

TITULO III. GESTIÓN Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Instrumentos de Gestión

- Artículo 45. Modalidades de gestión urbanística
1. El conjunto de procedimientos legalmente establecidos para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento, así como su contenido, será el establecido en la legislación urbanística, y en particular en el Título III del RUCyL, pudiendo desarrollarse mediante alguna de las siguientes modalidades:
 - a) En suelo urbano consolidado, mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización.
 - b) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, mediante Actuaciones Integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Actuación.
 2. La iniciativa pública podrá desarrollar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliación del patrimonio público del suelo.
 3. Los terrenos destinados en el Plan General y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser obtenidos por alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 190 del RUCyL; así, como en su caso, mediante convenio urbanístico, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Sección Primera: Gestión de actuaciones aisladas

- Artículo 46. Actuaciones aisladas
1. La gestión urbanística mediante actuaciones aisladas se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 5/1999 y en los artículos 210 a 232 del RUCyL. Podrá ser pública o privada, de acuerdo con el contenido de los citados artículos.
 2. Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

- a) En suelo urbano consolidado, mediante gestión pública o privada:
 - Actuaciones aisladas de urbanización,
 - Actuaciones aisladas de normalización,
 - Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.
- b) En cualquier clase de suelo, mediante gestión pública:
 - Actuaciones aisladas de expropiación,
 - Actuaciones aisladas de ocupación directa,
 - Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforma a la legislación sobre régimen local.

Artículo 47. Normalización de fincas

La adaptación de la configuración física de las parcelas colindantes de suelo urbano consolidado a las determinaciones de este Plan General podrá realizarse mediante Unidades de Normalización, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización de acuerdo con lo establecido en los artículos 97 y 218 del RUCyL, no pudiendo afectar a construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación, salvo que así lo admitan los titulares de derechos sobre las mismas.

Sección Segunda: Gestión de actuaciones integradas

Artículo 48. Sectores

1. Son los ámbitos delimitados por el planeamiento para la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.
2. En la delimitación de los sectores se deberán incluir los sistemas generales que, en su caso, se establezcan en el planeamiento urbanístico.
3. Los sectores podrán ser discontinuos, aunque en suelo urbanizable sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.
4. Los sectores que se delimiten deberán cumplir los criterios de sostenibilidad establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 49. Unidades de actuación

1. Constituyen Unidades de Actuación, las áreas delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada, definidas con arreglo a lo previsto en este Plan General y en el planeamiento de desarrollo a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de

derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.

2. La delimitación de unidades de actuación no previstas en este Plan General ni los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la Legislación urbanística.
3. Las unidades de actuación se delimitarán en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, de acuerdo con la legislación urbanística de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización de la totalidad de su superficie, y que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación. La modificación de las unidades de actuación se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 237 del RUCyL

Artículo 50. Actuaciones integradas

1. Las actuaciones integradas tiene por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que adquieran la condición de solar mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
2. La gestión urbanística mediante actuaciones integradas se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, y en particular, en el artículo 234 del RUCyL. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas previstos en la legislación urbanística.
3. Se desarrollarán sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo 51. Determinación del sistema de actuación

1. Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas Unidades de Actuación, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la Legislación urbanística, según se determine en el correspondiente Proyecto de Actuación.
2. La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, y su

desarrollo se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, que incorporará alguno de los sistemas previstos en la Ley 5/1999 (LUCyL):

- a) Concierto.
 - b) Compensación.
 - c) Cooperación.
 - d) Concurrencia.
 - e) Expropiación.
3. La aprobación del Proyecto de Actuación determinará la elección del sistema de actuación, que podrá modificarse en caso de incumplimiento de los plazos en éste señalados o bien por las condiciones establecidas en el artículo 74 de la Ley 5/1999 y en el artículo 284 del RUCyL
 4. Los Proyectos de Actuación se realizarán de acuerdo con el contenido de los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 5/1999 (LUCyL), y artículos 242 y siguientes del RUCyL, y podrán abarcar una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. Corresponden con los instrumentos de gestión urbanística que tienen por finalidad establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas.
 5. El contenido, elaboración y tramitación de los proyectos de actuación se realizará de acuerdo con lo establecido en la Legislación urbanística.

