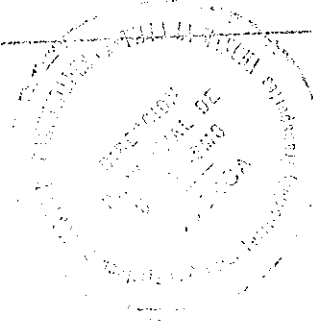


ordenanzas

CUADRO DE USOS

<u>USO</u>	<u>CATEGORIAS</u>
Vivienda	1a Unifamiliar 2a Colectiva 3a Apartamento
Garage	1a Uso particular a Adosados a viviendas S. max. 50 m2 b Anexo a vivienda S. max. 100 m2 2a Uso colectivo a Planta baja vivienda S. max. 500 m2 b Exento S. max. 1.000 m2 3a Uso industrial a Talleres de servicio b Servicio Público
Almacén	1a Taller familiar 0,25 CV 75 m2-20 db 2a Taller artesano 2,00 CV 125 m2-25 db 3a Pequeña industria 5,00 CV 250 m2-30 db 4a Industria ligera 10,00 CV 500 m2-40 db 5a Industria media s/l 3.000 m2-55 db 6a Industria grande s/l 50.000 m2-55 db
Bodega	
Estación de Servicio	
Industrial	
Agrícola ganadero	

Para poder constar que la Norma de Planificación Urbana, reflejada en el presente, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en la Sesión del día 19 de SET. 1993 de 19 Cuenca, EL SECRETARIO DE LA COMISION,



USO

CATEGORÍAS

Hotelero

Comercial

Oficinas

Espectáculos

Salas de reunión

Decente

Socio Cultural

Deportivo

Sanitario
Asistencial

- 1ª Asistencial
 - a Guardería
 - b Residencia de ancianos, complejos geriátricos
- 2ª Sanitaria
 - a Centro de higiene, Dispensario local
 - b Centro sanitario Subcomarcal, Ambulatorios
 - c Hospital comarcal

Administrativo

- 1ª Administrativo
 - a Ayuntamiento
 - b Juzgado
 - c Organismo de Administración del Estado
- 2ª Orden
 - a Comisaría
 - b Policía Municipal de Tráfico
- 3ª Higiene y Prevención
 - a Recogida y tratamiento de basuras
 - b Parque de Bomberos

Religioso





CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO URBANO

	Alineaciones	Rasantes	Retranqueos	Parcela mínima	Ocupación máxima	Fachada mínima	Fondo máximo	Altura máxima	Edificabilidad	Cuerpos volados
1ª	Plano	Plano	Plano	50 m2	100 %	-	15 m.	Norma	-	Balcón max 0,40 m.
2ª	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3ª	Plano	Plano	Norma	300 m2	50 %	10 m.	-	Norma	-	Norma
4ª	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5ª	Plano	Plano	Plano	-	-	-	-	-	-	-
6ª	Plano	Plano	Norma	Norma	Norma	Norma	Norma	Norma	Norma	Norma
7ª	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

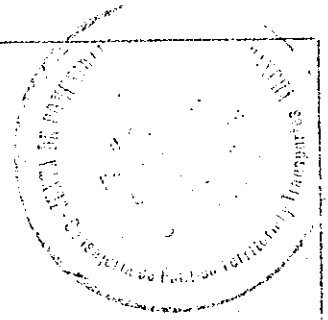
RECEIVED
SECRETARÍA DE
URBANISMO
1980-07-15

CONDICIONES DE USO PARA SUELO URBANO

	Vivienda	Garaje	Almacén	Bodega	Estación de Servicio	Industria	Agrícola Ganadero	Hotelero	Comercial	Oficinas	Espectáculo	Reunión	Docente	Socio Cultural	Deportivo	Sanitario Asistencial	Administrativo	Religioso
1ª	SI	1ª	200 m2	NO	NO	1ª, 2ª	SI	SI	SI	SI	SI	SI	1ª, 2ª	SI	NO	1ª	1ª, 2ª	SI
2ª	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3ª	1ª	1ª	200 m2	NO	NO	1ª, 2ª	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	1ª, 2ª, 3ª	SI
4ª	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5ª	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
6ª	Guarda	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	1ª, 2ª, 3ªb	SI
7ª	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO NO URBANIZABLE

