

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento de Planeamiento fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día - 7 ABR 1994, condicionando la eficacia del acuerdo a la subsanación de deficiencias no sustanciales. Se levantó la condición suspensiva el día 28 ABR. 1994.

Cuenca, 28 ABR. 1994
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

[Firma]
Fdo.: Joaquín Esteban Cava.



Diligencia. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 de enero de 1994.

Instado al Padrero, 24 marzo 1994.



El Secretario
[Firma]

CAPITULO II

**NORMAS DE TRAMITACION Y
PROCEDIMIENTO**



Artº 1 LICENCIAS

1.1. Actos sometidos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones de todas clases, de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, y que serán demolidas cuando lo acuerde el Ayuntamiento (Artº 58-2 Ley del suelo).
- Las obras de instalaciones de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en el Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado o autorizado.
- La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general.



- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

- Los demás actos que se señalen en estas Normas.

Además, se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: 178-1, 180-1-2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 1/2/3-1/7/8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



1.2 Concesión

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento.

Además, se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: 178-2-3, 179-1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 4, 5-1, 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.3 Denegación

Toda denegación de licencias deberá se motivada.

Además se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: 179-2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 8-2 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.4 Tipos

Se distinguen en las presentes Normas dos tipos de licencias:

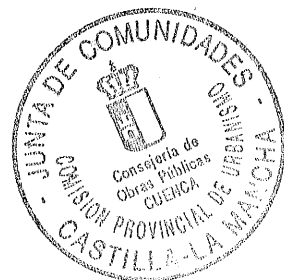
- Licencias de obra mayor.
- Licencias de obra menor.

Obra mayor

Comprende los conceptos de obra nueva, reforma y ampliaciones estructurales, y obras de conservación estructurales.

Obra menor

Comprende los conceptos de reformas no estructurales y obras de conservación no estructurales.



DEFINICIONES

- Obra nueva: Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que éste sea en superficie de planta baja.

- Reforma: Se entiende por reforma o ampliación, aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.
Se distinguen dos subtipos:

- Reformas y ampliaciones estructurales:

Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas) de fachada o de cubierta, en cuyo caso se considera obra mayor.

- Reformas no estructurales:

Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o cubierta, en cuyo caso se considera obra menor.

- Obras de conservación:

Se denominan obras de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:



- Estructurales:

Si afectan a elementos estructurales, de fachada o cubierta (revoco de fachadas o cubierta, reparación de elementos estructurales), en cuyo caso se denominan como obra mayor.

- No estructurales:

Si afectan a elementos estructurales de fachada o de cubierta (solados, pintura...), en cuyo caso se considerarán de obra menor.

1.5 Solicitud

La licencia deberá solicitarse al Ayuntamiento previa presentación de la correspondiente instancia y los requisitos que para cada caso especifique esta normativa.

La solicitud, si es de Obra Mayor, deberá acompañarse de proyecto duplicado suscrito por un técnico competente en pleno uso de sus derechos colegiales y visado por el correspondiente Colegio Profesional. No se concederá licencia si en la documentación presentada no se indica el técnico encargado de la dirección de obra.

Si la solicitud, es de Obra Menor, bastará con la comunicación del tipo de obra que se desea hacer y la presentación de un croquis acotado, valoración de las obras a ejecutar y memoria descriptiva de materiales y acabados.

El comienzo de las obras a que corresponda una licencia otorgada por el Ayuntamiento, habrá de producirse en el plazo de seis meses a partir de la fecha de concesión de la referida licencia. De no ser así, dicha licencia será automáticamente anulada. El Ayuntamiento se reserva el derecho de prorrogarlas si así lo cree conveniente.



Artº 2 ALINEACIONES Y RASANTES

2.1 Solicitud

Cuando se trate de obra de nueva planta o de reconstrucción, previo derribo de obra vieja, será obligatoria la solicitud previa de alineación y rasante.

Esta solicitud puede presentarla cualquier propietario de solar o terreno dentro del término municipal, aún cuando no sea solicitada a continuación licencia de obra nueva.

Por tanto, la concesión de alineación no implica la licencia de construcción.

