



Universidad
Politécnica
de Cartagena

Planificación y Gestión Territorial



Titulación: Máster Universitario en Ingeniería Caminos, Canales y Puertos



Universidad
Politécnica
de Cartagena

BLOQUE II – GESTION URBANISTICA

CAPITULO I – FUNDAMENTOS DE LA GESTION URBANISTICA

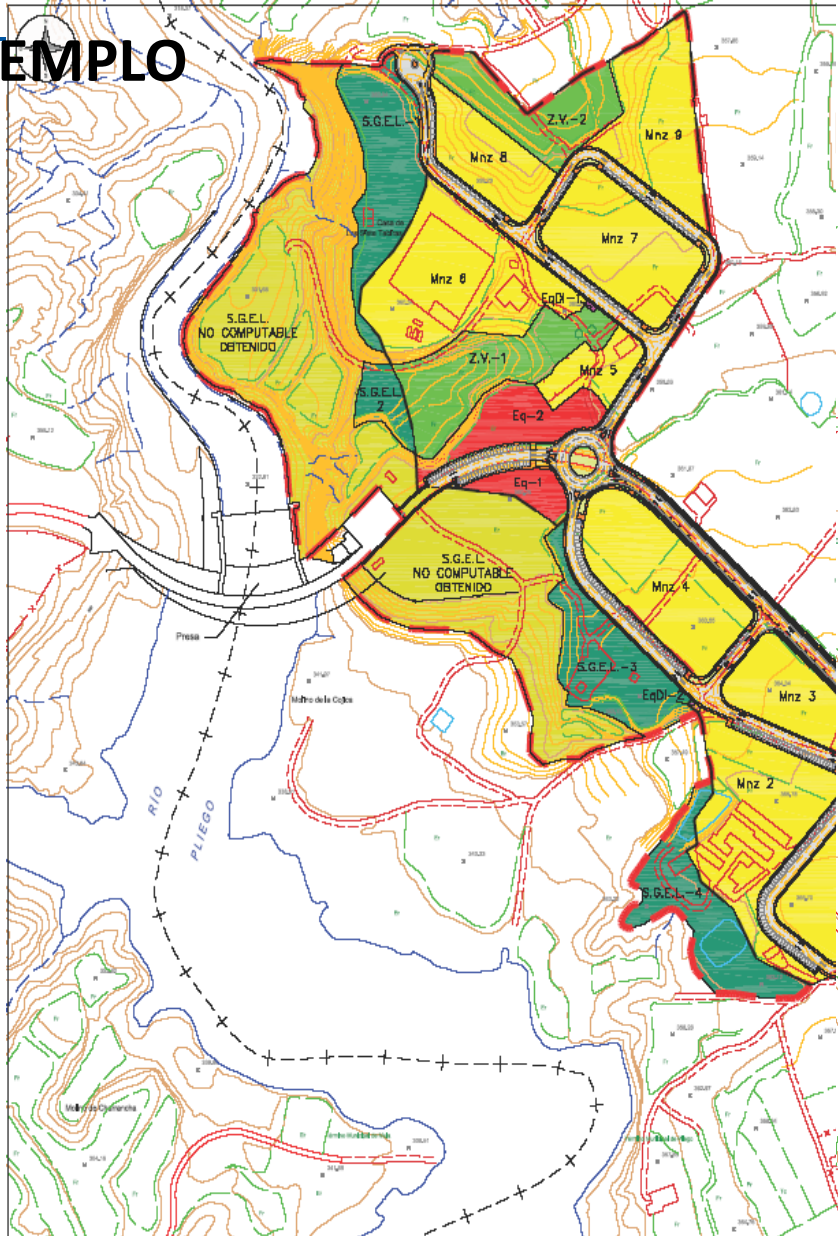


Índice

- 1. CONCEPTO Y MODALIDADES DE GESTION URBANISTICA**
- 2. CONVENIOS URBANISTICOS**
- 3. LOS PROYECTOS DE URBANIZACION**
- 4. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION**
- 5. ACTUACIONES AISLADAS**



EJEMPLO



AMBITO TOTAL DE LA ACTUACIÓN = 182.723,18 m²

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

(a los efectos del art. 102.1 L.S.R.M. 1/2001 - B.O.R.M. 14-6-2004)

S.G.E.L. NO COMPUTABLES OBTENIDOS = 44.655,08 m²

S.G.E.L. ADSCRITOS COMPUTABLES = 22.990,43 m²

SUELO AFECTO A ORDENACION DEL PLAN PARCIAL = 115.077,67 m²

S.Edificable = 72.939,40 m² (63,38% del P.P.)

