

T 27	PISTAS EXTERIORES " " "	2,00	1 "
T 28	Pista Polideportiva Cubierta " " "	8,00	1 "
<b>INSTALACIONES DEPORTIVAS "PUNTO LIMPIO"</b>			
T 30	CAMPO DE FUTBOL 11 (tierra) adulto	15,00	1h 30m
T 31	" " 11 " Infantil	8,00	1h 30m
T 32	" " 7 " Adulto	10,00	1 Hora
T 33	" " 7 " Infantil	5,00	1 "
T 34	" " 11 " (suplemento luz artificial)	5,00	1h 30m
T 35	" " 7 " " " "	5,00	1 Hora
<b>PABELLON CUBIERTO MIGUEL DE CERVANTES</b>		€	
T 40	Pista Polideportiva Cubierta adulto	12,00	1 Hora
T 41	" " " Infantil	6,00	1 "
T 42	" " " suplemento luz artificial	5,00	1 "
<b>NOTA</b>			
Ningún adulto podrá disfrutar de cualquier actividad que haya sido abonada por un Infantil, Jubilado o Discapacitado.			

## VII.- DEVENGO

### Artículo 7.

1. La obligación de pago de la tasa regulada en esta Ordenanza nace desde que se preste o realice cualquiera de los servicios o actividades especificados en el apartado 1, del artículo anterior.

2. El pago de la tasa se efectuará en el momento de entrar al recinto de que se trate o al solicitar el alquiler los objetos a que se refiere la tarifa del artículo anterior.

## VIII.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 8. En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la Ley General Tributaria.

### DISPOSICION ADICIONAL

Se podrán conceder por la Alcaldía ayudas económicas por cuantía de hasta el 100 por 100 de la tasa a pagar a los vecinos del Municipio que carezcan de recursos económicos o sus ingresos y rentas anuales no superen el salario mínimo interprofesional multiplicado por 14 anualidades, incrementado en un 20 por 100, si fuese el caso, por cada hijo o persona que dependa de los que aporten ingresos a la unidad familiar.

Estas ayudas se concederán mediante la presentación de la correspondiente solicitud por el interesado a la que deberá acompañar justificantes que acrediten su situación económica.

Ugena 17 de mayo de 2007.-El Alcalde, Manuel Conde Navarro.

N.º I.- 4680

## LAS VENTAS DE RETAMOSA

De conformidad con el artículo 49 de la Ley 7 de 1985, de Bases de Régimen Local, se expone al público el texto íntegro de la Ordenanza de Edificación, que fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 1 de diciembre de 2006 y que ha pasado a definitivo tras el trámite de información pública en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 78, de 4 de abril de 2007, y tablón de anuncios, y no haberse presentado alegación o reclamación alguna.

### ORDENANZA DE EDIFICACION

#### 1. REGIMEN DEL CONTROL DE LAS ACTIVIDADES

##### 1.1. Actividades sujetas a licencia.

Están sujetas a la concesión de la correspondiente licencia municipal todas las actividades que la normativa urbanística y los Planes, Normas y Ordenanzas señalan como sujetos a este tipo de licencias.

Los demás actos de aprovechamiento y uso del suelo, no incluidos en el párrafo anterior, requerirán ser comunicados previamente al Ayuntamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 158 de la LOTAU, a través de Ordenanza Municipal se regulará el procedimiento de comunicación previa actos de aprovechamiento y uso del suelo no sujetos a licencia municipal y en su caso las exacciones que los diera lugar.

#### 1.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas se regirán, además de por estas normas, por lo dispuesto en el Capítulo II del Título VII de la LOTAU y por lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de la tasa por licencias urbanísticas de Las Ventas de Retamosa y resto de normativa de aplicación que en su caso apruebe el Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa.

#### 1.3. Procedimiento.

El procedimiento de concesión de las licencias municipales se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local y en la Ordenanza reguladora de la tasa por licencias urbanísticas de Las Ventas de Retamosa.

El plazo máximo para la resolución sobre licencias de obras será de dos meses cuando se presenten solicitudes de concesión de licencia en las que sean necesarias autorizaciones o informes de otros organismos distintos al municipal, no podrá concederse dicha licencia en tanto no se obtenga la correspondiente autorización o informe, quedando suspendido el plazo fijado para su concesión, en tanto no sean aportadas por el interesado o a quien corresponda.

El plazo máximo para la resolución sobre las licencias de usos y actividades a que se refiere el artículo 169 de la LOTAU será de seis meses.

#### 1.4. Tipo de licencias.

##### 1.4.1. Obra menor:

Tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan con las siguientes condiciones:

–Las obras no afectarán a elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación.

–No comprometerán la seguridad de las personas, así como los bienes de terceros.

–Afecten, únicamente, a aspectos secundarios u ornamentales de la edificación, así como a edificaciones auxiliares.

La consideración de obra menor en edificios protegidos no exime de la presentación de la documentación complementaria que para estos edificios se exige.

##### 1.4.2. Obras mayores de escasa entidad:

Corresponde a las obras mayores que no tengan contenido arquitectónico expreso, destacándose:

–Apertura de huecos de fachada.

–Reparación puntual de elementos estructurales.

–Cobertizos.

–Almacenes de aperos en suelo rústico.

–Piscinas privadas inferiores a 250 metros cúbicos.

##### 1.4.3. Obra mayor:

Tendrán la consideración de obra mayor el resto de obras no incluidas en los apartados anteriores.

