



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NAVAHERMOSA  
(TOLEDO)

NOVIEMBRE 2016



1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
3. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN
4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
  - 5.1 Planeamiento vigente. Amparo jurídico de la Modificación Puntual
  - 5.2 Clasificación y calificación del suelo
  - 5.3 Ordenanza de aplicación
6. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN. ACTUALIZACIÓN DE LOS RETRANQUEOS DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA A LA LEGISLACIÓN ACTUAL
7. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL TRLOTAU
  - 7.1 Determinaciones de la Ley de ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (TR-LOTAU) según decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004.
  - 7.2 Determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley de ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (TR-LOTAU) según decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004
8. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
9. MODIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE LAS NN.SS.



## 1.-ANTECEDENTES (OE)

Por iniciativa del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NAVAHERMOSA (TOLEDO) se redacta la presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento de la localidad de Navahermosa (Toledo), con el objeto de adaptar las normas particulares de las construcciones en suelo no urbanizable sujeto a régimen normal de las Normas Subsidiarias Municipales así como la superficie máxima ocupada , los retranqueos mínimos , la altura máxima permitida y las construcciones permitidas a lo especificado en la legislación urbanística actual:

- Modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprobó el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Orden de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Las Normas Subsidiarias vigentes de Navahermosa datan del 10/09/1997, fecha de la aprobación definitiva de las mismas. En ellas se establece un retranqueo, para las citadas construcciones y edificaciones en Suelo Rústico de Reserva, de 20 metros a cualquier lindero , así mismo se establece que no tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 metros a la cumbre. La edificación máxima permitida es de 500 m<sup>2</sup> en instalaciones agropecuarias. Las construcciones permitidas serán las señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo.

## 2. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (OE)

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual de las condiciones de aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) vigentes de Navahermosa en el ámbito del Suelo Rústico de Reserva en cuanto a los retranqueos mínimos que deben establecer las construcciones y edificaciones sobre linderos y caminos o vías de acceso así como la ocupación máxima permitida y los parámetros de altura máxima permitida y las construcciones permitidas indicadas en las Normas Subsidiarias Municipales en la actualidad.



En cuanto al contenido de la modificación, se ciñe a la modificación del punto 7.6.2 del apartado 7.6 de las Normas Subsidiarias de Navahermosa donde se establecen las condiciones estéticas y de diseño de las construcciones permitidas en suelo no urbanizable sujeto a régimen normal ( en la nomenclatura actual Suelo Rústico de Reserva ).

### 3. AMBITO Y LOCALIZACIÓN (OE)

El ámbito correspondiente a esta Modificación Puntual de las NN.SS. se localiza en el Suelo no Urbanizable sujeto a Régimen Normal (comparable al Suelo Rústico de Reserva de la legislación actual) del término municipal de Navahermosa.

### 4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD (OE)

Puesto que la aprobación de las NN.SS. de Navahermosa se produjo con anterioridad a la entrada en vigor de la legislación urbanística que actualmente regula el Suelo Rústico de Reserva en Castilla La Mancha, se muestra conveniente la posibilidad de adaptar ciertas determinaciones de la legislación vigente sobre las que anteriormente se habían establecido, en el caso del documento que nos ocupa, la de los retranqueos de las construcciones y edificaciones en dicho suelo, la superficie máxima ocupada y la altura máxima permitida de las edificaciones .

### 5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 5.1 Planeamiento vigente. Amparo jurídico de la Modificación Puntual (OE)

El planeamiento vigente en el municipio de Navahermosa corresponde a las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 10/09/1997.

Este planeamiento está proyectado para una vigencia indefinida, sin menoscabo de las posibles modificaciones puntuales o revisiones que pudieran sucederse cuando fuera necesario.

En aplicación de la Modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y en virtud del artículo 41.3 b) del citado documento, se establece que:

*“No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación (por asimilación, Normas Subsidiarias) una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan”.*



Dado que en las Normas Subsidiarias de Navahermosa no se establece un plazo de vigencia para iniciar su revisión, la presente Modificación Puntual queda amparada jurídicamente.

