

PLAN DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL
DE VALDEPEÑAS DE LA SIERRA

(GUADALAJARA)

NORMAS URBANISTICAS

**PLAN DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL
DE VALDEPEÑAS DE LA SIERRA (GUADALAJARA).**

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I. NORMAS GENERALES

TITULO I. PRELIMINARES

- Art. 1. Contenido y objeto del Plan.
- Art. 2. Aplicación.
- Art. 3. Desarrollo.

TITULO II. CLASIFICACION DEL SUELO

- Art. 4. Clasificación del suelo.
- Art. 5. Clasificación del suelo urbano.
- Art. 6. Clasificación del suelo rústico.
- Art. 7. Normas de tramitación.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES

- Art. 8. Planes Especiales.
- Art. 9. Condiciones higienico-sanitarias de vivienda
- Art. 10. Actos sujetos a licencia urbanística.
- Art. 11. La inspección urbanística.

CAPITULO II. NORMAS ESPECIFICAS DE CADA ZONA

TITULO I. SUELO URBANO

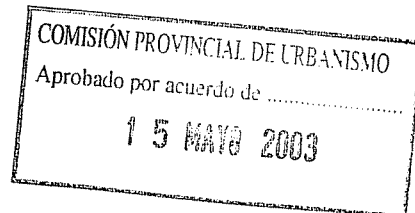
- Art. 12. Suelo urbano de casco antiguo.
- Art. 13. Suelo urbano de ensanche.

TITULO II. SUELO RUSTICO

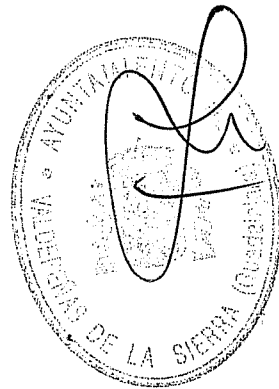
- Art. 14. Suelo rústico.
- Art. 15. Suelo rústico de reserva.
- Art. 16. Suelo rústico de protección.
- Art. 17. La calificación urbanística del suelo rústico de reserva.
- Art. 18. La calificación urbanística del suelo rústico de protección.
- Art. 19. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanístico.
- Art. 20. Edificaciones fuera de ordenación.

TITULO III. DISPOSICION FINAL

- Art. 21. Conocimiento obligado del Plan.



CAPITULO I
NORMAS GENERALES



TITULO I. PRELIMINARES

Art. 1. Contenido y objeto del Plan.

1. El presente Plan de Delimitación del Suelo Urbano tiene por objeto la regulación de las actuaciones urbanísticas y la edificación en el término municipal de Valdepeñas de la Sierra.
2. A tal efecto se ha calificado la totalidad del suelo redactándose unas Normas de aplicación general y otras particulares para el uso y destino de cada una de las zonas en que el territorio ha sido dividido.

Art. 2. Aplicación.

1. El presente Plan será de aplicación obligatoria en todo el término municipal de Valdepeñas, tanto por las actuaciones promovidas por organismos públicos como privados, que proyecten realizar.

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

15 MARTE 2003

Art. 3. Desarrollo.

El cumplimiento de las previsiones de este Plan se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de planeamientos especiales, de reforma interior y estudios de detalle, así como reparcelaciones, proyectos de urbanización, edificación y demás actuaciones previstas en la L.O.T.A.U.

TITULO II. CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 4. Clasificación del suelo.

1. El presente Plan de D.S.U. clasifican el suelo del término municipal en dos categorías "suelo urbano" y "suelo rústico".
2. Constituyen el "suelo urbano" el delimitado en los núcleos urbanos de Valdepeñas y Alpedrete.
3. Constituyen el "suelo rústico", todos los restantes terrenos no incluidos en el anterior apartado.

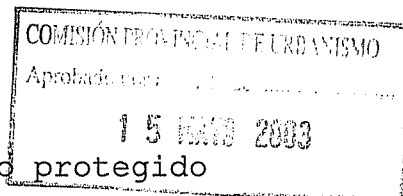
Art. 5 Clasificación del suelo urbano.

1. El suelo clasificado como urbano, se divide en suelo urbano de casco antiguo y suelo urbano de ensanche, tanto para el núcleo urbano de Valdepeñas como para el de Alpedrete.
2. El suelo urbano es el comprendido dentro de los límites definidos en los planos de clasificación del suelo.



