

# **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

67

## CAPITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

### 6.1. DETERMINACIONES GENERALES.

#### 1. Definición.

Las condiciones generales de los usos del suelo son aquellas a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que esté permitida cada una según lo dispuesto por estas Normas Subsidiarias.

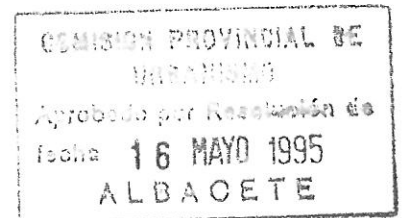
#### 2. Aplicación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, serán de aplicación la limitaciones que se impongan por estas Normas en las Ordenanzas de Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, satisfaciendo en todo caso la normativa específica que les sea de aplicación.

#### 3. Clasificación.

Los diferentes usos del suelo se clasifican atendiendo a los siguientes tipos de actividad:

RESIDENCIAL  
DOTACIONAL  
INDUSTRIAL  
AGROPECUARIO



68

## 6.2. USO RESIDENCIAL

### 6.2.1. Concepto y Clasificación

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.
2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases:
  - a. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según la organización en la parcela se distinguen dos categorías:

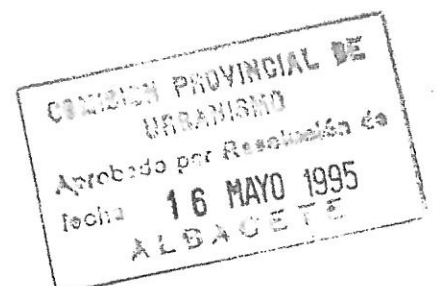
- Vivienda en Edificación Unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

- Vivienda en Edificación Colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b. Residencia Comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

### 6.2.2. Condiciones Generales

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico-sanitarias, etc., exigidas por la legislación aplicable en la materia.



69

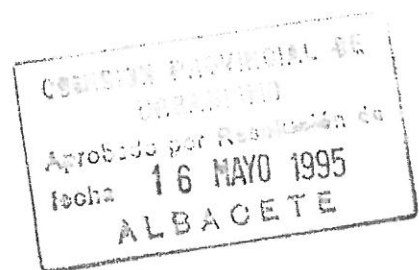
6.2.3. Residencial Comunitaria

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no revase los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al Uso Hotelero.

6.2.4. Condiciones

1. Todo edificio de viviendas deberá contar con acceso desde la vía pública que permita el paso de automóviles.
2. No se permitirán viviendas en sótano ni en semisótano.
3. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con la condición de que tenga luces y vistas de una pieza habitable sobre calle, plaza o espacio público (jardín, parque, etc.).

Podrán autorizarse viviendas interiores, manteniendo el fondo edificable que se determina para cada norma particular, si según el párrafo anterior, una de sus piezas habitables tenga luces y vistas sobre un espacio libre, público o privado, en el cual pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 25 m.





40

### 6.3. USO DOTACIONAL.

#### 6.3.1. Definición y Clases

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc.

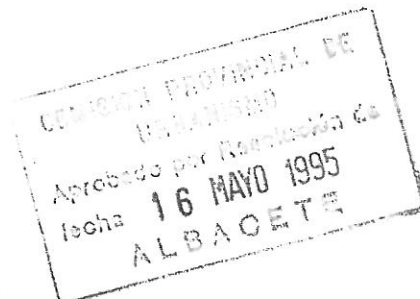
A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases y tipos de dotaciones:

CLASES	TIPOS
1. Equipamiento Comunitario	1.1. Docente 1.2. Sanitario-Asistencial 1.3. Cultural-Asociativo 1.4. Ocio-Espectáculos 1.5. Deportivo 1.6. Abastecimiento 1.7. Administración 1.8. Seguridad 1.9. Cementerios 1.10 Mataderos 1.11 Combustibles 1.12 Vertederos-Depuración
2. Servicios Terciarios	2.1. Comercio 2.2. Oficinas 2.3. Reunión

Para los Servicios Terciarios se consideran las siguientes situaciones:

- S.1. En edificios de viviendas
- S.2. En edificios independientes

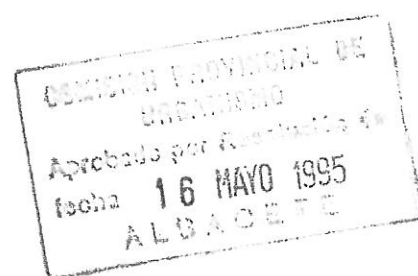
3. Turismo	INTENSIVO
	3.1. Hotelero 3.2. Restauración
	EXTENSIVO
	3.3. Excursionismo 3.4. Acampada



41

### 6.3.2. Condiciones Generales

1. Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.
2. Cumplirán además las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.



