JUNTA DE COMUNIDADES
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
CASTILLA-LA MANCHA

# C A P I T U L O  I V

## ORDENANZAS GENERALES SEGUN TIPO DE SUELO.

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO · Consejería de Obras Públicas CUENCA

## SUELO URBANO

### 1. BASES QUE LA REGULAN

La normativa vigente tiene dos ámbitos operativos: la calle y la zona.

El tipo de zona condicionará los usos, tipología de la edificación y volúmen edificable.

El tipo de calle regulará el nº máximo de plantas permitidas, salientes, alineaciones y rasantes.

### 2. TIPOS DE CALLE

Se mantiene el mismo criterio en cuanto a los tipos de calle dentro de la trama urbana, agrupándose en cuatro conjuntos correspondientes a vías afines:

2.1 Vías de comunicación inter-urbanas (red primaria).
2.2 Vías urbanans estructurantes.
2.3 Vías urbanas secundarias.
2.4 Vías urbanas terciarias.

### 3. EQUIVALENCIA DE ALTURAS

| nº de plantas | altura de la edificación |
|---|---|
| I | 3,50 m. |
| II | 7,00 m. |
| III | 10,00 m. |
| IV | 14,00 m. |

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Consejería de Obras Públicas CUENCA

## 4. ALTURA DE LA EDIFICACION

4.1 En el plano de alineaciones quedan reflejadas las alturas máximas permitidas correspondientes a cada frente de manzana o el correspondiente a manzana completa si la altura permitida en toda ella es homogénea.

En uno y otro caso se señalan el nº romano inscrito en un círculo.

4.2 En aquellas zonas que no se especifica expresamente la altura, según el criterio anterior, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas que afecten a la zona de que se trate.

4.3 La altura mínima permitida será siempre una planta (3 m.) menos que la altura máxima autorizada.

4.4 Construcciones bajo cubiertas inclinadas

Cuando la inclinación de la cubierta no sobrepase el 45% y la cumbrera no se sitúe a una profundidad superior a 10 mts. de la línea de fachada, se permite la utilización del espacio central para áticos y trasteros.
Su altura libre mínima será de 2,20 mts.
Con objeto de que el aspecto anterior desde la vía pública no experimente variación, se deberá ejecutar el inicio de la cubierta hasta conseguir la altura del antepecho (1,10 mts.) de la terraza.
En caso de realizarse fachada de este ático o desván, estará retranqueada como mínimo 3 mts. de la línea de fachada.

JUNTA DE COMUNIDADES
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
CASTILLA-LA MANCHA

4.5 Entreplantas

Se permiten las entreplantas en todas las zonas, siempre y cuando:

1. No se manifiesten en fachada.
2. No ocupen un porcentaje superior al 60% de la superficie de la planta en la que se sitúen.
3. El suelo de la planta baja coincida con el de la rasante de la acera.
4. La altura libre mínima en los dos espacios que delimite, sea de 2,25 mts.

5. TIPOS DE ZONAS

Además de distinguir las diferentes zonas, se concretan aspectos no referidos en la normativa general en cuanto a usos, volumen y condicionantes estéticos, complementando las ordenanzas que se recogen en el cuadro resumen para cada una de las zonas de que se trate.

Zona 1. Casco antiguo

Está comprendida entre los siguientes límites: calle de D. Tomás, Luna, Sandoval, Cardos, Goya, Cruz Blanca, Tirso de Molina, Peréz Galdós, Belén, San Roque, Ramón y Cajal, Blasco Ibáñez y Fray Luis de León.

1.1. Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

1.2 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen.

JUNTA DE COMUNIDADES
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
CASTILLA-LA MANCHA

1.3 Condiciones estéticas

Las de carácter general.

Zona 2. Casco interior

Está comprendido entre los siguientes límites: calle de D. Tomás, Fray Luis de León, Blasco Ibáñez, Ramón y Cajal, San Roque, carretera de la Roda, carretera Madrid-Valencia, calle la Virgen y la Luna.

2.1. Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

2.2. Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen.

2.3 Condiciones estéticas

Las de carácter general.

Zonas 3. Casco periférico

Está comprendida entre los siguientes límites: calle la Virgen, carretera de Mdrid-Valencia, río Valdemembra, calle Cristóbal Colón, CD-1. avenida del Riato, calle Cruz Blanca, Goya, Cardos, plaza del Cósico, calle Sandoval y de la Virgen .

3.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

3.2 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen.

3.3 Condiciones estéticas

Las de carácter general.

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · Consejería de Obras Públicas CUENCA

Zona de compensación ZC-3

Se define como zona de compensación ZC-3, la situada junto al río Valdemembra, al este de la población, comprendida entre la calle de San Sebastián, el Matadero Municipal, zona urbana del Caminazo y la Rambla del río Valdemembra.

ZC-3.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen Z-3

ZC-3.2 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen Z-3

ZC-3.3 Condiciones estéticas

Las de carácter general

ZC-3.4 Condiciones de tramitación

Se suspenderán las licencias de construcción de obras en toda la zona en tanto no sea aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación, previo al de urbanización. En la reparcelación deberá fijarse un coeficiente de cesión no superior al 50% sobre el total del polígono de actuación (con una superficie de 29.000 m² aproximadamente), incluyendo como suelo de cesión, además de los viales y espacios públicos, el de propiedad municipal que resultaría hasta completar el mencionado coeficiente de cesión del 50% que equivale aproximadamente al 10% del total.

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Esta superficie se ubicará preferentemente en la unidad de suelo edificable más próxima al Matadero, o sea, la más pequeña de las tres manzanas que se definen en el plano de alineaciones.

La tramitación de estos expedientes se llevará a cabo de acuerdo con la legislación vigente y a ser posible con la participación de todos los propietarios afectados.

Zona 4. Ensanche intensivo

Está comprendida entre los siguientes límites: calle de San Roque, Peréz Galdós, CA-7, CA-5, Cantarranas y carretera de la Roda.

4.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

4.2 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen.

Se diferneican de las zonas 4a y 4b, con distintos fondos edificables.

4.3 Condiciones estéticas

Las de carácter general.

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Zona 5. Ensanche extensivo

Está comprendido entre los siguientes límites: CH-1, calle Madrid, carretera Madrid-Valencia y CH-3.