2.2 Señalamiento

La alineación se dará sobre el plano del solar y entorno inmediato, a escala 1:1000, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera absolutamente clara, utilizando si fuere preciso clavos o estacas.

A este acto concurrirá la Delegación de la Alcaldía, el Aparejador municipal y el dueño del solar o el Aparejador que lo represente.

De no comparecer uno de estos dos, no se dará validez al acto, debiendo ser abonados dichos derechos.

En señal de conformidad firmará el propietario o su Aparejador el acta y plano de alineación, reservándose una copia autorizada de estos documentos.



2.3 Condiciones del solar

El solar estará libre de obstáculos para facilitar el replanteo de alineación.

2.4 Otros datos que han de constar

a) Se indicará la cota exacta de la rasante en el eje de la fachada, refiriéndola al plano general. Sólo en los casos en que se trate de calles urbanizadas podrá referirse la rasante al bordillo de la acera o al eje de la calzada.

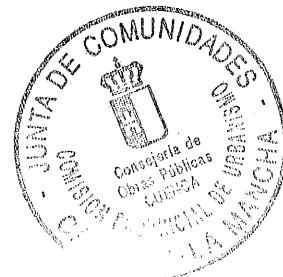
b) La profundidad edificable del solar.

c) Las alturas máxima y mínima, así como los usos autorizados por las ordenanzas.

2.5 Modificaciones del plano rector

Se respetarán siempre las alineaciones y rasantes del plano rector aprobado. Cualquier modificación sustantiva del mismo implica la modificación del Plan y por tanto deberá tramitarse con arreglo a la legislación vigente.

Las modificaciones no sustantivas (correcciones de alineaciones puntuales o de detalle), deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento pleno a propuesta fundamentada de la Comisión de obras acompañada del plano que lo especifique suscrito por el técnico municipal, dándose a conocer a los propietarios afectados para que en un plazo de treinta días puedan recurrir conforme a derecho.



Artº 3 OBRAS ABUSIVAS

Las obras que se ejecuten sin licencia o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en la misma, se conceptuarán como abusivas y podrán ser suspendidas inmediatamente por notificación de la Alcaldía.

3.1 Legalización

Cuando una obra abusiva cumpla las condiciones que impongan estas Normas, el propietario podrá legalizar la situación de la misma, en el plazo que se fije, mediante la oportuna solicitud y el pago de los derechos dobles de los ordinarios. Las obras no podrán reanudarse hasta que la legalización se haya consumado y los derechos se duplicarán a cada reincidencia.

3.2 Demolición

Cuando la obra abusiva no cumpla estas Normas se procederá al derribo de la misma, bien por el propietario dentro del plazo que para ello se fije o bien por los servicios municipales a cuenta del propietario, resarciéndose de los gastos por vía de apremio.

3.3 Suspensión de las obras

Se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: 180-3, 184, 185, 186, 187, 188, 235, del Textos Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 5-2, 9, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 40, 41, 42, 92, 93 y 94 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como a la Ley de Régimen Local.



3.4 Infracciones urbanísticas

Se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: del 225 al 232 ambos inclusive, del TRLS; del 51 al 94 ambos inclusive del RDU.

Artº 4 EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO

Se estará a lo dispuesto en los artículos 183 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; del 12 al 16 ambos inclusive del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en cuenta al procedimiento, del 17 al 28 ambos inclusive, de este último Reglamento.

4.1 Declaración

Cuando un edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia del propietario o por la inspección municipal, aquél está obligado a ejecutar por su cuenta las obras necesarias para que tal estado desaparezca, iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de este plazo el propietario podrá demorar el comienzo de las mismas, siempre que lo solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo y bajo su responsabilidad.

En los ocho días siguientes a la finalización del anterior plazo, se levantará acta del acuerdo o desacuerdo entre ambas partes. En el segundo caso será nombrado un nuevo técnico, cuyos honorarios se abonarán a partes iguales, resolviendo el Ayuntamiento a la vista del nuevo informe que se presente.



Las obras que resulten necesarias según el acta de acuerdo a de la resolución del Ayuntamiento, se iniciarán en el plazo de una semana y si el propietario se negase las realizará el Ayuntamiento por su cuenta, requiriendo al propietario por vía de apremio, si fuese necesario.

