

CAPITULO VIII.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO

URBANIZABLE.

8.1.- AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

8.1.1.- DEFINICION Y AMBITO.

8.1.2.- CATEGORIAS.

8.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

8.1.4.- INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

8.2.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

8.2.1.- CRITERIOS DE UTILIZACION.

8.2.2.- USOS ADMITIDOS Y PROHIBIDOS.

8.2.3.- CARACTER DE LAS LIMITACIONES.

8.2.4.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

8.2.5.- NORMAS CONCURRENTES.

8.3.- DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

8.3.1.- DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

8.3.2.- DETERMINACIONES.

8.4.- PARCELACIONES RUSTICAS.

8.4.1.- CONCEPTO DE PARCELACION.

8.4.2.- CARACTER RUSTICO.

8.4.3.- LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACION URBANISTICA
PREVIA.

8.4.4.- DOCUMENTACION DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACION.

8.4.5.- UNIDAD MINIMA DE CULTIVO Y PARCELA MINIMA.

8.4.6.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

8.4.7.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ANTERIORES.

8.4.8.- PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO.

8.4.9.- EXPROPIACIONES.

8.5.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

8.5.1.- OBRAS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES PERMITIDAS.

8.5.1.1.- OBRAS PERMITIDAS.

8.5.1.2.- OBRAS PROHIBIDAS.

8.5.1.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

8.5.1.4.- LICENCIA Y AUTORIZACION PREVIA.

8.5.1.5.- OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

8.5.1.6.- PLANES ESPECIALES.

8.5.1.7.- PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO.

8.5.2.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS.

8.5.2.1.- INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS.

8.5.2.2.- VIVIENDAS ANEXAS.

8.5.2.3.- LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACION URBANISTICA PREVIA.

8.5.2.4.- UNIDAD MINIMA DE CULTIVO Y PARCELA MINIMA.

8.5.2.5.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

8.5.2.6.- NORMATIVA E INSTRUCCIONES ESPECIFICAS.

8.5.3.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.

8.5.3.1.- LICENCIA Y AUTORIZACION URBANISTICA PREVIA.

8.5.3.2.- UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL.

8.5.3.3.- TIPOS.

8.5.3.4.- SERVICIO A LAS OBRAS PUBLICAS.

8.5.3.5.- CONDICIONES DE PARCELA.

8.5.3.6.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

8.5.3.7.- NORMATIVA E INSTRUCCIONES ESPECIFICAS.

8.5.4.- ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.

8.5.4.1.- SITUACIONES.

8.5.4.2.- LICENCIAS Y AUTORIZACION PREVIA.

8.5.4.3.- INTERES SOCIAL.

8.5.5.- TRAMITACION Y DOCUMENTACION DE LOS EXPEDIENTES
DE AUTORIZACION URBANISTICA.

8.5.5.1.- TRAMITACION DE LA AUTORIZACION.

8.5.5.2.- DOCUMENTACION DE LA SOLICITUD DE
AUTORIZACION.

8.5.5.3.- LICENCIA DE OBRAS Y PROYECTO TECNICO.

8.5.6.- CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION.

8.5.6.1.- ALTURA.

8.5.6.2.- UBICACION EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

8.5.6.3.- OCUPACION DE PARCELA.

8.5.6.4.- CUBIERTAS.

8.5.6.5.- CERRAMIENTOS DE FINCAS.

8.5.6.6.- EXCEPCIONES.

8.5.7.- CONDICIONES HIGIENICAS, SANEAMIENTO Y
SERVICIOS.

8.5.7.1.- SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

8.5.7.2.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

8.5.7.3.- NORMATIVA APLICABLE.

8.5.8.- CONDICIONES ESTETICAS.

8.5.8.1.- CONDICIONES ESTETICAS GENERALES.

8.5.8.2.- ARBOLADO.

8.5.8.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS.

8.5.8.4.- CARTELES DE PUBLICIDAD.

8.6.- ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y
MICROLOCALIZACION.

8.6.1.- OPORTUNIDAD.

8.6.2.- FINES.

8.6.3.- METODO.

8.6.4.- RESOLUCION.

8.7.- CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION Y DEFINICION DEL
RIESGO DE SU FORMACION.