Se distinguen las subzonas 5a y 5b

5.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

5.2 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen

5.3. Condiciones esteticas

Las de caracter general

5.4 Subzonas. Tramitación de licencias

La subzona 5a comprende los terrenos consolidados o con reparcelación y urbanización aprobada por el Ayuntamiento.

La subzona 5b será objeto de un proyecto de urbanización, y previamente de un proyecto de reparcelación y compensación que redistribuya de forma equitativa las cargas y derechos de la urbanización entre los propietarios, y permita realizar las oportunas cesiones de suelo al Ayuntamiento. El Ayuntamiento habrá de aprobar esta reparcelación o en otro caso solicitará la realización de un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) que posibilite la realización de las cesiones que marca la Ley.

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA-LA MANCHA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Consejería de Obras Públicas CUENCA

Una vez realizado el proceso descrito más arriba, podrá acometerse la ejecución de la urbanización por subzonas de superficie mayor o igual a 10.000 m², siempre que la delimitación de estas subzonas permitas un racional desarrollo de la urbanización, cuente con el VºBº del Ayuntamiento y se ofrezacan las suficientes garantías documentadas de hacer frente a los costos proporcionales adicionales de urbanización que se puede prever en el total de la zona (zonas verdes, etc,)

La subzona 5b conecta por su límite Este con la subzona 7b (suelo industrial) mediante una calle que, a modo de "Ronda Norte" permitirá la comunicación directa y perimetral del casco, de la carretera de Campillo de Altobuey con la de Cuenca, por este motivo y puesto que para la zubzona 7b será preceptivo la realización de un proceso análogo al aquí señalado antes de la concesión de licencias, podrán unificarse ambas actuaciones y realizarse mediante una única reparcelación o P.E.R.I.

Zona 6. Ensanche extensivo abierto

Está comprendida entre los siguientes límites: CG.10, Hospital, zona verde, carretera Madrid-Valencia, calle Madrid y CG-11.

6.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen

6.2. Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen

6.3 Condiciones estéticas

Las de carácter general.

Zona 7. Almacenes

Está delimitada por la calle San Roque (hasta carretera de la Roda), carretera de la Roda, carretera de Madrid-Valencia y carretera de Cuenca.

Se establece el límite del perímetro urbano a ambos lados de las carreteras nacionales con un fondo de 100 ml. a partir de la línea de edificación fijada por el Ministerio de Obras Públicas y urbanismo al efecto. En ambas margenes de la carretera nacional N-III, desde el punto que lo permita la edificación actual, hasta el límite del casco urbano, se trazará una vía de servicio con su correspondiente separador de la carretera, de manera que quede este a 4,5 m. del borde de la misma. Su trazado y condiciones (accesos controlados, etc,...) eran similares a la trazada en la carretera nacinal N-III en la zona -9- en su margen izquierda.

Los límites quedan fijados de la siguiente forma: carretera N-III hasta el Km. 197'7 y carretera N-320 a Cuenca hasta 350 m. del cruce con la carretera N-III.

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · Consejería de Obras Públicas CUENCA

Vallado de parcelas en zona 7

Se prohiben los vallados mediante elementos de obra que puedan constituir cierres definitivos, autorizándose sólamente aquellos que tengan carácter provisional, entendiéndose la obligación del propietario a su derribo, en el momento requerido por el Ayuntamiento. En caso contrario, el derribo será realizado por el Ayuntamiento con cargo al propietario.

7.1 Subzonas

Se distinguen 2 subzonas: 7a y 7b.

7.1.1. Subzona 7a

Ver plano de zonificación

En esta subzona será preceptivo antes de la realización de cualquier proyecto de obra, y petición de licencia, obtener el trazado de alineaciones por parte del Ayuntamiento, el cual en previsión de un desarrollo caótico de la zona, podrá acometer la redacción de los correspondientes estudios de detalle. Estos estudios podrán ser también acometidos por iniciativa privada, si cuenta con el visto bueno del Ayuntamiento, la delimitación de la superficie a tratar.

La superficie mínima que abarcarán estos estudios de detalle o reparcelaciones, será de 10.000 m²

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · Consejería de Obras Públicas CUENCA

7.1.2 Subzona 7b

En la N-III carretera de Madrid-Valencia, se establece la línea de edificación a 25 mts. de la arista exterior de la calzada, desde el inicio del Suelo Urbano hasta la confluencia de la calle San Roque (antigua N-III y La Jara).

En la carretera N-320, se establece la línea de edificación a 15,5 mts. del eje de la carretera.
Es la parte de la zona 7 situada en la márgen Este de la carretera N-320 a Cuenca comprendida entre edificaciones, que se ve afectada por el trazado a su través de la calle que dará salida directa a esa carretera, a la zona 5 ("Ronda Norte"). En esta carretera también se establece la línea de edificación a 15,5 mts. desde el eje de la carretera.

La tramitación de licencias en esta zona seguirá un proceso idéntico al reflejado en el punto 5.4 para la subzona 5b.

7.2 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · Consejería de Obras Públicas CUENCA

7.3 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen.

Se tendrá en cuenta las limitaciones que establezca la vigente Ley de Carreteras (51/1.974 de 19 de Diciembre) y de su Reglamento de 8 de Febrero de 1.977 para todos aquellos terrenos que estén en contacto con la carretera N-III, la carretera de Cuenca y la carretera de La Roda, definiéndose la línea de edificación en el plano de alineaciones.

En edificación aislada, la separación a linderos equivaldrá a la altura de la misma salvo pacto de los propietarios colindantes para llevar a cabo edificaciones adosadas.

En casos especiales y previa autorización municipal, se podrá superar la altura máxima permitida, correspondiéndole una separación a linderos no inferior a la altura que se haya autorizado.

Asimismo con carácter excepcional y suficientemente justificado -como puede ocurrir en edificaciones existentes fuera de ordenación-, podrá acordar el Ayuntamiento conceder licencia para edificar en parcela inferior a la establecida como mínima.

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

7.4 Condiciones estéticas

Composición libre de acuerdo con el propio carácter de la edificación, atendiendo a las recomendaciones que apuntan en las condiciones generales.

Los cerramientos de parcela, en edificación aislada, no tendrá en ninguno de sus puntos una altura superiuor a 2 mts., correspondiendo a la parte maciza, como máximo 0,90 mts., exceptuando las pilastras o elementos resistentes.