Edificabilidad máxima = 41.834,63 m² const

Edificabilidad Proyectada = 41.834,63 m² construidos

Espacios Libres y Zona Verde P.P. = 12.679,14 m² (11,02%)

Equipamiento = 5.758,07 m² (5,00%)

Dotaciones, Infraestructuras y Servicios = 75,83 m² (0,07%)

Viales = 23.625,23 m² (20,53%)

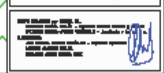
Aparcamientos = 338 plazas

Mnza 1 = 14.042,14 m² Mnza 4 = 8.968,76 m² Mnza 7 = 7.809,89 m²

Mnza 2 = 10.378,83 m² Mnza 5 = 2.503,18 m² Mnza 8 = 4.635,79 m²

Mnza 3 = 5.333,31 m² Mnza 6 = 11.802,90 m² Mnza 9 = 7.464,60 m²

- Manzana Edificable
- Espacios Libres y Zona Verde P.P.
- Equipamiento de P.P.
- S.E.G.E.L. No Computables Obtenidos
- S.E.G.E.L. Adscritos Computables
- Dotaciones, Infraestructuras y Servicios





1. CONCEPTO Y MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA: FUNDAMENTOS

1. La gestión urbanística es el **conjunto de actuaciones y procedimientos** establecidos legalmente para la **transformación del suelo**, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico con sus infraestructuras.
2. En **suelo urbano consolidado, núcleos rurales y suelo urbano especial**, la gestión urbanística se efectuará mediante **actuaciones aisladas** sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión de viales o expropiación, en su caso.



1. CONCEPTO Y MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA: FUNDAMENTOS

- 3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas** sobre áreas delimitadas como Unidades de Actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la *LOTURM 13/2015*.
- 4. Excepcionalmente**, en casos debidamente justificados podrá efectuarse la gestión urbanística tanto por actuaciones aisladas como integradas en cualquiera de las categorías y clases de suelo señaladas en los apartados anteriores.



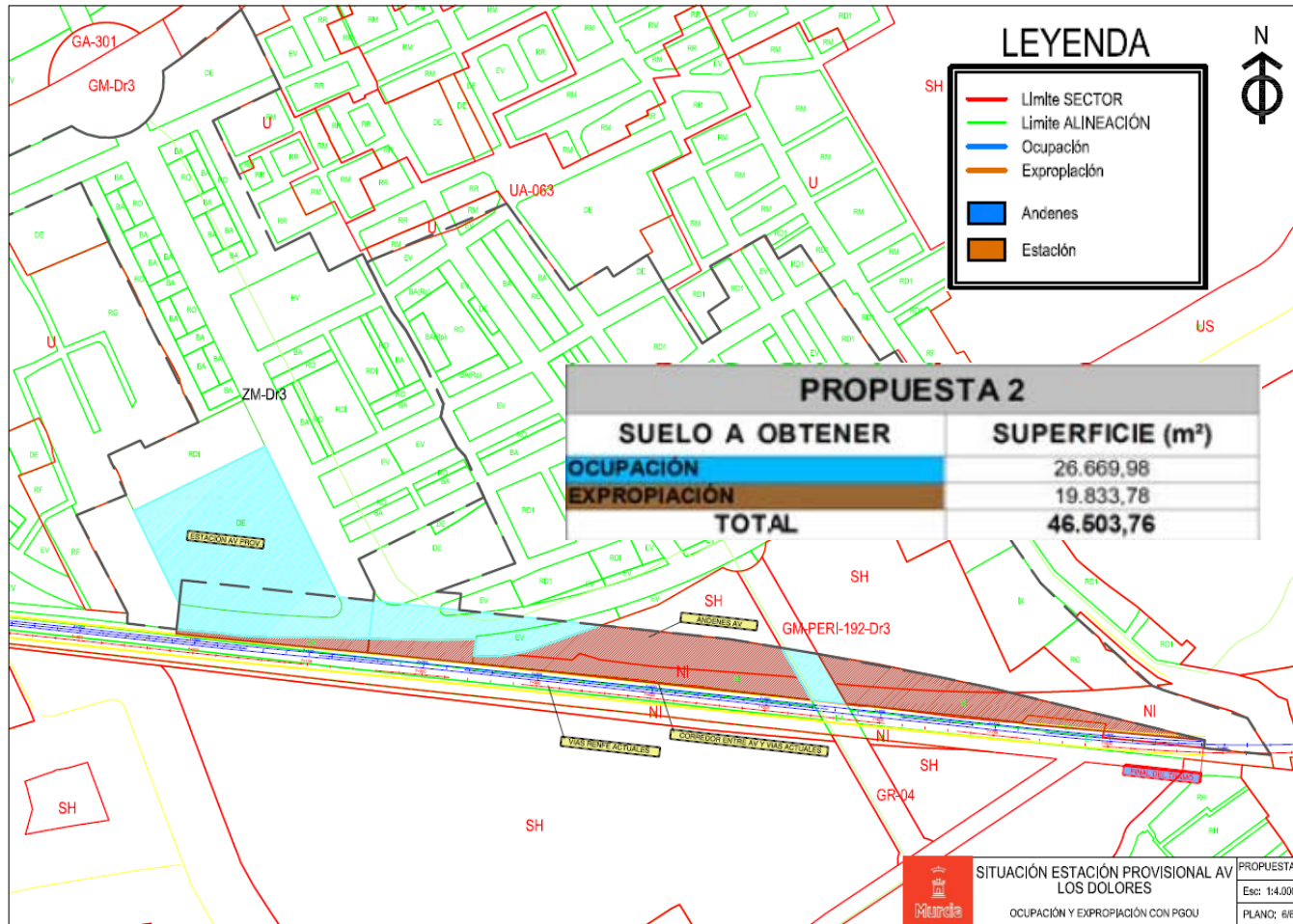
1. CONCEPTO Y MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA: OBTENCIÓN DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

