

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO TARAZONA DE LA MANCHA – ALBACETE



**Este documento se publica a título meramente
informativo, careciendo totalmente de valor legal.**

**Negociado de Urbanismo
Excmo. Ayuntamiento de Tarazona de La Mancha**



TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO TARAZONA DE LA MANCHA – ALBACETE

INCLUYE:

- Revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento (Volumen IV), aprobadas provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 04 de abril de 1995, y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de mayo de 1995.

(Incorpora Modificación Puntual aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de febrero de 1998, y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de mayo de 1998)

(Incorpora Modificación Puntual aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de enero de 2000, y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de junio de 2000, por la que se modifican las Condiciones de Uso de la Zona 5, autorizándose expresamente las Estaciones de Servicio y Gasolineras)

- Modificación Puntual aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de enero de 1999, y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de abril de 1999.

(Dentro de la Zona 5-2º, se desvía hacia el Sur, el trazado de dos calles perpendiculares a la Avenida de Albacete, así como el límite entre la Zona 5-1º y 5-2º)

Fecha: Julio-2013

7

REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
TARAZONA DE LA MANCHA ALBACETE

VOLUMEN IV. NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. MARCO LEGAL

1.1.1. Las presentes Normas tienen el carácter de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de acuerdo con las facultades que establecen los arts. 73 y 80 del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1 /1992 de 26 de Junio) y con las finalidades y contenido que disponen los artículos 88.1., 88.3.b., 91.b. y 93 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio); en consecuencia son el instrumento de ordenación integral del municipio que, de acuerdo con la citada legislación, define el modelo territorial y las limitaciones al derecho de propiedad en los usos y aprovechamientos urbanísticos del suelo.

El marco legal será por tanto el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992 de 26 de Junio); el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de Junio); el Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto) y el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978 de 23 de Junio) que distinguiremos en las presentes Normas Urbanísticas como L.S.; R.P; R.G. y R.D. respectivamente.

1.1.2. Todas las determinaciones contenidas en las presentes Normas serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, art. 134 L.S., sin perjuicio de las facultades correspondientes a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos para el ejercicio de sus competencias.

1.1.3. Las Normas Subsidiarias tienen el carácter de documento público que da derecho a cualquier ciudadano a consultar o recabar información sobre la totalidad de su contenido en la forma que se regula en las presentes Normas.

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
fecha 16 MAYO 1995
ALBACETE

1.2.1

1.2. AMBITO DE APLICACION

1.2.1. El ámbito territorial de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias Municipales es la totalidad del municipio de TARAZONA DE LA MANCHA.

COMISION PROVINCIAL DE
ORGANISMO
Aprobado por Resolución de
fecha 16 MAYO 1995
ALBACETE

9

1.3. VIGENCIA Y REVISION

1.3.1. La vigencia de estas Normas es indefinida a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

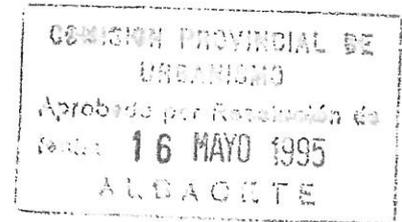
1.3.2. Sin embargo y por acuerdo tomado por mayoría absoluta del Ayuntamiento pleno, y sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 126 de la L.S. y disposiciones concordantes, se podrá proceder a la revisión de estas Normas en el caso de que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- a. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior.
- b. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de las Normas en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliquen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.
- c. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las Normas que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.
- e. Incumplimiento generalizado de las previsiones de desarrollo urbanístico determinadas en las Normas.

1.3.3. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se producirá la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
fecha 16 MAYO 1995
ALBACETE

1.3.4. Cuando concurriran circunstancias especiales y previos los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 130 de la L.S. y 163 del R.P. concordantes.



11

1.4. MODIFICACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.4.1. Se considera modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el punto 1.3.2. y siguientes, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

1.4.2. No se considera modificación de las Normas Subsidiarias los ajustes que se puedan producir en desarrollo de otras Normas de Planeamiento de inferior rango en todo aquello que le sea propio.

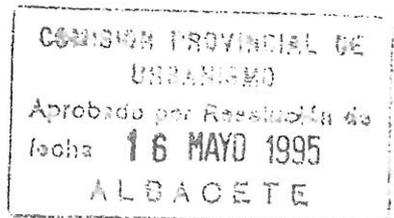
COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
fecha 16 MAYO 1995
ALBACETE

12

1.5. APLICACION DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.

Entendemos, que la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para un municipio como TARAZONA DE LA MANCHA (con menos de 25.000 habitantes), es de aplicación en todos sus términos con excepción de lo indicado en la Disposición Adicional Primera, puntos 1, 2 y 3 y que transcribimos a continuación.