Zona 8. Talleres industriales

Se estiende a ambos lados de la carretera N-301, hasta 1 Km. del cruce de la misma con la carretera N-III.

El proceso a seguir para la obtención de licencias, será análogo al punto 7.1.

Vallado en zona 8

Ver vallado en zona 7

8.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

8.2. Condiciones de volumen

Las correspondientes a 7.3.

8.3 Condiciones estéticas

Las correspondientes a 7.4.

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · Consejería de Obras Públicas CUENCA

Zona 9. Industrial

Comprende los polígonos ubicados al Este del casco urbano sobre el cruce de las carreteras N-III y N-320. Longitudinalmente los límites quedan fijados de la siguiente forma: por el márgen izquierdo de la carretera Madrid-Valencia, hasta el camino de El Palomar con un fondo de 200 mts. a partir del eje de la carretera; en el márgen derecho 400 mts. medidos a partir del cruce de las mismas, para la carretera N-III y 500 mts. para la carretera N-320

Para conceder licencia para edificaciones cuya fachada no recaiga a frente de carreteras o alineación trazada o consolidada, será de aplicación lo dicho en el punto 7.1.1.

En la carretera N-III se establece la línea de edificación a 25 mts. de la arista exterior de la calzada, desde los puntos señalados en los planos. Se proyecta una vía de servicio en la margen norte, de 6 mts. de anchura, separada 3 mts. de la carretera.

En la carretera N-320 dirección Albacete, se establece la línea de edificación a 25 mts. desde la arista exterior de la calzada y desde los puntos señalados en los planos correspondientes.

Se proyecta en ambos márgenes vías de servicio de iguales características a la de la N-III.

Vallado en zona 9

Ver vallado en zona 7

9.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA-LA MANCHA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Consejería de Obras Públicas
CUENCA

9.2. Condiciones de volumen

Las correspondientes a 7.3

9.3 Condiciones estéticas

Las correspondientes a 7.4

Zona 10. Sanitario

Situada junto al cruce de la carretera N-III con la carretera de Motilla a Campillo de Altobuey, en el márgen izquierdo de ésta.

10.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

10.2 Condiciones de volumen

Las correspondientes a 7.3

10.3 Condiciones estéticas

Las correspondientes a 7.4

Zona 11. Escolar

Existen dos subzonas: una al norte del casco urbana al final de la calle Ruiz Jarabo y otra al sur del mismo, junto a la avenida del Riato. Su posible ampliación cabe hacerla en la zona deportivo-cultural.

11.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · Consejería de Obras Públicas CUENCA

11.2 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen.

La altura permitida será la dominante en la zona que la circunde.

11.3 Condiciones estéticas

Las de caracter general.

Zona 12. Deportivo cultural

Comprende dos subzonas claramente diferenciadas:

a) Situada al norte del casco urbano, ocupada por la plaza de toros y una reserva de suelo que ha de destinarse fundamentalmente a aparcamiento y a posibles ampliaciones.

b) Situada al sur, al final de la avenida del Riato ocupada por instalaciones deportivas, instituto y residencia, teleclub y una reserva de suelo.

12.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

12.2 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen.

12.3 Condiciones estéticas

Las correspondientes a 7.4

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Zonas 13. Zonas verdes

Se definen dos grupos diferenciados por su destino previsto:

- Grupo 1º. Zona verde de barriada, que corresponde a espacios libres dispersos en la trama urbana para atender las necesidades de expansión de cada barrio.
- Grupo 2º. Zonas verdes de núcleo urbano entre las zonas 10 y 6 y la carretera N-III; la otra se prevé como cierre del casco urbano al sureste del mismo, entre la zona 3, la rambla del río Valdemembra, la Ronda Sur y la avenida del Riato.

13.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

Grupo 1º:

- Comercial: Sólo se permitirán los pequeños puestos de construcción móvil (kioskos) para artículos de niños, periódicos, pájaros, etc. con un volumen máximo de 20 m3.
- Deportivo: Se permite todo tipo de instlación para juegos infantiles. Se permite la instalación de guardería infantil.

Grupo 2º:

- Almacenes: Se permite la instalación de almacenes para útiles de jardinería, invernaderos y servicios.

- Comercial y deportivo: Igual que en el apartado anterior.

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA LA MANCHA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Consejería de Obras Públicas
CUENCA

- Viviendas: Exclusivamente vinculado a la guardería.

13.2 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen.

Las edificaciones permitidas no rebasarán un volumen máximo edificable de 0,2 m3/m² en G.1º y de 0,5 m3/m² en G.2º

13.3 Condiciones estéticas

G.1º. Corresponde a zonas ajardinadas sin cerramiento perimetral.

G.2º. Las edificaciones que puedan llevarse a cabo, deberán respetar las condiciones estéticas de carácter general.

El cerramiento deberá hacerse de forma que no impida las vistas, recomendándose el formado por murete de obra (altura máxima de 0,90 mts. y verja de hierro forjado.

Zona 14. Vivienda unifamiliar

Se distinguen tres grupos para esta zona:

- Grupo 1º. Situada al norte del casco urbano, junto al depósito de agua.

- Grupo 2º. Situada al oeste del casco entre la calle de San Roque, prolongación de calle Cantarranas y carretera de la Roda, paraje conocido por el nombre de Eras del Portillo.

- Grupo 3º. Situada al este del casco urbano, entre la Ronda Sur y calle en proyecto (paralela a la carretera de Albacete).

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

14.1 Usos permitidos

Ver cuadro resumen.

14.2 Condiciones de volumen

Ver cuadro resumen.

Grupo 1º:

- Retranqueos: La distancia de la edificación a los linderos de la parcela, será como mínimo 3 mts. en edificación aislada, permitiéndose edificaciones adosadas si existe acuerdo entre propietarios colindantes.

- Alturas: Se permite una sóla planta, o su altura equivalente de 3,50 mts. medidos de suelo a cara interior del forjado de cubierta, con una pendiente máxima del 45%

Grupo 2º: Las ordenanzas de aplicación serán alternativas de las correspondientes a Z-7 sólo en el caso de que sea justificado el uso de almacén para la planta baja y el correspondiente incremento de volumen edificable y altura permitidos para Z-7.

No se permite en ningún caso la construcción de sótanos, aunque sí la de semisótanos.

