



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

ORDENANZA **DE** **EDIFICACIÓN**

1. RÉGIMEN DEL CONTROL DE LAS ACTIVIDADES



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 registrarán, 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 LOTAU será de seis meses.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- 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

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 Art. 17 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 (6) meses tanto para las licencias de Obra Menor, Obra Mayor de escasa entidad, de Uso y Actividad ó Provisionales, así como para las licencias de Obra Mayor, contados a partir de la fecha de concesión de aquellas.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 (6) meses o acumuladamente más del 20% 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 (6) 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 (6) 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 (6) meses para las licencias de Obra Menor y de doce (12) 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 (15) 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



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 mismo 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



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- 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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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:



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- 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 Órdenes de Ejecución

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



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

2. NORMA GENERAL SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 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 éste Ayuntamiento.

Para la concesión de éste 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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- 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 Rparcelación

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



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- 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 éste 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.

2.4. Estudios de Detalle

2.4.1.- Definición



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 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 le 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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- 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 2/1998, 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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- 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/ 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 v 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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 2/1998, 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:



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- 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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- 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 2/1998, 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 2/98-

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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 % 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 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



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 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 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



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 (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 deberá 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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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 adoptará 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 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 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 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 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.

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.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

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.- Plan de restauración.

Será necesario en los supuestos expresados en el artículo 64. 1.2º de la LOTAU 2/98.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

3. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

3.- NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

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 residencia unifamiliar

VIAS PUBLICAS EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

TIPO DE ELEMENTO	METROS	OBSERVACIONES
VIAS ACCESO A PARCELAS	12.00	
VIAS DE DISTRIBUCIÓN	16.00	
VÍAS PRINCIPALES	18.00	
ACERA MÍNIMA	1.50	

b) Vías Públicas rodadas en zona colectiva

VIAS PUBLICAS EN ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA

TIPO DE ELEMENTO	METROS	OBSERVACIONES
VIAS DE DISTRIBUCIÓN	18.00	
VÍAS PRINCIPALES	20.00	
ACERA MÍNIMA	2.00	



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

c) Vías Públicas rodadas en zona industrial

VIAS PUBLICAS EN ZONA RESIDENCIAL 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 conformidad con lo señalado en los apartados siguientes, disponga de los servicios urbanos mínimos siguientes:

- Pavimentación de las calzadas y encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua
- evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía (no imprescindible).

En los sectores y unidades de actuación deberá contar además:

- jardinería.
- Mobiliario urbano.
- Señalización vertical y horizontal (en viales)

3.2.2.- Pavimentación y encintado

Respecto a las dimensiones, materiales y además características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de todas las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico o grava cemento, cuyo espesor mínimo será de veinticinco (25) centímetros.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

Las aceras tendrán las dimensiones necesarias para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de los servicios urbanos. Deberán cumplir la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

Los vados para los vehículos se resolverán mediante bordillo achaflanado sin modificar el plano de la acera.

La calzada ira señalizada, tanto en suelo como en señales aéreas.

3.2.3.- Abastecimiento de agua.

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los sumandos siguientes:

- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitantes/día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos en relación con las características de ordenación.
- Agua para hidrantes y protección contra incendios.

En cualquier caso, la dotación por habitantes y día no será inferior a:

- Vivienda 300 litros
- Industria 20 m³ /Ha/día

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente o del manantial propio.

Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

Se colocará un hidrante cada ciento cincuenta (150) metros. Medidos sobre los espacios públicos.

Se dispondrá de una red de riego con bocas cada cien (100) metros lineales de vía pública.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

La red de distribución será de fundición diseñada en malla con diámetro mínimo 150 mm. a una profundidad mínima de 0.80 metros. Las conexiones a la red general existente se realizarán con el criterio de red mallada.

Todas las llaves y desviaciones, que no sean de acometidas, así como los cambios de dirección, irán ancladas con hormigón armado; cuando la distancia de estos anclajes sea superior a 200 mts. deberá disponerse otro intermedio.

3.2.4.- Evacuación de agua fecales y pluviales.

