



## DOCUMENTACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

**DOCUMENTACION A ACOMPAÑAR** (en formato electrónico: .pdf): **El nombre de los archivos electrónicos deberá identificar con claridad el documento** a que se refiere siguiendo el orden indicado. **En el supuesto de que alguno de los documentos esté incluido en un proyecto, memoria o documento técnico deberá indicar el número de página concreto donde se encuentra.**

La falta o deficiente presentación de los documentos necesarios dará lugar a un requerimiento para completarlos de conformidad con lo establecido en el artículo 68.1 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, archivándose el expediente en caso de incumplimiento y sin perjuicio de practicar la liquidación tributaria que proceda.

### 1. ACTOS DE EDIFICACIÓN (Nueva planta, ampliación, rehabilitación, ...) 2. INTERVENCIÓN TOTAL EN EDIFICACIONES CATALOGADAS

- Justificante bancario de ingreso de la autoliquidación tributaria derivada de la presente solicitud ([Anexo I](#)).
- Estadística de construcción de edificios del Ministerio de Fomento (impreso disponible en [www.mitma.gob.es](http://www.mitma.gob.es)).
- Certificado de Viabilidad geométrica.
- Proyecto técnico:

#### 1. Solicitud de licencia acompañada de PROYECTO BÁSICO firmado por técnico competente. (No habilita para el inicio de las obras, debiendo presentar el proyecto de ejecución mediante un procedimiento de declaración responsable y obtener su conformidad técnica)

- Documentos de cumplimiento del Código técnico: SUA y SI.
- Plano topográfico del estado natural del terreno con curvas de nivel cada 50 cm. Marcando la cota 0 de referencia del proyecto.
- Si el proyecto no está visado deberá presentar Certificado de habilitación del Técnico redactor del proyecto, expedida por el colegio profesional correspondiente.

#### 2. Solicitud de licencia acompañada de PROYECTO DE EJECUCIÓN VISADO

- Estudio de Seguridad y Salud
- Estudio Geotécnico o certificado del técnico proyectista visado por el colegio oficial correspondiente donde se justifique la resistencia y características del Terreno.
- Direcciones facultativas del Técnico/Técnicos competentes (Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero... según proceda).
- Estudio de gestión de residuos.
- Garantía de la correcta gestión de los residuos por el coste previsto en el estudio anterior. ([Anexo II](#))
- Garantía de reparación y limpieza de los espacios públicos y mobiliario urbano. ([Anexo III](#))
- Plano de planta topográfico del estado natural y modificado del terreno y varias secciones con superposición de los estados citados en ambas direcciones, con curvas de nivel cada 50 cm. marcando la cota 0 de referencia en todos los planos y que se situará en la acera de la calle de acceso.
- Plano de organización de la obra, situando casetas, acopio de materiales, tierras, etc.
- Direcciones, teléfonos y mails del promotor, constructor y técnicos.
- **Una vez obtenida la licencia, para el inicio de las obras deberá presentar acta de replanteo de la edificación sobre la parcela y haber obtenido su conformidad técnica.**

Para obtener la licencia y la conformidad técnica al inicio de las obras en el mismo acto administrativo, deberá presentarse el Acta de replanteo de la edificación sobre la parcela, suscrita por los intervinientes en el proceso constructivo, donde se haga constar que se han respetado las determinaciones del proyecto de ejecución al que acompaña, la delimitación de las parcelas y los retranqueos de las fachadas terminadas de la construcción.

*De acuerdo al art. 7.1.3 y al 5.6.6 de las N.S. de 2002, el proyecto definirá con detalle y justificará las medidas previstas para integrar armoniosamente los elementos de cubierta en el edificio y este en su entorno, evitando el impacto ambiental, estético o inconveniente descrito en los citados artículos.*

#### Documentación específica a presentar para determinadas actuaciones

- Proyecto de infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicaciones, en caso de edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.
- Obras incluidas en zona de policía (100m desde el cauce) y fuera de la zona de dominio público hidráulico (5m desde el cauce): Autorización de las obras por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- En caso de construcción de viviendas en régimen de Protección: Petición de la calificación provisional de las viviendas al órgano competente de la CAM.
- En caso de actuaciones en edificaciones o zonas sujetas a protección, deberá presentar las autorizaciones sectoriales que procedan.

### Documentación a presentar en actuaciones en suelo no urbanizable para obtener la calificación urbanística

- Memoria o Proyecto que recoja las características de la actuación a realizar y la justificación de su viabilidad.
- Nota simple del registro de la propiedad actualizada, acreditativa de la propiedad de los terrenos por el solicitante o titularidad de derecho bastante sobre las unidades mínimas afectadas por la actuación.