JUNTA DE COMUNIDADES
Consejería de Obras Públicas
CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
CASTILLA-LA MANCHA

- Retranqueos En parcelas de 200 m² recayentes a una sola calle deberá retranquearse la edificación 2 mts. desde la acera a la que da frente. En parcelas de 200 m² en esquinas, la edificación deberá retranquearse 2 mts. de la acera en la cual la manzana tiene mayor longitud, siendo obligatorio ir a la línea en la otra calle.

En solares mayores de 200 m² el retranqueo será de 2 mts. en todas las calles a que recaiga. En solares recayentes a calles peatonales no se permitirán retranqueos, debiendo respetar la alineación fijada en el Plan.

En el Alzado Norte con la calle San Roque, no será necesario ningún retranqueo.

- Vuelos: Sobre espacios públicos, se estará a lo dispuesto en la normativa general en cuanto a elementos volados, separándose de la dedianera una distancia igual al vuelo y como mínimo 0,60 mts. siempre que no exista acuerdo entre los propietarios colindantes, en cuyo caso podrán llevar hasta la línea divisoria.

Grupo 3º: Se autoriza junto a las 18 viviendas de Promoción Pública existentes, un Centro de Reunión y el resto quedará como espacio libre para ser ajardinado, según el proyecto aprobado por la Consejería de Política Territorial encargada de su gestión.

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · Consejería de Obras Públicas CUENCA

14.3 Condiciones estéticas

Además de las señaladas de forma general, hacer mención a otras con carácter particular: en edificaciones adosadas con patios mancomunados, si su construcción no es simultánea, deberán tratarse tales patios de forma similar a la fachada, así como la propia medianera.

Se dispondrán cerramientos de parcela en G-1º y en los espacios residuales fruto del retranqueo en G-2º con una altura no superior a 2 mts., con un máximo de 0,90 mts. de obra de fábrica.

Zona 15. Cementerio

Está situado al noroeste del casco urbano, junto a la carretera de la Roda y a una distancia de 500 mts. del cruce de ésta con la Ronda Sur.

Se estará a lo dispuesto en la reglamentación de policía mortuoria de 20 de Julio de 1.974 y a las normas de uso y costumbres de la localidad.

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

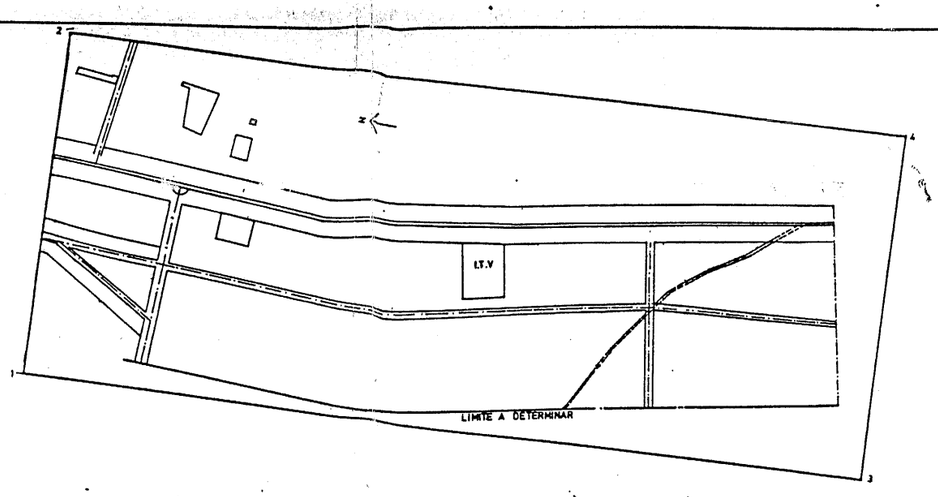
Zona 16.

16.1 Usos permitidos

16.2 Condiciones de volumen

16.3 Condiciones estéticas

Para lo que respecta a estos tres puntos, se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial que se desarrolló este área de Suelo Urbanizable Programado, en el Plan General de Ordenación Urbana, anterior de estas Normas Subsidiarias.




JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
UNIDAD PROVINCIAL DE URBANISMO

SIMBOLOGIA

- ZONA 1. CASCO ANTIGUO.
- ZONA 2. CASCO INTERIOR.
- ZONA 3. CASCO PERIFERICO.
- ZONA 4. ENSANCHE INTENSIVO.
- ZONA 5. ENSANCHE EXTENSIVO.
- ZONA 6. ENSANCHE EXTENSIVO ABIERTO.
- ZONA 7. ALMACENES.
- ZONA 8. TALLERES INDUSTRIALES.
- ZONA 9. INDUSTRIAL.
- ZONA 10. SANITARIO
- ZONA 11. USO ESCOLAR.
- ZONA 12. DEPORTIVO CULTURAL.
- ZONA 13. ZONA VERDE.
- ZONA 14. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- ZONA 15. CEMENTERIO.
- ZONA 16.
- SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- SUELO NO URBANIZABLE.

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DE
**MOTILLA del PALANCAR**

PLANO DE ZONIFICACION.