	Alisaciones	Rasantes	Retranqueos	Parcela mínima	Ocupación máxima	Fachada mínima	Fondo máximo	Altura máxima	Edificabilidad	Cuerpos volados
N.1	Ley de carreteras	-	-	1.000 m2	20 %	20 m.	-	7 m.	-	Libre
N.2					Edificación no permitida					
N.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N.5	Ley de carreteras	-	Linde-4m.	-	-	-	-	-	-	-
N.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



12 CASCO URBANO CONSOLIDADO

- Se aplica en las zonas representadas en los planos P.02 - (ESTRUCTURA URBANA. 1, ZONIFICACION) por 12.

USOS PERMITIDOS

- Los indicados en la tabla "CONDICIONES DE USO PARA SUELO URBANO" y en los niveles especificados en la misma.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- En cuanto a alineaciones, rasantes, retranqueos y alturas máximas permitidas se estará a lo dispuesto en los planos.

El resto de condiciones serán las indicadas en la tabla - "CONDICIONES DE VOLUMEN PARA USO URBANO".

- El Ayuntamiento, a su criterio, podrá ordenar el establecimiento de chaflanes y pequeñas correcciones de alineación, de las dimensiones oportunas y en los lugares precisos para mejorar las condiciones de circulación y visibilidad, siempre que estas modificaciones no supongan aumento del volumen edificable.
- La altura máxima de edificación vendrá definida en mts. -- por la siguiente relación:

Nº Alturas	Altura máxima
2	7.30

CONDICIONES ESTETICAS

- Se remiten a las de carácter general expuestas anteriormente.





3ª ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- Se aplica en las zonas representadas en los planos P.02 -- ESTRUCTURA URBANA. 1, ZONIFICACION) por 3ª.

USOS PERMITIDOS

- los indicados en la tabla "CONDICIONES DE USO PARA SUELO -- URBANO" en las cuantías especificadas.

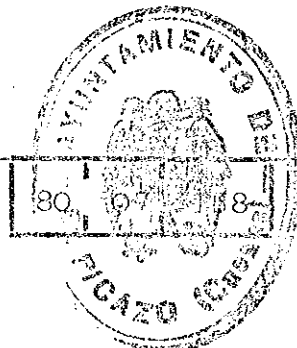
CONDICIONES DE VOLUMEN

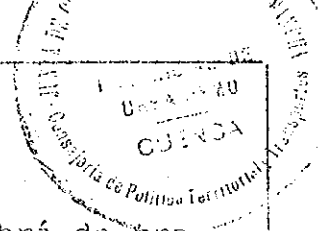
- Las edificaciones contempladas en esta ordenanza en cuanto a su conformación podrán ser de dos tipos: aisladas ó adosadas.
- El tipo de edificación a realizar será el que predomine en las parcelas de la manzana (si está consolidada por edificación en sus 2/3 partes) con acceso por esa calle ó, en caso de duda, el que predomine en las 2/3 partes, en las edificaciones con acceso por la misma calle en las 4 manzanas edificadas más proximas, incluyendo la que nos ocupa.
- En el caso de edificación aislada los retranqueos mínimos/ que esta deberá guardar respecto a los límites de la parcela serán de 3,00 m. a linderos y 6,00 m. a vías urbanas.
- La altura máxima de edificación vendrá definida en mts. -- por la siguiente relación

Nº de plantas
2

Altura máxima
7,30

- Cuando la ocupación de un nuevo suelo urbano se haga mediante una promoción de más de cuatro viviendas, se permitirá la agrupación de la edificación y de los espacios libres, de cada parcela, de modo que las superficies resultantes de ambas cumplan las condiciones de ocupación máxima definidas en esta ordenanza.





El espacio de cesión de uso común resultante habrá de tratarse con los elementos de jardinería necesarios para su utilización como tal.

