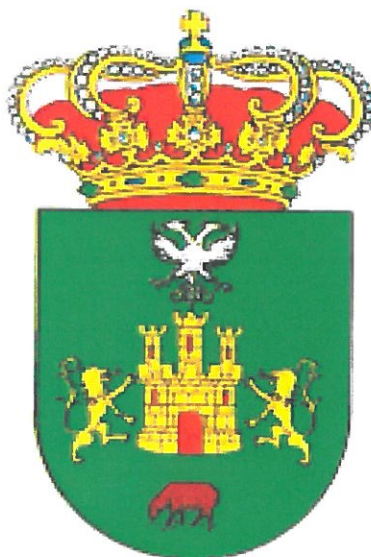


TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO TARAZONA DE LA MANCHA – ALBACETE



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



CAPITULO VIII. NORMAS PARTICULARES

8.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.

8.1.1. Ambito de Aplicación

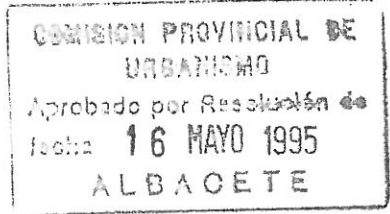
Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, así mismo, la división de zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida de este Capítulo.

8.1.2. Concesión de Licencias

En los terrenos incluidos en el Suelo Urbano podrá obtenerse licencia municipal para actos de edificación con las determinaciones que se especifican en la ordenanza de cada zona, siempre y cuando los terrenos objeto de la licencia tengan la consideración de solar. En caso contrario y a pesar de su clasificación como urbano, no podrán concederse licencias de construcción sobre dichos terrenos hasta que estos hayan adquirido la condición de solar de acuerdo con la legislación urbanística vigente (art. 14 L.S.) y las determinaciones de estas Normas.

Las condiciones de urbanización exigidas serán por tanto las que se determinan en las Normas Generales de forma que los diferentes servicios urbanísticos estén en situación de completa utilización por estar conectados con las redes municipales correspondientes.

En el caso de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en los artículos 39, 40 y 41 del R.G.



112

8.1.3. Condiciones de Desarrollo

1. Actuaciones directas.

Se podrán desarrollar mediante actuación directa (petición de licencia municipal) aquellos terrenos que incluidos en el Suelo Urbano cumplan las condiciones que se determinan en el punto 8.1.2. de estas Normas Particulares.

2. Planeamiento complementario.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior o porque así se determine en las correspondientes ordenanzas, se podrá proceder a la formulación de Planos y Proyectos con las exigencias señaladas en el Capítulo II de las Normas Generales y con las finalidades siguientes:

- Plan Especial, redactado con algunos de los objetivos siguientes:

Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales o locales.

Protección y Conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

Como desarrollo de las Unidades de Ejecución.

- Estudios de Detalle, redactados con los objetivos:

Reajustar alineaciones insuficientes definidas.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas y como desarrollo en su caso de las Unidades de Ejecución.

- Proyecto de Urbanización, para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas normas, esto es, viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobada por Resolución de fecha 16 MAYO 1995
ALBAOETE

13

público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

- Proyecto de Obra Ordinaria, para el tratamiento total o parcial de obras de urbanización previstas en estas normas, esto es, viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

- Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación. Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en los apartados y epígrafes correspondientes de estas Normas Generales (.....)

- Proyecto de Parcelación, para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

- Proyecto de Edificación, para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificios e instalaciones.

8.1.4. Derechos y Obligaciones de los Propiearios

Los derechos y obligaciones de los propietarios de este tipo de suelo (urbano) son los que establece la legislación urbanística vigente y los que se establecen en estas Normas, Capítulo I punto 1.5. y que transcribimos a continuación:

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 las consecuencias en caso de incumplimiento de los mismos para urbanizar y edificar.
- 2º. El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación será para los solares existentes el 100 % del que resulte de aplicar las condiciones que en cada caso la Norma

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

114

particular determina y en aquellos resultantes del desarrollo de las Unidades de Ejecución el 85 % del Aprovechamiento Tipo obtenido al aplicar a las mismas condiciones de Volumen que se determinan para cada Zona.