1/1/14000

# ORDENANZAS PARA SUELO URBANO : condiciones de volumen

| zonas \ condicion | | alineacion | retranque. | parcela mínima | ocupacion máxima | fondo máximo | altura máxima | edificabilidad | vuelos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Z-1 | | PLANO | PLANO | - | 100% | 20 m. | PLANO | 9 $m^3/m^2$ (x) | NORMA |
| Z-2 | | PLANO | PLANO | - | 100% | 20 m. | PLANO | 7 $m^3/m^2$ (x) | NORMA |
| Z-3 | | PLANO | PLANO | - | 100% | 20 m. | PLANO | 7 $m^3/m^2$ (x) | NORMA |
| Z-4 | A-1 | PLANO | PLANO | - | 100% | 16 m. | PLANO | 9 $m^3/m^2$ (x) | NORMA |
| | A-2 | | | | | 20 m. | | | |
| Z-5 | | PLANO | PLANO | 120 $m^2$ | 100% | 20 m. | PLANO II | (x) (xx) | NORMA |
| Z-6 | | PLANO | NORMA | 120 $m^2$ | 100% | 20 m. | PLANO | (x) (xx) | NORMA |
| Z-7 | | - | NORMA | 500 $m^2$ (xxx) | 75% | - | 8'5 m. | 6 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-8 | | - | NORMA | 500 $m^2$ (xxx) | 70% | - | 8'5 m. | 6 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-9 | | - | NORMA | 500 $m^2$ (xxx) | 60% | - | 10'5 m | 4 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-10 | | - | NORMA | - | 50% | - | 13 m. | 6 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-11 | | PLANO | PLANO | - | 50% | - | NORMA | 6 $m^3/m^2$ | NORMA |
| Z-12 | | PLANO | NORMA | - | 40% | - | 13 m | 4 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-13 | G-1º | PLANO | - | - | - | - | - | 0'2 $m^3/m^2$ | - |
| | G-2º | | | | | | | 0'5 $m^3/m^2$ | |
| Z-14 | G-1º | PLANO | NORMA | 300 $m^2$ | 50% | - | 3'5 m | 1'5 $m^3/m^2$ | NORMA |
| | G-2º | | | 200 $m^2$ | 75% | | 6'5 m | 5 $m^3/m^2$ | |
| | G-3º | PLANO | NORMA | 100 $m^2$ | 75% | - | 6'5 m | 3 $m^3/m^2$ | NORMA |

o OBSERVACIONES : (X) EN FUNCION DE FONDO EDIFICABLE Y ALTURA PERMITIDOS (alternativa del coeficiente de edificabilidad)

(XX) EN EDIFICACION ABIERTA : EDIFICABILIDAD = 6 $m^3/m^2$ . DISTANCIA A LINDEROS = MITAD ALTURA DE EDIFICACION.

(XXX) EN MANZANAS CONSOLIDADAS S/NORMAS SERA 200 $m^2$

NOTA. : LA ORDENANZA Z.14 (G.2º) SERA ALTERNATIVA DE Z.7 , SEGUN LA ACTIVIDAD DOMINANTE.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento de Planeamiento fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 15 de mayo de 1995 , condicionando la eficacia del acuerdo a la subsanación de deficiencias no sustanciales. Se levantó la condición suspensiva el día 23 de agosto de 1995

Cuenca, 25 de agosto de 1995
EL SECRETARIO DE LA COMISION.

AURELIO RUIZ GARCIA.

# ORDENANZAS PARA SUELO URBANO : condiciones de volumen

| condicion / zonas | | alineacion | retranque. | parcela mínima | ocupacion máxima | fondo máximo | altura máxima | edificabilidad | vuelos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Z-1 | | PLANO | PLANO | - | 100% | 20 m. | PLANO | 9 $m^3/m^2$ (x) | NORMA |
| Z-2 | | PLANO | PLANO | - | 100% | 20 m. | PLANO | 7 $m^3/m^2$ (x) | NORMA |
| Z-3 | | PLANO | PLANO | - | 100% | 20 m. | PLANO | 7 $m^3/m^2$ (x) | NORMA |
| Z-4 | A-1 | PLANO | PLANO | - | 100% | 16 m. | PLANO | 9 $m^3/m^2$ (x) | NORMA |
| | A-2 | | | | | 20 m. | | | |
| Z-5 | | PLANO | PLANO | MODIFICAR ~~200 $m^2$~~ 120 $m^2$ | 100% | 20 m. | PLANO II | (x) (xx) | NORMA |
| Z-6 | | PLANO | NORMA | ~~200 $m^2$~~ 120 | 100% | 20 m. | PLANO | (x) (xx) | NORMA |
| Z-7 | | - | NORMA | 500 $m^2$ (xxx) | 75% | - | 8'5 m. | 6 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-8 | | - | NORMA | 500 $m^2$ (xxx) | 70% | - | 8'5 m. | 6 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-9 | | - | NORMA | 500 $m^2$ (xxx) | 60% | - | 10'5 m | 4 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-10 | | - | NORMA | - | 50% | - | 13 m | 6 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-11 | | PLANO | PLANO | - | 50% | - | NORMA | 6 $m^3/m^2$ | NORMA |
| Z-12 | | PLANO | NORMA | - | 40% | - | 13 m | 4 $m^3/m^2$ | LIBRE |
| Z-13 | G-1º | PLANO | - | - | - | - | - | 0'2 $m^3/m^2$ | - |
| | G-2º | | | | | | | 0'5 $m^3/m^2$ | |
| Z-14 | G-1º | PLANO | NORMA | 300 $m^2$ | 50% | - | 3'5 m | 1'5 $m^3/m^2$ | NORMA |
| | G-2º | | | 200 $m^2$ | 75% | | 6'5 m | 5 $m^3/m^2$ | |
| | G-3º | PLANO | NORMA | 100 $m^2$ | 75% | - | 6'5 m | 3 $m^3/m^2$ | NORMA |

o OBSERVACIONES : (x) EN FUNCION DE FONDO EDIFICABLE Y ALTURA PERMITIDOS (alternativa del coeficiente de edificabilidad)

(xx) EN EDIFICACION ABIERTA : EDIFICABILIDAD = 6 $m^3/m^2$ . DISTANCIA A LINDEROS = MITAD ALTURA DE EDIFICACION.

(xxx) EN MANZANAS CONSOLIDADAS S/NORMAS SERA 200 $m^2$

NOTA. : LA ORDENANZA Z.14 (G.2º) SERA ALTERNATIVA DE Z.7 , SEGUN LA ACTIVIDAD DOMINANTE.

ANULADO 15-6-95 CPV-2195

ANULADO 15-5-95 CPV 2195

JUNTA DE COMUNIDADES - CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS - CUENCA - COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CASTILLA-LA MANCHA