8.7.1.- NUCLEO DE POBLACION.

8.7.2.- RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

8.8.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE
POR AFECCIONES DIVERSAS.

8.8.1.- CONCEPTO Y TIPOS.

8.8.1.1.- CONCEPTO Y NORMATIVA APLICABLE.

8.8.1.2.- TIPOS.

8.8.2.- NORMATIVA CONCURRENTES QUE SUPONE UNA AFECION
CAUTELAR DE PROTECCION.

8.8.3.- SUPERPOSICION DE PROTECCIONES.

8.8.4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO
URBANIZABLE.

8.8.5.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO
URBANIZABLE ESPECIALMENTE POR AFEECCION DE LAS
PECULIARIDADES DEL TERRENO.

CAPITULO VIII.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

8.1.- AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS

8.1.1.- Definición y ámbito

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del Término Municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del Término Municipal.

8.1.2.- Categorías

El suelo no urbanizable se articula según una única categoría de suelo no urbanizable común.

Los terrenos afectados por esta clasificación se delimitan en el Plano de clasificación del suelo.

8.1.3.- Suelo no urbanizable común

El suelo no urbanizable común está constituido por aquellas áreas en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección. En los terrenos que forman parte de esta categoría son de aplicación, pues, todas las Normas contenidas en este Capítulo.

8.1.4.- Infraestructuras y sistemas generales

En el plano de clasificación del suelo del Término Municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del suelo no urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la Norma 8.5.3 para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

8.2.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

8.2.1.- Criterios de utilización

El suelo no urbanizable deberá de utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

8.2.2.- Usos admitidos y prohibidos

Los usos propios del suelo no urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el suelo urbano. Las limitaciones que les imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el suelo no urbanizable, aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél.

8.2.3.- Carácter de las limitaciones

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas -que se regulan en 8.5- lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del suelo no urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

8.2.4.- Actos sujetos a Licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo III de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de Licencia Municipal.

En particular están sujetas a Licencia Municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, las parcelaciones y construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos respectivamente en las Normas contenidas en 8.4 y 8.5.

No están sujetos al otorgamiento de la Licencia Municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, no enumerados en el Capítulo III, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento

existentes.

8.2.5.- Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella Normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta Normativa concurrente tienen el carácter de previas a la Licencia Municipal, y no tendrán en ningún caso, la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

8.3.- DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.3.1.- Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el suelo no urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

8.3.2.- Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación se atenderán a lo previsto en el Capítulo III de esta Normativa.

8.4.- PARCELACIONES RUSTICAS

8.4.1.- Concepto de Parcelación

Por Parcelación, a efectos de esta Normativa, se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la Legislación Hipotecaria, así como, de si se trata de actos con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en Documentos Públicos o Privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

8.4.2.- Carácter Rústico

En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se utilizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la Norma 8.7.

8.4.3.- Licencia Municipal y autorización Urbanística previa

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de Licencia Municipal. Para poder otorgar la Licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Castilla-La Mancha, previo Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e Informe del Ayuntamiento correspondiente.

Para obtener la Autorización Urbanística y Licencia Municipal, se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el Expediente a la Consejería

de Ordenación del Territorio, acompañado del Informe de la Corporación. El Informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del Expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

8.4.4.- Documentación de la Solicitud de Autorización

La Documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la Solicitud de Autorización para una parcelación rústica será la siguientes:

1.- Memoria Justificativa de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y

destino de la parcela a la que se adscribe y en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela, y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de Situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del Plano 1:5.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- Plano de Detalle con delimitación de la finca y de las resultantes así como la localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como Documento adicional.

4.- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Ordenación del Territorio o de Agricultura y Ganadería, podrán solicitar del interesado la aportación de Documentación adicional relativa a Escrituras de Propiedad de la finca, Certificación Catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del Expediente.

8.4.5.- Unidad mínima de cultivo y parcela mínima

No será autorizada una parcelación rústica si cada una de las parcelas resultantes de la misma no cumple el requisito de ser de mayor superficie que la de la unidad mínima de cultivo regulada por la Legislación Agraria.