### Documentación a presentar en el caso de edificación y urbanización simultánea de la parcela

- Garantía que cubra el coste de ejecución de las obras de urbanización que correspondan a la parcela o parcelas.
- Documento de manifestación de los siguientes compromisos:
  - Compromiso de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y de la edificación y en su caso, de la formalización de la cesión de superficie de vial pendiente.
  - Compromiso de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización de la cesión, en su caso y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes. Este compromiso incluirá la obligación de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

### Documentación a presentar en el caso de actuaciones provisionales

- Presupuesto de los costes de demolición y desmantelamiento de la totalidad de las actuaciones provisionales.
- Garantía por el importe del presupuesto de demolición anterior.

### 3. INTERVENCIÓN PARCIAL EN EDIFICACIONES CATALOGADAS

- Justificante bancario de ingreso de la autoliquidación tributaria derivada de la presente solicitud. ([Anexo I](#))
- Proyecto técnico o Memoria descriptiva y gráfica (planos acotados) de las actuaciones a realizar (Memoria solo en el caso de actuaciones de escasa entidad no necesitadas de proyecto técnico).
- Presupuesto de ejecución material de las actuaciones a realizar.
- Estudio de gestión de residuos (No será necesaria su presentación en actuaciones de escasa entidad no necesitadas de proyecto).
- Garantía de la correcta gestión de los residuos por el coste previsto en el Estudio anterior. En el caso de actuaciones no necesitadas de proyecto que generan residuos, la garantía será de 150€. ([Anexo II](#))
- Garantía de reparación y limpieza de los espacios públicos y mobiliario urbano. ([Anexo III](#))

### 4. MOVIMIENTOS DE TIERRA, EXCAVACIONES, EXPLANACIONES Y TERRAPLENADO

- Justificante bancario de ingreso de la autoliquidación tributaria derivada de la presente solicitud. ([Anexo I](#))
- Memoria descriptiva de las actuaciones a realizar que incluya la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística municipal, acompañada del permiso del colindante si las actuaciones afectan a los retranqueos.
- Plano topográfico de la parcela o parcelas, donde se indique las cotas cada 25 cm., las edificaciones y el arbolado existente y la posición de las fincas y construcciones vecinas que puedan resultar afectadas.
- Presupuesto detallado de las actuaciones a realizar.
- Estudio de Gestión de Residuos o estimación de la cantidad y tipo de residuos a generar y el destino previsto para los mismos.
- Garantía de la correcta gestión de residuos por importe de 150€. ([Anexo II](#))
- Garantía de reparación y limpieza de los espacios públicos y mobiliario urbano. ([Anexo III](#))

### 5. TALA Y TRASPLANTE DE ÁRBOLES, DE MASAS ARBÓREAS O DE VEGETACIÓN ARBUSTIVA

- Detalle de los motivos de la solicitud de tala o trasplante (peligro de caída, daños o incompatibilidad con infraestructuras o construcciones, ...) y de las características de los ejemplares a talar o trasplantar (su especie -indicando si está protegido o no-, años de edad y centímetros de diámetro del tronco a nivel de suelo)
- Plano de situación y fotografías de los ejemplares a talar o trasplantar. En caso de trasplante, deberá aportarse también Plano con la nueva ubicación.
- En el caso de peligro de caída, daños a construcciones o incompatibilidad con futuras obras, deberá aportarse informe justificativo firmado por técnico especialista. Este informe justificativo podrá incluirse en el proyecto o documento técnico que debe acompañar a la solicitud de licencia o declaración responsable.

Normativa aplicable: Ley 8/2005, de 26 de diciembre (Art. 1 y 2): *Queda prohibida la tala de todos los árboles protegidos por esta Ley (Anexo único. 2 Flora, del Decreto 18/1992, de 26 de marzo y La tala de cualquier ejemplar en suelo urbano de más de 10 años de antigüedad o 20 cm de diámetro de tronco a nivel del suelo). Cuando afecte a obras, construcciones o infraestructuras se procederá a su trasplante. Cuando la tala sea la única alternativa viable, el interesado deberá reponer tantos ejemplares adultos como número de años tiene el árbol que es objeto de tala.*

Los restos vegetales deberán depositarse junto a los puntos habituales de depósito de residuos sólidos urbanos, en bolsas de jardinería de hasta 100 litros o hatos de ramas de 1,20 metros de longitud o 20 kg. máximo, el día anterior a la recogida (la recogida se realiza todos los lunes y miércoles),