# ORDENANZAS PARA SUELO URBANO : condiciones de uso

| uso / zona | almacenes | asistencial benefico | comercial | deportivo | docente | espectac. recreativo | estacion. de servi. | garaje | hotelero | industrial | oficinas | salas de reunión religioso | sanitario | servicios admtivos | socio - cultural | viviendas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Z-1 | NO | SI | SI | SI | SI | SI | NO | 1º y 2º | SI | A | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-2 | max. 200 $m^2$ | SI | SI | SI | SI | SI | SI | 1º y 2º | SI | A | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-3 | max. 200 $m^2$ | SI | SI | SI | SI | SI | NO | 1º y 2º | SI | A, B y C | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-4 | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | 1º y 2º | SI | A y B | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-5 | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | 1º y 2º | SI | A y B | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-6 | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | 1º y 2º | SI | A, B y C | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-7 | SI | NO | SI | SI | NO | NO | SI | SI | SI | A, B, C y D | SI (x) | SI | SI | SI (x) | NO | SI (xx) |
| Z-8 | SI | NO | NO | NO | NO | NO | SI | SI | SI | A, B, C y D | SI (x) | SI (x) | SI | SI | NO | SI (xx) |
| Z-9 | SI | NO | SI | NO | NO | NO | SI | SI | SI | SI | SI (x) | SI (x) | SI | SI (x) | NO | SI (xx) |
| Z-10 | NO | SI | NO | NO | NO | NO | NO | SI (x) | NO | NO | SI (x) | SI | SI | SI (x) | SI | SI (xx) |
| Z-11 | NO | NO | NO | SI (x) | SI | SI (x) | NO | NO | NO | NO | SI (x) | SI (x) | NO | SI (x) | SI (x) | NO (x) |
| Z-12 | NO | SI | NO | SI | SI | NO | NO | SI (x) | NO | NO | SI (x) | NO | SI | SI (x) | SI | NO (x) |
| Z-13 G-1º | NO | NO | NORMA | NORMA | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| Z-13 G-2º | SI (x) | | | | | | | | | | | | | | | NORMA |
| Z-14 G-1º | NO | NO | SI | SI | SI | SI | NO | 1º | SI | NO | NO | SI | | | SI | unifamiliar |
| Z-14 G-2º | max. 200 $m^2$ | $A_1$ | | | | | | | | A, B y C | | | | | | |
| Z-14 G-3º | max 200 $m^2$ | $A_1$ | | | | | | | | A, B y C | | | | | | |

OBSERVACIONES :

- SI (x) PERMITIDO SÓLO SI ESTÁ VINCULADO A LA ACTIVIDAD PRINCIPAL
- SI (xx) PERMITIDO SÓLO PARA VIVIENDAS DE PROPIETARIOS Y/O VIGILANTES DE LA ACTIVIDAD
- NO(x) PERMITIDO SÓLO PARA RESIDENCIA DE PROFESORES, ALUMNOS Y VIGILANTES

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento de Planeamiento fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 15 de mayo de 1995, condicionando la eficacia del acuerdo a la subsanación de deficiencias no sustanciales. Se levantó la condición suspensiva el día 23 de agosto de 1995

Cuenca, 25 de agosto de 1995

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

AURELIO RUIZ GARCÍA.

# ORDENANZAS PARA SUELO URBANO : condiciones de uso

| uso / zona | almacenes | asistencial benefico | comercial | deportivo | docente | espectac. recreativo | estacion. de servi. | garaje | hotelero | industrial | oficinas | salas de reunión religioso | sanitario | servicios admtivos | socio-cultural | viviendas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Z-1 | NO | SI | SI | SI | SI | SI | NO | 1º y 2º | SI | A | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-2 | max. 200 m2 | SI | SI | SI | SI | SI | SI | 1º y 2º | SI | A | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-3 | max. 200 m2 | SI | SI | SI | SI | SI | NO | 1º y 2º | SI | A, B y C | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-4 | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | 1º y 2º | SI | A y B | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-5 | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | 1º y 2º | SI | A y B | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-6 | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | 1º y 2º | SI | A, B y C | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| Z-7 | SI | NO | SI / NO MODI | SI | NO | NO | SI | SI | SI | A, B, C y D | SI (x) | SI | SI | SI (x) | NO | SI (xx) |
| Z-8 | SI | NO | NO | NO | NO | NO | SI | SI | SI | A, B, C y D | SI (x) | SI (x) | SI | SI | NO | SI (xx) |
| Z-9 | SI | NO | SI / NO MODI | NO | NO | NO | SI | SI | SI | SI | SI (x) | SI (x) | SI | SI (x) | NO | SI (xx) |
| Z-10 | NO | SI | NO | NO | NO | NO | NO | SI (x) | NO | NO | SI (x) | SI | SI | SI (x) | SI | SI (xx) |
| Z-11 | NO | NO | NO | SI (x) | SI | SI (x) | NO | NO | NO | NO | SI (x) | SI (x) | NO | SI (x) | SI (x) | NO (x) |
| Z-12 | NO | SI | NO | SI | SI | NO | NO | SI (x) | NO | NO | SI (x) | NO | SI | SI (x) | SI | NO (x) |
| Z-13 G-1º | NO | NO | NORMA | NORMA | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| Z-13 G-2º | SI (x) | | | | | | | | | | | | | | | NORMA |
| Z-14 G-1º | NO | NO | SI | SI | SI | SI | NO | 1º | SI | NO | NO | SI | | SI | SI | unifamiliar |
| Z-14 G-2º | max. 200 m2 | A1 | | | | | | | | A, B y C | | | | | | |
| Z-14 G-3º | max 200 m2 | A1 | | | | | | | | A, B y C | | | | | | |

OBSERVACIONES :

SI (x) PERMITIDO SÓLO SI ESTÁ VINCULADO A LA ACTIVIDAD PRINCIPAL

SI (xx) PERMITIDO SÓLO PARA VIVIENDAS DE PROPIETARIOS Y/O VIGILANTES DE LA ACTIVIDAD

NO(x) PERMITIDO SÓLO PARA RESIDENCIA DE PROFESORES, ALUMNOS Y VIGILANTES

ANULADO COV 2/95 15-5-95
ANULADO COV 2/95 15-5-95
ANULADO COV 2/95 15-5-95
ANULADO COV 2/95 15-5-95
JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA - COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - Consejería de Obras Públicas

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

# SUELO APTO PARA URBANIZAR

## 1. GENERALIDADES

El suelo Apto para Urbanizar comprende 4 zonas de vivienda, dos de ellas situadas al oeste del casco urbano y al este la carretera de Roda, la tercera en el noroeste, entre el depósito de aguas y la carretera de Campillo de Altobuey, la cuarta zona costituye la comprendida entre el casco urbano y la carretra de Albacete.

## 2. LIMITACIONES

El suelo apto para urbanizar estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto no se podrá realizar en él obras e instalaciones salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de Planes Especiales a que se refiere el artículo 13.2 y las de carácter provisional previstas en el artículo 47.2 de la Ley del Suelo, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señalen las Normas Subsidiarias.