En la fecha de aprobación de estas Normas, la unidad mínima de cultivo, se fija en una hectárea para secano y 0,25 hectáreas para regadío.

Excepcionalmente, se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

A.-Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica del territorio o sistema general.

B.-Cuando se pretenda construir en la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social, en cuyo caso, tanto la parcela como la instalación deberán cumplir las condiciones mínimas que se regulan en la Norma 8.5.6.

En este caso, deberá procederse conjuntamente a la tramitación de las solicitudes de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate. La autorización concedida caducará si transcurrido el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización de la parcelación, no se hubiere iniciado la construcción de la instalación.

C.-Cuando sea para unirla a otra u otras colindantes, que de esta forma completen o amplíen la superficie de la unidad mínima de cultivo, siempre que la superficie de la finca matriz segregada no pase a ser inferior a la unidad mínima de cultivo.

En este caso la autorización para la segregación estará sometida a la condición de inscribir simultáneamente en el Registro la agregación de la parcela segrega a las colindantes.

8.4.6.- Edificaciones existentes

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de Ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

8.4.7.- Licencias y Autorizaciones anteriores

Tampoco podrá utilizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o Licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

8.4.8.- Protección del dominio público

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la Licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8.4.9.- Expropiaciones

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un Expediente de expropiación.

8.5.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

8.5.1.- Obras. Instalaciones y edificaciones permitidas

8.5.1.1.- Obras permitidas

En el suelo no urbanizable común, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

A.-Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones de la Norma 8.5.2.

B.-Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que havan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones de la Norma 8.5.3.

8.5.1.2.- Obras prohibidas

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como aquellas afectas a los usos que en 8.2.2 se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

8.5.1.3.- Edificaciones existentes

Las actuaciones permitidas en edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo, se regularán por lo

dispuesto en la Norma 8.5.4.

8.5.1.4.- Licencia y autorización previa

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el suelo no urbanizable está sujeta a la Licencia Municipal y a la previa autorización de los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla-La Mancha, siguiendo el trámite indicado en la Norma 8.8.5.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de Licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones, deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

8.5.1.5.- Otras autorizaciones administrativas

Las autorizaciones administrativas exigidas en la Legislación agraria de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también el carácter de previas a la Licencia Municipal, no produciendo en ningún caso los efectos de la Licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se derivan de la ausencia de una, otra o ambas.

8.5.1.6.- Planes especiales

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Ordenación del Territorio, podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la Autorización

Urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración de actividades que requieran de una Ordenación previa.

8.5.1.7.- Protección del dominio público

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la Autorización y la Licencia, se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en la Normas 8.4.8.

8.5.2.- Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias

8.5.2.1.- Instalaciones de explotaciones agrarias

Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar, edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las destinada a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la Normativa agraria.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendidas con ninguna de las existentes.

8.5.2.2.- Viviendas anexas

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará

en el mismo Expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas, habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda queda vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población, según se define en el punto 8.7 de esta Normativa.

- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150,00 metros cuadrados, salvo que la composición general permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.

8.5.2.3.- Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en 8.5.2.1 y 8.5.2.2, están sujetas a Licencia Municipal que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Castilla-La Mancha.

La tramitación y el contenido del Expediente de Autorización, se ajustará a lo determinado en la Norma 8.5.5 siguiente.

8.5.2.4.- Unidad mínima de cultivo y parcela mínima

Las construcciones a que se refieren los párrafos 8.5.2.1 y 8.5.2.2 anteriores deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reunan la condición de unidad

mínima de cultivo.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación, de forma, que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de explotación. Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la Autorización Urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la Autorización no producirá efecto alguno.

8.5.2.5.- Condiciones de uso y edificación

Las condiciones de edificación, higiénicas de seguridad y estéticas son, con carácter general las que se expresan en la Normas 8.5.6 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas generales de uso y edificación de esta Normativa.

8.5.2.6.- Normativa e Instrucciones específicas

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la Normativa

específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

8.5.3.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

8.5.3.1.- Licencia y Autorización urbanística previa

Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a Licencia Municipal que solo podrá otorgarse previa autorización del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, según lo indicado en el Artículo 86 de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del Expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la Norma 8.5.5.

