobrino Sobrino.

administrativos de obtención de la calificación urbanística, previstos en los artículos 63 y 64 del TRLOTAU siendo el Órgano de la Administración competente la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística ó el Ayuntamiento según se especifica en el apartado 4 del referido Artículo 64 de la referida Ley.

5.4.5.- Fijación de criterios de ordenación para el suelo rústico de reserva

De acuerdo con lo especificado en los artículos 24.1.f TRLOTAU y 19.7 RPLOTAU se fijan los siguientes criterios mínimos para la ordenación del suelo rústico:

1º.- En el suelo rústico de reserva serán posibles todas aquellas actuaciones permitidas para esta clase de suelo en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004).

2º.- 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:

1. La actuación urbanizadora solo podrá ser propuesta una vez desarrolladas las actuaciones sobre el suelo urbanizable previsto en estas NN. SS.
2. Las actuaciones deberán ser inmediatas al casco urbano. La actuación urbanizadora que se proponga deberá tener contacto directo en parte de su perímetro con suelo urbano consolidado, o con suelos urbanos no consolidados cuyos instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión hayan sido aprobados definitivamente y deberá tener la dimensión mínima que permita su viabilidad.
3. 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.



4. Las densidades residenciales de las actuaciones urbanizadoras deberán ser:

- Densidad baja (entre 10 y 25 viviendas/Ha).

5. Intensidades de Edificación.

Se establece el siguiente coeficiente de edificabilidad:

- Actuaciones inmediatas al casco urbano y su zona de expansión...0,4 m²/m²

Todos estos criterios y determinaciones para la ordenación del Suelo Rústico de Reserva tienen la consideración de Determinaciones de la Ordenación Estructural, de acuerdo con lo especificado en el Art. 19 del RPLOTAU.

5.4.6.- Requisitos mínimos para división, parcelación o segregación de fincas.

La división, segregación o parcelación de fincas en suelo rústico deberá cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación y los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, los requisitos particulares establecidos en el Artículo 35.2 del RSR, en cuanto a superficies mínimas de las fincas resultantes.

MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ. Arquitecto.
FERNANDO FIERRO MARTÍN. Letrado.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el día 05/03/2014, habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios.
En Parrillas, a 12/06/2014.



Talavera de la Reina, febrero de 2.014

AYUNTAMIENTO DE PARRILLAS



MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ

Arquitecto Colegiado nº 0031 COACM -Toledo



FERNANDO FIERRO MARTÍN

Letrado 50.755 ICAM