79

## 6.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO

### 6.4.1. Concepto y Clasificación

1. El uso industrial es el que corresponde a las actividades de obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos.
2. A los efectos de esas Normas se distinguen las siguientes clases:
  - Industrias extractivas
  - Industria vinculada a explotaciones agropecuarias.
  - Talleres
  - Industria en general

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
Fecha 16 MAYO 1995  
ALDABETE

### 6.4.2. Industria Extractiva

#### 1. Concepto y Clasificación.

Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiendo:

Canteras: Explotaciones a cielo abierto para obtención de arena y piedra.

Minería: Explotaciones en galería o a cielo abierto para la obtención de minerales.

#### 2. Condiciones Generales.

a. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.

b. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.



c. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

6.4.3. Industrias Vinculadas a Explotaciones Agropecuarias

1. Concepto y Clasificación.

Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se consideran los siguientes tipos:

- Serrerías
- Elaboración de abonos
- Elaboración y envasado de productos alimenticios
- Almacenamiento de productos agropecuarios

2. Condiciones Generales

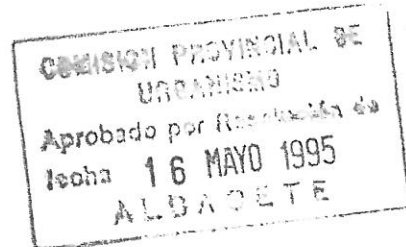
a. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente y estarán dotadas de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores.

b. Las instalaciones menores de 100 m2 podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

6.4.4. Talleres

1. Concepto y Clasificación.

Son pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos. Se consideran las siguientes categorías:



C.1.- Talleres Domésticos. Sin límite de superficie pero sin producción de efectos molestos o con las necesarias medidas correctoras.

C.2.- Talleres Molestos. Con producción de efectos: ruido, vibraciones, humos, etc., molestos.

C.3.- Almacenes.

2. Condiciones Generales.

a. Los talleres domésticos podrán anexionarse a edificios de vivienda, situándose en planta baja, con acceso independiente, con una densidad de potencia máxima de 200 w/m2 y nivel sonoro exterior y dependencias contiguas máximo de 40 db diurno y 0 db nocturno.

b. Los talleres molestos deberán situarse en las zonas industriales específicamente calificados para la implantación de este tipo de usos.

6.4.5. Industria en General

1. En Suelo Urbano y Urbanizable.

Se consideran las siguientes categorías:

C.1. Sin molestia para la vivienda.

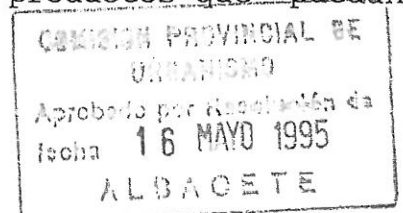
Se incluyen en esta los talleres y locales de artesanos con superficie no mayor de 250 m2 y sin producción de efectos molestos.

C.2. Incompatibles con la vivienda.

Siendo estas las calificadas como molestas insalubres o peligrosas.

Se califican como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Se califican como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan



45

resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Se califican como peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Estas actividades se regularán por lo dispuesto en el decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre.

C.3. Agropecuaria.

Por lo que respecta a las actividades de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganados y aves, y demás similares calificadas como molestas por malos olores, pero vinculadas a los usos y costumbres del municipio se estará a lo que dicten las normas y ordenanzas vigentes sobre esta materia, además de lo señalado en estas Normas, pudiéndose admitir un emplazamiento, en régimen de tolerancia, en el suelo urbano, siempre que, teniendo en cuenta las circunstancias señaladas anteriormente, puedan considerarse como explotaciones para el autoconsumo.