Se deberán cumplir las siguientes características:

- a) Se exigirá en todos los casos que la red de alcantarillado sea **separativa**
- b) la dotación de aguas residuales será igual a la del abastecimiento del agua.
Para las aguas pluviales se considera como mínimo 30 litros/seg./hab.
- c) Las aguas pluviales propias de la finca se verterán a la red de saneamiento, no pudiendo verterse a la vía pública.
- d) Las aguas fecales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de las aguas se realice a alguna vaguada, arroyo etc., deberá proveerse de la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.
- e) Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.
- f) La calidad de las aguas que se viertan deberá cumplir las condiciones que se indican en el apartado correspondiente a estas normas.
- g) Las actuaciones que afecten a cauces naturales deberán resolver la incidencia de las máximas crecidas para un periodo de retorno de 500 años.
- h) Los colectores se construirán mediante canalización tubular de hormigón centrifugado de carga mínima de 90 KN/m², con lo siguiente:
 - Aguas fecales con sección mínima de cincuenta (50) centímetros y una profundidad mínima de dos metros y medio (2.50 m).
 - Aguas pluviales con una sección mínima de sesenta (60) centímetros.
 - El trazado se realizará por la red viaria y los espacios públicos, que cuenten con un ancho mínimo de 3 m. las pendientes mínimas de los ramales serán del 1 %.
 - Cuando la red tenga una pendiente inferior al 1.50 % se colocarán cámaras de descarga en la cabecera de la red.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- i) Todas las acometidas verterán sus aguas a pozos de registro de los colectores generales.

3.2.5.- Red de energía eléctrica

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes, previniendo en los edificios, las cargas mínimas fijadas en las instrucciones técnicas ITC-BT y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión serán subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía.

La instalación será aprobada por la compañía suministradora.

3.2.6.- Alumbrado.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible.

El nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

Las conducciones discurrirán enterradas siguiendo las determinaciones que establezcan las empresas suministradoras.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes.

Las farolas irán conectadas a una red equipotencial de toma de tierra.

3.2.7.- Telefonía.

La distribución de la red telefónica vendrá aprobada por la compañía suministradoras del servicio.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

Las conducciones irán subterráneas.

3.2.8.- Jardinería.

Los espacios libres públicos, las zonas verde vinculadas a la red viaria y los alcorques de las aceras, así como los espacios libres forestales, deberán ajardinarse adecuadamente con cargo a las obras de urbanización de cada actuación.

Los espacios libres públicos, tendrán la consideración de jardines en los que se diseñarán zonas de estancia peatonal, áreas de juego infantiles y zonas deportivas, en la proporción que señala el Reglamento del Planeamiento, unidos por caminos todo ello en tierra compactada y estabilizada.

Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores.

Las zonas verdes vinculadas a las redes viarias, deberán tratarse con parterres ajardinadas con arbustos y cultivos de flores. De igual forma se tratarán los alcorques corridos de las aceras, si bien, estos deberán ir acompañados de hileras de árboles.

Los espacios libres forestales irán cubiertos por arbolado a razón mínima de 200 unidades por hectáreas. Dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

3.2.9.- Mobiliario urbano.

Todas las actuaciones deberán ir dotadas de mobiliario urbano consistente en:

- Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 50 mts.
- Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 100 m².
- Aparatos de juegos infantiles: Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar.
- Juegos deportivos: Situados en su correspondiente zona, que irá dotado según sus dimensiones con canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, cancha de petanca, bolos, etc.

3.2.10.- Instalaciones de las zonas verdes.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

4. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

4.- NORMA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

4.1.- Objetivo

La presente Norma General de la edificación tiene por objeto establecer las condiciones que deben regir en la edificación y en los usos con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas normas se dividen, de acuerdo con los cinco conceptos que regulan la edificación, en:

- Condiciones de la ordenación.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones higiénicas
- Condiciones estéticas.
- Condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

Las condiciones que regulan la edificación y los usos en cada ordenanza, será la suma de condiciones que en ella se espera, debiendo de cumplirse cada una de ellas.

4.2. Condiciones de la ordenación

4.2.1.- Clases de suelo

Superficies de terreno en que se divide el Término Municipal en función de su clasificación urbanística. Existen cuatro clases de suelo: Urbano, Urbanizable, Rústico y Sistemas Generales, sujetos a su régimen urbanístico correspondiente.

4.2.2.- Área de reparto

Son aquellas del suelo Urbanizable donde se hará efectiva la distribución de beneficios y cargas a través del aprovechamiento tipo. Podrá estar constituida por uno o varios sectores.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

4.2.3.- Sector

Son aquellas áreas en que se divide el Suelo Urbanizable a efectos de su desarrollo.