8.5.3.2.- Utilidad Pública e Interés Social

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la Legislación o de la declaración en este sentido de los Organos Administrativos competentes.
- Su consideración de interés social por la Comunidad de Castilla-La Mancha en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio,

siendo el Consejero de Ordenación del Territorio quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

8.5.3.3.- Tipos

Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

A- Infraestructuras y sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales o supramunicipales que, parcial o totalmente, deban implantarse en el suelo no urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

B- Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tendan que estar asociadas al medio rural. Se pueda citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, granjas-escuela, centros de estudio del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

C- Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el suelo no urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípias o centros de vuelo para vehículos aeroligeros.

D- Viviendas anexas.

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares asociadas a instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto 3.3.2.2.

8.5.3.4.- Servicio a las obras públicas

Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

8.5.3.5.- Condiciones de parcela

Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A/ anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la Norma 8.5.6.

8.5.3.6.- Condiciones de uso y edificación

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, de carácter general, las que se fijan en las Normas 8.5.6 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa.

8.5.3.7.- Normativa e Instrucciones específicas

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la Normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

8.5.4.- Actuaciones sobre edificaciones existentes.

8.5.4.1.- Situaciones

Las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable en la fecha de aprobación de estas Normas, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

A.- Edificaciones ajustadas a Planeamiento

Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa, y en particular, en cuanto a los usos a los establecidos en la Norma 8.5.2 ó en la 8.5.3 según el tipo de instalación de que se trate, y en cuanto a la edificación a las fijadas en la Norma 8.5.6 y siguientes.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse por el procedimiento descrito en la Norma 8.5.5, en el curso del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- * La seguridad de las personas y bienes.
- * La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- * La corrección del impacto de la instalación y de la

actividad en el medio.

* Y la integridad del dominio público.

Se estará obligado a la realización de las obras, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla-La Mancha puedan fijar en el trámite de Autorización Urbanística y concesión de la Licencia de Obras.

B) Edificaciones fuera de Ordenación (salvo industrias)

Edificaciones e instalaciones que queden fuera de Ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa. Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el apartado C de esta Norma.

En estos supuestos solo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- * La seguridad de las personas y bienes.
- * La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- * La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- * La integridad del dominio público.

Podrán, asimismo, autorizarse obras de consolidación en las condiciones del Artículo 60.3 de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior.

Sin embargo, no se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que se consideren expresamente susceptible de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente, a todas las actuaciones, no amparadas por Licencia u Orden de Ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso, podrán realizarse ampliaciones de volumen

o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

En el caso de que la actividad sea incompatible con el medio en que se ubica, deberán preverse las medidas para que se produzca el cese de la actividad en el plazo fijado en estas Normas.

C) Industrias fuera de Ordenación

Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de Ordenación. En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado B) anterior para las instalaciones fuera de Ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación del Artículo 61 de la Ley del Suelo, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con el medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general, obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación de la Norma 8.5.6.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente -garantizadas en este caso mediante aval- las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado B).

8.5.4.2.- Licencia y Autorización previa

Todas las actuaciones citadas están sujetas a Licencia Municipal y necesitarán la previa autorización del Organo Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Castilla-La Mancha, según el procedimiento descrito en la Norma 8.5.5.

8.5.4.3.- Interés social

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

8.5.5.- Tramitación y Documentación de los Expedientes de Autorización Urbanística.

8.5.5.1.- Tramitación de la Autorización

El trámite de solicitud de Autorización Urbanística, previo a la Licencia Municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda acompañado del preceptivo Informe de la Corporación. El Informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del Expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social, el citado Informe Municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento, en cuanto al interés social de la instalación para el Municipio.

8.5.5.2.- Documentación de la solicitud de Autorización

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la Solicitud de Autorización será la siguiente:

A) Con carácter general:

1.- Memoria Justificativa del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca que aporte información sobre: Propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1/500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías, y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los Planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de esta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica se acompañará también este como documentación complementaria.

B- Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el Expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 8.7.

4.- Será imprescindible acompañar a la Solicitud la Documentación acreditativa del Deslinde del Dominio Público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Ganadería o la de Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del Expediente.