##### 1.4.4. De uso y actividades:

Están sujetas a la concesión de este tipo de licencia, sin perjuicio de las demás autorizaciones, los siguientes actos:

–Primera ocupación de los edificios y locales.

–Garajes en edificios acogidos, o que deban acogerse, al régimen de Propiedad Horizontal, tanto vertical como tumbada.

–En todo caso tendrán la consideración de actividad clasificada las actividades con una superficie de más de trescientos metros cuadrados o con más de seis caballos de potencia, con independencia de su sujeción o no al RAMIN.

–Modificación del uso o actividad autorizada, incluso cuando, manteniéndose ésta, cambie el titular de la explotación

–Extracción de tierras y explotaciones mineras.

–Acumulación de vertidos.

–Tala de masas arbóreas, cuando por sus características puedan afectar al paisaje.

#### 1.4.5. Obras y usos provisionales:

Podrán autorizarse licencias de obras o de usos provisionales de conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación estatal y autonómica urbanística aplicable, previa petición expresa y siempre que se trate de instalaciones desmontables.

En la documentación a presentar se incorporará el compromiso del propietario de proceder a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento motivadamente lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado, debiendo restablecerse los terrenos a su estado primitivo.

En la licencia provisional se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá bajo las condiciones establecidas en el artículo 17 de la LRSV98 en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

#### 1.5. Vigencia y caducidad de las licencias.

La concesión de la licencia está sujeta a los siguientes plazos mínimos, que se iniciarán en el momento de su comunicación al interesado:

##### 1.5.1. Iniciación de la actividad:

Seis meses tanto para las licencias de obra menor, obra mayor de escasa entidad, de uso y actividad o provisionales, así como para las licencias de obra mayor, contados a partir de la fecha de concesión de aquellas.

##### 1.5.2. Paralización de las obras y actividades:

Incurrirán en caducidad las licencias concedidas para obras con paralización de las mismas durante un período superior a seis meses o acumuladamente más del 20 por 100 del tiempo total previsto para la ejecución de las obras y en caso de no poderse demostrar causa de fuerza mayor interpretativa por el Ayuntamiento. En caso de caducidad se instará un nuevo procedimiento de concesión, sin perjuicio de la posibilidad de que se rehabilite la licencia caducada, en los supuestos legalmente previstos.

Las licencias de actividades y de apertura se entenderán caducadas desde el momento en que se curse la baja del comercio o industria ante el Ayuntamiento, o cuando el local se destine a una finalidad diferente, cuando las condiciones originales de concesión cambien sustancialmente y cuando si después de concedida transcurren más de seis meses sin haberse producido la apertura de los locales, o realización de las instalaciones por causas ajenas al comercio o la industria.

El cierre de un establecimiento, aunque sea temporal, supone el cese de la actividad y la no operatividad de la licencia. Aunque no se curse la baja del comercio o industria, se considerará caducada la licencia cuando se detecte por la Administración municipal ausencia de actividad por un periodo continuado de seis meses, siendo declarada la caducidad por la Administración municipal previa audiencia del interesado, sin perjuicio de la posibilidad de que se rehabilite la licencia caducada, en los supuestos legalmente previstos.

##### 1.5.3. Finalización de las obras:

El plazo de vigencia de las licencias será de seis meses para las licencias de obra menor y de doce meses para las de obra mayor de escasa entidad y las de obras o usos provisionales.

El plazo de vigencia de las licencias será de quince meses, para las licencias de obra mayor.

En aquellos supuestos que concurren circunstancias excepcionales no previsibles, será la Corporación municipal la que a petición del interesado lije el plazo que corresponda.

#### 1.5.4. Rehabilitación de las licencias urbanísticas:

En los casos de caducidad de licencias podrá solicitarse por el interesado, dentro del trimestre siguiente, la rehabilitación de las mismas para las obras que falten por ejecutar, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza reguladora de las tasas por licencias urbanísticas de Las Ventas de Retamosa y sin perjuicio del pago de la tasa correspondiente, y siempre que la legalidad urbanística del momento así lo permita.

En el supuesto de licencias de actividades, si el tiempo

transcurrido no fuese superior a doce meses, se podrá solicitar la rehabilitación de la licencia otorgada previo pago de la tasa correspondiente.

#### 1.6. Obligaciones del titular de la licencia.

El derecho que ampara la licencia concedida determina las siguientes obligaciones, según proceda, a su titular:

A) Obligaciones materiales.—Todo titular de una licencia urbanística municipal está sujeto a las siguientes obligaciones, como régimen jurídico general integrante del contenido de la licencia, y sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la misma por aplicación de la normativa en vigor atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso:

a) Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.

b) Cumplimiento de los plazos señalados.

c) Garantizar la conversión de la parcela en solar, según valoración de los Servicios Técnicos municipales y de conformidad con la Ordenanza de licencias urbanísticas. La constitución de ésta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia.

d) Colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras de nueva planta, un cartel informativo de las principales características de las mismas (contenido, promotor, técnicos autor y director, constructor, fecha de la licencia concedida, número del expediente y plazo de ejecución según la misma).

e) Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida. Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.

f) Construir o reponer la acera frontera a la finca, dentro del plazo de terminación de la obra, así como, reparar los daños, que cause en los elementos urbanísticos de la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto, de conformidad con la Ordenanza de licencias urbanísticas.

g) Realizar las acometidas a las redes generales a su costa, dejándolas en perfectas condiciones. A este fin, se requerirá el informe favorable de los servicios técnicos municipales, antes de proceder a su tapado.

h) Construcción y conservación de la valla de protección de la obra.

i) Retirar, en un plazo no superior a cinco días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de ésta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza a que se refiere el apartado anterior.