4.2.4.- Zona

Son las áreas en que se divide cada clase de suelo, descontados los sistemas generales, de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas.

4.2.5.- Unidad de actuación

Son aquellas áreas del suelo urbano que por sus características requieren la ordenación o reparcelación en su conjunto, permitiendo la distribución justa, entre sus propietarios, de los beneficios y cargas del planeamiento.

4.2.6.- Parcela

Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de su propiedad.

4.2.7.- Parcela edificable

Es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas puede ser edificada. Está definida por su alineación y linderos.

Toda parcela deberá tener frente a la vía pública rodada con las condiciones impuestas en el capítulo 3 " Normas Generales de Ordenación y Urbanización".

4.2.8.- Parcela mínima

Es aquella parcela edificable cuya superficie es la menor porción de terreno en el que puede segregarse o parcelarse una finca. Podrá venir definida por su superficie y por el frente mínimo de su fachada a la vía pública.

4.2.9.- Alineación

Es la línea que define el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio público.

4.2.10.- Lindero

Es la línea que separa una parcela de otra.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

4.2.11.- Rasante

Es la cota altimétrica de un terreno o calle.

4.3.- Condiciones de volumen.

4.3.1.- Edificabilidad.

- a) La que resulte al aplicar la Ordenanza en función de la forma.
- b) Es el coeficiente que señala la Ordenanza en función de la superficie de la parcela, determinada en metros cuadrados y la superficie máxima que se puede construir en dicha parcela.

4.3.2.- Superficie construida.

Es la superficie de un edificio que computa a efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela, sector o unidad de ejecución.

4.3.3.- Computo de la superficie construida.

A los efectos del cálculo de la superficie construida de una parcela, computarán todas las construcciones realizadas sobre la rasante del terreno, calle o patio.

Computarán aquellas construcciones cuya cara inferior del forjado de suelo de planta baja, se encuentre a una altura igual o superior a 1,20 m. sobre la rasante; por encima de esta cota computará todo el frente que presente esta altura considerando la profundidad total del edificio. Por debajo de esta altura de 1,20 mts. se considerará semisótano y no computará a efectos de edificabilidad.

No computarán las superficies de las terrazas y los balcones, los porches cubiertos su superficie computarán al 50%.

4.3.4.- Superficie ocupada.

Es la superficie que resulta de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados.

4.3.5.- Densidad.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

Es el coeficiente que determina el número máximo de viviendas que pueda asentarse en una parcela, sector, o unidad de ejecución, en función de su superficie.

4.3.6.- Computo de la densidad.

Para el cálculo de la densidad se tendrá en cuenta el siguiente baremo:

Vivienda unifamiliar	1,00 viviendas
Vivienda colectiva > 100 m2 constr.	1,00 viviendas
Vivienda colectiva 100 > 80 m2 constr.	0,90 viviendas
Vivienda colectiva 80 > 60 m2 constr.	0,80 viviendas
Vivienda colectiva < 60 m2 constr.	0,70 viviendas

Se multiplicará cada tipo de vivienda que se construya por el coeficiente asignado, siendo la suma de todos ellos la densidad resultante de la actuación.

4.3.7.- Altura de la edificación.

Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara superior del forjado más alto.

4.-3.8.- Computo de la altura del edificio.

A los efectos de determinación de la altura de un edificio, Esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno, hasta la parte superior del ultimo forjado, en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

. Por encima de la altura maxima del edificio, no se permite ningún tipo de construcción salvo los conductos de ventilación, los casetones de escaleras y ascensores, no permitiéndose las mansardas y buhardillas.

En los edificios con fachadas a dos calles opuestas de distinta cota, se intentará cumplir con la media de la altura a lo largo del solar cumpliendo en ambas fachadas, con la altura del edificio.

La altura de la edificación que se determine deberá cumplirse tanto en la fachada como en los patios interiores o de manzana.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

4.3.9.- Altura de piso.

Es la distancia entre la cara superior de dos forjados consecutivos. Esta altura será como mínimo de 2,90 mts. para todos los usos, excepto las zonas de pública concurrencia que será de 3,30 mts. La altura mínima libre para viviendas será de 2,50m. y de 3,00m. para establecimientos públicos.