8.5.5.3.- Licencia de Obras y Proyecto Técnico

Una vez autorizada la instalación por el Organo competente de la Comunidad de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la Licencia de Obras. En el caso de que en el Expediente de Autorización no se hubiere incluido el Proyecto completo de la instalación, el solicitante

deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho Proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la Licencia será anulable.

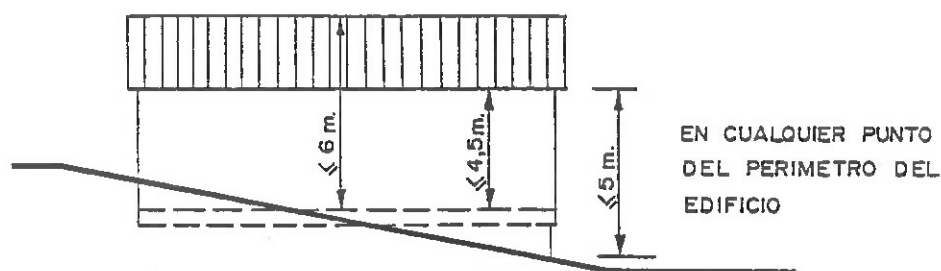
8.5.6.- Condiciones comunes de edificación.

8.5.6.1.- Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros.



Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

8.5.6.2.- Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la Normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses las edificaciones se atenderán a las condiciones que establecen en la Norma 8.8.4 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

8.5.6.3.- Ocupación de parcela

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el diez por ciento de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro treinta por ciento de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material, al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

8.5.6.4.- Cubiertas

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los

habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

8.5.6.5.- Cerramientos de fincas

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos o puntas.

El cerramiento deberá retranguerse como mínimo:

- cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la Norma 8.8.4.

8.5.6.6.- Excepciones

El Organo de la Comunidad de Castilla-La Mancha competente para la autorización de la instalación, excepcionalmente y previa justificación podrá eximir del cumplimiento de los límites anteriores para los supuestos siguientes:

- A- Respecto a exceso de altura, para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificada su necesidad para el funcionamiento de la misma, como podría ser el caso de un silo siendo este motivo suficiente para poder exigir que el promotor realice un Estudio de Impacto Ambiental en los términos que se determinan en la Norma 8.6, a la vista del cual el citado Organo decidirá.
- B- Respecto a los menores retranqueos, cuando se justifiquen condiciones de la finca y la instalación que lo aconsejen. Para adosarse al lindero a de contarse con el permiso del propietario colindante.
- C- Respecto al exceso de ocupación sobre la señalada, cuando se justificase su necesidad para el conveniente funcionamiento de la instalación.

D- Respecto a las soluciones de cubiertas, cuando se requiera por las características peculiares de la instalación, en cuyo caso se justificará especialmente la adecuación al entorno de la solución adoptada.

E- Respecto al cerramiento, cuando se requiera por condiciones de la instalación, medidas de seguridad, protección, etc.

8.5.7.- Condiciones higiénicas, de saneamiento y servicios.

8.5.7.1.- Saneamiento y servicios.

Deberán quedar justificados en la Solicitud de Autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Ordenación del Territorio solicitar del promotor previamente a la Autorización Urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

8.5.7.2.- Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

8.5.7.3.- Normativa aplicable

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en las Normas 7.2.2 a 7.2.4.

8.5.8.- Condiciones estéticas

8.5.8.1.- Condiciones estéticas generales

En aplicación de lo establecido en el Artículo 73 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

8.5.8.2.- Arbolado

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente Proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución, se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

8.5.8.3.- Condiciones específicas

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y del Organismo de la Comunidad de Castilla-La Mancha competente para la Autorización Urbanística, dictar Normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos

en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

8.5.8.4.- Carteles de publicidad

Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la Normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otro un mínimo de 300 metros. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3 metros de altura y 5 metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

8.6.- ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.

8.6.1.- Oportunidad.

En la tramitación de la Autorización Urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

8.6.2.- Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados.
- La degradación física del entorno, el almacenaje o estacionamiento inadecuados, movimientos de tierras, transformación de la vegetación, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.6.3.- Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1. IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que pueda afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
2. IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del Proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
3. ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el Proyecto.
4. VALORACION DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de Proyecto, construcción o funcionamiento, se detectan.
5. MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del Proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas correctoras, quedando el citado Proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

8.6.4.- Resolución.