DISPOSICIONES ADICIONALES



Primera. Especialidades de aplicación de la Ley.

"1. Las Normas contenidas en la presente Ley relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1. y 2, será de aplicación, en los municipios superiores a 50.000 habitantes, en las capitales de provincia y en los municipios comprendidos en los entornos metropolitanos delimitados por la Comunidad Autónoma correspondiente.

2. Será igualmente de aplicación lo establecido en el número anterior en los municipios comprendidos entre 25.000 y 50.000 habitantes, salvo que las Comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, excluyan a municipios, que no sean capitales de provincia de tal aplicación.

3. En los municipios de población inferior a 25.000 habitantes no serán obligatorias, en suelo urbano, las normas contenidas en el número 1, salvo que las Comunidades Autónomas, por sí o a instancia de los respectivos Ayuntamientos, dispongan lo contrario.

La expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no serán aplicables en estos municipios, salvo que el Ayuntamiento, para la totalidad o parte del término municipal acuerde su aplicación con carácter general."

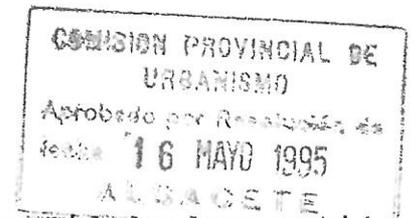
La consecuencia más importante e inmediata de tal interpretación es la ausencia de Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbano y la potestad del planeamiento en fijar plazos para urbanizar o edificar.

Por el contrario, así mismo en Suelo Urbano, será de aplicación lo que se determina en el artículo 27 referente al Aprovechamiento Susceptible de Apropiación en las Unidades de Ejecución (85 % como mínimo del Aprovechamiento Tipo de cada Unidad).

En el Suelo Urbanizable (asimilable) al Suelo Urbanizable Programado, según el art. 11.3. se estará a lo dispuesto en el Art. 24 (sobre Adquisición del derecho a urbanizar (Aprobación del Planeamiento: N.S.P. y P.P.O.) y sobre el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación que será el 85 % del Aprovechamiento fijado para el Sector. (Arts. 26 y 27).

Finalmente y teniendo en cuenta las consideraciones anteriores se determina para la Aplicación de las Normas Urbanísticas que para cada Zona se dictan y para la correcta ejecución del Planeamiento que se propone lo siguiente:

EN SUELO URBANO



- 1º. Teniendo en cuenta la escasa capacidad de gestión (pública y privada) y la escasa dinámica del sector inmobiliario y la propia dimensión del municipio de Tarazona de la Mancha no se establecen plazos en lo referente a los supuestos de su incumplimiento para urbanizar y edificar.
- 2º. El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación será para los solares existentes el 100 % del permitido por la Norma y en aquellos otros resultantes del desarrollo de las Unidades de Ejecución el 85 % del Aprovechamiento Tipo obtenido al aplicar las Condiciones de Volúmen que se determinen en la Norma Urbanística para cada Zona, a la correspondiente Unidad de Ejecución, de acuerdo con lo determinado en el punto 4 del artículo 27 de la Ley del Suelo.

En este caso el 15 % restante será de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento de Tarazona de la Mancha, junto con el resto de las cesiones de suelo que para viales y zonas libres se determinan en cada Unidad de Ejecución.

14

EN SUELO URBANIZABLE

- 1º. En cada uno de los Tres Sectores que se clasifican como Suelo Urbanizable el Plazo para su Ejecución será de 8 años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

- 2º. El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación será el 85 % del Aprovechamiento Tipo resultante de aplicar las condiciones de Volumen que se determinan en las correspondientes Normas Particulares para cada Area de Reparto.

En este sentido se establece que cada Sector se integrará en un Area de Reparto independiente.

El 15 % restante será de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento de Tarazona de la Mancha junto con el resto de las que se determinan en el Reglamento de Planeamiento. (Artículos 11 y 12 del Anexo).

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
fecha 16 MAYO 1995
ALBACETE

1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACION.

1.6.1. La documentación que constituye las presentes Normas es:

- Memoria
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Normas Urbanísticas

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
 Aprobado por Resolución de
 Fecha 11 MAYO 1998
 ALBACETE

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente folio que integra uno de los documentos de la modificación puntual de las N.N.S.S. fué aprobado provisionalmente por la Corporación en sesión del día... mes... año 1.998.

SECRETARIO

1.6.2. En la interpretación de su contenido prevalecerá el significado que guarde relación con el contexto y finalidad y, en todo caso, lo determinado en la documentación escrita sobre la gráfica.

1.6.3. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.

EL ALCALDE