4.3.10.- Frente mínimo de fachada a vía pública.

Se estima un ancho mínimo de solar de 6,00m. a calle, correspondiendo a dos estancias principales a vía pública.

4.3.11.-Retranqueo.

Es la separación que media entre la fachada de un edificio y la alineación o linderos. Los retranqueos deberán de cumplirse en todos los puntos de la alineación o linderos que así se determine, midiéndose perpendicularmente a estas líneas. En casco urbano o en vías inferiores a 12 metros, en el encuentro de 2 calles las edificaciones terminarán en un chaflán de un tercio del ancho de la calle y como mínimo de 3 m.

4.3.12.- Medianería.

Es la fachada de un edificio que se asienta sobre el plano por el lindero de la parcela.

4.3.13.- Tipología de la edificación.

4.3.13.1.- Edificación cerrada.

Es aquella en la que su línea de fachada se sitúa sobre la alineación marcada en el plano correspondiente.

En tramos de la alineación no ocupados por la edificación (patios), deberá construirse un cerramiento opaco con acabado de fachada de 2,20 m. de altura mínima y máximo la altura de la planta baja del edificio. En estos casos, la separación del edificio al lindero, será de 3,00 mts. mínimo.

4.3.13.2.- Edificación agrupada.

Es aquella que puede construirse adosada a uno o más linderos formando medianería con la parcela colindante.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

En los linderos donde no se adose la edificación, así como en las fachadas el retranqueo mínimo será de tres metros. No obstante, en estas fachadas podrá levantarse sobre la alineación en cuerpo de una planta destinada a garaje.

La longitud de la agrupación será de 80 mts.

4.3.13.3.- Edificación aislada.

Es aquella que se construye guardando un retranqueo mínimo de 3m. a las alineaciones y linderos.

4.3.13.4.- Complejos inmobiliarios (Propiedad horizontal tumbada).

Se admitirán complejos inmobiliarios en régimen de propiedad horizontal tumbada en parcelas de uso residencial, siempre que se den los siguientes requisitos.

- se podrá prescindir de la parcela mínima y del fondo edificable y admitirse las viviendas interiores siempre que se lleven a cabo ordenaciones de conjunto y cumplan, además de la ocupación, alturas y retranqueos permitida por el Planeamiento, las siguientes condiciones:

- Reflejar en la memoria claramente cuáles son los elementos comunes (zonas verdes, garajes, espacios libres y servicios al servicio de la unidad) así como los coeficientes de participación de cada vivienda mancomunada en los elementos comunes.

- Las zonas comunes han de estar vinculadas a la vivienda.

- Las zonas verdes serán privadas o comunes, debiendo especificarse con obligatoriedad su descripción y el garaje deberá ser común al conjunto de las viviendas.

- Obligación de descripción de la declaración de obra nueva de los elementos comunes y de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente.

- En ningún caso los espacios comunes podrá ser objeto de división o vallado privativo, tanto de carácter fijo como móvil.

- Superficie mínima de la parcela donde se actúa: 500 m² y la edificación que se sitúe fuera del fondo máximo señalado tendrá una altura máxima de 3 plantas.

- En el supuesto de existencia de patio cerrado al que den las viviendas, éste será como mínimo un espacio **del 20 % de la parcela** en el que se podrá **inscribir un círculo de 10**



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

m de diámetro. Este patio deberá tener acceso para vehículos de emergencia mediante una calle particular de uso común.

- El diseño de las calles particulares de uso común será libre, con una única condición de que se garantice el ancho mínimo libre y expedito de 5 mts cuando tenga uso rodado.
- El paso de vehículos de emergencia hacia el interior del patio de 10m. se realizará a través de un pórtico o soportal de 5m. de ancho y 4m. de alto .
- Será obligatorio una única conexión a la red de saneamiento u a la de agua potable, con contadores individuales para cada una de las viviendas (cada vivienda ha de pagar la tasa por enganche y tendrá un recibo individualizado).
- Presentación de proyecto de infraestructura común de acceso a los Servicios de Telecomunicación, visado por el Colegio correspondiente.
- En todo caso ha de darse cumplimiento a lo previsto en el Real Decreto 1093/1997 Reglamento Hipotecario.
- Se ha de cumplir la densidad y edificabilidad que en su caso establezca el Planeamiento en vigor.
- Los cuerpos de edificación que agrupen a varias viviendas deberán edificarse bajo proyecto y promoción inmobiliaria.