A la vista de dicho Estudio, el Órgano Administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

8.7.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACION Y DEFINICION DEL RIESGO DE SU FORMACION.

8.7.1.- Núcleo de población.

Se entiende en estas Normas como núcleo de población aquella asociación de edificaciones destinadas a vivienda familiar que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, puedan llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento y depuración de residuos y vertidos, o distribución de energía eléctrica.

8.7.2.- Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población -y definen por tanto el riesgo de formación- son las siguientes:

1- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

A- Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

B- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

C- Por la construcción de alguna red de de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

D- Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en áreas en que no está prevista la concentración de actividades en estas Normas.

8.8.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE POR AFECCIONES DIVERSAS

8.8.1.- Concepto y Tipos

8.8.1.1.- Concepto y Normativa aplicable

Al suelo no urbanizable por afecciones diversas, le es de aplicación la Normativa Específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo de la afección así como las restantes Normas de este Capítulo, en tanto no entren en contradicción con esta Normativa Específica.

8.8.1.2.- Tipos

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los siguientes:

- Suelo no urbanizable afectado por cauces, lagunas y embalses.
- Suelo no urbanizable afectado por las peculiaridades del terreno.

8.8.2.- Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa Legal Específica, como son las limitaciones derivadas de la Legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y Normativa concordante en

el entorno de cauces y láminas de agua, se aplicarán las limitaciones establecidas en la Norma 8.8.1 y en la 8.5.1.

8.8.3.- Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8.8.4.- Condiciones específicas del suelo no urbanizable por afección de cauces, lagunas y embalses.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en el desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1.985, de dos de Agosto de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- once metros en cauces de corrientes naturales discontinúas.
- veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.- Construcciones

Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el suelo no urbanizable común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los

recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones según la Norma S.S.4, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el inventario de Instalaciones en suelo no urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos lindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

B.- Vertidos.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realizan mediante emisario y provenientes de una depuración en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

C.- Deposito de residuos.

Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir un peligro en el sentido descrito en B.

D.- Escorrentia y cauces.

Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

E.- Cerramientos

Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

F.- Limitación de usos en cuencas de abastecimiento

Para los ámbitos delimitados que pertenecen a subcuencas de embalses, zonas interembalses o cauces que vierten a los mismos, se prohíben:

- Los usos vinculados a la ganadería extensiva de vacuno no estabulado, así como cualquier otro tipo de ganado que por su intensidad de explotación pueda producir residuos que por escorrentía o infiltración en el terreno, convierta el uso en una fuente difusa de contaminación. A los efectos de estas Normas, se considera contaminación, la acción y el efecto descritos en el apartado B.

- Los usos agrícolas que para su desarrollo requieran la utilización de pesticidas o elementos de abonado no biodegradables o en cuantía tal que conviertan tal uso en una fuente difusa de contaminación.

8.8.5.- Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente por afección de las peculiaridades del terreno

Se refiere al suelo que está sometido a procesos o alteraciones geomorfológicas no deseables, como erosión activa, sedimentación, aterramientos, etc., o bien posee características geotécnicas muy desfavorables que implicarían un riesgo comprobado para usos y aprovechamientos que se pudieran dar en él, como zonas de hundimientos, zonas de disolución en yesos, dolinas, antiguos terraplenes no estabilizados, etc. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.- Estabilidad del suelo

Se prohíbe cualquier acción contraria a la estabilización del suelo (procesos de erosión-sedimentación) tales como desforestación arbórea o sub-arbustiva, realización de vertidos, impermeabilización de superficies, modificaciones topográficas, nueva apertura o ampliación de caminos, instalaciones temporales, etc.

B.- Construcciones

Se prohíbe cualquier tipo de construcción o instalación. Excepcionalmente se admitirán las construcciones e instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública que no sea posible emplazar en suelo no urbanizable común siempre que se garantice la protección frente a los riesgos enumerados.

C.- Movimientos de tierras

Sólo se permiten los movimientos de tierras que formen parte de proyectos de regeneración o recuperación del área y sean necesarios para tal fin.