*También podrá realizarse el depósito de los restos vegetales directamente y sin bolsa, en el vehículo municipal para su posterior traslado a la planta de compostaje. Para ello deberá realizar solicitud telefónica al Ayuntamiento de Quijorna, quien pondrá a disposición del solicitante dicho vehículo, en el día y horas asignadas y en la dirección indicada, para que proceda personalmente a dicho depósito, debiendo comunicarlo a su finalización.*

**Para el adecuado reciclaje de los restos vegetales en la planta de compostaje, no podrán mezclarse con otros tipos de residuos.**

## 6. ACTOS DE PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE TERRENOS

- Justificante bancario de ingreso de la autoliquidación tributaria derivada de la presente solicitud. ([Anexo I](#))
- Memoria de Información y justificativa de los fines del acto de parcelación y del cumplimiento de la normativa urbanística, firmada por todos los propietarios, que incluya:
  - Plano de situación y planos acotados de delimitación de las fincas iniciales y de las fincas resultantes y de las construcciones existentes en las mismas, señalando su distancia a linderos.
  - Cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes con indicación de titularidad, superficie, linderos, construcciones y su distancia a linderos, servicios existentes, cargas de urbanización u otras y cualquier dato relativo a la parcela.
  - Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos (Nota Simple del Registro de la Propiedad actual y Certificación gráfica y descriptiva del catastro actual. En su defecto, escritura pública de adquisición).
- Informe de la Consejería Competente en materia de agricultura (solo para actos de parcelación rústica. Dicho Informe será previo y vinculante para la concesión de la licencia).

## CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

### Alteración catastral

Los titulares catastrales interesados en los expedientes urbanísticos de licencia, declaración responsable, autorización o comunicación, en el plazo de 2 meses desde su terminación, están obligados a formalizar declaración en el Catastro, de las construcciones y demás actuaciones que supongan una alteración en los bienes inmuebles, de conformidad con lo establecido en el art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y artículo 28 del RD 417/2006, de 7 de abril por el que se desarrolla.

### Condiciones de seguridad, señalización de las obras y de reparación y limpieza de espacios públicos y mobiliario urbano

En la ejecución de las obras deberá cumplirse las condiciones de seguridad y señalización establecidas en el artículo 19 de la Ordenanza municipal 49, reguladora de los procedimientos urbanísticos (BOCM 18/03/2022) y proceder a la reparación y limpieza de los espacios públicos y mobiliario urbano en la forma establecida en el artículo 20 de la citada ordenanza:

- **Artículo 19. Condiciones de seguridad y señalización.**
  1. Mantener la obra cerrada y debidamente señalizada. - Se mantendrá toda la parcela o zona de ejecución de la obra o actuación objeto de licencia o declaración responsable, debidamente cerrada, vallada y señalizada.
  2. Ocupación de la Vía o espacio público. - No se podrá ocupar la vía o espacio público para el depósito, carga o descarga de materiales, etc., sin haber solicitado y obtenido previamente la correspondiente autorización. Las casetas de obra se situarán preferentemente dentro de la parcela fuera de la zona de retanqueo y por tiempo limitado, de forma que no produzcan molestias a los vecinos colindantes. Si fuera necesario ocupar espacio público deberá obtener previamente la oportuna autorización.
  3. El promotor y el constructor deberán cumplir las normas sobre seguridad e higiene en el trabajo en la ejecución de las mismas, y serán de su cuenta la seguridad de las obras que se autorizan y su conservación, viniendo obligados a cumplir las órdenes de ejecución y reparaciones que disponga el Ayuntamiento para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- **Artículo 20. Reparación y limpieza de los viarios y mobiliario urbano.**
  - Todo desperfecto que se ocasione en el espacio público, deberá ser debidamente reparado.
  - Será responsabilidad solidaria de la empresa constructora, promotora y del propietario de los terrenos donde se realicen las obras, de la limpieza de la calle a la que de frente y de la zona de influencia de la misma, que se establece a estos efectos en un radio de cien metros a la redonda contados desde las obras, como consecuencia de la suciedad que los camiones u otros vehículos, así como el desarrollo de la obra puedan depositar en dichos viales o espacios públicos.
  - La limpieza deberá hacerse con la frecuencia que determine el Ayuntamiento y en todo caso, el viernes de cada semana o último día laborable anterior al fin de semana. En caso de no procederse a la limpieza de los viales, el trabajo será ejecutado subsidiariamente por el Ayuntamiento con empresa, entidad o profesional, contratado al efecto, debiendo asumir los gastos generados.
  - También será responsabilidad de los anteriores, los daños causados en el viario o mobiliario urbano, quien deberá asumir los costes de reparación y sustitución que resulten necesarios. Si los daños fueran irreparables, el ayuntamiento será indemnizado en una cuantía igual al valor de los bienes destruidos o el importe del deterioro de los dañados. Gastos e indemnizaciones que no podrán ser condonados.
  - Para hacer frente a los referidos gastos de limpieza, reparación y sustitución, el ayuntamiento exigirá el depósito previo de una garantía por el importe que se determine por los servicios técnicos municipales en función de la superficie pública afectada, con un importe mínimo de 300€”.