El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

B) Obligaciones formales:

1. El titular de una licencia de obra mayor debe comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras, que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

a) Inicio de las obras.

b) Interrupción justificada de las obras que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

2. El titular de una licencia está asimismo obligado a satisfacer los gastos extraordinarios que ocasionen a la Administración Municipal y las exacciones municipales derivadas de su solicitud o de su otorgamiento, que vengan establecidas en las Ordenanzas Fiscales, tales como:

a) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

b) Tasas por expedición de determinadas licencias (parcelación, primera ocupación, apertura, alineaciones y rasantes, etc.).

#### 1.7. Documentación necesaria.

La solicitud de licencia deberá ir firmada por el interesado o

por representante acreditado, se extenderá en impreso oficial o instancia similar, debiendo ir acompañada de la documentación que corresponda en cada caso, de acuerdo con lo que se especifica en la Ordenanza reguladora de las tasas por licencias urbanísticas aprobada por este Ayuntamiento.

La documentación deberá presentarse por duplicado, salvo que se necesite autorización previa de otro organismo, en cuyo caso, el número de ejemplares será tres o cinco.

Todas las solicitudes deberán presentar la acreditación de derecho bastante para realizar la correspondiente solicitud (escritura de propiedad, contrato de arrendamiento y autorización del propietario en caso de inquilino, declaración de herederos, acta notarial, nota simple o certificación del Registro de la Propiedad. Asimismo, podrá considerarse acreditación bastante la aprobación del contrato privado, certificación del Catastro, declaración jurídica del solicitante o promotor con autorización del propietario y declaración jurada con testigos).

## 1.8. Clasificación de las obras de edificación

### 1.8.1. Obras de nueva planta:

1.8.1.1. Obras de reconstrucción: Son obras de reconstrucción aquellas de nueva planta, cuyo objeto sea la restitución, mediante construcción de nueva ejecución, de un edificio o parte de él, preexistente en mismo lugar y que hubiera desaparecido.

Como documentación complementaria los proyectos de reconstrucción contendrán:

Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias, en que se construyó el edificio que se pretende construir.

Se reproducirá la documentación original, si la hubiera, del proyecto de construcción del edificio primitivo. En el caso de edificio que se hubiese demolido previamente, memoria descriptiva, planos y reportajes fotográficos.

1.8.1.2. Obras de nueva ocupación: Son aquellas obras que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca hubo otra o donde no se tiene en cuenta la edificación anteriormente existente.

Como documentación complementaria se requerirá, en aquellas edificaciones que formen un frente de calle con las colindantes, un plano de alzado del tramo de calle con la solución propuesta y un reportaje fotográfico de la situación actual y la dimensión del vial rodado y peatonal, con indicación expresa de puntos singulares (acometidas de agua, luz, farolas y todo tipo de elementos urbanos).

### 1.8.2. Obras de los edificios existentes:

1.8.2.1. Obras de restauración: Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto la restitución del edificio a sus condiciones originales, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, de derribos parciales (siempre que los elementos a suprimir supongan una evidente degradación, que con su eliminación se mejore su comprensión histórica), o acondicionamiento.

La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución de elementos no estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el funcionamiento adecuado del edificio y sus locales, con relación a las necesidades y usos a que fuere destinado.

Como documentación complementaria deberá de incluirse una descripción de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales y su devolución:

Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con las del resultado final de la restauración.

Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción de los compromisos establecidos con estos.

Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación. Si las obras no afectan a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a la parte que se proyecta restaurar y a su relación con la totalidad el edificio.

1.8.2.2. Obras de conservación: Son obras de conservación aquellas que, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad,

tienen por finalidad mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, higiene y ornato, tal como, cuidado de cornisas, canalones y bajantes, revoco de fachadas, etc., así como el afianzamiento de su estructura incluso mediante la sustitución de alguno de los elementos, sin que ello suponga una alteración de la morfología del edificio.

Cuando las obras de conservación alteren alguna de las características básicas del edificio, tal como: materiales, textura, color, etc., se aportarán como documentación complementaria, la que justifique y describa la solución proyectada y la ponga en comparación con la de partida, de forma que permita valorar su situación final.

1.8.2.3. Obras de reestructuración: Son obras de reestructuración las que tienen por finalidad lograr una mejor adaptación del edificio a las necesidades actuales, mediante la redistribución de su espacio interior, debiendo conservarse como mínimo, su composición exterior (fachada, huecos, volumen, etc.)

Como documentación complementaria contendrá:

Planos del edificio en su situación actual, como una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios.

Descripción de los compromisos establecidos con los usuarios.

1.8.2.4. Obras de ampliación: Son obras de ampliación aquellas obras que supongan un aumento del volumen existente.

Como documentación complementaria será necesaria:

Planos de la edificación existente, la relación entre ésta y la nueva construcción, así como una imagen final del conjunto a edificar. Será necesario una reproducción fotográfica de la edificación existente.

En el caso de edificios protegidos en los que se permita este tipo de obra, deberá justificarse que la ampliación que se propone no afecta negativamente.

### 1.8.3. Obras de demolición:

Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes.