- El resto de condiciones serán las expresadas en la tabla "CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO URBANO", así como en los planos.

CONDICIONES ESTETICAS

- Para el caso de vivienda aislada se tendrá libertad de diseño aunque se procurará mantener la tipología, los materiales, los acabados etc., tradicionales en la zona tal como se especifica en las condiciones estéticas de carácter general anteriormente expuestas.
- Respecto a los cerramientos de parcela para este tipo de edificación, no tendrán en ninguno de sus puntos una altura superior a los 2,00 m. y sus elementos macizos no rebasarán los 0,50 m. exceptuando en esta limitación las pilastras ó/ elementos resistentes necesarios.

ATENCION: Para hacer constar que la Norma de Planeamiento
de la ciudad de Cuenca, fué aprobada en este documento, fué aprobada
por la Comisión Provincial de Urbanismo en
su sesión del día 12 de SET. 1993 de 19
Cuenca, de 12 SET. 1993
EL SECRETARIO DE LA COMISION,





5ª ZONA LIBRE

- Se aplica en las zonas representadas en los planos P.02 -- (ESTRUCTURA URBANA.1, ZONIFICACIÓN) por 5ª.
- Corresponde a los espacios de expansión previstos por la Ley como zonas verdes, públicas ó privadas.

USOS PERMITIDOS

- A partir de 2.500 m2 de superficie de zona verde se permiten pequeños almacenes para útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y aseos públicos, todo ello con volumen no superior a 100 m3. Se permiten los pequeños --- puestos de construcción móvil (kioskos) con un volumen total no superior a 25 m3. También se permite todo tipo de - instalación de juegos infantiles.
- Por debajo de los 2.500 m2 no se permitirá uso alguno que represente edificación.

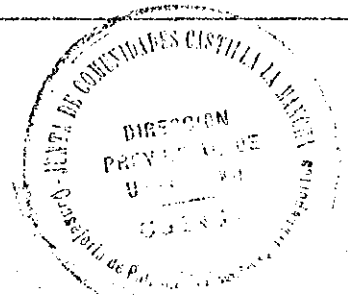
CONDICIONES DE VOLUMEN

- La indicada en la tabla "CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO URBANO", así como en los planos.

CONDICIONES ESTETICAS

- Para cerramiento se tendrán en cuenta las condiciones específicas en la ordenanza 3ª.





6ª ZONA PARA EQUIPAMIENTO

- Se aplica en las zonas previstas para la localización de dotaciones públicas que están representadas en los planos/ P.02 (ESTRUCTURA URBANA.1, ZONIFICACION) por 6ª.

USOS PERMITIDOS

- Los indicados en la tabla "CONDICIONES DE USO PARA SUELO URBANO" en las cuantías especificadas en la misma.
- En los casos de dotaciones que no comparten el uso vivienda se permitirá la existencia de una para el personal de vigilancia.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Son libres en cuanto a parcela mínima, ocupación máxima, retranqueos, fachado mínima, fondo máximo y cuerpos volados. El resto de condiciones se atenderán a lo especificado en la tabla "CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO URBANO", así como en los planos.
- El número máximo de alturas en cualquier caso será de 3.

CONDICIONES ESTETICAS

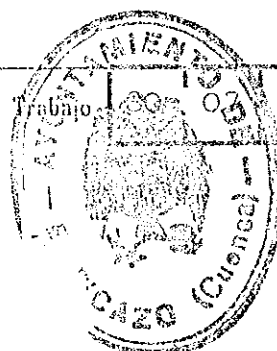
- Tratándose en general de edificios de carácter singular, se tendrá libertad de diseño aunque se recomienda seguir las indicaciones expuestas en las condiciones estéticas de carácter general.