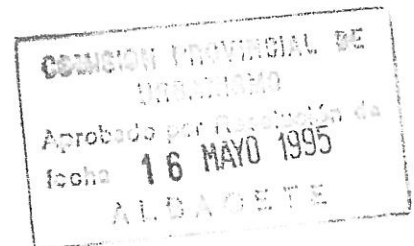
El 15 % restante será de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento, junto con el resto de las cesiones de suelo para viales o zonas libres que en cada caso se determinan.

EN SUELO URBANIZABLE

Será de aplicación íntegra lo dispuesto en los artículos 11.3, 24, 26 y 27 de la L.S. según se indica en el punto 1.5.3. de estas Normas. (Capítulo I).

8.1.5. Zonas de Ordenanza

De acuerdo con lo señalado en el punto 2.1.1. las condiciones particulares de volumen, uso y estéticas y de gestión y ejecución de cada una de las zonas en que se ha subdividido el Suelo clasificado como Urbano son las que se determinan a continuación:



1. ZONA 1. AREA CENTRAL.

1.1. Definición.

Comprende el área delimitada por el perímetro del Conjunto Histórico Artístico declarado en la zona central del núcleo consolidado.

1.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

Manzana compacta o manzana cerrada, con fondos de edificación de un máximo de 16 m. Prohibida la edificación aislada.

b. Alineaciones y Rasantes.

Se respetarán las existentes, formadas por las edificaciones o cerramientos actuales.

c. Altura máxima.

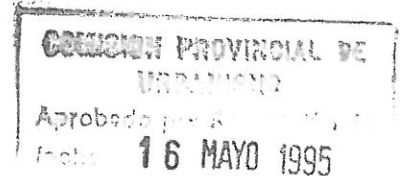
La altura máxima autorizada será de Tres Plantas, (Baja + Dos).

La altura máxima de cornisa para la nueva edificación será de 9,20 m. y la de cumbrera de 12,20 m.

En todo caso la altura libre de la Planta Baja no podrá ser mayor de 3,20 m.

Se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable pero sin que forme vivienda independiente. En este caso la iluminación y ventilación se realizará en el mismo plano del faldón de cubierta, prohibiéndose los quiebros en la misma. Quedan así mismo prohibidas las mansardas.

Asímismo podrán autorizarse las buhardillas siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: Su dimensión no será superior a 1,10 m. de frente y 1,60 m. de altura (ambas medidas exteriores) y su número no será superior a UNA por cada 8,00 m. de fachada (siendo necesario 16,00 m. de fachada para poder diseñar dos unidades). Su situación en el faldón de cubierta será como mínimo a una distancia de 2 m. contada desde el



borde exterior del alero medida en proyección horizontal y perpendicular a la fachada del edificio.

Excepcionalmente podrá autorizarse la construcción de una planta más de las determinadas en estas Normas, si existe una diferencia de 2 ó más plantas con las colindantes existentes en un frente máximo que no podrá superar el de la parcela registrada existente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas.

d. Parcela mínima.

No se determina, debiéndose conservar el Parcelario Tradicional existente.

e. Cuerpos Volados.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados y las terrazas, autorizándose únicamente los tradicionales balcones con barandilla en hierro o madera, con vuelo igual o menor a 0,40 m. y un canto igual o menor a 0,10 cms.

No obstante podrán autorizarse los tradicionales miradores, en planta baja con protección de cerrajería metálica con las siguientes condiciones:

Ancho máximo: 1,60 m.

Vuelo máximo incluida la reja de protección: 0,25 cms.

f. Aprovechamiento.

El aprovechamiento máximo en obras de nueva planta será el resultante de aplicar a la altura autorizada el fondo máximo edificable. El resto del solar sólo será edificable en planta baja.

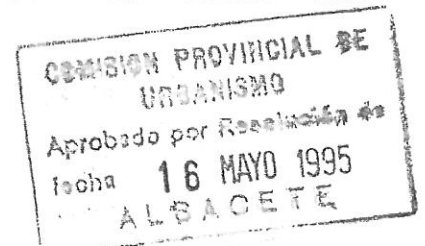
1.3. Condiciones de Uso.

a. Uso Residencial.