Los terrenos reservados en el planeamiento para **sistemas generales** para infraestructuras y demás dotaciones urbanísticas públicas, **podrán ser adquiridos:**

- a) Por **cesión gratuita** a la Administración actuante, mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en LOTURM.
- b) Mediante **expropiación forzosa**, conforme a la legislación específica en esta materia.
- c) Mediante **ocupación directa**, en el caso de sistemas y dotaciones urbanísticas generales o locales, conforme a lo previsto en la *LOTURM*.



1. CONCEPTO Y MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA: OBTENCIÓN DE DOTACIONES URBANÍSTICAS



Propuesta de ordenación de la estación provisional del AVE en Los Dolores

Obtención de suelo para los SSGG mediante expropiación y ocupación directa



1. CONCEPTO Y MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA: ÓRGANOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Son órganos de gestión urbanística:

- 1. Las administraciones públicas competentes y las entidades de derecho público dependientes de ellas podrán constituir mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles para la gestión urbanística, conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de derecho privado.***
- 2. Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, como las juntas de compensación, las asociaciones de propietarios en los sistemas de cooperación, concurrencia y expropiación y las destinadas a la conservación y mantenimiento de la urbanización.***



1. CONCEPTO Y MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA: ÓRGANOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A dichas entidades les afectarán las siguientes prescripciones:

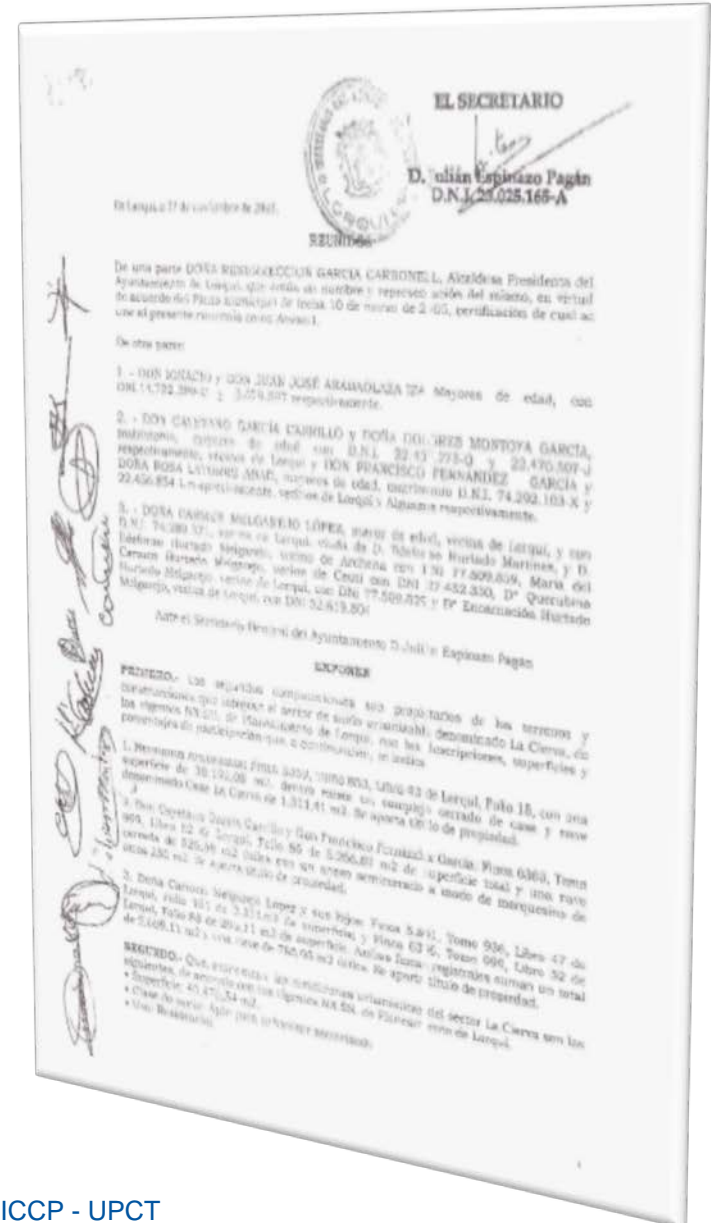
- a) **Tendrán carácter administrativo**, dependerán en este orden del Ayuntamiento; y se registrarán por el Derecho público en lo relativo a organización y relaciones con el Ayuntamiento.*
- b) Su **constitución y estatutos deberán ser aprobados por el Ayuntamiento**.*
- c) **Deberán reconocer el derecho de los propietarios afectados a incorporarse en las mismas condiciones y derechos que los miembros fundadores.***