4.4. Condiciones higiénicas.

4.4.1.- Locales vivideros

Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas.

Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

4.4.1.1.- Ventilación

Se garantizará la ventilación de los locales vivideros mediante sistema natural, disponiendo de un hueco practicable de superficie superior a 1/12 de la superficie del local.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

4.4.1.2.- Iluminación

Todo local vividero dispondrá de la iluminación procedente del exterior, no pudiendo dar iluminación a una profundidad superior a 20 metros, con una dimensión mínima de 1/10 de la superficie del local.

4.4.1.3.- Distancia a los parámetros exteriores.

Todo hueco deberá estar situado a una distancia mínima de 1/3 de la altura total del edificio, de otro paramento exterior y no menor de 3 m. la distancia entre el hueco y el paramento o fachada exterior se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

En los patios mancomunados, debidamente registrados, las dimensiones mínimas, serán de 3mts. entre fachadas de distintas propiedades.

El patio al que da el hueco tendrá una superficie mínima de 9 m², siendo su dimensión menor igual a 3,00 mts.

4.4.2.- Locales exteriores.

Son aquellas piezas de un edificio que además de cumplir con las condiciones de los locales vivideros, los huecos deberán dar vista a uno de los espacios siguientes:

- espacios libres de dominio y uso público: calles, plazas, zonas verdes, etc.
- espacios libres privados, abiertos a los espacios públicos antes señalados, formados por el retranqueo de la edificación.
- espacios privados de viviendas interiores tendrán que dar a un patio en el que se pueda inscribir un círculo de 10 m. de diámetro. En este supuesto, la vivienda interior, deberá tener al menos el salón y un dormitorio dando a dicho patio.

4.5 Condiciones estéticas

4.5.1.- Respecto del medio urbano.

En los sectores edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del medio urbano.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

Se pondrá especial cuidado en las condiciones de volumen edificado (altura de plantas y cornisas, cubiertas, vuelos, etc.,) y en la composición de las tachadas (distribución de huecos, materiales, colores, etc.,).

En los sectores de nueva ordenación o en los no consolidados se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto formal. Deberá respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construya con la que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

4.5.2.- Cuerpos volados y balcones

Se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan la de la alineación exterior en los casos siguientes:

- .- Retranqueo de la alineación para la creación de la acera o ensanche de esta.
- .- Retranqueo de la alineación para el ensanche del vial rodado.
- .- En aquellos casos que sin modificar la superficie o el volumen máximo permitido por cuestiones de tipo estético, de alineación con colindantes o factores de otro índole se considere oportuno

Los balcones, salientes y marquesinas tendrán un saliente máximo de 1,00 m., desde el plano de la alineación.

No se permiten, los balcones, salientes y marquesinas, en calles menores de 5 m de ancho, ni cuando la acera sea inferior a un metro.

4.5.3.- Toldos comerciales

Los toldos se situarán a una altura mínima respecto a la acera de 2,75 m. Su saliente será como máximo 1,00 m. y siempre inferior al ancho de la acera. Deberán adaptarse al ritmo de los huecos, prohibiéndose los toldos corridos.

4.5.4.- Anuncios

Los anuncios guardarán el máximo respeto al edificio en el que se ubiquen.

Solo se permiten anuncios en la planta baja de los edificios, debiendo ir colocados sobre los huecos de la fachada, manteniendo su ritmo.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

4.5.5.- Canalones

Las cubiertas que lleven sus aguas a los espacios públicos dispondrán de canalón, cuyas bajantes no podrán verter el agua a la vía pública.

4.5.6 Tendederos de ropa

Se prohíbe los tendederos abiertos a la vía pública.

4.5.7.- Aparatos de aire acondicionado

Estos aparatos deberán de situarse a una altura superior a los 2,60 mts. de la acera y a una distancia superior a 1,50 mts. del hueco de otro vecino.

4.5.8.- Cerramiento de solares

Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos permanentes con tratamiento adecuado de acuerdo con la ordenanza municipal correspondiente.

Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.