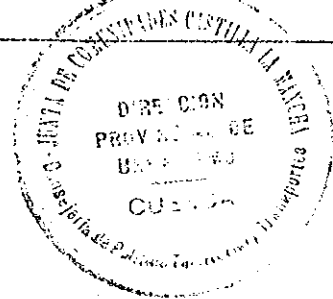




ORDENANZAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

- Entendemos por suelo no urbanizable el no incluido en el casco urbano definido en este término municipal.
- Dice la Ley del Suelo en su artículo 85.2 "No se podrán -- realizar (en este suelo) otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planos ó normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3, edificaciones e instalaciones de utilidad pública ó interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados/ destinados a vivienda familiar en lugares en las que no -- exista posibilidad de formación de un núcleo de población".
- A su vez la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario del 12 de enero de 1.973 fija las unidades mínimas de cultivo para -- secano y regadío en toda la provincia que oscilan entre -- 1,5 y 3,0 Ha. para secano y 0,25 Ha. para regadío especificando que estas unidades mínimas serán indivisibles.
- Así, ateniéndose a la posibilidad que establece el artículo 36.1º del Reglamento de Planeamiento, uno de los objetivos de estas ordenanzas, además de delimitar las áreas -- que deban ser objeto de protección, es reducir estas superficies mínimas en determinados suelos a fin de no impedir/ la natural actividad económica del núcleo, regulando y ordenando los usos en estos suelos para impedir los perjuicios que puedan derivarse de su proximidad y probable incompatibilidad.
- Para caminos de uso agrícola, en todo el término municipal, se fija una línea de retranqueo para construcciones de -- 5,00 mts. desde el eje del camino a ambos lados.
- Seguidamente se especifican cada una de las ordenanzas que habrán de regir en el suelo no urbanizable en todo el término Municipal.





N.1 SUELO DE PROTECCION DE VIALES

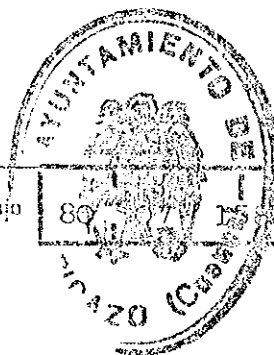
- Es el representado en los planos P.01 (CLASIFICACION DE SUELO) por N.1 y corresponde a las zonas de terreno que están en contacto con las vías nacionales, comarcales ó locales, de comunicación, de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras (51/1.974 de 19 de diciembre), y de su Reglamento de 8 de febrero de 1.977.
- En cuanto a la definición de estas vías se estará a lo dispuesto en los artículos 1-2 y 3 del título I de la mencionada Ley, y en cuanto a su ámbito de aplicación a lo dispuesto en el título III.
- En el artículo 37 se define la "línea de edificación" a partir de la cual se permiten las construcciones fijas.
- De todo esto se incluyen gráficos en las distintas zonas afectadas por las vías de comunicación, señalando en cada una de ellas la "línea de edificación".

CONDICIONES DE USO

- Se respetará la zona de afección de las carreteras, según lo establecido en el artículo 35 de la vigente Ley de Carreteras.
- Se respetarán las zonas de servidumbre y afección de las carreteras, según lo establecido por el artículo 36 de la misma.
- Se tendrá en cuenta lo establecido en el título IV de la citada Ley. "Travesías y redes arteriales de población".
- Se establece como distancia mínima para dos ó más intersecciones con carreteras, la longitud de 300 m., medidos sobre ejes de cruces.

USOS PERMITIDOS EN LAS DISTINTAS ZONAS COLINDANTES A CARRETERAS

- ZONA DE DOMINIO PUBLICO:



Ninguno.

- ZONA DE SERVIDUMBRE:

Los de almacenaje, estacionamiento y paso de conducciones propias del uso de las carreteras.

No se permiten usos incompatibles con la seguridad vial/ni la publicidad.

- ZONA DE AFECCION (HASTA LA LINEA DE EDIFICACION)

Se prohíben las obras de construcción, reconstrucción ó/ ampliación de edificaciones a excepción de las que resultaran imprescindibles para conservación y mantenimiento/ de las existentes.

- ZONA DE AFECCION (EN ZONA EDIFICABLE)

Se permite ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas ó provisionales, cambiar el uso de las mismas/ y plantar ó talar árboles.