3. El urbanizador será la persona física o jurídica, pública o privada que, sin necesidad de ser propietaria de los terrenos, realice las actuaciones urbanísticas tendentes a la urbanización y la construcción de edificaciones e infraestructuras. También se encargará de las labores de **coordinación técnica entre los distintos agentes de la operación urbanística.**



2. CONVENIOS URBANÍSTICOS

1. *Las administraciones públicas y las entidades de derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares.*
2. *Un convenio urbanístico es un acuerdo técnico-jurídico entre un agente privado y uno público con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento o para la modificación de éste.*

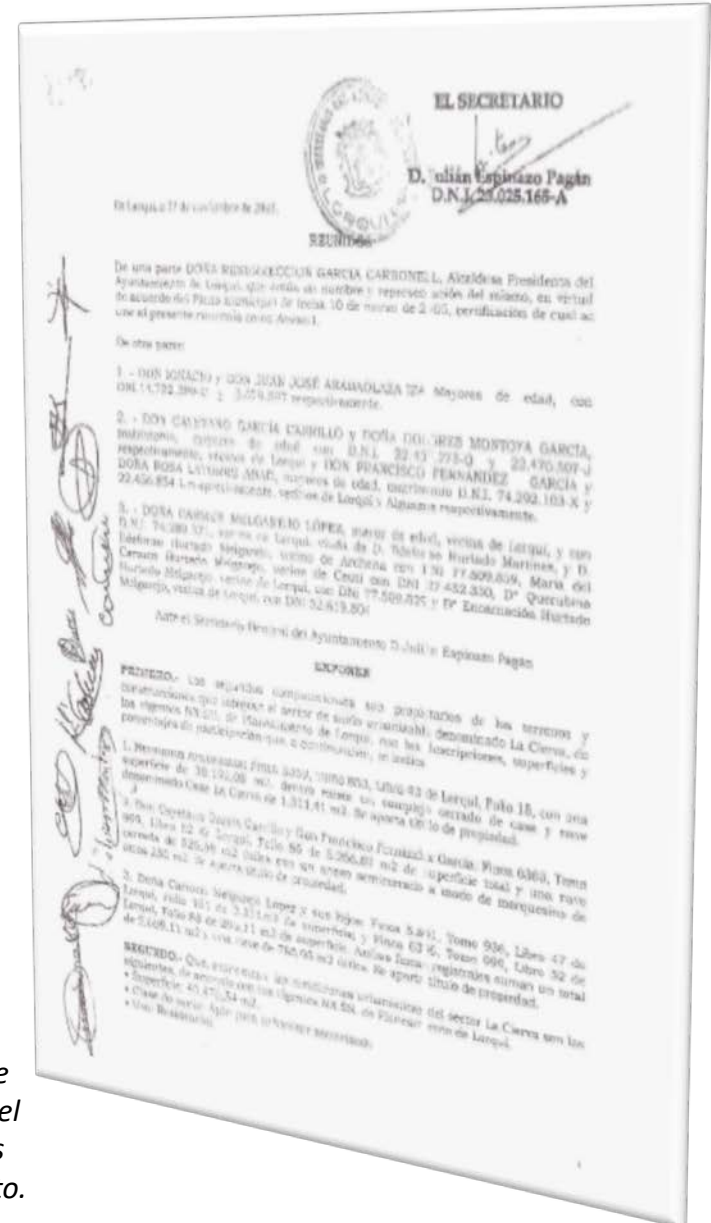




2. CONVENIOS URBANÍSTICOS

3. **Los convenios urbanísticos no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en la ley.**
4. **Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan lo establecido en la LOTURM o en el planeamiento, sin perjuicio de que puedan incluir la revisión o modificación de éste.**

Ejemplo de convenio urbanístico entre un ayuntamiento y una junta de compensación para la modificación del planeamiento incrementando el aprovechamiento de un plan parcial a cambio de un incremento de las cargas urbanísticas y de la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.