Se deberán aportar los proyectos de demolición en caso de que el Ayuntamiento lo considere conveniente con el fin de aplicar las tasas por licencias urbanísticas aprobada por éste Ayuntamiento.

## 1.9. Consultas.

### 1.9.1. Alineación oficial:

La solicitud de alineación oficial o deslinde entre los terrenos privado y los espacios públicos de toda índole, deberá de ir acompañada de un plano de situación a escala y un plano del solar a escalas preferentes 1/2000 y 1/500 respectivamente, donde se señalan sus cotas y superficie y la dimensión de la acera y calle rodada a la que da la fachada, así mismo se indicará si es el caso, los terrenos de cesión al Ayuntamiento.

### 1.9.2. Cédula urbanística:

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca. Será expedida mediante informe emitido por el Técnico Municipal.

La solicitud de cédula urbanística deberá ir acompañada de la documentación que acredite los siguientes extremos.

–Localización del solar en el Plan de Ordenación Municipal.

–Clasificación del suelo.

–Unidad de actuación de la que se encuentre, con la fecha de la aprobación de su ordenación.

–Ordenanza de ampliación y su aprovechamiento.

–Cesiones de terreno, indicando el motivo y la posible compensación cuando proceda.

La información emitida por el Ayuntamiento tiene carácter informativo y tendrá una calidez de seis meses.

## 1.10. Ordenes de ejecución.

La regulación de las órdenes de ejecución viene establecida en el artículo 176 de la LOTAU.

## 2. NORMA GENERAL SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

### 2.1. Finalidad.

La finalidad de éstas Normas Generales es fijar el contenido y las determinaciones mínimas de los distintos instrumentos que intervienen en el desarrollo del planeamiento de acuerdo con las disposiciones de la LOTAU.

## 2.2. Proyectos de parcelación.

### 2.2.1. Definición:

Se entiende por proyecto de parcelación el instrumento urbanístico que define la división simultánea o sucesiva de una finca.

Toda parcelación o acto de división de fincas de cualquier clase de suelo no incluidos en proyectos de reparcelación, están sujetos a licencia municipal.

La parcela mínima la fijará el Planeamiento para cada clase o categoría de suelo sin perjuicio de lo establecido en el artículo 54.1.2.º, a) de la LOTAU para suelo rústico.

### 2.2.2. Parcelaciones en suelo urbano:

Las solicitudes de parcelación en suelo urbano deberán ir acompañadas necesariamente de la documentación fijada en la Ordenanza reguladora de las tasas por licencias urbanísticas aprobada por éste Ayuntamiento.

Para la concesión de éste tipo de licencias será necesario el cumplimiento de las siguientes condiciones:

–Para poder autorizar segregaciones/grupaciones será necesario que la parcela objeto de segregación/grupación tenga acceso desde vía pública, vía privada, camino o servidumbre de paso, acreditándose tal circunstancia en documento adjunto a la solicitud de licencia de segregación.

–La concesión de licencia de segregación/grupación no conlleva por sí misma derecho a edificar, para ello deberá cumplirse la normativa urbanística aplicable a la zona concreta donde se ubica la parcela y solicitar y obtener la licencia correspondiente.

–Las licencias de parcelación se habrán de protocolizar ante notario en el plazo de tres meses e inscribir en el Registro de la Propiedad y se ha de facilitar certificación o al menos notas simples de las nuevas fincas registrales para que surta efectos.

–Asimismo, será necesario realizar la correspondiente modificación en el catastro de urbana por medio del modelo oportuno, acompañando los documentos exigidos en el mismo.

### 2.2.3. Parcelaciones en suelo rústico:

En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas (segregación en suelo rústico), acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria de aplicación.

Las solicitudes de licencia de parcelación en suelo rústico deberán ir acompañadas necesariamente de documentación fijada en la Ordenanza reguladora de las tasas por licencias urbanísticas aprobada por éste Ayuntamiento.

De estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Las licencias de parcelación se habrán de protocolizar ante notario en el plazo de tres meses e inscribir en el Registro de la Propiedad y se ha de facilitar certificación o al menos notas simples de las nuevas fincas registrales para que surta efectos.

Asimismo, será necesario realizar la correspondiente modificación en el catastro de rústica por medio del modelo oportuno, acompañando los documentos exigidos en el mismo.

## 2.3. Proyectos de reparcelación.

### 2.3.1. Definición:

Se entiende por proyecto de reparcelación el instrumento urbanístico que define la agrupación de fincas, comprendidas en una unidad de actuación, para su nueva división, con adjudicación de las parcelas de acuerdo a la distribución justa de los beneficios y cargas del planeamiento.

### 2.3.2. Documentación:

Este proyecto, se presentará por triplicado, y deberá tener el siguiente contenido:

#### 2.3.2.1. Memoria:

Contendrá como mínimo los siguientes extremos:

–Relación de las fincas afectadas.

–Relación de propietarios con expresión de sus direcciones postales.

–Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el municipio.

–Características de la unidad de actuación donde se desarrolla, con expresión del área parcelable, en el caso de que ambas no coincidan.

–Características de las fincas matrices afectadas, en la que se contenga los supuestos indemnizatorios de cada una de ellas.

–Descripción de las fincas resultantes.

–Terrenos de cesión al Ayuntamiento.

–Se hará referencia a los servicios existentes y a los que se consideren necesarios implantar o completar.

–Valor de las obras de urbanización, si procede, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización o de Obras, según el caso.

–Plazos de la ejecución de la urbanización.