Art. 6 Clasificación del suelo rústico.

1. El suelo rústico, se divide en suelo rústico protegido y suelo rústico de reserva.
2. El suelo rústico de protección se determina en los planos de calificación del termino. Se divide en:
 - A) Suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.
 - B) Suelo rústico de protección estructural, ya sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal.
 - C) Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.
3. El suelo rústico de reserva lo constituye el resto de suelo rústico.
4. Los planos de calificación del término municipal delimitan las distintas categorías de suelo rústico.



Art. 7 Normas de tramitación.

1. Los procedimientos y condiciones de otorgamiento de licencias de los actos enumerados en el artículo 10 de este Plan, se ajustarán a lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.
2. Los Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Parcelaciones, Reparcelaciones, Calificaciones urbanísticas y demás, se tramitarán conforme a lo estipulado por la L.O.T.A.U.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES

Art. 8. Planes Especiales.

1. En desarrollo, complemento o mejora del presente Plan de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes

Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio rural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

15 MAYO 2003

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.
3. Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán la mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Art. 9. Condiciones higienico-sanitarias de la vivienda.

Las viviendas de nueva planta que se construyan, tanto en suelo rústico como urbano, deberán cumplir los requisitos que a continuación se establecen:

- 1º. Toda vivienda unifamiliar se compondrá, como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.
- 2º. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete, ni siquiera el estar.
- 3º. Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta.
- 4º. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

- 5°. Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:
- a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado o 0,20 m. sobre el pavimento de la azotea, como mínimo.
 - b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire
 - c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.
- 6°. Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura de edificio. La dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de 3 m.
- 7°. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
- Dormitorio de una sola cama, 6 m² de superficie y 15 m³ de cubicación.
 - Dormitorio de dos camas, 10 m² de superficie y 25 m³ de cubicación.
 - Cuarto de estar, 10 m².
 - Cocina, 5 m².
 - Retrete, 1,5 m².

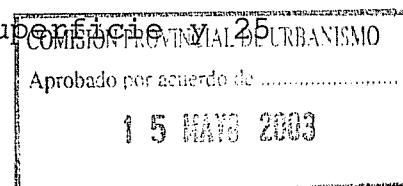
Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie mínima de 14 m².

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda, cuya anchura será de 1 m.

La altura libre de las habitaciones, medida desde el pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 m.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aisladas del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

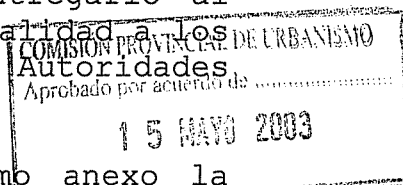
- 8°. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,50 m. y la cubicación mínima de



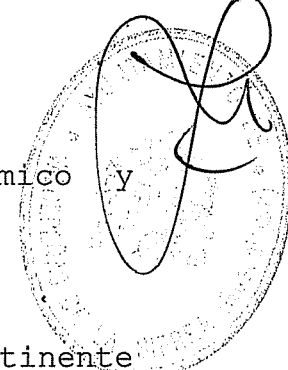
cada una de ellas, no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo.

El techo de estas habitaciones deberá aislarse e impermeabilizarse, de forma que se logre un coeficiente de transmisión térmica similar al de los muros de cerramiento.

- 9°. Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terreno situado en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:
- a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m. de espesor.
 - b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
 - c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de un metro adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 m.. En casos colectivos, la anchura mínima será de 1 m. y recibirán luz y ventilación directa, admitiéndose en este caso la iluminación cenital por medio de lucernarios.
- 10°. Las viviendas abuhardilladas o en semisótano computarán a los efectos de las alturas de la edificación fijadas en las normas específicas de cada zona.
- 11°. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble; donde existiera red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de la vivienda. Igualmente será obligatorio la acometida de agua. La asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 litros para el total de la vivienda.
- 12°. Cuando se usen pozos sépticos, el liquido efluente de los mismos deberá ser siempre ser depurado antes de mezclarlo con la aguas corrientes, o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos autorizados por las competentes.
- 13°. Los retretes serán de cierre hidráulico.
- 14°. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.
- 15°. En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptada y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros suelos



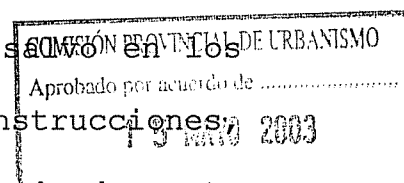
y cubiertas, así como el aislamiento térmico y acústico según las normas vigentes.