Permitida la Vivienda Unifamiliar o Colectiva, así como la Residencia Comunitaria.

b. Uso Dotacional.

Permitidas únicamente las clases 1. Equipamiento Comunitario, en sus tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8; la clase 2. Servicios Terciarios en sus tipos 2.1., 2.2. y 2.3. en sus dos situaciones y la clase 3. Turismo en sus tipos 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.



c. Industrial y Extractivo.

Permitida únicamente la clase Talleres de tipo Doméstico (Categoría 1ª).

d. Agropecuarias.

No permitidas en ningún caso.

1.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en 5.3.5. se tendrán en cuenta las siguientes:

a. No se permiten cuerpos volados cerrados ni terrazas.

b. No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.

c. La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en planta de pisos como en planta baja se adecuará al entorno existente debiendo prevalecer en todo caso el macizo sobre el hueco.

d. Se autoriza únicamente la carpintería de madera para pintar o barnizar o la cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

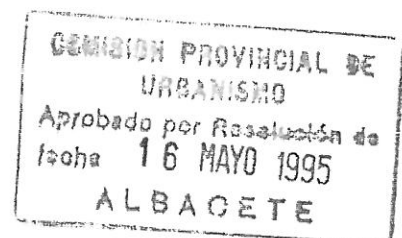
Se prohíbe expresamente la carpintería de aluminio en su color.

Así mismo se prohíben las persianas enrollables con guías autorizándose únicamente las tradicionales contraventanas y fraileros.

e. El acabado de fachada será a base de enfoscados y pintura blanca o de tonos terrosos claros o piedra natural prohibiéndose los aplacados y cualquier otro material.

1.5. Condiciones de Protección.

Por estar declarada la Zona 1. Conjunto Histórico Artístico, previamente a la concesión de la



18

correspondiente Licencia para realizar cualquier tipo de obra en el área deberá contarse con el Informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

Así mismo para aquellos edificios con alguna protección se estará a lo que se determina en las correspondientes Normas de Protección (punto 8).

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

119

2. ZONA 2. RESIDENCIAL. CASCO.

2.1. Definición.

Comprende las áreas residenciales consolidadas alrededor del núcleo central primitivo.

2.2. Condiciones de Volumen.

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

a. Tipo de Edificación.

Manzana compacta o manzana cerrada con fondos de edificación máximos de 16 m. Prohibida la edificación aislada.

Excepcionalmente podrán autorizarse fondos hasta 20 m. si se trata de construir una vivienda unifamiliar, de uso propio, sobre una parcela con frente menor a 5 m., que esté registrada como tal en el momento de aprobación de las presentes Normas.

b. Alineaciones y Rasantes.

Se respetarán las existentes excepto aquellas que se modifiquen por las presentes Normas.

c. Altura máxima.

La altura máxima autorizada será de Tres Plantas (Baja + Dos).

La altura máxima de cornisa será de 9,80 m. y la de cumbrera de 12,80 m.

En calles o tramos de calle con ancho menor o igual a 5,00 m. la máxima altura autorizada será de Dos Plantas, (Baja + Una) con altura máxima de cornisa de 6,80 m. y de cumbrera de 9,80 m.

En calles de rasante variable la altura máxima de la edificación y la mínima a los efectos de autorización de vuelos se determinará en tramos de 18 m. o fracción.

En todo caso la altura libre de la Planta Baja no podrá ser mayor de 3,75 m.

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

EL ALCALDE

ZONA 2. RESIDENCIAL CÁSICO

SECRETARIO

Se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable pero sin que se forme vivienda independiente. En este caso la iluminación y ventilación se realizará en el mismo plano del faldón de cubierta prohibiéndose los quiebros en la misma, las mansardas y las buhardillas.

Excepcionalmente podrá autorizarse la construcción de una planta más de las determinadas en estas Normas, para igualar con las colindantes existentes en un frente máximo que no podrá superar el de la parcela registral existente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas.

d. Parcela mínima.