2. En Suelo No Urbanizable.

Se consideran aquí las instalaciones industriales de carácter aislado con necesidad de grandes superficies. Se distinguen los siguientes tipos:

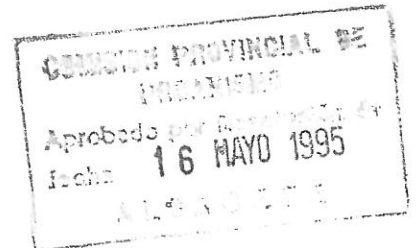
- Industria general
- Industrias peligrosas
- Depósitos y almacenes al aire libre

a. Condiciones de la industria en Suelo No Urbanizable.

. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

. Se consideran, en todo caso, como Uso Incompatible en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo No Urbanizable:



- Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por sus carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

- Las manifestaciones molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

. En ambos casos estarán sujetas a la reglamentación que se disponga en las Normas de Protección para el Suelo No Urbanizable.

. En los depósitos de aire libre y vertederos se deberán crear barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sólo se admitirá el emplazamiento en área rural de un actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región, y se exigirá además, la notificación por escrito a los colindantes.

b. Condiciones de los depósitos al aire libre.

. Se consideran como compatibles en los niveles de regulación del Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas.

. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

. No se permitirán la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m, a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

COMISIÓN PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por el Ayuntamiento de  
Fecha 13 JUN 1980  
ALEXANDER

44

. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso de posibles vertidos residuales.

COMISION PROVINCIAL DE  
MEDIOAMBIENTE  
Aprobado por Resolución de  
fecha 16 MAYO 1995  
ALCAJATE

48

## 6.5. USOS AGROPECUARIOS

### 6.5.1. En Suelo Urbano

Ver punto 6.4.3. y 6.4.5. anteriores (Uso Industrial y Extractivo).

### 6.5.2. En Suelo No Urbanizable

a. Al margen de las condiciones de explotación propiamente agropecuarias y forestales, se regulan en esta sección las condiciones de las edificaciones e instalaciones al servicio de las citadas explotaciones.

b. Se distinguen cuatro tipos de instalaciones:

- Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.
- Establos y granjas.
- Viveros e invernaderos.

#### 6.5.2.1. Edificaciones Auxiliares.

##### 1. Concepto y Clasificación.

Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

##### 2. Condiciones Generales.

a. En las explotaciones de agricultura intensiva: huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas solamente podrán edificarse casetas de aperos con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup> y sin cimentación.

b. En circunstancias justificadas en razón de las necesidades de explotación se podrán autorizar construcciones mayores con autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

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



79

c. Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no sobrepasen los 100 m<sup>2</sup>, se consideran permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.

d. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento que se dice en el artículo de estas Normas, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

e. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

#### 6.5.2.2. Establos y Granjas.

##### 1. Concepto y Clasificación.

Edificaciones destinadas a estancia del ganado o a explotaciones ganaderas.

##### 2. Condiciones Generales.

a. Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares, de nueva planta o ampliación que no sobrepase los 100 m<sup>2</sup>, se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal.

b. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento que se dice en el artículo de estas Normas, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

c. Se prohíbe el uso residencial de estas instalaciones.

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
Fecha 16 MAYO 1995  
ALBUQUERQUE



3. Condiciones de Localización.

a. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán otras dimensiones que las que puedan considerarse como de autoconsumo.

b. En las demás situaciones cumplirán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y legislación específica.

c. La localización de las explotaciones agropecuarias deberá estar a una distancia de al menos 500 m. de los núcleos urbanos.

4. Condiciones de Ocupación.

a. Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, con ocupación máxima del 20 % y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

b. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

c. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

5. Condiciones de Edificación.

a. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

b. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario o fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.





6.5.2.3. Viveros e Invernaderos.

En todo caso la superficie por invernadero o vivero no será superior al 50 % de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 m.

Los aparcamientos de visitantes y carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

COMISION TECNICAL DE  
VALLE DE  
Aprobado por Resolución de  
Fecha 16 MAYO 1995  
ALBUCEITE