#### 2.3.2.2. Anexo a la memoria:

Acreditación de la titularidad de las fincas afectadas mediante certificación de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

Descripción registral de las fincas resultantes, en las que se indicará:

–Superficie y linderos.

–Coeficiente de participación de la finca en las obras de urbanización. Las fincas de cesión de aprovechamiento y los equipamientos tendrán coeficiente cero.

–Carga por el valor de las obras de urbanización pendiente de ejecutar, en proporción a sus respectivos coeficientes de participación. Esta carga no será necesaria cuando la urbanización esté garantizada al cien por cien del valor de las obras

#### 2.3.2.3. Planos:

Deberán complementar lo expresado en la memoria, y como mínimo:

De situación a escala 1/2000:

–Catastral de la unidad de actuación.

–Estado actual, señalando los elementos supuestamente indemnizables.

–De ordenación de las nuevas parcelas a escala 1/ 500, con indicación de sus superficies y dimensiones.

#### 2.3.2.4. Cédulas urbanísticas de cada finca resultante.

#### 2.3.2.5. Cuenta de liquidación provisional:

Deberá incluir:

–Valoración de las indemnizaciones.

–Valoración de los terrenos en el caso de sustituir estos por alguna de las cargas que conlleva la actuación.

–Cuadro de adjudicaciones, en el que se relacionarán las superficies de las fincas aportadas con los coeficientes de participación de cada propietario y las fincas adjudicadas a cada uno de ellos. En caso de pro indivisos, se presentará otro cuadro en el que figuren los coeficientes de participación de cada propietario.

2.3.2.6. Compromiso y garantías de los promotores de asumir, entre otras, las obligaciones de cesión de terrenos y de urbanización en los plazos fijados. A este fin se constituirá una fianza del siete por ciento del valor de las obras de urbanización, si no estuviese ya constituida con el proyecto de urbanización.

## 2.4. Estudios de detalle.

### 2.4.1. Definición:

Deberá cumplirse el artículo 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, LOTAU.

El estudio de detalle es el instrumento de planeamiento que tiene por objeto completar la ordenación del territorio en materia de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, en suelo urbano, y de los Planes Parciales, en suelo urbanizable. En éste sentido definirá los perfiles de la red viaria que le afecta, garantizando la conexión con el viario colindante.

Asimismo, se podrán redactar estudios de detalle para la creación de nuevo viario, no señalado en el Plan de Ordenación Municipal.

### 2.4.2. Documentación:

Contendrá la siguiente documentación, que se presentará por triplicado:

2.4.2.1. Acreditación del promotor que demuestre ser parte interesada en la unidad de actuación.

#### 2.4.2.2. Memoria justificativa.

Contendrá como mínimo los siguientes extremos:

–Justificación del cumplimiento del Plan de Ordenación Municipal.

- Características de la unidad de actuación donde se desarrolla.
- Descripción de las fincas afectadas.
- Relación de propietarios, con indicación de su domicilio postal.
- Terrenos de cesión al Ayuntamiento.
- Servicios urbanos existentes y los que se consideren necesarios implantar o completar.

#### 2.4.2.3. Planos.

Deberán completar lo expresado en la memoria, y como mínimo:

- De situación respecto al Plan de Ordenación Municipal.
- Catastral de la unidad de actuación.
- De la ordenación, a escala 1/500, con expresión de su topografía, indicando sus superficies y dimensiones.
- Servicios urbanos existentes.
- Alineaciones y rasantes de las calles de la unidad de actuación hasta su conexión con las existentes fuera de ella.

## 2.5. Planes Parciales.

### 2.5.1. Definición:

Deberá cumplir el artículo 53 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, LOTAU.

El Plan Parcial es el instrumento que tiene por ejemplo la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, que no estuviese establecida en el Plan de Ordenación Municipal.

Los Planes Parciales desarrollarán sectores completos de acuerdo con la delimitación del suelo urbanizable.

### 2.5.2. Documentación:

Contendrá la siguiente documentación de la que se deberá presentar cinco ejemplares:

2.5.2.1. Acreditación del promotor, que demuestre haber sido nombrado adjudicatario en el Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 2.5.2.2. Memoria.

Deberá contener la siguiente información mínima:

##### A) Información urbanística:

-Situación y calificación respecto al Plan de Ordenación Municipal.

-Estudio topográfico.

-Usos y edificaciones existentes

-Estructura de la propiedad, con relación de propietarios.

-Servicios urbanos existentes y situación de las acometidas.

##### B) Justificación de la propuesta:

-Criterios y objetivos de la ordenación, en función de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal.

-Reservas de suelo para dotaciones y zonas verdes, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal y la LOTAU 2 de 1998.

-Usos pormenorizados, determinaciones de las ordenanzas y fijación de los aprovechamientos.

-Cesiones de suelo para dotaciones, aprovechamiento e infraestructuras.

-Características y trazado de las redes de servicio, así como la solución de su enlace con las redes municipales.

#### 2.5.2.3. Planos:

Todos los planos del sector se presentarán a escala mínima 1/1000, donde deberán figurar la topografía y el límite del sector. Se incluirán, al menos, los siguientes planos:

##### A) Información urbanística.

-Situación respecto al Plan de Ordenación Municipal.

-Estudio topográfico, con la definición acotada del límite del sector.

-Catastral.

-Estado actual, con indicación de servidumbres y demás elementos supuestamente indemnizables.

-Servicios urbanos existentes.