60 m² con ancho máximo de 5 m. y fondo mínimo de 12 m.

No obstante se autorizarán parcelas con menores dimensiones siempre que respondan al parcelario tradicional existente.

e. Cuerpos Volados.

Se prohíben las terrazas, autorizándose únicamente los tradicionales balcones con barandilla en hierro o madera, con vuelo según se determina en el punto 5.3.1.4. y un canto igual o menor a 0,15 m. dando servicio a no más de un hueco.

Se autorizarán así mismo vuelos cerrados en planta superior a la baja, ocupando un máximo de 1/2 de la longitud de fachada con vuelo máximo según se determina en el punto 5.3.1.4.

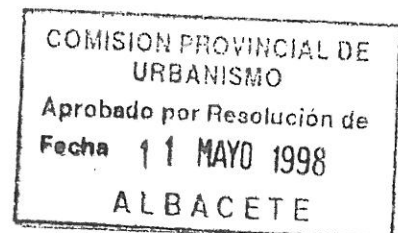
Los vuelos permitidos en los párrafos anteriores lo serán asimismo a patio, en las mismas condiciones que para la fachada.

f. Aprovechamiento.

El aprovechamiento máximo será el resultante de aplicar a la altura máxima autorizada el fondo máximo edificable.

El resto del solar sólo será edificable en planta baja.

110



MODIFICACION PUNTUAL. MARZO 97

121

2.3. Condiciones de Uso.

a. Uso Residencial.

Permitida la Vivienda Unifamiliar o Colectiva, así como la Residencia Comunitaria.

b. Uso Dotacional.

Permitidas únicamente las clases 1. Equipamiento Comunitario, en sus tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8; la clase 2. Servicios Terciarios en sus tipos 2.1., 2.2. y 2.3. en sus dos situaciones y la clase 3. Turismo en sus tipos 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

c. Uso Industria y Extractivo.

Permitido únicamente las clases Talleres de Tipo Doméstico (Categoría Primera) y las Agropecuarias de Autoconsumo (Categoría Tercera).

d. Agropecuarias.

Sólo las autorizadas en el punto c. anterior.

2.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en 5.3.5. se tendrán en cuenta las siguientes:

a. No se permiten las terrazas.

b. No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones, o cuerpos volados.

En todo caso las barandillas serán de hierro o madera.

En los cuerpos volados al patio podrán ser de fábrica ciega con acabados igual al del resto de la fachada.

c. La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en planta de pisos como en planta baja se adecuará al entorno existente debiendo prevalecer en todo caso el macizo sobre el hueco.

d. Se autoriza únicamente la carpintería de madera para pintar o barnizar o la cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

COMISION PROVINCIAL DE
ORDENAMIENTO
Aprobado por Resolución de
Fecha 16 MAYO 1995
ALBAOYE

102

Se prohíbe expresamente la carpintería de aluminio en su color.

e. El acabado de fachada será a base de enfoscados y pintura blanca o de tonos terrosos claros o piedra natural o artificial prohibiéndose los aplacados y cualquier otro material.

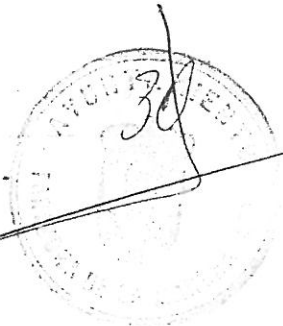
Excepcionalmente podrá autorizarse el ladrillo cara vista, justificándose su empleo en base a las condiciones del entorno.

2.5. Condiciones de Protección.

Para los edificios con algún tipo de protección se estará a lo que se determina en el punto 8 de estas Normas Particulares (Condiciones de Protección).

COMISION PROVINCIAL DE
ORGANISMO
Aprobado por Resolución de
Fecha 16 MAYO 1995

3. ZONA 3. RESIDENCIAL TOLERANCIA. ENSANCHE I.



3.1. Definición.

Comprende un área escasamente consolidada situada en el Noroeste del núcleo, con estructura urbana similar a la de la Zona 2, pero con mayor proporción de usos industriales y de almacenaje mezclados con residenciales.