## 5.2 Clasificación y Calificación del suelo (OE)

La clasificación actual de los terrenos objeto de la presente modificación según las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Navahermosa es Suelo no Urbanizable sujeto a Régimen Normal (actual Suelo Rústico de acuerdo al Decreto 242/2004, de 27- 07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

## 5.3 Ordenanza de aplicación (OD)

Se corresponde con la *Ordenanza de Suelo no Urbanizable sujeto a Régimen Normal* recogida en el artículo 7. 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navahermosa. Dicha ordenanza se describe a continuación:

*“7.6 NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A RÉGIMEN NORMAL (ASIMILABLE AL SUELO RÚSTICO DE RESERVA SEGÚN LA NOMENCLATURA ACTUAL)*

### *7.6.1 Construcciones permitidas*

*Serán las señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo, con los criterios y supuestos previstos en este capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.*

*Las obras menores, reguladas en el apartado 2.5.5, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo,*

*exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.*

### **7.6.2 Condiciones estéticas y de diseño**

*Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, de tal manera que:*



- *No tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 metros a la cumbre, con las siguientes excepciones:*
- *En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc., no se sobrepasarán los 12 metros.*
- *Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.*
- *Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural podrán tener una altura máxima de hasta 7 m.*
- *Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose en fibrocemento rojo o verde para las naves o almacenes.*
- *Las fachadas serán de piedra o irán debidamente enfoscadas.*
- *En todos los casos se exigirá tapar con arbolado perenne las edificaciones que se realicen en este suelo.*

*Todas las construcciones deberán tener,asímismo, los servicios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura a cualquiera de sus linderos.*

*Las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:*

- *La superficie mínima de la finca se fija en 10.000 m<sup>2</sup>.*
- *La edificación máxima será de 300 m<sup>2</sup> en viviendas y de 500 m<sup>2</sup> en instalaciones agropecuarias.*
- *El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 20 m.*
- *La distancia mínima a otras construcciones existentes será la señalada en el Capítulo 9 de las Normas Provinciales de Toledo. En el caso de actividades molestas , insalubres o peligrosas deberán adecuarse a lo señalado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.*
- *Se respetará una distancia mínima de 300 m. de cada instalación al suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando se trate de instalaciones molestas, o con las distancias que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre y Peligrosas cuando se trate de instalaciones insalubres o peligrosas. El Ayuntamiento podrá ampliar esta distancia mínima de 300 m. cuando la localización se sitúe en una*



- *zona en que los vientos dominantes pudieran trasladar olores al núcleo urbano caso de que la instalación los produjese.*

### 7.6.3 Documentación necesaria

*La documentación necesaria para la autorización de construcciones , variará en función de las características de la obra a realizar:*

- *Para las construcciones de vivienda se exigirán los documentos acreditativos de contar con los servicios urbanísticos mínimos (agua, luz, acceso, depuración) o la posibilidad de llegar a tenerlos y de cumplir las condiciones señaladas en el apartado 8.6.2 de este Capítulo.*
- *Para las construcciones agropecuarias , se deberán cumplir las siguientes Normas sobre presentación de documentos:*

*1.- Proyecto de Edificación suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio correspondiente en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario y justificación del cumplimiento del Reglamento de Actividades Diversas, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.*

*2.- Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie de demás medios de producción de que conste la explotación agraria del peticionario de la licencia.*

## 6. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN. ACTUALIZACIÓN DE LOS RETRANQUEOS DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA A LA LEGISLACIÓN ACTUAL (OE). ACTUALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. MODIFICACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DE LAS EDIFICACIONES. REGULACIÓN DE USOS ,ACTIVIDADES Y ACTOS EN SUELO RÚSTICO.

Según dicta el artículo 55 de la Modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

*“Artículo 55. Las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario.*

*1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:*



a) *Ser adecuados al uso y la explotación a la que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.*

b) *No podrán, en lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos.*

c) *No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.*

d) *No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.*

e) *Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.*

f) *Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona dónde se vayan a implantar.*

g) *Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.*

2. *Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:*

a) *Tener el carácter de aisladas.*

b) *Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.*

c) *No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos".*





Según dicta el artículo 16 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

*“Artículo 16. Las determinaciones de directa aplicación y las de carácter subsidiario.*

*Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:*

*a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.*

*b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.*

*c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.*

*d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.*

*e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.*

*f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.*

*g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.*

*h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores*



*tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.*

*2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:*

*a) Tener el carácter de aisladas.*

*b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.*

*c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos”.*

En ambos artículos se determina como retranqueo mínimo de las construcciones y edificaciones en suelo rústico de reserva cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

Como se ha comentado anteriormente, el alcance del presente documento es la modificación del punto 7.6.2 del apartado 7.6 de las Normas Subsidiarias de Navahermosa adaptándolo en parte a lo expuesto en los dos artículos comentados como determinación de la legislación actual.

