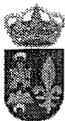


1.- RÉGIMEN DEL CONTROL DE LAS ACTIVIDADES



1.- RÉGIMEN DE 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 Art. 158 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 Casarrubios del Monte y resto de normativa de aplicación que en su caso apruebe el Ayuntamiento de Casarrubios del Monte.

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 Casarrubios del Monte.

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.

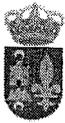
El plazo máximo para la resolución sobre las licencias de usos y actividades a que se refiere el artículo 169 LOTAU será de 6 meses.

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.
- Carezcan de complejidad técnica, tanto si son obras de fábrica como instalaciones, no siendo por tanto necesario un técnico responsable.
- 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 m³

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 300 m² o con más de 6 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



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 en su caso la conversión de la parcela en solar, mediante la prestación de la garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales y de conformidad con la Ordenanza de licencias urbanísticas. La constitución de esta 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 5 días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta 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 inquilinato, declaración de herederos, acta notarial nota simple o certificación del Registro de la Propiedad. Asimismo, podrá considerarse acreditación bastante la aportación de contrato privado, certificación del Catastro, declaración jurada 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 el 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 reconstruir.



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.

1.8.2.- Obras en 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 suponga 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 e 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 evolución:

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 éstos.

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 que 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 del 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 sus 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 la 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, con 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 edificado 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.



Los Proyectos de Demolición contendrán la documentación necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción para lo que deberán aportar en la Ordenanza reguladora de las tasas por licencias urbanísticas aprobada por este Ayuntamiento.

1.9. Consultas

1.9.1.- Alineación oficial

La solicitud de Alineación oficial o deslinde entre los terrenos privados y los espacios públicos de toda índole, deberá de ir acompañada de un plano de situación a escala 1/2.000 y un plano del solar a escala 1/500, donde se señalan sus cotas y superficie y la dimensión de la calle a la que da 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:

- Situación respecto al Plan de Ordenación Municipal.
- Clasificación del suelo.
- Unidad de actuación en la que se encuentre, con la fecha de la aprobación de su ordenación.
- Ordenanza de aplicación y su aprovechamiento.
- Cesiones de terreno, cuando proceda.

La información emitida por el Ayuntamiento tiene solamente carácter informativo y no vinculante para el Ayuntamiento y tendrá una validez de tres meses.

1.10. Órdenes de Ejecución

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 período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones podrá ser exigido a través de las Ordenes de Ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá dictar Ordenes de Ejecución, cuando las actividades no se ajustan a los parámetros establecidos en la licencia, y ello produce un impacto ambiental o acústico negativo.

La regulación de las Ordenes de Ejecución viene establecida en el artículo 176 LOTAU.



**2.- NORMA GENERAL SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE
PLANEAMIENTO**



2.- NORMA GENERAL SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

2.1. Finalidad

La finalidad de estas 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 L.O.T.A.U.

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 o predios 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 Art. 54.1.2º, a) 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 este Ayuntamiento.

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

- Para poder autorizar segregaciones / agrupaciones será necesario que la parcela objeto de segregación / agrupación 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 / agrupación 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 protocolarizar ante notario en el plazo de 3 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 solo 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 este 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 protocolarizar ante notario en el plazo de 3 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 resultantes de acuerdo a la distribución justa de los beneficios y cargas del planeamiento.

2.3.2.- Documentación

Este proyecto, se presentarán 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 completar lo expresado en la memoria, y como mínimo:

De situación a escala 1/2.000.

- 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 indiviso, 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 (7%) del valor de las obras de



urbanización, si no estuviese ya constituida con el proyecto de urbanización.

2.3.2.7.- Cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

2.4. Estudios de Detalle

2.4.1.- Definición

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

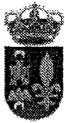
Contendrá como mínimo los siguientes extremos.

- 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.

2.4.2.4.- 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 (7%) del valor de las obras de urbanización.

2.5. Planes Parciales

2.5.1.- Definición

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

El Plan Parcial es el instrumento que tiene por objeto 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

Contendrán 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 documentación 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 2/98.



- 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 1/1.000, 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 su 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 su ejecución, estableciendo la secuencia de la puesta 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 incluirá 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 que se consideren oportunos.

Las Ordenanzas Particulares de cada zona se ajustarán, en lo posible a la Ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal, introduciendo aquellos aspectos necesarios para ajustar el aprovechamiento del sector al fijado por el Plan de Ordenación Municipal.

2.5.2.6.- Compromisos y garantías.

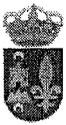
Se describirán los compromisos adquiridos por el urbanizador, tanto ante el Ayuntamiento como con los propietarios de los terrenos, durante el periodo de adjudicación. Se justificarán aquellos compromisos que deberían estar cumplidos antes de iniciarse la tramitación del Plan Parcial, entre ellos la garantía del siete por ciento (7%) 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 solo en el sector si no 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 de Impacto Ambiental, 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 2/1998, LOTAU.

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo, complemento o mejora de la ordenación urbanística del Plan de Ordenación Municipal, que lo hace desde un 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 urbanos 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 1/1.000, 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 adjudicación. 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 incluir 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 afecte 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 2/1998, LOTAU.

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

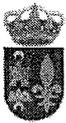
Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 111 de la LOTAU 2/98.

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 para el que se proyecta con los generales de la ciudad. Las calles no se limitarán al ámbito de la actuación, debiendo incluirse las calles necesarias para conectar con las existentes.

2.7.2.1.- Documento 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,

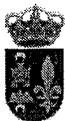
2.7.2.2.- Proyectos de los servicios.

Cada proyecto de los diferentes servicios urbanos contendrá:

- Memoria descriptiva de las características de las obras y la memoria de calcula 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% del presupuesto.
- Pliego de condiciones.

En el supuesto de obras de urbanización previas 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 las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, de conformidad con el Art. 111,2 LOTAU
- Escrito firmado por el solicitante/ promotor de la licencia de obra de edificación en el que se recojan los siguientes compromisos:
 - Compromiso al menos a la edificación y urbanización simultáneas
 - Compromiso a no utilizar la construcción hasta tanto no esté 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 ajustarán a lo dispuesto en el artículo 110 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 plica cerrada, no pudiendo ser abiertos hasta la finalización del plazo de presentación de alternativas. La presentación en sobre cerrado es necesaria aun cuando por error se haya aportado esta documentación junto 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 la 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 las obras.
 - 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 suscribir con el Ayuntamiento y con los propietarios , así como los plazos de la ejecución, las garantías para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones en caso de incumplimiento.

Si la proposición se acompaña de alternativa con proyecto de reparcelación, el convenio deberá fijar un plazo máximo de seis (6) 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 deberán presentar garantía, financiera o real, extendida a su favor y a su nombre por importe del 7% 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% establecida en el párrafo anterior.

En los casos en que el urbanizador pretenda acogerse al régimen de adjudicación preferente se aportará la documentación que señala el artículo 123 de la LOTAU 2/98.

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

En el supuesto de tramitación de 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 l LOTAU del ámbito correspondiente.

2.8.3.- Tramitación.

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

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

En el supuesto de protocolización de la alternativa regulado en el Art. 121 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.



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 2/98 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.- Proyecto de las obras.

Cuando se precise realizar obras de edificación o urbanización, será necesario presentar el proyecto básico correspondiente, en el que deberá figurar el emplazamiento de las edificaciones, la solución de los servicios, en especial captación y depuración de aguas y tratamiento de los residuos sólidos.

2.9.2.4.- Plan de restauración.

Será necesario en los supuestos expresados en el artículo 64.1.2º de la LOTAU 2/98.