CONVENIOS URBANÍSTICOS

3. *La **negociación, tramitación y celebración** de los convenios urbanísticos se atenderán a los principios de transparencia y publicidad, conforme a las siguientes **normas**:*
 - a) *El **Ayuntamiento publicará los convenios en el BORM**, en el plazo de un mes desde su celebración y los mantendrá en régimen de consulta pública.*
 - b) *Los convenios en los que establezcan condiciones para la **formulación o modificación de los instrumentos de planeamiento** se incorporarán a los correspondientes **expedientes** desde el mismo inicio del procedimiento.*
 - c) *Los convenios en los que se establezcan condiciones para el **cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento**, o de la participación de éste en los gastos de urbanización en el planeamiento de iniciativa particular, se atenderán a la LOTURM en cuanto al destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán su valoración.*
4. *Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, naturaleza y carácter **jurídico-administrativo** una vez aprobados.*



europa**press**.es | MURCIA GRANADA milenio reino de granada 1065-1492

Lunes, 1 de octubre 2012 últimas noticias

ABONADOS

Regístrate

INTERNACIONAL | ECONOMÍA | DEPORTES | TV | CULTURA | SOCIEDAD | CIENCIA | COMUNICADOS | VÍDEOS | FOTOS | SERVICIOS | LENGUAS

laverdad.es

Edición: Murcia | Ir a Edición Albacete » | Ir a Edición Alicante » | Personalizar ▼

Iniciar sesión con | Regístrate

Portada **Local** Deportes Economía Más Actualidad Gente y TV Ocio Participa Blogs Servicios Hemeroteca internet IR

Región Murcia Cartagena Lorca Comarcas Fiestas **ADemás** Cultura Opinión Turismo Fotos Vídeos **laverdad** TV

Estás en: Murcia - La Verdad > Noticias Murcia > Noticias Región > **El alcalde se ampara en los técnicos para exculparse de cualquier posible ilegalidad**

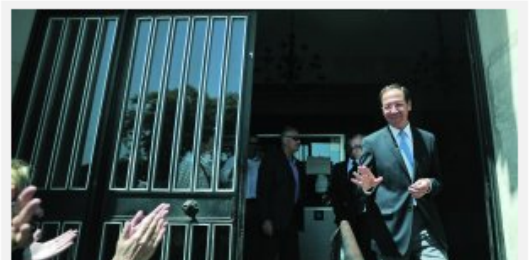
REGIÓN MURCIA

El alcalde se ampara en los técnicos para exculparse de cualquier posible ilegalidad

Cámara sigue imputado por supuesta prevaricación, pero sus letrados anuncian un recurso para que los cargos sean sobreesidos

16.06.12 - 00:44 - RICARDO FERNÁNDEZ | MURCIA

53 Comentarios | 16 3 44 ★☆☆☆☆ 6 votos



que investiga una presunta trama de corrupción urbanística en la zona Norte del municipio, según han confirmado fuentes del Tribunal Superior de Justicia



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. *Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la **ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación** en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo infraestructuras y principales servicios urbanos.*
2. *Los proyectos de urbanización **no podrán modificar las previsiones del planeamiento** que desarrollan, pero podrán efectuar las **adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.***