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Consejería de Obras Públicas
CUENCA

## 3. RESERVAS Y CESIONES

El Plan Parcial deberá prever las reservas y cesiones previstas en el anexo al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de Junio).

En cuanto a un contenido de determinaciones, obligaciones de los propietarios, etc., se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente y Reglamentos que la desarrollen.

## 4. CONDICIONES DE USO

Cualquiera de los usos que se instalan en la zona sometida al Plan Parcial deberán cumplir las condiciones generales que para ellos se determinan en las Normas Subsidiarias.

Almacenes: Se autorizarán los almacenes de los tipos A, B y C.

Asistencial Benéfico: Permitido los tipos A1 y A2.

Comercial: Permitido en sus tipos A, B, C y D.

Deportivo: Permitido en todos sus tipos.

Docente: Permitido en todos sus tipos.

Espectáculos Recreativos: Permitidos en todas sus categorías.

Estaciones de servicio: Permitido en las calles de anchura igual o superior a 20 mts.

JUNTA DE COMUNIDADES · Consejería de Obras Públicas CUENCA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CASTILLA-LA MANCHA

Garaje-Aparcamiento: Permitido en todas sus categorías, excepto la 3ª. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento, se estará a lo dispuesto en las normas generales para cada uso concreto.

Hotelero: Permitido en todos sus tipos.

Industria: Permitidas las instalaciones industriales en sus tipos A, B y C.

Oficinas: Permitido en todas sus categorías.

Religioso: Permitido.

Salas de Reunión: Permitido en todas sus categorías.

Servicios Administrativos: Permitido en sus tipos A1, A2, A3, B1, B2 y B3.

Sociocultural: Permitido.

Vivienda: Permitido en todas sus formas.

Sanitario: Permitido en los tipos B.

## 5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Altura: Será determinada por el Plan Parcial, teniendo en cuenta que en todo caso no será superior al ancho de la calle a que de frente, con un máximo de tres plantas.

Densidad: La densidad máxima admisible será de 60 vi/ha.

JUNTA DE COMUNIDADES - COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA

Edificabilidad: El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar sobre la superficie bruta, la edificabilidad de $1 m^2/m^2$, no contabilizándose como volumen edificado el destinado a dotaciones escolares, socioculturales y asistenciales.

Ocupación máxima: La superficie ocupada por la edificación en la totalidad del Plan, no excederá del 60%

Parcela mínima: La parcela mínima será de 120 $m^2$.

Tipo de edificación: Será libre y deberá fijarse en el Plan Parcial.

El resto de las condiciones serán fijadas por el Plan Parcial, respetando lo dispuesto en las Normas Generales.

## 6. POLIGONOS DE ACTUACION.

Se fija como superficie mínima de actuación, la de 10.000 $m^2$ siempre y cuando su definición haga posible el reparto equitativo de los beneficios y cargas que el planeamiento comporte, respetando en todo momento las exigencias contenidas en la legislación vigente.

De igual forma se entiende dicha superficie como unidad mínima reparcelable.

JUNTA DE COMUNIDADES
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
CASTILLA-LA MANCHA

# SUELO NO URBANIZABLE GRADO 1

## 1. GENERALIDADES

Corresponde el suelo no urbanizable grado 1º a aquellas zonas de terreno que están en contacto con las vías nacionales, comarcales o locales de comunicación, de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras 25/1.988 de 29 de Julio

### Nota preliminar

Para edificaciones en Suelo No Urbanizable, además de cumplir todos los requisitos de la Ley del Suelo y demás Ordenanzas específicas contenidas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, deberá establecerse por parte del Ayuntamiento en la Ordenanza reguladora de las licencias de obras, un incremento de la Tasa correspondiente que compense a la comunidad municipal de las plusvalías que se generan para el propietario del suelo y para el promotor de las instalaciones en el mismo por el menor coste de la urbanización.

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Consejería de Obras Públicas CUENCA

## 2. AMBITO DE APLICACION

Se delimita y define según lo establecido en el título correspondiente de la vigente Ley de Carreteras 25/1.988 de 29 de Julio y del Reglamento General de Carreteras,

Concretamente se resalta lo establecido en la Ley de Carreteras

> "A ambos lados de la carretera se establece la línea de edificación desde la cual hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescidibles para la consevación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas, y todo ello sin perjuicio de las limitaciones que establecen los artículos correspondientes de la Ley de Carreteras.
>
> En las carreteras que integran las redes nacionales, esta "línea", se situará a 25 mts. de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista; en el resto de carreteras, tal distancia será de 18 mts.".

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA-LA MANCHA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Consejería de Obras Públicas
CUENCA

3. CONDICIONES DE USO

3.1 Se respetará la zona de afección de las carreteras, según lo establecido en la vigente Ley de carreteras 25/1.988 de 29 de Julio.

3.2 Se respetarán las zonas de servidumbre y afección de las carreteras, según lo establecido por la vigente Ley de carreteras 25/1.988 de 29 de Julio

3.3 Se respetará la zona de dominio público, según lo establecido por la Ley de Carreteras de 25/1.988

3.4 Se señala especialmente que, para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza, en cualquiera de las tres zonas consideradas en la Ley de Carreteras, incluso los meros movimientos de tierras, cambios de uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, será necesaria la previa autorización del organismo administrativo del que depende la carretera.

3.5 Se resalta lo establecido en el título correspondiente de la vigente Ley 25/1.988 del 29 de Julio, de Carreteras. "Travesías y redes arteriales de poblaciones"

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Cuando las carreteras atraviesen zonas urbanas o forman redes en los cascos, la Ley ha previsto la prioridad de los Planes de Ordenación. En el primer paso pues, será la determinación mediante la Ley del Suelo de que se entiende por zona o casco urbano. Definido ésto, se iniciará un estudio del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en colaboración con los municipios, que terminará con la aprobación del Plan Viario.

En resumen, las características de estos tramos son:

- En las zonas urbanas puede no respetarse la prohibición de construir en las zonas de afección y servidumbre cuando así lo prevean los correspondientes planes o cuando los Ayuntamientos lo acuerden, previo informe favorable de Obras Públicas. Para todo lo demás, rigen las prohibiciones normales a toda carretera.