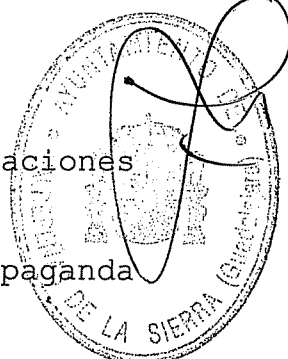


Art. 10. Actos sujetos a licencia urbanística.

Los Municipios controlan, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos y las actividades sometidos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:
 - a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
 - b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
 - c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
 - d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
 - f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
 - g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
 - i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
 - j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
 - k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
 - l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

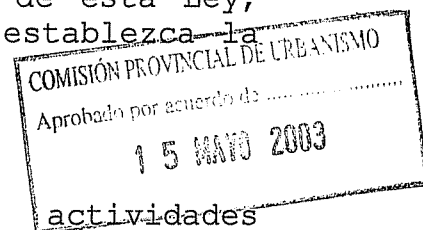


- 
- n) La ubicación de casa prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
 - o) La instalación de invernaderos.
 - p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
 - q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
 - r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obra o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - t) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
 - u) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.
3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la L.O.T.A.U., sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
4. Se tendrá en cuenta la Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha, cumpliendo con la tramitación requerida por dicha Ley para los casos de bienes culturales, bienes arqueológicos y demás. Cuando se trate de obras en lugares con restos arqueológicos se cumplirá con lo especificado en los artículos 16 al 23 de esta Ley, con las autorizaciones y programas que establezca la Consejería de Educación y Cultura.

Art. 11. La inspección urbanística.

1. La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde a los Municipios dentro de su término municipal y subsidiariamente a la Junta de Comunidades.



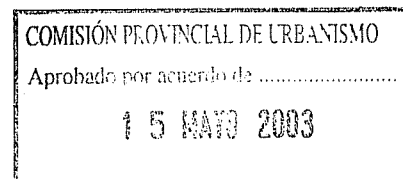
2. En particular, la función inspectora:

- a) Vela por el cumplimiento de los fines, y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de la L.O.T.A.U. y las disposiciones e instrumentos que la desarrollan y complementan.
- b) Vigila e investiga las actividades que pudieran vulnerarla normativa señalada en el apartado anterior.
- c) Denuncia cuantas anomalías observe en la aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.
- d) Informa y propone a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial.
- e) Instruye los expedientes sancionadores que se le encomienden.
- f) Colabora con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.
- g) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control sean encomendadas.

3. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

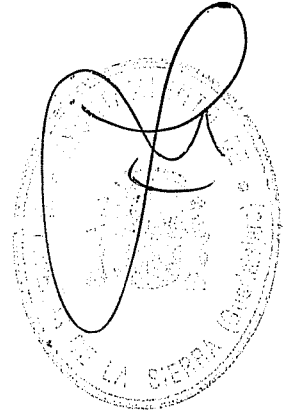
- a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones
- b) Levantar actas de inspección que gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos que en ellas se consignen, cuando se hubieren realizado de acuerdo con las formalidades que se determinen reglamentariamente.
- c) Facultad para requerir el auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

4. Todos tienen el deber de colaborar en el ejercicio de las funciones inspectoras facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y autoridades que las ejerzan.



CAPITULO II

NORMAS ESPECIFICAS DE CADA ZONA



TITULO I. SUELO URBANO

Art. 12. Suelo urbano de casco antiguo.

Dentro de las áreas de suelo urbano de casco antiguo de los núcleos, delimitados en los documentos gráficos, la edificación cumplirá con las limitaciones siguientes:

1. Características de la parcela.

Para ser edificable una parcela es necesario que la vía a la que dé frente tenga pavimentada la calzada, encintada la acera y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

Sus dimensiones serán tales que permitan la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose por vivienda exterior aquella que tenga: 1º) al menos, un paramento de 3 m. que dé frente a una calle y 2º) que se pueda inscribir un círculo de 3 m. de diámetro. La superficie mínima será aquella que permite ubicar al menos una vivienda mínima. Cuando se trate de nuevas parcelaciones, además de las condiciones anteriores, se deberá cumplir que, el paramento que de a la calle mida al menos 5 m. Y que se pueda inscribir un círculo de 5 m. de diámetro.