4.5.9.- Cerramientos de parcelas y patios

El cerramiento de la parcela con la calle en edificación cerrada, así como la separación entre parcelas tendrán una altura mínima de 2,20 m y máxima igual a la altura de la planta baja; deberán de ser de fábrica en toda su altura. Las separaciones situadas por encima de la planta baja tendrán una altura máxima de 1,80 mts.

Para el resto de tipologías, los cerramientos tendrán de fábrica, al menos una altura de un metro y un máximo de 1,50 mts. Por encima de estas alturas se permitirán alabrada o rejería abierta.

4.5.10.- Protección de arbolado

El arbolado existente, tanto en los espacios libres públicos como privados, deberá ser conservado.

Cuando sea necesaria la eliminación de algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se justificará debidamente en la solicitud de licencia.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

Las zonas libres privadas vinculadas a la edificación deberán ajardinarse, conservando en buen estado las plantaciones.

4.6. Condiciones sobre el uso de los edificios y locales

4.6.1.- Objetivo

La presente reglamentación de usos regula la diferente utilización de los terrenos y la edificación de acuerdo con las actividades que pueda desarrollarse en ellos.

4.6.2.- Clases de usos

Los usos se clasifican de acuerdo con el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

4.6.3.- Clasificación de los usos según sus características funcionales

6.6.3.1.- Residencial

I- Definición

Es el uso que corresponde al alojamiento de las personas.

Se incluyen dentro de este uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25% de la superficie construida de la vivienda.

II.- Tipo

a) Residencial Unifamiliar.

Se encuentra definido en el punto 2.1.a del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la ley 2/1998, LOTAU..

b) Residencial Plurifamiliar.

Se encuentra definido en el punto 2.1.b del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

c) Residencial Comunitario.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

Se encuentra definido en el punto 2.1.c del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

III.- Condiciones del uso residencial

a) Condiciones legales.

Las viviendas y los edificios destinados a ellas, cumplirán con las disposiciones legales vigentes que les son de aplicación.

b) Vivienda exterior:

Toda vivienda deberá tener, como mínimo, el estar-comedor y un dormitorio, que cumpla con las condiciones de los locales exteriores. (Norma 6.4.2).

c) Locales vívideros:

Se consideran locales vívideros en las viviendas, al estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos, si lo hubiese.

d) Programa mínimo de la vivienda:

Toda vivienda se compone como mínimo, de cocina, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

e) Dimensiones mínimas.

La superficie mínima de la vivienda será de 40 m² útiles.

- Dormitorio de una cama. Superficie mínima de 7 m², anchura mínima 2 m.
- Dormitorio de dos camas. Superficie mínima de 11 m², anchura mínima 2.40 m.
- Comedor: La superficie mínima será de 14 m² aumentada en tantos m² como número de camas se prevean, a razón de 1 m² por cama.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- Cocina: Superficie mínima de 6 m², salvo que forme espacio común con el comedor, en cuyo caso la superficie será de 16 m² aumentada en tantos m² como número de camas se prevean, a razón de 1 m² por cama.
- Baño: Superficie mínima de 3.80 m².
- Aseo: Superficie mínima de 1.80 m².

Se permitirán estudios con superficie mínima de 30m² útiles, con un espacio total integrado y baño independiente de 3,80m²

f) Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

Los pasillos y escaleras tendrán una distancia mínima de 1,2 m entre parámetros verticales. La puerta de acceso al inmueble dispondrá de un hueco practicable mínimo de 1,10 m.

La escalera cumplirá las condiciones siguientes:

- Anchura mínima en todo su recorrido 1 m.
- Los rellanos no podrán ser compensados.
- En el rellano que se abran huecos de acceso a locales o viviendas será de un ancho de 1.20 m. En el caso de que dé acceso al ascensor será de 1.40 m.
- Deberá disponer de luz y ventilación exterior, pudiendo ser ésta cenital siempre que exista un hueco central entre tramos de la escalera de 0.30 m de anchura mínima.
- La huella de la escalera no podrá ser inferior a 27 cm. y la tabica no podrá ser superior a 18.50 cm.

g) Aparcamiento

Será necesario prever, dentro de la parcela edificable, el número de plaza de aparcamiento que establece el Reglamento de Planeamiento (art 22.5.1º), y como mínimo una plaza por vivienda.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. Para conocer esta capacidad, se deberá dividir la superficie del garaje por 20 m².