##### B) Planos de proyecto:

-Zonificación. donde se indicará la ordenanza de aplicación de cada zona y su superficie.

-Cesiones de suelo para dotaciones y aprovechamiento, con expresión de superficie.

-Replanteo de la red viaria.

-Red viaria, situando en ella la localización de los perfiles transversales, las alineaciones, rasantes y la ubicación de los aparcamientos exigibles.

-Perfiles longitudinales de la red viaria y del saneamiento.

-Esquemas de los servicios urbanos de abastecimiento de agua, riego, hidrantes, saneamiento, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y telefonía, incluyendo la acometida, de cada uno de ellos, desde el sector hasta la red general existente. Así como, de ajardinamiento y mobiliario urbano.

-Delimitación de las unidades de actuación, indicando las prioridades, obligaciones y plazo de su ejecución, estableciendo la secuencia de la propuesta en servicio de cada una de ellas.

#### 2.5.2.4. Gastos de urbanización:

La estimación del valor de los gastos de urbanización se realizará para el conjunto del sector y para cada una de las unidades de actuación en que se divida. Comprenderá los siguientes conceptos.

A) Obras de urbanización: Se deberá valorar el costo de las obras de urbanización, indicando los precios unitarios y las mediciones de los principales elementos de cada servicio a implantar. Asimismo, se incluirán las infraestructuras y servicios exteriores que sean precisas para la conexión con las redes generales del municipio.

B) Indemnizaciones: Se valorarán las indemnizaciones previstas en la memoria.

C) Gastos de promoción y gestión: Se incluirán en este apartado tanto los gastos de redacción de los proyectos como los de su tramitación ante la administración y los que comprenden la promoción, donde figurarán los beneficios empresariales y los gastos financieros.

#### 2.5.2.5. Ordenanzas reguladoras.

Las Ordenanzas generales del Plan Parcial se ajustarán a la normativa del Plan de Ordenación Municipal, pudiendo completarlas en aquellos aspectos necesarios para ajustar el aprovechamiento del sector al fijado por el Plan de Ordenación Municipal.

#### 2.5.2.6. Compromisos y garantías:

Se describirán los compromisos adquiridos por el urbanizador, tanto ante el Ayuntamiento como por los propietarios de los terrenos, durante el periodo de adjudicación. Se justificarán aquellos compromisos que deberían estar cumplidos antes de iniciarse la tramitación del Plan parcial, entre ellos la garantía del siete por ciento del valor de las obras de urbanización.

#### 2.5.2.7. Documentación complementaria:

Cuando el Plan Parcial introduzca modificaciones en el Plan de Ordenación Municipal o en otro Plan Parcial que le desarrolla, se incluirá la siguiente documentación:

-Memoria justificativa de la mejora introducida en la ordenación, no sólo en el sector sino también en su entorno, haciendo especial referencia a las infraestructuras y dotaciones.

-Plano del sector y su entorno que demuestre la mejora de la ordenación.

-Documento de refundición. Cuando la modificación altere las infraestructuras o dotaciones de carácter estructural, se deberán incluir los documentos del Plan de Ordenación Municipal, que se vean afectados por la modificación, corregidos con el mismo formato y contenido.

-Estudio del Impacto Medioambiental, será necesario cuando la modificación pretenda la reclasificación de suelo rústico.

## 2.6. Planes Especiales.

### 2.6.1. Definición:

Deberá cumplirse el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, LOTAU.

El Plan Especial es un instrumento para el desarrollo, complemento o mejora de la ordenación urbanística del Plan de Ordenación Municipal, que lo hace desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia sobre aquellos aspectos urbanísticos que se contemplan en sus objetivos.

### 2.6.2. Documentación:

Contendrán, de acuerdo con sus objetivos, la siguiente documentación de la que se deberá presentar cinco ejemplares:

2.6.2.1. Acreditación del promotor, en el caso de iniciativa privada, que demuestre haber sido nombrado adjudicatario en el Programa de Actuación Urbanizadora.

2.6.2.2. Memoria.—Deberá contener la siguiente documentación mínima:

- Ámbito y objetivos del P.E.
- Situación y calificación respecto al Plan de Ordenación Municipal.
- Estudio topográfico.
- Usos y edificaciones existentes afectadas.
- Estructura de la propiedad del área afectada con relación de propietarios.
- Servicios urbanísticos existentes.
- Solución adoptada.
- Plan de etapas y plazos de ejecución.

2.6.2.3. Planos.—Todos los planos del Plan Especial se presentarán a escala mínima 1/1000, donde deberán figurar la topografía y el límite del área afectada. Se incluirán, al menos, los siguientes planos:

- Situación respecto al Plan de Ordenación Municipal.
- Estudio topográfico, con la definición acotada del límite del área afectada.
- Catastral.
- Estado actual, con indicación de servidumbres y demás elementos.
- Servicios urbanos existentes.
- Propuesta de la ordenación objeto del P.E.
- Expresión gráfica del plan de etapas.

2.6.2.4. Estimación de gastos.—Se realizará la estimación del valor de los gastos generados por la propuesta.

2.6.2.5. Compromisos y garantías.—Se describirán los compromisos adquiridos por el adjudicatario, ante el Ayuntamiento, durante el periodo de ejecución. se justificarán aquellos compromisos que deberían estar cumplidos antes de iniciarse la tramitación del Plan Especial.