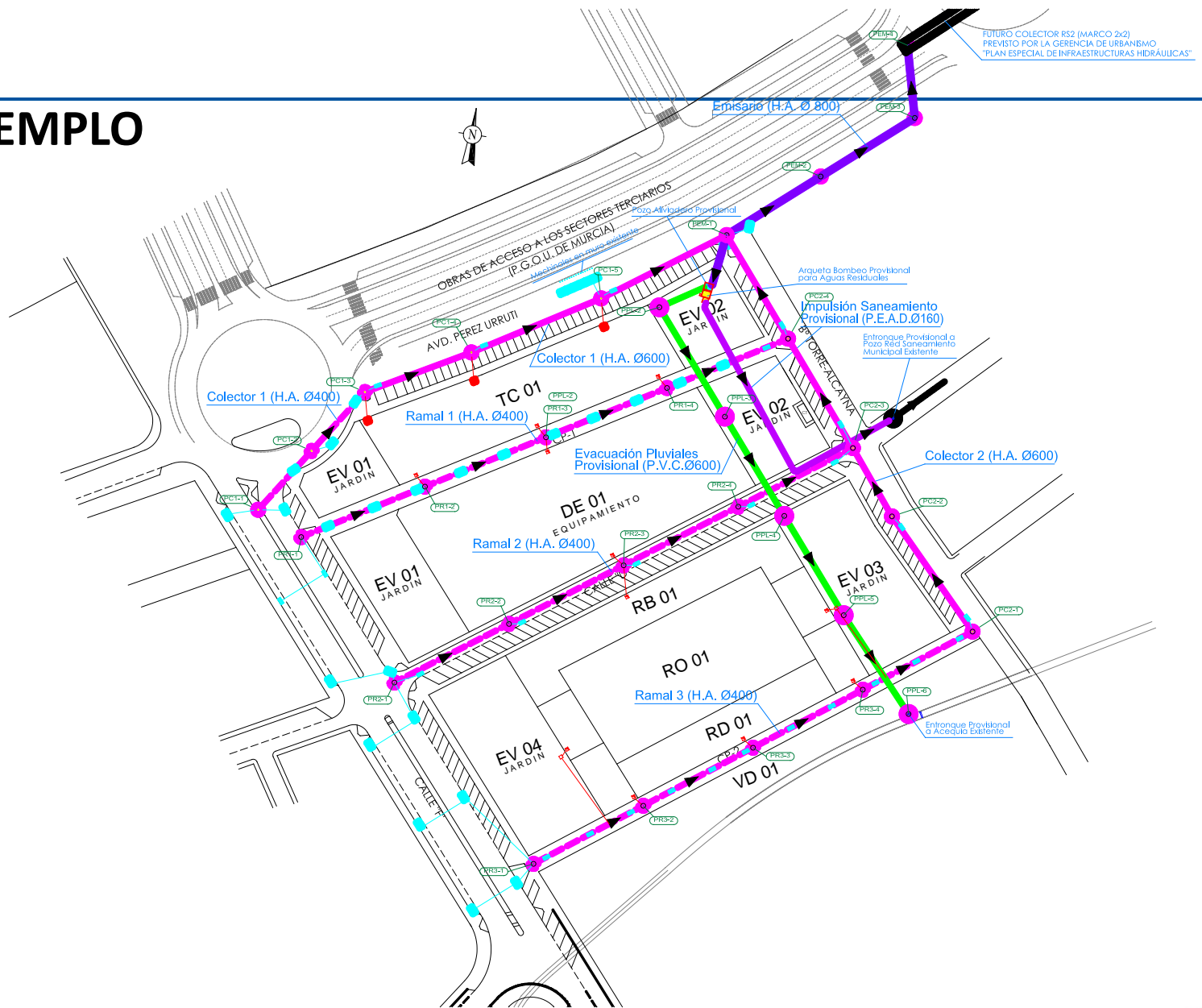


PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- 3. Los proyectos de urbanización comprenderán todos los **documentos necesarios** para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas como proyecto de ingeniería civil, incluyendo una **memoria y anexos** necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y **planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones** de ejecución de las obras y servicios.*
- 4. Los proyectos de urbanización **serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración** actuante dependiendo del tipo de sistema de gestión urbanística adoptado.*
- 5. La **tramitación** de los proyectos de urbanización se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 199 de la LOTURM (**procedimiento básico mínimo de exposición pública**).*



EJEMPLO





VEGAMEDIAPRESS.COM
Periodismo desde las trincheras

Lunes, 1 de octubre de 2012
Última actualización: 11:59

HEMEROTECA | PUBLICIDAD | WEB ANTERIOR

Portada Cartas al director Editorial Opinión Región Política Actualidad Murcia Vega Media Valle de Ricote
Mazarrón Laboral Medio Ambiente Tribunales Entrevistas Armenia Economía Cultura Club VMPress

Lunes, 1 de octubre de 2012

HUERMUR exige que los daños producidos por las inundaciones de las ramblas de Espinardo y Churra los paguen el Alcalde de Murcia y el exconcejal de urbanismo

VMPress..



El copetín de Bullas, nene. Una parv́a, otra y otra de manifestantes...
-¿Como cuántos?
-Cerca de novecientos autobuses de toa España. Más la jamancia.Y todo el mundo esturianos por los Madriles. Incluso repartieron bocatas de morcón.
-Coñe, la hostia cana, como cuando don Francisco el Caudillo.

16

La misión de los políticos no es la de gustar a todo el mundo.
Margaret Thatcher

ENCUESTA

Hoy votaría...

PP: 6.8%

PSOE: 36.9%



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: **CEDULAS ACREDITATIVAS**

1. *La información que certifica las infraestructuras y dotaciones necesarias para todo proyecto urbanístico reside en las cédulas urbanísticas, de urbanización y de construcción/edificación.*
2. *Esta información es vinculante y su vigencia es limitada en el tiempo.*

Cédulas urbanísticas, de urbanización y de construcción / edificación.