Así que el texto actual:

- *“ El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 20 m.”*
- *“No tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 metros a la cumbre , con las siguientes excepciones:*
- *En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc., no se sobrepasarán los 12 metros.*
- *Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.*



Se propone ser modificado a:

- *“ La edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos o vías de acceso, excepto si la vía de acceso es una carretera, cañada, vereda , colada o cualquier vía pecuaria en cuyo caso el retranqueo estará condicionado a lo que indique el organismo autonómico correspondiente. ”*
- *“No tendrán una altura superior a dos plantas ni sobrepasarán los 12 metros a la cumbre , con las siguientes excepciones:*
- *Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.*

### USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS EN SUELO RÚSTICO

En el artículo 11 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se indican los usos actividades que pueden realizarse en suelo rústico de reserva:

*“Artículo 11. Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva.*

*En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:*

*1. Usos adscritos al sector primario.*

- a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.*
- b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimientos de tierras.*
- c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y , en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:  
-Almacenes de materias primas y aperos.*



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

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

*-Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*

*-Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.*

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

## *2. Uso residencial familiar*

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

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

## *3. Usos dotacionales de titularidad pública*

*Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica, o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:*

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



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

#### *4. Usos industriales , terciarios y dotacionales de titularidad privada*

##### *a) Usos Industriales:*

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

*-Actividades industriales productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.*

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

##### *b) Usos Terciarios:*

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

*Uso hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares ; Establecimientos de turismo rural.*

*-Uso Recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.*

##### *c) Usos Dotacionales de equipamientos:*

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

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



- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones .*
  - Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
  - Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transporte en sus modalidades.*
  - .Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras .*
  - Estaciones aisladas de suministro de carburantes.*
  - Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*
- Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.*

#### *5.Actividades asociadas a los anteriores usos*

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

Así que el texto actual:

- *"7.6.1 Construcciones permitidas.*

*"Serán las señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo, con los criterios y supuestos previstos en este capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.*

*Las obras menores, reguladas en el apartado 2.5.5, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.*



Se propone ser modificado a:

- *“ Serán las señaladas en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico , con las condiciones y requisitos indicadas en el artículo 16 del R.S.R así como en las Secciones 2ª Requisitos administrativos, Secciones 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª, de requisitos sustantivos para los diferentes usos permitidos .”*

**REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA LOS DIFERENTES USOS PERMITIDOS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA ( MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN y SUPERFICIE MÍNIMA DE LAS FINCAS)**

Según dicta el artículo 63 de la Modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

*“Artículo 63. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.*

1. *Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir, además de los que reglamentariamente , los siguientes requisitos:*

*1º. Requisitos sustantivos:*

*a) En el caso de edificaciones adscritas al sector primario: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.*

*b) En el caso de vivienda familiar: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca vinculada a la vivienda la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento : En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie de la finca.*

*c) En el caso de obras e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública así como de actividades extractivas y mineras : los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación que por ámbitos y*



*tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar m determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.*

*d)En el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, prductivas, terciarias, de turismo rural o de servicios: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.*

Así que el texto actual:

*“La superficie mínima de la finca se fija en 10.000 m2”.*

*“La edificación máxima será de 300 m2 en viviendas y de 500 m2 en edificaciones agropecuarias”.*

Se propone ser modificado a:

*“La superficie mínima de la finca será la que se corresponde con la establecida en la ITP (Instrucción Técnica de Planeamiento) o la normativa urbanística vigente, para las construcciones e instalaciones relacionadas para cada uso permitido .*

*“La superficie máxima ocupada por la edificación será la que se corresponde con la establecida en la ITP (Instrucción Técnica de Planeamiento) o la normativa urbanística vigente, para las construcciones e instalaciones relacionadas para cada uso permitido .*

## 6. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL TRLOTAU.

### 7.1 Determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (TR-LOTAU) según Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004 (OE)

*“Artículo 41. La Modificación de los Planes: concepto, procedencia y límites.*





1. *Toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes no subsumible en el artículo 40 (es decir, que no suponga su revisión) supondrá y requerirá su modificación.”*

El presente proyecto no altera ninguno de los elementos recogidos en ese artículo, impulsores de la revisión del Planeamiento vigente:

- No modifica el modelo territorial actual.
- No procede la necesidad de adaptarlo a planes supramunicipales.

