

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

27

CAPITULO III. LICENCIAS

3.1. COMPETENCIAS

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento y tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso la ordenación infringida.

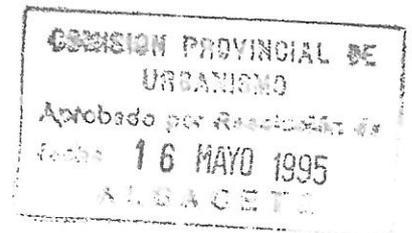
COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
fecha 16 MAYO 1995
ALGACETE

28

3.2. INTERVENCION MUNICIPAL

La intervención municipal del Uso del Suelo se ejerce en relación con:

- La aptitud de edificación y/o uso y el otorgamiento de licencia.
- La conservación y mantenimiento
- La inspección urbanística.



29

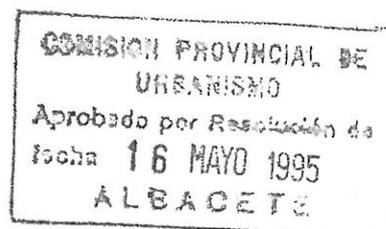
3.3. LICENCIAS

3.3.1. Actividades Sujetas a Licencia

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en los arts. 242, 243 y 244 de la L.S., los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se señalan a continuación:

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios o instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el art. 136 de la L.S.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelas urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.



11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la L.S.

12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

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

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

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

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

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

18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas y Ordenanzas.

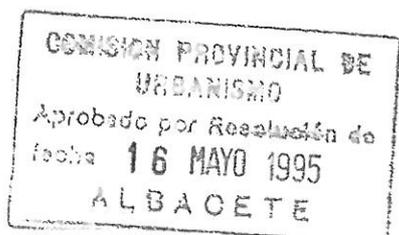
2. Estarán igualmente sujetos a licencia los actos promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público.

3.3.2. Régimen General

1. Las licencias urbanísticas, en general se regirán por los arts. 242, 243 y 244, de la L.S. y 1 a 9 del R.D.U.

2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

3. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.



2 31

3.3.3. Procedimiento

1. El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales o disposición reglamentaria o legal que lo sustituya.
2. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.
3. Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

a. Ficha de Localización y Características. Con carácter general cualquier actuación que se pretenda en el ámbito del municipio deberá acompañar a su solicitud de licencia una ficha que recoja sus circunstancias de localización y naturaleza.

b. Licencias de Parcelación. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

c. Licencias de Urbanización. Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

d. Licencias de Edificación (obra mayor). Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las condiciones específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

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

- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

e. Licencias de edificación (obra menor). Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que no afecten a elementos estructurales o de fachada de los edificios.

Cualquiera obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse por:

- Plano de situación de la obra.

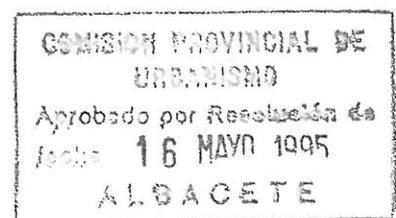
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.

f. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.



Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

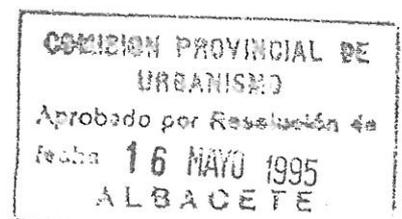
g. Licencias de apertura. Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

h. Cambio de uso. El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

3.3.4. Autorizaciones concurrentes

1. El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos de la Administración.
2. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Artículo 2 del R.D. será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
3. Cuando concurren la petición de licencia y la apertura se deberán solicitar conjuntamente siendo la segunda condicionante de la primera.

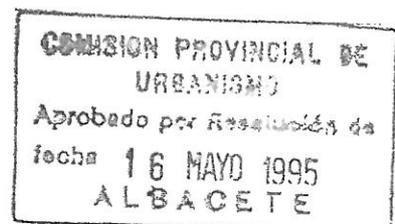


3.3.5. Caducidad y Prórroga

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.
2. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.
3. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.
4. Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10%. Se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.
5. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo.
6. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.3.6. Cédula Urbanística

1. De acuerdo con lo establecido en el Art. 44 de la L.S. la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. La cédula urbanística contendrá al



menos las precisiones que se establecen en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

2. La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.
3. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1:500 con todos las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.
4. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.
5. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.3.7. Silencio Administrativo

En lo referente a la concesión de licencias por Silencio Administrativo se estará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable. En ningún caso se entenderán adquiridos por Silencio Administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico. (Art. 242 L.S.).

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

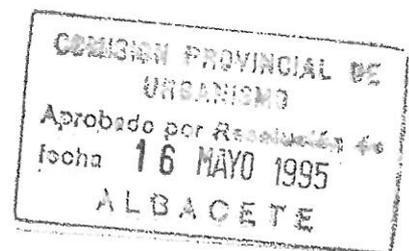
3.4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

3.4.1. Ordenes de Ejecución

1. Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.
3. Su regulación viene establecida en los Arts. 245 y 246 de la L.S. y de los Arts. 10 y 11 del R.D.

3.4.2. Declaración de Ruína

1. El Artículo 247 de la L.S. establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.
2. El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del R.D.
3. No obstante lo previsto en la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de los edificios existentes preferentemente en el Casco Antiguo.



3.4.3. Derribos

Para el derribo de cualquier edificio se deberá contar con la preceptiva licencia municipal previa presentación del correspondiente Proyecto de Derribo suscrito por técnico competente.

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución n.
Fecha **16 MAYO 1995**
ALBAOETE

3.5. INSPECCION URBANISTICA

3.5.1. Competencias

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos autonómicos y locales, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.
2. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles. (Art. 260 L.S.).

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