2. Altura máxima de las edificaciones.

Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte inferior del alero, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada. En calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical de 3 m.

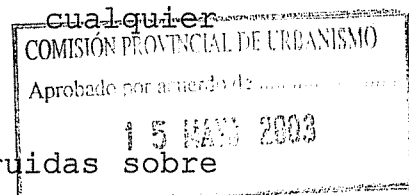
En ningún caso la altura máxima de cualquier edificación sobrepasará los 7,00 m.

3. Número de plantas

Se permite un máximo de dos plantas construidas sobre la rasante.

Se autoriza la construcción de buhardilla bajo cubierta, por encima de las dos plantas sin que esta última compute a efectos de edificabilidad. La inclinación máxima de las cubiertas será de 30º sesagesimales y el alero máximo será de 0,50 m.

Los semisótanos habitables computarán como planta a efectos de altura.



4. Altura mínima.
Se permite una planta menos de la permitida.

5. Cuerpos volados.
Se prohíben los cuerpos cerrados volados.
Se permiten balcones tradicionales por encima de 3 m. de altura sobre la calle, sin petos de fábrica, y con un vuelo máximo de 0,25 m.. Si bien en la travesía de la carretera los balcones no podrán sobresalir de la proyección sobre la acera.

6. Profundidad máxima edificable.
Para todos los casos 20 m.

7. Patios.
La altura de los patios cerrados o abiertos se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas mas bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación del paramento mas alto que lo encuadre.

a) De manzana: Comprenderán el espacio que resulte al edificar todo el perímetro de las manzanas en la profundidad máxima de 20 m.

b) De parcela: Deberá tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento mas alto que lo encuadre. Con un mínimo de 3 m.

c) A fachada: Se permitirán siempre que no deje medianerías al descubierto.

En los patios abiertos a fachada, la longitud del frente abierto no será inferior a $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo de 6 m.

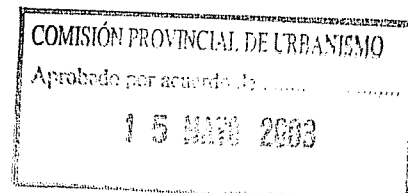
d) Mancomunados: Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura para que se construya simultanea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

8. Alineaciones de la edificación.

a) Exteriores: las que se marcan en los documentos gráficos del plan

b) Interiores: las que resultan de la aplicación del apartado 6 de este mismo artículo.

9. Ocupación máxima.
100 % de la parcela.

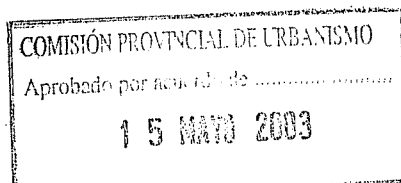


10. Edificabilidad máxima.
2 m2 por m2 de parcela.

11. Tipología de la edificación.
En el perímetro del casco antiguo la edificación será cerrada sin dejar medianerías al descubierto.

12. Vallado.
Las edificaciones cerradas con patios a la calle realizarán el vallado con las siguientes condiciones:
a) Guardarán la alineación de la calle.
b) La altura de la valla será de 2,50 m. como máximo. Siendo de fábricas hasta la altura máxima de 1,5 m y de cerrajería el resto.
c) Se emplearán los mismos materiales empleados en la fachada de la edificación.

13. Uso del suelo.
Residencial unifamiliar o multifamiliar, compatible con otros usos:
Comercio, almacenes y oficinas.
Talleres no nocivos ni peligrosos.
Equipamiento de uso público y semipúblico.
Hostelería.
Religioso.
Espectáculos.



14. Condiciones de composición urbana en Valdepeñas.

1. Los edificios deberán mantener el carácter de casco antiguo. Las fachadas se rematarán con aleros de la zona. La disposición de huecos se ajustará, en sus proporciones y modulación a las de los edificios colindantes, siguiendo los ritmos existentes.
2. Se utilizarán materiales en fachadas y cubiertas, cuyas formas, texturas y colores sean acordes con el ambiente urbano. Las cubiertas serán de teja curva, cerámica o de hormigón de color marrón o rojiza. Las fachadas serán revocadas en colores ocres claros o blanco, permitiéndose el ladrillo similar al "de tejar" tomado con mortero claro. Se prohíbe expresamente las carpinterías plateadas o doradas, las tejas negras y demás materiales que desentonen con el ambiente urbano.