2. *El Plan de Ordenación Municipal (por asimilación, Normas Subsidiarias) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho Plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su*

*tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ellas afectadas.*

La presente Modificación Puntual de Normas atiende exclusivamente las determinaciones que le corresponden y se acoge a la figura superior, las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navahermosa, en el resto de disposiciones.

3. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas:*

a) *Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.*

b) *No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.*



En las Normas Subsidiarias vigentes no se establece un plazo para su revisión; por tanto, la modificación puntual presente queda legitimada.

## 7.2 Determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (TR- LOTAU) según Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004 (OE)

*“Artículo 119. Modificación de la ordenación urbanística (OU).*

*1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo 118 supondrá y requerirá su modificación”.*

El presente proyecto no altera ninguno de los elementos recogidos en ese artículo, impulsores de la revisión del Planeamiento vigente:

- No reconsidera la totalidad de las determinaciones de la Ordenación Estructural actual ni modifica el modelo territorial.
- No se ha superado el plazo establecido para la revisión del planeamiento actual, puesto que no se marca ninguno.

*2. El Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM) tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.*

La presente memoria distingue claramente los artículos referidos a la Ordenación Estructural (OE) y los que aluden a la Ordenación Detallada (OD).

*3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá respetar las siguientes reglas:*

*a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.*



Las Normas vigentes fueron aprobadas en 1997 tras acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo. En consecuencia, el cumplimiento de este artículo no procede.

*b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal (POM) una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión.*

En las Normas Subsidiarias vigentes no se establece un plazo para su revisión; por tanto, la modificación puntual presente queda legitimada.

*“Artículo 120. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).*

*1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:*

*a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento.*

*b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda”.*

La presente Modificación no aumenta aprovechamientos, por lo que no procede la aplicación de este artículo.

*2. Las alteraciones de la ordenación urbanística (OU) que clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC) o urbanizable (SUB) el que previamente fuera rústico (SR) deberán cumplir lo dispuesto en el número 1 letra a) de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.*

*En todo caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano*



*competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.*

*El suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección.*

En la presente modificación puntual no se reclasifica ningún tipo de suelo.

3. *La innovación de la ordenación urbanística (OU) que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios*

*rectores de la actividad urbanística. Para ello, deberá delimitar un área territorial homogénea que cumpla los estándares legales de calidad de la ordenación y, en la medida de lo posible, las condiciones de sectorización pudiendo clasificarse como suelo urbanizable (SUB) o incluso como urbano no consolidado (SUNC) integrado en una unidad de actuación (UA).*

*En todo caso tal innovación requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.*

*La regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios.*

La presente Modificación Puntual, como trámite final para hacerse efectiva, deberá contar con el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4. *Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario salvo que, del informe que al efecto deberá emitir la Consejería competente por razón de la materia, resulte su desafectación al uso o servicio público al que estaban destinados o se justifique su innecesaridad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará a otros usos dotacionales públicos o, excepcionalmente, a viviendas de protección pública.*



No procede la aplicación de este artículo.

5. *La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.*

No procede la aplicación de este artículo

6. *La innovación realizada a través del instrumento de ordenación integrado en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) sobre la totalidad de un área de reparto (AR) definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM), bien por la redelimitación de la superficie de la misma al establecerse definitivamente el ámbito de ejecución en virtud de lo previsto en el artículo 114.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o bien por la modificación del uso global mayoritario o de la edificabilidad global atribuida por el planeamiento municipal, comportará un reajuste en la definición del aprovechamiento tipo (AT) que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15 % del previsto por el planeamiento.*

No procede la aplicación de este artículo.