Los propietarios y vecinos afectados por el edificio en ruinas o colindantes con él, no podrán oponerse a la realización de las obras necesarios para su apeo.

4.2 Ruina inminente

Si el estado de la edificación pudiera calificarse de "Ruina inminente", que no pudieran cumplir los trámites especificados en el punto anterior, el técnico del propietario o del municipio ordenarán el apuntalamiento o el derribo, dando cuenta inmediata a la Alcaldía, pudiendo disponer ésta el desalojo del edificio si se estimara necesario.

En todo caso, los gastos de la obra serán por cuenta del propietario.

4.3 Demolición

Cuando un edificio ruinoso no sea susceptible de refuerzo o esté situado fuera de línea o rasante oficial, tendrá que demolerse.

La demolición podrá ser efectuada por el municipio, a cuenta del propietario si éste se negase a efectuarla.

Estos procedimientos en ningún caso eximen al propietario del pago de los derechos municipales correspondientes.



Artº 5 OPERACIONES AUXILIARES EN CONSTRUCCION

5.1 Construcciones provisionales.

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones destinados al almacenamiento o cualquier uso relacionado con dichas obras. Estos pabellones serán demolidos al finalizar las obras para las que se han edificado.

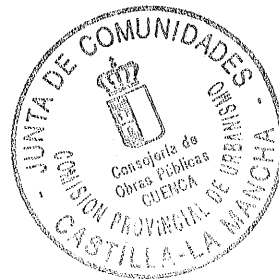
5.2 Maquinarias e instalaciones auxiliares de obra.

Estos elementos serán objeto de autorización municipal para su funcionamiento, y cumplirán los requisitos prescritos en la Ordenanza sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de ruidos e Incontaminación Atmosférica.

5.3 Vallado de obras

Los solares donde se efectúen obras, tanto de nueva planta, reforma o ampliación, se vallarán. Dicha valla tendrá una altura no inferior a dos metros, será de materiales que permitan su buena conservación y decoro y se situará a una distancia máxima de dos metros de la alineación principal, dejando al menos 0,60 mts. libres de paso hasta el bordillo.

Si por circunstancias especiales dichas normas no se pueden seguir, la persona autorizada por el Ayuntamiento fijará las características de la valla en cuestión.



5.4 Derribos

Cuando se derribe un edificio, el propietario solicitará la correspondiente licencia, para lo cual presentará una Memoria suscrita por técnico competente, en la que se aclaren los pormenores del edificio a demoler así como de los colindantes, acompañada de los planos oportunos para su aclaración.

Es obligatorio el vallado del solar y en general se prohíbe, salvo en casos muy especiales y previa autorización, el uso de los explosivos.

El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que deben realizarse los derribos, para evitar daños y molestias a terceros.

5.5 Apeos

Cuando por el derribo de una obra sea necesario el apeo de las colindantes, los propietarios de éstas solicitarán licencia a costa de quien efectúe el derribo, acompañada de memoria y planos explicativos de los apeos a realizar, firmados por técnico competente. Si éstos se negasen a efectuar este trámite, el que derriba lo solicitará por su cuenta, corriendo con todos los gastos incluso los que se deriven con arreglo a Derecho. Si las obras afectasen a una medianería, se estará a lo dispuesto en el Código civil sobre este tipo de servidumbre.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo, el propietario lo comunicará a los colindantes por si éstos consideran oportuno el adoptar especiales medidas de seguridad.



En caso de urgencia, la Dirección Facultativa del derribo podrá disponer los apeos necesarios, dando cuenta al Ayuntamiento y solicitando la oportuna licencia dentro del plazo de cuarenta y ocho horas.

5.6 Responsabilidad del propietario de una obra.

Todo propietario que ejecute una obra de cualquier naturaleza será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución puedan ocasionarse en las vías públicas o servicios municipales.

5.7 Escombros y acopio de materiales.

Los escombros y materiales de construcción no podrán acopiarse en la vía pública, ni ser apoyados en las vallas o muros de cercamiento, debiendo transportarse con las precauciones necesarias a vertederos autorizados por el Ayuntamiento en el primer caso, y al interior de la obra en el segundo.