Artículo 52. Sistema de Concierto

1. Podrá ser de aplicación cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los uso y dominio público, en su caso, sean de un único propietario o comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación, o cuando todos los propietarios garanticen solidariamente la actuación.
2. La aplicación del sistema de Concierto se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 53. Sistema de Compensación

1. Será de aplicación cuando se proponga a iniciativa del propietario o propietarios que representen al menos el 50 % del aprovechamiento correspondiente a la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.
2. La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y del Proyecto de Actuación, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

- Artículo 54. Sistema de Cooperación
1. Será de aplicación cuando se proponga a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o propietarios que representen al menos el 25 % del aprovechamiento correspondiente a la unidad de actuación.
 2. En este sistema actuará como urbanizador el Ayuntamiento, que podrá elaborar el correspondiente Proyecto de Actuación.
 3. La aplicación del sistema de Cooperación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.
- Artículo 55. Sistema de Expropiación
1. Será de aplicación a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, actuando como urbanizador, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.
 2. La aplicación del Sistema de Expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente.
- Artículo 56. Sistema de concurrencia
1. Será de aplicación a iniciativa de particular o del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación.
 2. La aplicación del Sistema de Concurrencia se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística.
- Artículo 57. Reparcelaciones
1. Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento urbanístico, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.
 2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.
 3. Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la Legislación urbanística.
 4. Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedarán suspendidas, sin

necesidad de declaración expresa previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.

Capítulo 2. Formas complementarias de gestión.

Sección Primera: Ocupación directa

Artículo 58. Objeto

La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones urbanísticas públicas podrá realizarse mediante el procedimiento de ocupación directa, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Sección Segunda: Convenios urbanísticos

Artículo 59. Finalidades

Con la finalidad de establecer las condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación del mismo, podrán suscribirse Convenios Urbanísticos de acuerdo con lo estipulado en el artículo 94 de la Ley 5/1999 (LUCyL), y en los artículos 435 y siguientes del RUCyL

Sección Tercera: Proyectos de Urbanización

Artículo 60. Objeto

1. Para llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se pretenda ejecutar.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica,

alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

Artículo 61. Ambito

1. Los Proyectos de Urbanización se referirán como mínimo a los ámbitos completos que al efecto se señalan en este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo, o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en la normativa urbanística de aplicación.
2. Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar una o varias unidades de actuación y se recomienda que se extienda a la totalidad del ámbito del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición, y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de actuación, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho Plan, o en las áreas contiguas del suelo urbano cuando se trate de unidades de actuación, puedan tener en el trazado, dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.
3. El Proyecto de Urbanización deberá incluir, cuando se estime oportuno por los servicios técnicos municipales, la totalidad o tramo de viario o de espacios libres colindantes con alineaciones oficiales contenidas en el ámbito de la unidad de actuación respectiva, sin perjuicio de la repercusión de los costes de urbanización que correspondieran a ámbitos colindantes.

Artículo 62. Contenido

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto en la Legislación, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización de este Plan General y demás normativa de aplicación.

Artículo 63. Documentación

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación correspondiente, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:
 - a) Memoria resumen.
 - b) Explanación y pavimentación viaria.
 - c) Distribución de agua y red de riego.
 - d) Saneamiento y depuración de aguas residuales.

- e) Distribución de energía eléctrica.
 - f) Instalaciones y distribución de gas.
 - g) Redes de telecomunicaciones y teléfono.
 - h) Alumbrado público.
 - i) En su caso, jardinería y mobiliario urbano.
 - j) Programa de realización de los trabajos.
 - k) Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.
 - l) Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.
2. La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante conformidad técnica de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan.

Artículo 64. Plazos y Prioridades

Los proyectos de urbanización se elaborarán y aprobarán en los plazos que permitan dar cumplimiento a las obligaciones previstas por la legislación urbanística dentro de los términos fijados en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.