Objeto, contenido, requisitos y efectos de los tres tipos de cédulas recogidas en la LOTURM.

CEDULAS ACREDITATIVAS

TIPO DE CÉDULA	OBJETO	CONTENIDO	REQUISITOS Y EFECTOS
CÉDULA DE URBANIZACIÓN art.131, 146	Documento acreditativo de condiciones requeridas para el desarrollo de una actuación urbanística y su correcta implantación territorial.	- Condiciones y requisitos exigidos por el planeamiento urbanístico y la ordenación territorial - Posibilidades o alternativas de conexión a las infraestructuras existentes o previstas.	- Puede solicitarla cualquier propietario incluido en el ámbito de actuación, acompañando Avance de planeamiento del Sector. - Para la delimitación de sector en suelo urbanizable. - Para concretar las condiciones de conexión de infraestructuras para formulación de Plan Parcial o Especial. - Tendrá carácter vinculante para la administración. - Caducará a los 2 años o por modificación de Plan. - Plazo de 1 mes SUES - Plazo 3 meses en SUE sin sectorizar, previo informe de la DGU (1 mes).
CÉDULA URBANÍSTICA art. 153	Documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.	Clasificación y calificación urbanísticas y normativa aplicable.	Puede solicitarla ante el Ayuntamiento cualquier administrado acompañando datos necesarios para su identificación. Plazo de 1 mes.
CÉDULA DE EDIFICACIÓN art.153	Documento acreditativo de las condiciones técnicas de edificación en un solar determinado.	Condicionantes técnicos para la redacción del Proyecto de edificación correspondiente .	Puede solicitarla ante el Ayuntamiento cualquier administrado acompañando datos necesarios para su identificación. Plazo de 1 mes



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: **GASTOS DE URBANIZACIÓN**

1. *Tienen la consideración de **gastos de urbanización** todos aquéllos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:*
 - a) *Ejecución o acondicionamiento de **las vías públicas**, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.*
 - b) *Ejecución o adecuación de **los servicios urbanos** exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:*
 - 1.º ***Abastecimiento** de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.*
 - 2.º ***Saneamiento**, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.*
 - 3.º ***Suministro de energía eléctrica**, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.*
 - 4.º *Canalización e instalación de **gas y de los demás servicios** exigidos en cada caso por el planeamiento.*



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: **GASTOS DE URBANIZACIÓN**

1. *Tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquéllos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:*
 - c) *Ejecución de los **espacios libres públicos**, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
 - d) *Redacción y tramitación de **Planes y proyectos**, y **todo tipo de honorarios facultativos** que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.*
 - e) *Las **indemnizaciones a propietarios y arrendatarios** y demás gastos que procedan para la **extinción de servidumbres** y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.*



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: **GASTOS DE URBANIZACIÓN**

1. *Tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquéllos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:*
 - c) *Ejecución de los **espacios libres públicos**, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
 - d) *Redacción y tramitación de **Planes y proyectos**, y todo tipo de honorarios **facultativos** que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.*
 - e) *Las **indemnizaciones a propietarios y arrendatarios** y demás gastos que procedan para la **extinción de servidumbres** y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.*