7. *En virtud de lo establecido en el artículo 110.1 y concordantes de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en ningún caso se considerará innovación del planeamiento la disposición en la ordenación detallada que acompañe al Programa de usos pormenorizados diferenciados, incluso la incorporación de un porcentaje de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que se mantenga el uso global mayoritario establecido por el Plan municipal. En consecuencia, bastará con realizar el proceso de equidistribución en el ámbito objeto de la actuación mediante la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes definidos en el artículo 34.2 de este Reglamento.*

No procede la aplicación de este artículo.



## 8. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Se aplicará, para el Suelo Rústico de Reserva del término municipal de la Navahermosa la *Ordenanza de Suelo no Urbanizable Sujeto a Régimen Normal* recogida en el artículo 7.6 de las Normas Particulares de las Normas Subsidiarias con las modificaciones establecidas mediante la presente modificación puntual:

### **7.6 SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A RÉGIMEN NORMAL (ASIMILABLE AL SUELO RÚSTICO DE RESERVA SEGÚN LA NOMENCLATURA ACTUAL)**

#### **7.6.1 Construcciones permitidas**

*“ Serán las señaladas en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico , con las condiciones y requisitos indicadas en el artículo 16 del R.S.R así como en las Secciones 2ª Requisitos administrativos, Secciones 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª, de requisitos sustantivos para los diferentes usos permitidos .”*  
*Las obras menores, reguladas en el apartado 2.5.5, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.*

#### **7.6.2 Condiciones estéticas y de diseño**

*Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, de tal manera que:*

- *No tendrán una altura superior a dos plantas ni sobrepasarán los 12 metros a la cumbre , con las siguientes excepciones:*
- *Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.*
- *Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose en chapa en color rojo o verde para las naves o almacenes.*
- *Las fachadas serán de piedra o irán debidamente enfoscadas, exceptuando la de las naves o almacenes que podrán ser de placas alveolares de hormigón prefabricado.*
- *En todos los casos se exigirá tapar con arbolado perenne las edificaciones que se realicen en este suelo.*



*Todas las construcciones deberán tener,asímismo, los servicios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura a cualquiera de sus linderos.*

*Las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:*

*La superficie mínima de la finca será la que se corresponde con la establecida en la ITP (Instrucción Técnica de Planeamiento) o la normativa urbanística vigente, para las construcciones e instalaciones relacionadas para cada uso permitido .*

*La superficie máxima ocupada por la edificación será la que se corresponde con la establecida en la ITP (Instrucción Técnica de Planeamiento) o la normativa urbanística vigente, para las construcciones e instalaciones relacionadas para cada uso permitido .*

- *La edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos o vías de acceso(excepto si la vía de acceso es una carretera, cañada, vereda, colada o cualquier vía pecuaria, en cuyo caso el retranqueo será el que señale el organismo autonómico competente).*
- *La distancia mínima a otras construcciones existentes será la señalada en el Capítulo 9 de las Normas Provinciales de Toledo o la normativa sectorial que le afecte en función del uso u actividad a llevar a cabo.*
- *Se respetará una distancia mínima de 300 m. de cada instalación al suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando se trate de instalaciones molestas. El Ayuntamiento podrá ampliar esta distancia mínima de 300 m. cuando la localización se sitúe en una zona en que los vientos dominantes pudieran trasladar olores al núcleo urbano caso de que la instalación los produjese.*



## 9. MODIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE LAS NN.SS. (OD)

La presente modificación puntual de las NN.SS. se adapta al planeamiento vigente recogido en la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 1997 por la que se aprueban las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

En correspondencia con lo dispuesto en la presente Modificación de Normas Subsidiarias, y en función de lo reglamentado en el artículo 121.2.c) del Reglamento de Planeamiento

de la Ley 1/2004 de 28 de diciembre de 2004, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a la entrega del Documento completo de Refundición en el que se integren las nuevas determinaciones establecidas en el presente documento.

De esta forma, se aporta:

- Documento refundido de las Normas Particulares de las Normas Subsidiarias que integra la modificación de las *Normas Particulares de las Construcciones permitidas en Suelo No Urbanizable Sujeto A Régimen Normal* recogida en el artículo 7.6 de las Normas particulares de las Normas Subsidiarias de la Navahermosa.

Los nuevos documentos de las Normas Subsidiarias se interpretarán conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en el TRLOTAU.Navahermosa, Noviembre de 2016

EL ARQUITECTO,

SANTIAGO ESTAIRE GUERRERO