## ANEXO I. Liquidación tributaria de actuaciones sujetas al procedimiento de licencia urbanística

### 1. Tributos devengados y tipos de gravamen que se aplican, según las actuaciones a realizar:

	Actuaciones	Tipo Aplicable
<b>Impuesto de construcciones, Instalaciones y obras ICIO (OF. 1)</b>	1, 2, 3 y 4	3.50%
<b>Tasa de licencias urbanísticas TLU (OF. 4)</b>	1,2 y 3	1,50% (mínimo 30€)
	4	1,50% (mínimo 10€)
	6	0,05€/m <sup>2</sup> (mínimo 10€)

### 2. Cálculo de la base Imponible del ICIO y TLU.

La base imponible del ICIO y TLU en las actuaciones 1-4 está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra.

En la actuación 6, la base imponible de la TLU es la superficie afectada por el acto de parcelación.

**Para el cálculo de la autoliquidación** de las actuaciones 1-4 se tomará como coste real de la construcción u obra, el del presupuesto de ejecución material (PEM), de todas las actuaciones a realizar, incluido en el proyecto o presupuesto presentado, sin IVA, beneficio industrial y gastos generales.

(ejemplo: suma de los presupuestos de vivienda + piscina + cerramiento + urbanización)

Sin perjuicio de la liquidación que la Administración podrá practicar sobre la base de los datos aportados o de la liquidación definitiva que se practique una vez realizada la correspondiente comprobación.

**En la liquidación que se realice por la Administración** para las actuaciones 1, 2 y 3 en suelo urbano, se comprobará que el PEM no es inferior a los valores mínimos recogidos en las correspondientes ordenanzas fiscales, conforme a la siguiente tabla:

		Ordenanzas 1 y 2.1	Ordenanzas 2.2. y 3	Locales comerciales
Bajo Rasante		420€/m <sup>2</sup>	480€/m <sup>2</sup>	420€/m <sup>2</sup>
Sobre Rasante	Calidad Normal	600€/m <sup>2</sup>	640€/m <sup>2</sup>	400€/m <sup>2</sup>
	Calidad Elevada(*)	680€/m <sup>2</sup>	770€/m <sup>2</sup>	620€/m <sup>2</sup>

(\*) Calidad elevada: Terminaciones exteriores de gran calidad, chapados o aplacados de piedra en fachadas de más de 1/3 de su superficie, instalaciones especiales, domótica, acristalamientos en grandes superficies, muros cortina, panelados, mármoles en vivienda, etc.

## ANEXO II. Gestión de Residuos

El importe de la Garantía de la gestión de residuos podrá ser revisada por los servicios técnicos municipales por considerar que no es suficiente para garantizar la adecuada gestión de los residuos (Art. 9.2 Orden 2726/2009, de 16 de julio).

**Para la devolución de la garantía**, a la finalización de las actuaciones deberá acreditarse el destino de los residuos generados, mediante la presentación de solicitud de devolución (Modelo de instancia general o devolución de garantía de la sede electrónica), acompañada del Certificado de su depósito en puntos autorizados o su reutilización conforme a la normativa vigente. En dicha solicitud deberá indicar el número de cuenta bancaria donde realizar la devolución.

El punto limpio municipal realiza la recogida de residuos de construcción de hasta 5 sacas de 30kg cada una por obra, previa petición de cita con el servicio de mantenimiento municipal (Tlf.: 636 024 214 en horario de lunes a viernes de 9:00 a 13:00). A dicho servicio deberá entregarse el formulario de Gestión de residuos punto limpio municipal (modelo 032) debidamente cumplimentado.

## ANEXO III. Garantía de reparación y limpieza de los espacios públicos y mobiliario urbano.

Para hacer frente a los referidos gastos de limpieza, reparación y sustitución, el ayuntamiento exigirá el depósito previo de una garantía por el importe que se determine por los servicios técnicos municipales en función de la superficie pública afectada, con un importe mínimo de 300€ (artículo 20 de la ordenanza 49).