Se permite la dispensa en la reserva de aparcamiento dentro de los inmuebles cuando técnicamente no sea posible, siempre que se cumplan estas condiciones:

1. Que el técnico redactor del proyecto confirme motivadamente que técnicamente es imposible su cumplimiento, expresando las causas que lo imposibilitan.
2. Que puedan realizarse las reservas de aparcamiento en un radio máximo de 250 metros del edificio o promoción.
3. El Ayuntamiento podrá obligar a la compra de las plazas de aparcamiento que falten en otros edificios públicos o privados, para cumplir con la plaza de garaje por vivienda.

6.4.3.2.- Industrial

I- Definición

Se encuentra definido en el punto 2.3 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

Asimismo, se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total construida.

Se permitirá el uso Terciario en zonas industriales, complementaria a la industria debiendo justificarlo y explicarlo en proyecto.

En caso de existir un polígono industrial, este se regirá por la propia ordenanza creada para dicho sector mas todas las ordenanzas aquí expuestas.

II.- Tipologías

Los usos industriales se clasifican, de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial. Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inferior.

Se clasifican en los siguientes tipos:

a) Compatibles con el uso residencial.

Son aquellas actividades industriales inocuas, que no se encuentren incluidas en el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.

Deben cumplir las siguientes condiciones según su situación:

1. En planta baja de edificios de vivienda:

- 150 m² superficie construida máxima.
- La instalación deberá estar insonorizada, siendo sus niveles sonoros máximo de (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo en la vivienda más afectada, ni sonoro máximo de 40 dBA, medidos en el exterior del local.
- Potencia máxima utilizada 10 K.w.

2. En edificios exentos:

- Parcela máxima 600 m².
- Potencia máxima utilizada 50 Kw.
- Altura máxima de la edificación 5 m. salvo lo especificado en la Ordenanza correspondiente.
- Nivel sonoro de (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo en la vivienda más afectada, nivel sonoro máximo 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

b) Molestas para el uso residencial.

Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados así como las que se encuentran incluidas o a las que le son de aplicación el Reglamento de Actividades antes mencionado.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

c) Incompatibles con el uso residencial.

Corresponden con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores.

III.- Condiciones del uso industrial

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, asimismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

Aparcamiento. Se preverá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos o fracción.

A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza queda prohibido el régimen de propiedad horizontal tumbada para edificaciones destinadas a usos industriales, permitiéndose asimismo únicamente una sola edificación de uso industrial y una única actividad y una única razón social por parcela. No obstante, el propietario de la edificación podrá desarrollar más de una actividad siempre que obtenga la correspondiente licencia de apertura por el Ayuntamiento y las actividades a desarrollar, si se trata de Empresas o Sociedades, se encuentran dentro del objeto social de las mismas.

Los particulares que sean titulares de parcelas de uso industrial no podrán hacer nuevas segregaciones de las mismas.

Las industrias garantizarán mediante depuración conveniente la calidad de las aguas residuales, que vierten a los colectores municipales, siendo obligatoria al menos la instalación de un separador de grasas. Asimismo será necesario el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ordenanza de vertidos industriales de Las Ventas de Retamosa.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

4.6.33.- Uso terciario

I- Definición

Se encuentra definido en el punto 2.2 del Anexo I del reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998/, LOTAU. Se incluye en este uso los garajes aparcamiento.

II.- Clasificación

a) Por el tipo de actividades

- Oficinas: Se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativos y burocráticos y los despachos profesionales.
- Comercial: Se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor.
- Locales de pública concurrencia: Corresponde con las actividades de ocio, esparcimiento y espectáculo de todas las modalidades (bares y restaurantes; salas de fiestas y discotecas; cines, teatros y tablados; bingos, casinos y clubes recreativos o sociales, etc.)
- Hotelero: Se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas.
- Garaje aparcamiento: Corresponde a todo local destinado a la estancia de vehículos de motor, incluyendo el acceso al mismo.

b) Por su situación respecto al uso residencial

- En edificios con uso residencial.
- En edificios exclusivos.

III.- Condiciones del uso terciario

a) Condiciones generales



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan.
- Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:
 - Anchura mínima 1,20 m. No se incluyen en esta condición las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, éstas tendrán una anchura mínima de 1 m.
 - Número máximo de peldaños en un tramo; 16.
 - No se permiten los rellanos partidos o compensados.
 - Dimensión mínima de huella 28 cm.; máxima de tabica 18,50 cm.
- Los pasillos interiores de los locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 mts.

b) Condiciones del uso de oficinas

Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a partir de 100 m² construidos a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción. Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie construida.

c) Condiciones del uso comercial

Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se regirán por lo establecido para el uso industrial, respecto a la compatibilidad con el uso residencial.