5.6 Andamios y material auxiliar.

Todos los andamios de la construcción deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente sobre la materia.



Artº 6 NORMAS DE TRAMITACION DE ESTUDIOS DE DETALLE

La tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustarán a los establecido para Planes Parciales, artº 35-1-e. 40-2 y 41 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; artº 140-2-5-7 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artº 7 PLANES PARCIALES

1. Formación

1.1 Actos preparatorios.

Las entidades y organismos interesados podrán formular avances del Plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes, sobre bases aceptadas de principio.

Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y a la Comisión de Urbanismo competente sin información pública.

La aprobación sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes y proyectos definitivos.

1.2 Competencia

Los Planes Parciales podrán ser formulados por particulares o por los Organos Urbanísticos competentes según la Ley del Suelo.



2. Tramitación

Redactado por el Plan Parcial, se someterá a:

2.1 Aprobación final.

Será competencia de la Corporación u Organismo que lo hubiere redactado.

Las Planes redactados por personas particulares deberán ser aprobados inicialmente por el Ayuntamiento del Municipio en que se ubiquen.

2.2 Exposición al público.

Los Planes deberán ser sometidos a información pública durante un mes.

En el caso de tratarse de Planes redactados por particulares, se citará personalmente para la información pública a los propietarios de los terrenos objeto de planteamiento.

2.2 Aprobación provisional.

Una vez finalizado el período de exposición al público, se resolverán las alegaciones y se realizarán las modificaciones que procediere, aprobándose provisionalmente por el Ayuntamiento en que se ubiquen los terrenos objeto de Planteamiento.

2.4 Aprobación definitiva.

Una vez aprobado provisionalmente, se someterá a la Comisión provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.



Si dicha Comisión no aprobara el Plan o proyecto, señalará las deficiencias de orden técnico y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanados por el Organismo, Corporación o entidad redactora, se eleve de nuevo a la aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

3. Vigencia y modificación

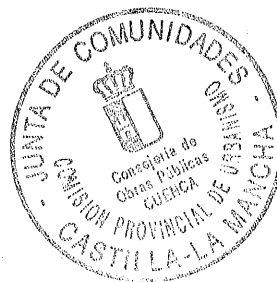
Los Planes parciales tendrán vigencia indefinida.

3.1 Las modificaciones de cualesquier elementos de los Planes, se sujetarán a las normas y disposiciones anunciadas para su formación.

3.2 Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla, la previsión de mayores espacios libres que requiera el aumento de densidad de población y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación y de la comisión que hubiera de intervenir en la aprobación inicial, provisional y definitiva.

3.3 El mismo quórum se precisará cuando la modificación suscitase oposición del 25% de los propietarios del sector afectado o de los de las fincas frente al mismo.

Se estará a lo dispuesto en los artículos: 31, 32, 33, 35, 37, 41, 53, 54, 62-2-4 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; artículos 46, 64, 136, 137, 138, 139 en su Reglamento de Planeamiento.



Artº 8 PROYECTOS DE URBANIZACION

La tramitación se ajustará a lo dispuesto para los Planes Parciales.

Los proyectos de ejecución se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos previstos en el correspondiente programa de actuación.

En la aprobación de los Planes de Urbanización, se seguirá el mismo procedimiento especificado para los Planes Parciales.

Los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

Artº 9 NORMAS DE TRAMITACION EN SUELO NO URBANIZABLE

El procedimiento y otorgamiento de las licencias, se ajustará a lo establecido en las presentes ordenanzas con carácter general. En el caso de suelo no urbanizable de protección de vías, será competencia del organismo de quien dependan éstas, el cual otorgará las licencias correspondientes, fijando las condiciones que hayan de cumplirse.

Artº 10 DESTINO DE LOS SOLARES INEDIFICABLES

1. En los solares inedificables, no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.



2. Respecto de los solares o partes de solar que se califiquen de inedificables, el Ayuntamiento, según proceda, podrá imponer la normalización de fincas en la forma que señala el cap. IX del vigente Reglamento de Repárcelaciones, o bien lo adquirirá si no hubiese acuerdo conforme a la legislación vigente.
3. El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente, fincas adyacentes a solares inedificables si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas, de acuerdo con los artículos anteriores.