15. Condiciones de composición urbana en Alpedrete

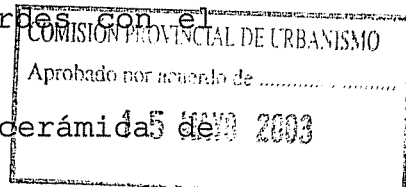
1. Los edificios deberán mantener el carácter del casco antiguo. Las fachadas se rematarán con aleros de la zona. La disposición de huecos se ajustará, en sus

proporciones y modulación a la de los edificios colindantes, siguiendo los ritmos existentes.

- a) Deberá evitarse el proyectar huecos de ventanas de proporción apaisada, huecos de tamaño desmesurado, terrazas o balcones de grandes vuelos con grueso desproporcionado, barandillas de tubo de diseño "modernista", cuerpos volados en forma de mirador, composiciones de huecos excesivamente uniformados y monótonos, remates de cornisas sin molduración o con antepechos planos y en general todos los elementos ajenos a la arquitectura tradicional.
- b) Los aleros se resolverán mediante soluciones de "boca de teja" o "pajarero", o mediante canecillos y tablero de madera.

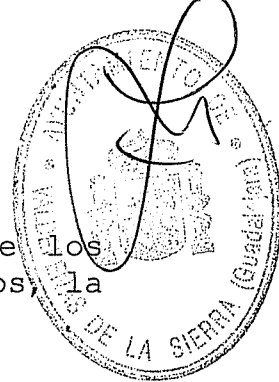
2. Se utilizarán materiales en fachadas y cubiertas, cuyas formas, texturas y colores sean acordes con el ambiente urbano.

- a) Las cubiertas serán de teja curva, cerámica de color marrón o rojiza.
- b) Las fachadas serán preferentemente de piedra caliza o pizarrosa del lugar, en mampostería ordinaria evitando los chapados de piezas escuadradas y concertadas ajenas a la arquitectura tradicional de la zona. Se admiten los enfoscados de cemento blanco mezclado con las tierras del lugar para dejar un "revoco natural". Nunca debe dejarse el enfoscado de cemento gris en su color, admitiéndose sobre el mismo pinturas en colores claros de blanco manchado de ocre o de gris que da los colores "blanco sucio" o "blanco marfil".
- c) Debe evitarse el ladrillo visto salvo el uso ocasional de ladrillo de tejar en dinteles o jambas de ventanas.
- d) La carpintería exterior deberá atenerse a los tonos tradicionales castaños o marrones. Quedan prohibidas las carpinterías de color plateado, dorado, blanco etc. que no son propias de la zona.
- e) Las rejas se ajustarán a los diseños tradicionales de trazados sencillos, evitando los diseños modernos o caprichosos. Serán preferentemente de hierro macizo en barrotes, cuadradillos o pletinas, pintados en colores gris oscuro, negro o rojo oxido oscuro.

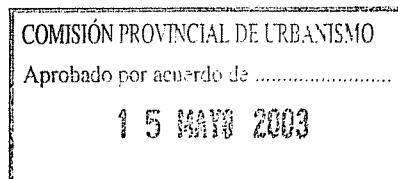


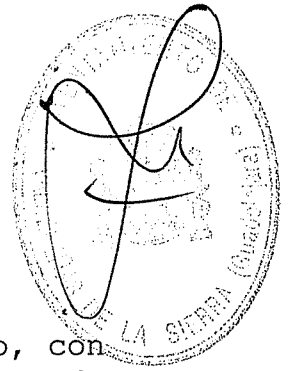
Art. 13. Suelo urbano de ensanche.

Dentro de las áreas de suelo urbano de ensanche de los núcleos urbanos, delimitadas en los documentos gráficos, la edificación cumplirá con las limitaciones siguientes:



1. Características de la parcela.
Para nuevas parcelaciones: Parcela mínima de 175 m², frente de fachada mínimo de 5 m. y ser capaz de inscribir un círculo de 5 m. de diámetro.
La registral existente capaz de albergar una vivienda cumpliendo las demás condiciones.
2. Altura máxima.
7,00 m. al alero.
3. Número de plantas.
Dos plantas más buhardilla, sin que ésta compute a efectos de edificabilidad.
La inclinación máxima de la cubierta será de 30° sesagesimales.
Los semisótanos habitables computarán como altura a efectos de edificabilidad.
4. Altura mínima
Una planta.
5. Cuerpos volados.
Se permiten dentro del perímetro de la parcela.
6. Profundidad máxima edificable y retranqueos.
La posición de la edificación es libre dentro de la parcela con respecto a la fachada. En los demás linderos podrá alinearse o retranquearse, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de 3 m.
7. Patios.
Salvo los de fachada que no existen los patios cumplirán las mismas condiciones que los del casco antiguo.
8. Alineaciones.
En los documentos gráficos aparecen las alineaciones que serán respetadas para el vallado o edificación si éste guardase la alineación de la calle.
9. Ocupación máxima.
80 %.
10. Edificabilidad máxima.
1,7 m²/m².