2.6.2.6. Documentación complementaria.—Cuando el Plan Especial introduzca modificaciones en el Plan de Ordenación Municipal o en otros Planes, se incluirá la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la mejora introducida en la ordenación, haciendo especial referencia a las infraestructuras y dotaciones.
- Plano del ámbito de actuación y su entorno que demuestre la mejora de la ordenación.
- Documento de refundición. cuando la modificación altere las infraestructuras o dotaciones de carácter estructural, se deberán introducir los documentos del Plan, que se vean afectados por la modificación, corregidos con el mismo formato y contenido.
- Estudio de Impacto Ambiental, será necesario, cuando la modificación adecte a suelo clasificado como rústico.

## 2.7. Proyecto de urbanización.

### 2.7.1. Definición:

Deberá cumplirse el artículo 98 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, LOTAU.

Los proyectos de Urbanización son proyectos de obra que definen los detalles técnicos de los servicios urbanos previstos en los Planes.

Se ajustan a lo dispuesto en el artículo 111 de la LOTAU 2 de 1998.

Se deberá redactar un Proyecto de Urbanización que abarque la superficie total de las unidades de actuación, en suelo urbano o de los sectores en suelo urbanizable, y defina las obras cuyas determinaciones se incluyen en el capítulo siguiente. se presentarán tres ejemplares del proyecto.

### 2.7.2. Documentación:

El Proyecto de Urbanización estará formado por un documento resumen de toda la actuación y los proyectos de cada uno de los siguientes servicios urbanos:

- Definición de la red viaria, pavimentación, acerado y señalización.
- Red de saneamiento.
- Red de agua, riego e hidrantes.
- Suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

—Red de telefonía.

—Ajardinamiento de zonas verdes y amueblamiento urbano.

Estos proyectos deberán resolver el enlace de los servicios urbanos del ámbito de la actuación, debiendo incluirse las calles necesarias para conectar con las existentes.

2.7.2.1. Documentación resumen.—Contendrá memoria y planos en los que se justificará el cumplimiento del planeamiento que desarrolla y se expondrá el plan de etapas, relacionando los diferentes servicios, y el resumen de presupuesto de toda la actuación.

2.7.2.2. Proyectos de los servicios.—Cada proyecto de los diferentes servicios urbanos contendrá:

- Memoria descriptiva de las características de las obras y la memoria de cálculo de las instalaciones.
- Planos de proyecto, generales y de detalle.
- Mediciones.
- Cuadro de precios
- Presupuesto, en el que se deberá incluir una partida de control de calidad de las obras a realizar por empresa especializada, cuyo valor será del 1 por 100 del presupuesto.
- Pliego de condiciones.

En el supuesto de obras de urbanización previa o simultáneas a las de edificación, será necesario presentar la siguiente documentación:

—Proyecto de urbanización suscrito por técnico competente, visado por el Colegio Oficial al que pertenezca dicho técnico. como mínimo será necesario acompañar dos ejemplares del proyecto.

—El proyecto contendrá al menos una memoria descriptiva de las características de la obra, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, de conformidad con el artículo 111.2 de la LOTAU.

—Escrito firmado por el solicitante/promotor de la licencia de la obra de edificación en el que se recojan los siguientes compromisos.

—Compromiso al menos de la edificación y urbanización simultáneas.

—Compromiso a no utilizar la construcción hasta tanto no este concluida la obra de urbanización y en su caso haya obtenido la licencia de primera ocupación.

—Compromiso a establecer esta última condición y compromiso en las escrituras de declaración de obra nueva en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban así como en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

—Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

## 2.8. Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2.8.1. Definición:

Los Programas de actuación Urbanizadora tienen por finalidad determinar y organizar la ejecución del planeamiento fijando su forma de gestión.

Se ajustará a lo dispuesto en el artículo 110 de la LOTAU.

### 2.8.2. Documentación:

De los tres documentos que a continuación se describen el primero, del que se aportarán tres ejemplares, se presentará a la vista, mientras que los dos últimos serán presentados en pliega cerrada, no pudiendo ser abiertos hasta la finalización del plazo de presentación de alternativas. La presentación en sobre cerrado es necesaria aún cuando por error se haya aportado esta documentación con la alternativa técnica.

#### 2.8.2.1. Alternativa técnica:

—Ordenación detallada: Se expresará la ordenación del Plan o, en su caso, una propuesta de ordenación, cuando el Plan no lo contenga, con el rango que a cada clase de suelo corresponde: La propuesta podrá ser sustituida por el propio instrumento de planeamiento que sirva para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.

—Anteproyecto de Urbanización, visado por el Colegio Oficial correspondiente (que podrá ser sustituido por el propio Proyecto de Urbanización también visado), contendrá como mínimo:

- a) Esquemas de la obra.
- b) Memoria de calidades.
- c) Recursos disponibles para los abastecimientos básicos.
- d) Características básicas de la red de evacuación de aguas, que se deberá dimensionar teniendo en cuenta los posibles aportes exteriores.

- e) Capacidad portante de la red viaria.
- f) Directrices para la implantación de los servicios.

2.8.2.2. Proposición Jurídico-Económica.—En el caso de propietario único bastará presentar la acreditación. En los demás casos contendrá:

—Acreditación de la titularidad de los terrenos, cuando sea propietario, y sobre todo, en caso de propietario único o de Agrupación de Interés Urbanístico.

—Relación de propietarios, con sus datos postales y copia registral de las fincas.

—Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados.

—Estimación de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el apartado correspondiente.