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

3.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

Manzana compacta o manzana cerrada con fondos de edificación máximos de 16 m. Prohibida la edificación aislada.

b. Alineaciones y Rasantes.

Se respetarán las existentes excepto aquellas que expresamente se modifiquen o se determinen ex novo por las presentes Normas.

c. Altura máxima.

La altura máxima autorizada será de Tres Plantas (Baja + Dos). La altura máxima de cornisa será de 10,60 m. y la de cumbre de 13,60 m.

Se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable pero sin que se forme vivienda independiente. En este caso la iluminación y ventilación se realizará en el mismo plano del faldón de cubierta prohibiéndose los quiebros en la misma. Quedan así mismo prohibidas las mansardas.

La altura máxima de planta baja no podrá superar los 4,30 m. (incluido forjado).

d. Parcela mínima.

60 m² con ancho máximo de 5 m. y fondo mínimo de 12 m.

No obstante se autorizarán parcelas con menores dimensiones siempre que respondan al parcelario tradicional existente.

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.

Vº Bº
EL ALCALDE

SECRETARIO

31

e. Cuerpos Volados.

Se autorizan los cuerpos volados cerrados, las terrazas, los balcones y miradores, ocupando un máximo de 2/3 de la longitud de la fachada en las condiciones del punto 5.3.1.4. y con la obligación de separarse de las fincas contiguas una distancia no inferior al vuelo.

f. Aprovechamiento.

El aprovechamiento máximo será el resultante de aplicar a la altura máxima autorizada el fondo máximo edificable. El resto del solar sólo será edificable en planta baja.

3.3. Condiciones de Uso.

a. Uso Residencial.

Permitido en todas sus Clases y Categorías.

b. Uso Dotacional.

Permitidas únicamente las clases 1. Equipamiento Comunitario, en sus tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8; la clase 2. Servicios Terciarios en sus tipos 2.1., 2.2. y 2.3. en sus dos situaciones y la clase 3. Turismo en sus tipos 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

c. Industrial y Extractivo.

Prohibida la Industria Extractiva. Permitidas las Industrias vinculadas a Explotaciones Agropecuarias, los Talleres en todas las categorías y la Industria en general en sus categorías 1ª, 3ª en régimen de autoconsumo.

d. Agropecuario.

Sólo las autorizadas en el punto c.

3.4. Condiciones Estéticas.

Se estará a lo que se determina en las condiciones generales estéticas descritas en 5.3.5.

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

ZONA 3. RESIDENCIAL TOLERANCIA

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.

114

MODIFICACION PUNTUAL. MARZO 97

EL ALCALDE

SECRETARIO

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

126

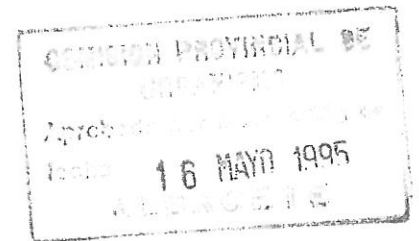
3.5. Condiciones de Gestión.

3.5.1. Suelo de Actuación Directa.

Es aquél en el que no se delimitan Unidades de Ejecución pudiendo desarrollarse mediante la aplicación de la presente Ordenanza.

3.5.2. Unidades de Ejecución.

Para completar la Ordenanza de este tipo de suelo se ha delimitado una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante el correspondiente Estudio de Detalle, con el fin de poder realizar el equitativo reparto de beneficios y cargas, obtener las cesiones que en ellas se determinen y garantizar su correcta urbanización de acuerdo con la Ficha de Características que a continuación se adjunta, siendo en todo caso de aplicación al resto de condiciones que se determinarán en esta Ordenanza.



125

UNIDAD DE EJECUCION

DENOMINACION: U.E. 1

FICHA DE CARACTERISTICAS

LOCALIZACION PLANOS: 0.4.