En edificios con uso residencial este uso se desarrollará en planta baja, pudiendo el sótano destinarse a almacén, instalaciones y aseos, debiendo cumplir las siguientes condiciones:



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- Acceso independiente para el público al de la vivienda.
- Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.
- Los locales estarán insonorizados, siendo su nivel de ruido producido entre las 20 h y las 8h. no superior a (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo en la vivienda más afectada, ni máximo de 40 dBA medidos al exterior del local.

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a partir de 200 m² construidos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m² o fracción; para superficies inferiores a 200 m², se dispondrá de un aseo con lavabo y retrete.

Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos o fracción dentro de la parcela edificable. La agrupación de locales en un mismo recinto o edificio, deberá considerarse, a estos efectos, como un único local.

d) Condiciones de los locales de pública concurrencia

En edificios con uso residencial este uso se desarrollará en planta baja, pudiendo el sótano destinarse a almacén, instalaciones y aseos, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- El acceso al local será independiente al de las viviendas.
 - No podrán tener acceso a las zonas de viviendas.
 - Los locales estarán insonorizados, siendo su nivel de ruido entre las 20 h. Y las 8 h., no superiores a (cinco) dBA por encima del ruido de fondo medido en la vivienda más afectada, ni a 40 dBA medidos en el exterior del local.
- La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta. Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas entre si mas de 1,5 mts., al que no podrán dar otras dependencias.
 - Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m² construidos o fracción.
 - Plazas cada 150 m². se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos o fracción, dentro de la parcela edificable.

e) Condiciones del uso hotelero



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

- Las habitaciones para el alojamiento de los huéspedes cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
- La superficie mínima de la habitación doble será de 12 m².
- La superficie mínima de la habitación sencilla será de 7 m².

f) Condiciones de uso garaje-aparcamiento

- La capacidad máxima de un garaje vendrá determinada por la relación de un vehículo por cada 20 m² construidos. La dimensión mínima de una plaza será 2,20 x 4,50 m., debiendo disponer de acceso libre suficiente.

Los garajes se clasifican en:

1. Por su capacidad.

- Categoría 1^a hasta 3 vehículos.
- Categoría 2^a hasta 30 vehículos.
- Categoría 3^a más de 30 vehículos.

2. Por su situación.

- Situación 1^a: Anexo a la vivienda unifamiliar para uso exclusivo de la misma.
- Situación 2^a: En edificios de otros usos vinculados o no a las mismas.
- Situación 1^a: e edificios independientes.
- Las rampas rectas para categoría 2^a y 3^a no sobrepasarán el 18 por 100 de pendiente, y las rampas en curva, el 14 por 100, medidas por su línea media.
- En salidas directas a la acera, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 5% de 4 m. de longitud dentro de la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.
- En salidas directas a la acera, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 5% de 4 m. de longitud dentro de la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.
- La anchura mínima de la rampa en sus tramos rectos será 3 mts. y en los tramos curvos 4 mts. En garajes de más de 50 plazas los accesos de salida y entrada serán independientes o tener una anchura mínima de 6 mts.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

Las calles de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán una anchura mínima de 4,50 mts.

- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
- El recinto del garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior a 0.1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 2ª y 3ª dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico, responderán a las características exigidas por el Reglamento, de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando deba utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial.

En la categoría 2ª y 3ª, será obligatoria la instalación de un separador de grasas en el saneamiento previo a su vertido a la red general.

4.6.3.4.- Uso dotacional

I- Definición

Se encuentra definido en el punto 2.4 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

II.- Clasificación

Se encuentra definida en el punto 2.4 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)

Se incluye en el uso de equipamiento los cementerios y tanatorio.

III.- Condiciones de uso dotacional

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

Los locales en los que se desempeñan actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros, salvo que disponga de acondicionamiento de aire e iluminación artificial suficiente.

Las Ventas de Retamosa, a 27 de noviembre de 2006.



Fdo.: Victoria Solana de León.



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)



AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA
(TOLEDO)