Se establece para esta zona una ordenanza de apoyo a carretera, aplicable en la zona comprendida entre la línea de edificación y el final de la zona de afección que permite los usos derivados de la utilización de la carretera. En este sentido se permiten los siguientes:

- Viviendas:

Solamente para el personal de vigilancia de las instalaciones oportunas, con un máximo de 1 vivienda por -- parcela.

- Industria y almacén:

Exclusivamente las vinculadas al uso de la carretera -- en sus grados 1º, 2º y 3º.

- Estación de servicio:

Sí. Estas instalaciones se regirán por su particular -- reglamento.

- Hotel:

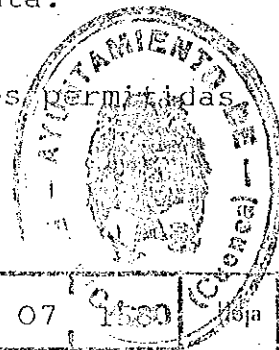
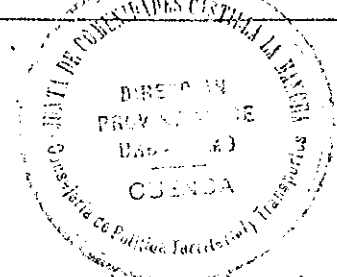
En todas sus formas.

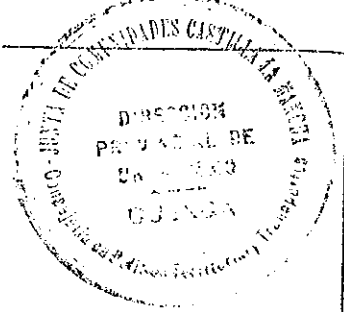
- Comercial:

Solamente establecimientos de venta.

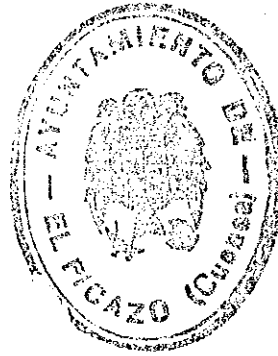
- Oficinas:

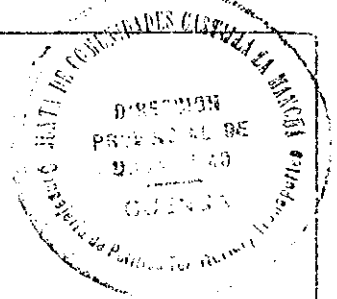
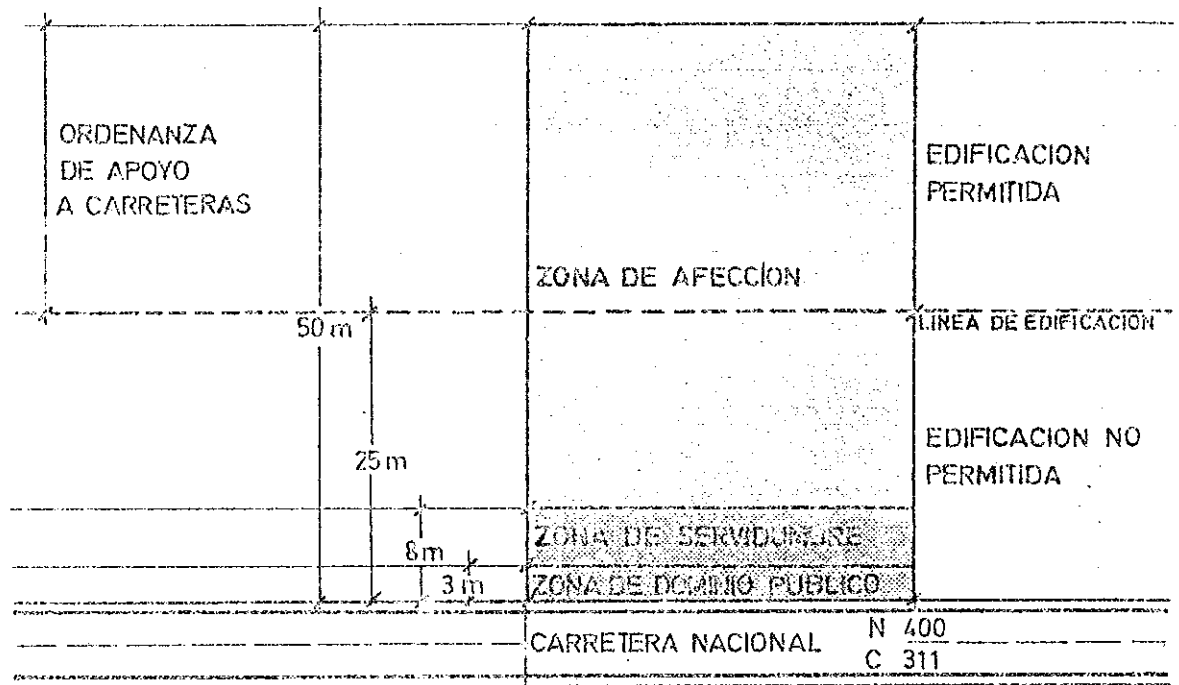
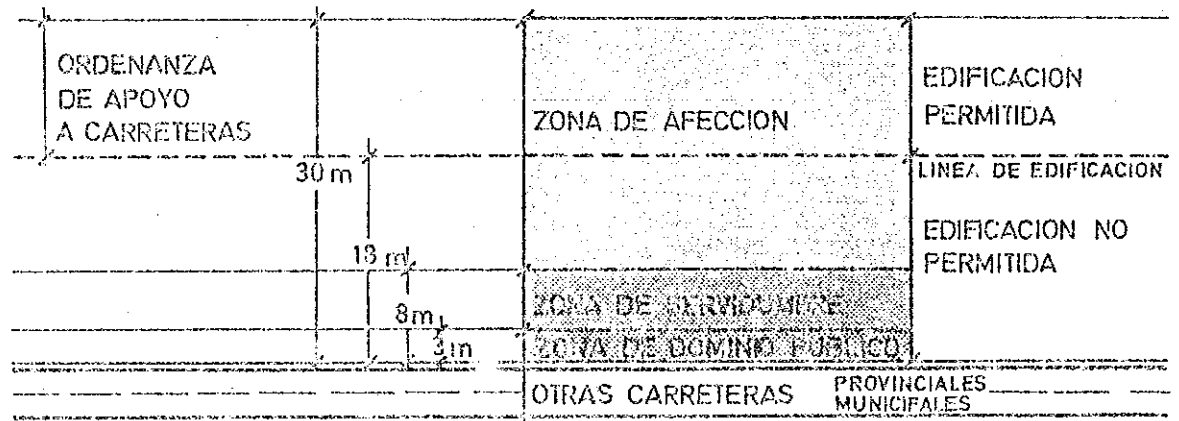
Las vinculadas a las instalaciones permitidas.





- Deportivo:
En todas sus formas.
- Sanitario-asistencial:
Solamente clínicas de urgencia ó similar.
- El resto de los usos se prohíben.
- Para la zona donde rige esta ordenanza se fija una parcela mínima edificable de 1.000 m2.
- Las condiciones de volumen de estas instalaciones se fijan en la tabla "CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO NO URBANIZABLE".



CARRETERAS NACIONALESOTRAS CARRETERAS

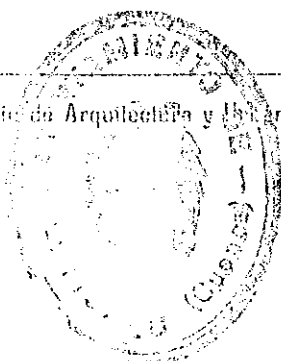


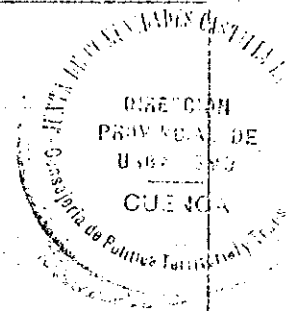
N.2 SUELO DE PROTECCION DE CAUCES

- Es el representado en los planos P.01 (CALIFICACION DEL SUELO) por N.2.
- Este suelo es el comprendido entre dos líneas paralelas a/ la línea de máxima avenida media anual a 20 m. de distancia, cada una de ellas, medidas perpendicular y horizontalmente desde esta línea de máxima avenida hacia afuera.
- Toda actuación en este suelo estará sujeta a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo y si afecta a/ la zona de dominio público a la de la Comisaría de Aguas de Cuenca.