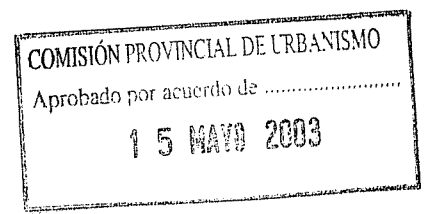


11. Tipología de la edificación.
Aislada y adosada.
12. Vallado.
La altura de la valla será de 2,50 m. como máximo, con una parte ciega no superior a 1,5 m. y el resto de cerrajería.
13. Uso de la edificación.
Residencial unifamiliar, compatible con los mismos usos del casco antiguo.
14. Condiciones de composición urbana en Valdepeñas.
Se utilizarán materiales en fachadas y cubiertas, cuyas formas, texturas y colores sean acordes con los ambientes urbanos. Las cubiertas serán de teja curva cerámica o de hormigón de color marrón o rojizo y si se usa otro material, éste tendrá el mismo color y forma que la teja descrita.
15. Condiciones de composición urbana en Alpedrete.
Debido a la continuidad e la zona de ensanche con la zona de casco antiguo, las Condiciones de composición urbana para la zona de ensanche son las mismas que las establecidas para el casco antiguo.

TITULO II. SUELO RUSTICO

Art. 14. Suelo rústico

A) Derechos:



Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico corresponden los derechos:

a) Cualesquiera a la categoría a que estén adscritos, la realización de actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención

de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

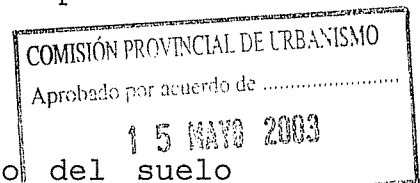
Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico de protección ambiental, ésta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos.

b) Con la excepción de los adscritos a la categoría de suelo rústico de protección ambiental, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos por la L.O.T.A.U.

B) Limitaciones:

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

- a) 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 caminos.
- b) No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- c) 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.
- d) 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.



- 
- e) Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.
- f) Las construcciones deberán presentar todos sus parámetros 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. En defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

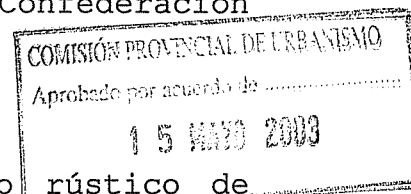
- a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b) Tener el carácter de aisladas.
- c) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- d) No tener mas de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características especiales derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
- e) En el caso de vallados de malla metálica o seto vegetal, estos se retranquearán cinco metros como mínimo desde el eje de los caminos, y en carreteras, ríos y demás, se cumplirá con la legislación de carreteras, Confederación hidrográfica o la que corresponda.

Art. 15. Suelo rústico de reserva.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

A) En todo caso y en los términos que reglamentariamente se precisen, los enumerados en la letra a) del apartado A) del artículo 14, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial o urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del

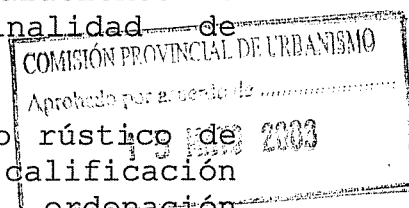


suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.



B) Los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes actos:

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, los de la legislación agraria.
- b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
- d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
- e) La vivienda unifamiliar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.



3. El propietario del suelo clasificado como reserva tendrá, una vez obtenida la calificación urbanística preceptiva y cuando la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, el derecho a materializar éste en las condiciones determinadas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que éste determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por

valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

4. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de ésta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
- b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Art. 16. Suelo rústico de protección.