- El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades que alteren la zona de dominio público, corresponden al Ayuntamiento.

## 4. USOS PERMITIDOS

### 4.1 En zona de dominio público (artº 33)

Ninguno

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Consejería de Obras Públicas CUENCA

4.2 En zona de servidumbre (artº 34)

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

No se permiten usós incompatibles con la seguridad vial, ni la publicidad.

Se requiere la autorización del Organismo Administrativo competente del que depende.

4.3 En zona de afección (hasta la línea de edificación)

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

4.4 Zona de afección (en zona edificable)

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

Se requiere licencia del organismo Administrativo del que depende. La denegación se fundará en planos o proyectos de ampliación para un futuro inferior a 10 años.

Se permiten los siguientes usos:

Vivienda: Sólamente para el personal vinculado a la instalación de que se trate, con un máximo de una vivenda por parcela.

Industria y almacenes: Exclusivamente para aquellas actividades vinculadas al uso de la carretera.

Estación de Servicio: Se permite, estando sujeta a su reglamentación específica.

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CUENCA

Hotelero: En todas sus formas.

Comercial: Sólamente establecimientos de venta.

Oficinas: Sólamente las vinculadas a las actividades permitidas.

Deportivo: En todas sus formas.

Sanitario: Sólo el tipo B-1.

Se prohiben los usos no referidos.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones: Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

Parcela mínima: Se fija en 100 $m^2$.

Ocupación máxima: del 40%

Fachada mínima: 10 mts.

Altura máxima: 7 mts. Esta altura podrá rebasarse excepcionalmente en casos que la actividad lo requiera, provia autorización del Ayuntamiento.

Retranqueos: En edificación aislada existirá una separación a linderos equivalente a su altura, y en ningún caso inferior a 3 mts.

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

## 6. CONDICONES ESTETICAS

Se tendrá libertad de diseño, en edificios de carácter singular, aunque atendiendo en lo posible las recomendaciones de carácter general, así como las referentes a vallado de parcela de edificación aislada.

JUNTA DE COMUNIDADES · CASTILLA-LA MANCHA · COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · Consejería de Obras Públicas CUENCA

## 1. GENERALIDADES

Corresponde al suelo no urbanizable grado 2º a aquellas zonas de terrenos calificados como agrícolas o forestales.

## 2. CONDICIONES DE USO

Unicamente se permiten los usos vinculado a la actividad agrícola o ~~forestal~~, 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 (artº 44 y 45 del R.G.U. 3.288/78 de Agosto).

Se podrán autorizar viviendas unifamiliares aisladas, prohibiéndose las construcciones pareadas o agrupadas, en aquellos casos que, contando con la superficie mínima de parcela colindante con vías públicas vinculadas a la explotación agrícola o forestal, no exista riesgo de formación de núcleo de población, para lo cual habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

### 2.1 Uso de vivienda

2.1.1 En un círculo de radio:
100 mts. no habrá más de dos viviendas.
250 mts. no habrá más de diez viviendas.
500 mts. no habrá mas de veinte viviendas.
Excluídos siempre los núcleos urbanos ya existentes.

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

2.1.2 Círculo inscribible en la parcela: 40 mts. de diámetro.

2.1.3 Retranqueo mínimo de 10 mts. 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.

2.1.4 Se exigirá:

- Dotación suficiente de agua potable.
- Sistema de evacuación apropiado.
- Posibilidad de enganche eléctrico o autosuministro.
- Acceso rodado de 5 mts. de anchura mínima.
- Medio apropiado para eliminar las basuras.

## 2.2. Otros usos permitidos

Serán aquellos vinculados fundamentalmente a actividades agropecuarias, teniendo en cuenta que en cada parcela sólo podrán desarrollarse las instalaciones vinculadas a un solo uso y una sola actividad.

### 2.2.1 Condiciones de volumen

Alineaciones: Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras en aquellas parcelas que se vean afectadas.

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
SERVICIO PROVINCIAL DE URBANISMO

En vías sin consideración de carreteras (caminos rurales), las edificaciones se situan como mínimo a 15 mts. del eje del camino.
El resto de las limitaciones se recogen en el siguiente cuadro para los distintos tipos de suelo:

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA-LA MANCHA
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

## 3. CONDICIONES ESTETICAS

La edificación debe garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúe, para lo cual:

El cerramiento de parcela se realizará con setos vegetales, madera rústica, etc. prohibiéndose el alambre de espino o la cerca de fábrica de ladrillo cara vista o aplacados brillantes y de placas de fibrocemento, PVC, etc., así como los ventanales apaisados o de grandes proporciones.

## 4. CONDICIONES LEGALES

Se aportará documentación justificativa a la parcela mínima fijada a la edificación sin posibilidad de división o segregación posterior, bajo la inscripción registral oportuna.

Las edificaciones (en suelo agrícola o forestal no protegido) deberá ajustarse a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, que debe acreditar mediante el informe de dicho organismo.

En todos los casos se respetarán las prescripciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, así como las protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972 en el decreto que la desarrolla de 6 de Febrero de 1.975, así como a la normativa de las Jefaturas Provinciales de Sanidad y de Protección Animal en lo que fuera de aplicación.

JUNTA DE COMUNIDADES
Consejería de Obras Públicas CUENCA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
CASTILLA-LA MANCHA

## 5. PROTECCIONES ESPECIALES

Se referirán a los terrenos no urbanizables que por su ubicación están afectados de condiciones particulares no reseñadas en las de carácter general.

### 5.1.- Proteccion de cauces.

Toda actuación en este suelo se ajustará a la reglamentacion y legislación vigente sobre la materia.

### 5.2 Protección de lineas de energía eléctrica

Se prohibe la plantación de arbolado en todo tipo de construcción en las proximidades y bajo las líneas de alta tensión en una distancia que regula el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1.968.
Para las edificiaciones y construcciones, se fija una distancia mínima de 5 mts. desde la proyección sobre el terreno del punto más desfavorable de la línea.
Para bosques y arbolado, la distancia mínima será de 2 mts.

### 5.3.- Otras

Para minas, canteras u otras actividades no previstas y que puedan significar una alteración o cambio en los usos regulados por los epígrafes precedentes, se tendrá en cuenta lo establecido en la legislación o reglamentación vigente sobre la materia.

EL ARQUITECTO
Jorge Llopis Verdú