SILIGENCIA: Para hacer constar que la Norma de Planeamiento Urbanístico de este documento, fué aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, el día 12 de SET. 1993 de 1993.

EL SECRETARIO DE LA COMISION





N.5 SUELO AGRARIO

- Es el suelo genérico en todo el término municipal y está representado en los planos P.01 (CALIFICACION DE SUELO) por N.5.

USOS PERMITIDOS

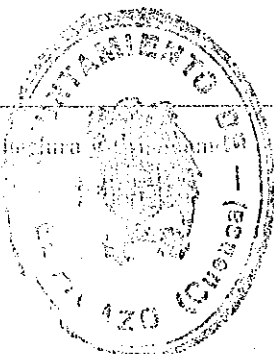
- No se podrán realizar otras construcciones que las dedicadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre que para este caso se cumpla la condición de parcela mínima que coincidirá con la "unidad/mínima de cultivo" fijada por Orden de 27 de mayo de 1.958 por el Ministerio de Agricultura.
- En los montes forestales y masas arbóreas públicas o privadas no se permitirá ningún tipo de uso excepto el actual. Cualquier actuación en dichos montes será informada previamente por el Organismo Forestal competente.
- Estos usos se especifican en la tabla "CONDICIONES DE USO/ PARA SUELO URBANIZABLE".

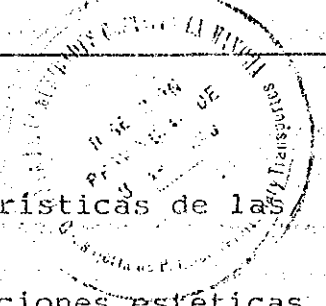
CONDICIONES DE VOLUMEN

- En cuanto a alineaciones se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 51/1.974.
- El resto de condiciones son las señaladas en la tabla "CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO NO URBANIZABLE".

CONDICIONES ESTETICAS

- Los tipos de construcción serán los adecuados a su condición aislada.





- Quedan prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- En todo caso se tendrán en cuenta las condiciones estéticas de carácter general expuestas anteriormente.

NUCLEO DE POBLACION

Las condiciones que se han de cumplir en construcciones de viviendas aisladas para que no den lugar a NUCLEO DE POBLACION son las siguientes:

- 1ª.- En un círculo de radio:
 - . 100 m. no habrá más de dos viviendas.
 - . 250 m. no habrá más de diez viviendas.
 - . 500 m. no habrá más de veinte viviendas.
 Excluidos siempre los núcleos urbanos ya existentes.
- 2ª.- Círculo inscribible en la parcela: 40 m. de diámetro.
- 3ª.- Retranquéo mínimo de DIEZ metros respecto a cada lindero excepto acuerdo expreso con el colindante, inscrito en el Registro de la Propiedad. Los cerramientos que linden con el acceso se deberán colocar a CINCO metros del eje/ del mismo, como mínimo.
- 4ª.- Se exigirá:
 - . Dotación suficiente de agua potable.
 - . Sistema de evacuación apropiado.
 - . Posibilidad de enganche eléctrico o autoconsumo.
 - . Acceso rodado de 5 m. de anchura mínima.
 - . Medio apropiado para eliminación de basuras.
- 5ª.- Condiciones estéticas:
 - . Adecuación al paisaje y ambiente.
 - . Cerramientos transparentes o vegetales. Si es de obra de fábrica, solamente hasta 0,30 m. de altura.
 Las condiciones 4ª y 5ª se exigirán también para lo consolidado.

DECLARACIÓN: En el presente documento se declara que la Ley de Planeamiento Urbanística en esta materia, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 12 de 1993.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

12 SEI. 1993