—Cuantificación de la retribución del urbanizador. En el supuesto de adoptar la modalidad de establecimiento de las cuotas de participación en metálico, se acompañará:

- Memoria justificativa.
- Cuenta detallada.

- Compromisos que interesen adquirir al urbanizador para edificar con fines sociales.

2.8.2.3. Convenio Urbanístico.—Se presentará propuesta de convenio en el que se hará constar las condiciones y compromisos a sustituir en el Ayuntamiento y con los propietarios, así como los plazos de la ejecución, las garantías para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones en el caso de incumplimiento.

Si la proposición se acompaña de alternativa con proyecto de reparcelación, el convenio deberá fijar un plazo máximo de seis meses para la presentación del mismo ante el Ayuntamiento desde la adjudicación del P.A.U.

2.8.2.4. Documentación complementaria.—Todos los que formulen una alternativa técnica deberá presentar garantía, financiera o real, extendida a su favor y a su nombre por importe del 7 por 100 del coste previsto de las obras de urbanización.

Los servicios técnicos municipales podrán elaborar un informe sobre precio medio de la urbanización a efectos de fijación de la garantía del 7 por 100 establecida en el párrafo anterior.

En los casos en que el urbanizador pretenda acogerse al régimen de adjudicación preferente se adoptará la documentación que señala el artículo 123 de la LOTAU 2 de 1998.

Toda alternativa técnica que se presente deberá acompañarse de un anexo en el que se detalle que determinaciones son estructurales y cuales son ordenación detallada.

En el supuesto de tramitación del PAU con Planeamiento vigente anterior a la entrada en vigor de la LOTAU, será necesario aportar un documento de adaptación parcial a las determinaciones de la LOTAU para el ámbito correspondiente.

### 2.8.3. Tramitación:

Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 120 y siguientes de la LOTAU.

De conformidad con el artículo 120.5 de la LOTAU, se deberá dar cuenta de la presentación de alternativas técnicas a la Junta de Gobierno Local de éste Ayuntamiento a medida que las mismas sean presentadas tomando dicho órgano conocimiento de ellas en la primera sesión que se realice.

En el supuesto de protocolización de la alternativa regulada en el artículo 121 de la LOTAU, la copia de la alternativa se depositará en el Ayuntamiento previa o al menos simultáneamente a la exposición al público de la misma, a fin de garantizar el derecho de cualquier persona durante el plazo establecido al efecto a acudir al Ayuntamiento a consultar las actuaciones derivadas de la documentación depositada y a presentar alegaciones o alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.

Una vez tramitado el PAU, si la documentación de éste hubiera sido objeto de cambios durante su tramitación, previamente a su elevación al pleno para en su caso proceder a la adjudicación del

mismo, se deberá presentar por duplicado un refundido de toda la documentación del PAU, debidamente visada, en la que se hayan incorporado todos aquellos cambios establecidos o acordados y que posibilitan su adjudicación, a fin de que los servicios técnicos municipales verifiquen que se han introducido los cambios oportunos e informen favorablemente el PAU para su adjudicación.

## 2.9. Calificación urbanística en suelo rústico.

### 2.9.1. Definición:

La calificación urbanística es el acto administrativo que legitima la utilización de los terrenos en el suelo rústico.

Para los actos enumerados en el artículo 63.1.B.b. de la LOTAU 2 de 1998 será necesario obtener la calificación antes de la concesión de la licencia.

### 2.9.2. Documentación:

La documentación mínima, de la que se presentará cuatro ejemplares, será la siguiente:

2.9.2.1. Acreditación.—Se acreditará documentalmente la propiedad de la finca y la capacidad económica y técnica para el desarrollo de la actividad.

2.9.2.2. Memoria.—Se expresarán como mínimo los siguientes extremos:

—Características de los terrenos afectados, con expresión de su topografía, usos actuales y accesos.

—Características del aprovechamiento que se solicita, así como las condiciones para su materialización y medios para su explotación.

—Determinación de las zonas a reforestar.

—Determinación de la cesión gratuita.

—Valoración de las inversiones.

—Plazos para la puesta en marcha y duración de la explotación.

2.9.2.3. Plan de restauración.—Será necesario en los supuestos expresados en el artículo 64. 1.2.º de la LOTAU 2 de 1998.

## 3. NORMAS GENERALES DE ORDENACION Y URBANIZACION

### 3.1. Condiciones de ordenación.

La ordenación de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable, así como la apertura de nuevo viario no previsto en el Planeamiento, en estas clases de suelo, se ajustará a las condiciones que se establecen a continuación.

#### 3.1.1. Red viaria.

3.1.1.1. Secciones transversales.—Se establecen las siguientes secciones transversales mínimas:

- a) Vías públicas rodadas en zona residencial unifamiliar:

Tipo de elemento	Metros	Observaciones
Vías acceso a parcelas	12,00	
Vías de distribución	16,00	
Vías principales	18,00	
Acera mínima	1,50	

- b) Vías públicas rodadas en zona colectiva:

Tipo de elemento	Metros	Observaciones
Vías de distribución	18,00	
Vías principales	20,00	
Acera mínima	2,00	

- c) Vías públicas rodadas en zona industrial:

Tipo de elemento	Metros	Observaciones
Vías de distribución	18,00	
Vías principales	20,00	
Acera mínima	2,00	

### 3.2. Condiciones de urbanización.

#### 3.2.1. Grado de urbanización:

Una parcela tendrá la condición de solar cuando, de