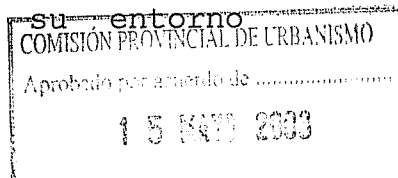
Es el suelo rústico protegido según las siguientes categorías:

A) El suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se encuentren. A este tipo de suelo se adscriben:

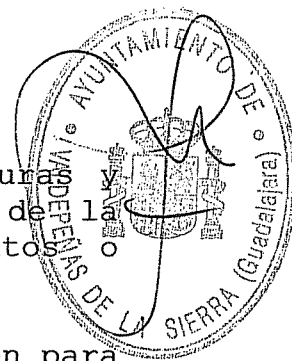
a) Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.

B) Suelo rústico de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.



C) Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

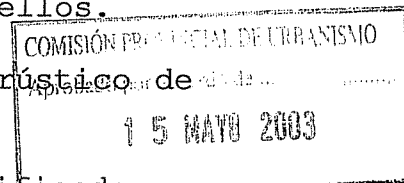


Las limitaciones y protecciones que se establecen para el suelo rústico de protección, comprenden además las propias del suelo rústico de reserva.

Las protecciones se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como ocurre con las limitaciones derivadas de **la legislación de carreteras (Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre, Reglamento de Carreteras RD 1812/1994 de 2 de septiembre) que afectan a las carreteras GU-1065, GU-1066 y GU-123**, ferrocarriles, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, montes, patrimonio histórico-artístico, navegación aérea, etc.

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.

Art. 17. La calificación urbanística del suelo rústico de reserva.



El suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del artículo 15, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tenga cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios

públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de 15 mayo 2003

Art. 18. La calificación urbanística del suelo rústico de protección.

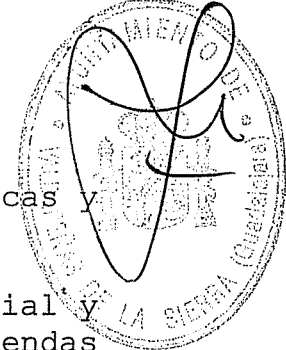
En el suelo rústico de protección ambiental solo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento territorial y urbanístico. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f) del artículo 17, cuando el planeamiento territorial y urbanístico considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

Art. 19. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos en suelo rústico.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 15, así como los usos y actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

A) Sustantivos:

Realizarse sobre finca que tenga las características y superficies mínimas siguientes:



a) Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento territorial y urbanístico, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda cada dos hectáreas y sin que la finca vinculada pueda ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media. En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

b) La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos. La finca a que se refiere el párrafo anterior quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de la finca a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración competente como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B) Requisitos administrativos:

- a) La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.
- b) La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su concesión corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para todos los actos

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

15 MAYO 2003

previstos en el artículo 15 que pretendan ejecutarse en suelo rústico de protección de cualquier Municipio y rústico de reserva en Municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho.

c) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

C) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

15 MAYO 2003

Art. 20. Las actuaciones ilegales.

1. Las actuaciones que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales.
2. Las actuaciones ilegales estarán sujetas al procedimiento de legalización regulado por la L.O.T.A.U. con las siguientes peculiaridades:
 - a) El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.
 - b) En ningún caso podrán legalizarse:
 - 1) Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
 - 2) Las realizadas en terrenos forestales protegidos o espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.
 - 3) La existencia de acto administrativo legitimador de operaciones y actividades no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en la L.O.T.A.U.. En este caso,

también podrá la Administración urbanística competente adoptar las medidas cautelares previstas en el número 4 del artículo 178 de la indicada Ley. Cuando el acto legitimador fuera una licencia o autorización urbanística, en trámite de formulación del correspondiente proyecto de legalización el particular podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que justifiquen la correspondiente licencia o autorización urbanística. Recibidas dichas alegaciones no podrá resolverse el expediente sino tras la emisión del informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. Recibido el correspondiente informe, la Administración resolverá sobre las alegaciones de la legalidad de la respectiva licencia o autorización urbanística, y la continuación, en su caso del expediente de legalización. La tramitación del incidente de revisión no suspende la tramitación del procedimiento de legalización.



TITULO III. DISPOSICION FINAL

Art. 21. Conocimiento obligado del Plan.

Todo promotor y propietario del término municipal de Valdepeñas de la Sierra, queda obligado al conocimiento de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano, que será de aplicación obligatoria.