ORDENANZA DE APLIC.: 3

SUPERFICIE VIARIO	: 5.361 m ²	Nº DE PLANTAS	: 3
SUP. ESPAC. LIBRES	: -	COEFIC. OCUPACION	: -
SUP. SUELO EQUIP.	: -	EDIFICAB. PUBLICA	: -
SUP. SUELO CON APROV.:	18.438 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	: 38.200 m ²
SUPERFICIE TOTAL	: 23.799 m ²	EDIFICAB. TOTAL	: 38.200 m ²

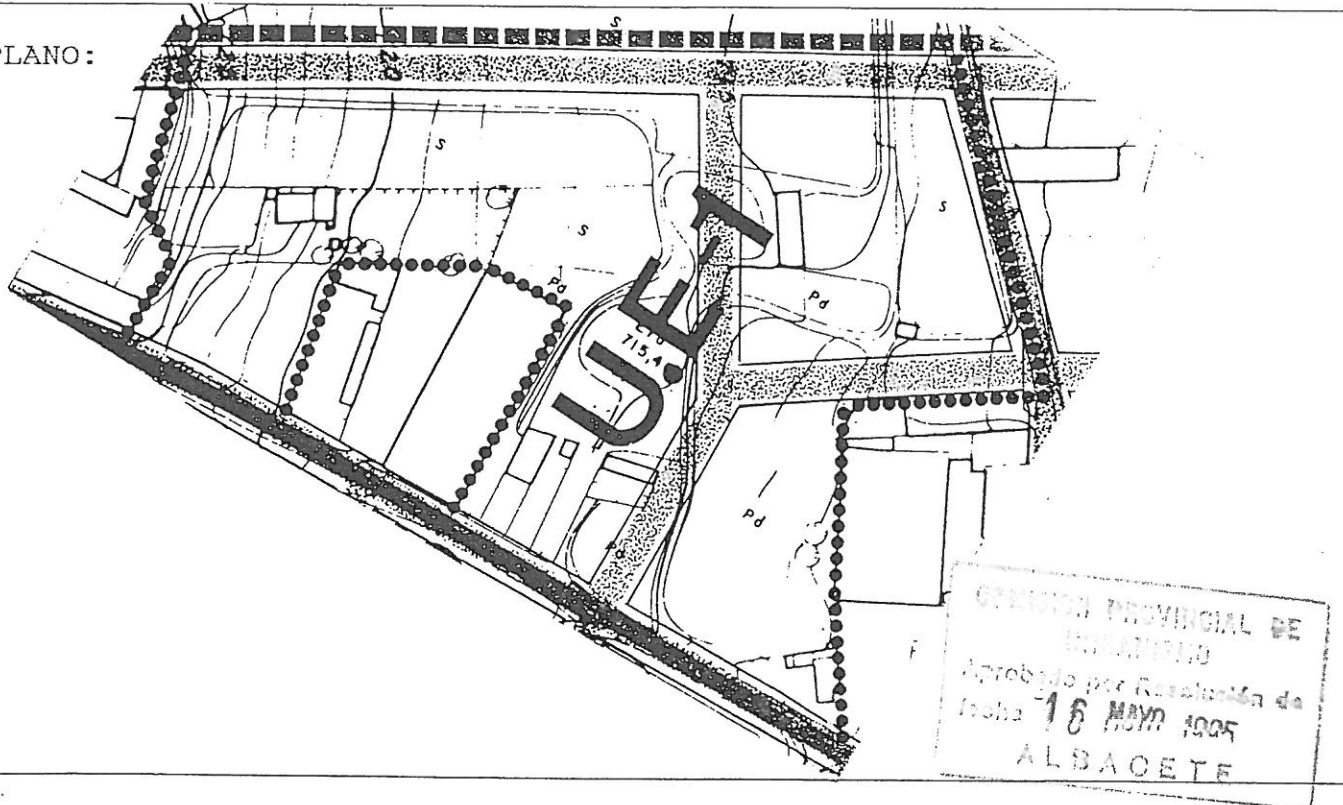
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3

CARGAS: URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN.: E.D.

SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION

PLANO:



OBSERVACIONES: La edificabilidad total debe entenderse como estimada máxima, debiendo ser el preceptivo Estudio de Detalle el que determine de forma precisa en base a las determinaciones de la correspondiente Ordenanza de Aplicación.