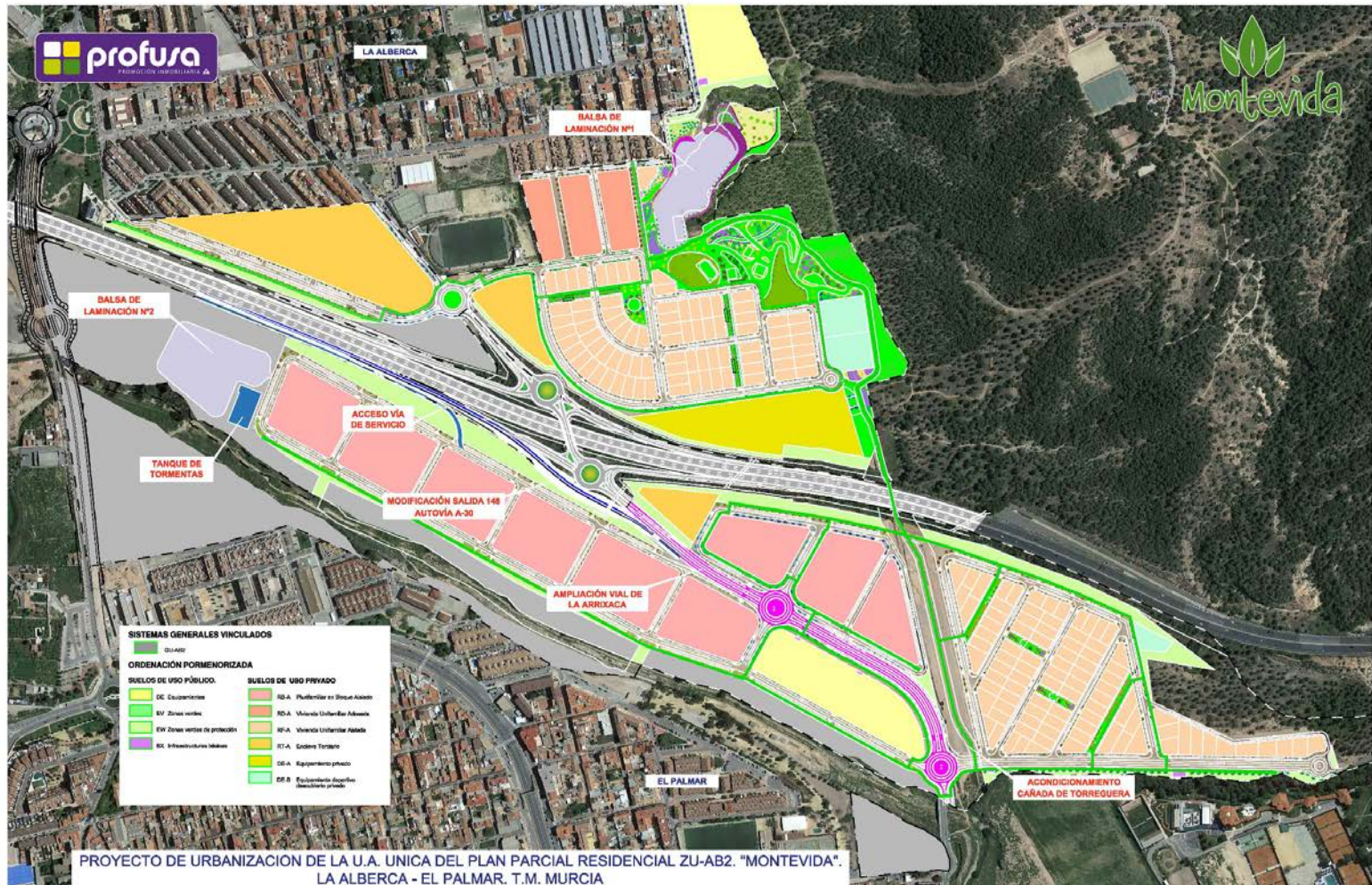


3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: GASTOS DE URBANIZACIÓN

2. *Los gastos de urbanización se planifican en **Programa de Actuación** y corresponden a los propietarios. Corresponden a las **empresas concesionarias de los servicios** los gastos de las **instalaciones y obras generales necesarias para el suministro** de energía, telecomunicaciones, gas, etc. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.*
3. *Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la **cesión de terrenos edificables de mismo valor urbanístico**.*
4. *Los **gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector**, que excedan de los requeridos para el mismo beneficiando a otros propietarios, serán repercutidos por la administración, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios beneficiados, según se determine en el **Programa de Actuación**.*



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: GASTOS DE URBANIZACIÓN





**Obra de urbanización
ZM-PU-2**

*Infraestructuras de
conexión con sistemas
generales*



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: **PARTICIPACIÓN DE LA ADMÓN EN LOS GASTOS**

1. En suelo urbanizable, la Admón. participará en los gastos de urbanización en la **proporción de aprovechamiento que le corresponda por cesión obligatoria**. Excepcionalmente, cuando resulten excesivas las cargas de urbanización para los propietarios afectados, en relación con el aprovechamiento previsto, podrá contribuir la Admón hasta el límite del porcentaje de aprovechamiento que le corresponda.
2. En Unidades de Actuación de suelo urbano, la Admón. **participará en los gastos en la proporción de aprovechamiento urbanístico que le corresponda**. Cuando resulten excesivas las cargas de urbanización, podrá aumentar su contribución equiparando la repercusión de los costes a los de otras actuaciones análogas que hayan resultado viables.
3. En los sistemas de Concurrencia y Concertación Indirecta, se **podrá fijar como elemento de concurso el grado de participación** en dichas cargas.



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: **GARANTÍA DE URBANIZACIÓN**

1. *Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir **una garantía equivalente al 10% de los costes de urbanización** de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.*
2. *Cuando sea conveniente **anticipar o diferir determinadas obras** respecto de la total ejecución de una actuación urbanística (por ejemplo un sistema general), el Ayuntamiento podrá imponer una **garantía específica** que asegure la ejecución de dichas obras. Esta garantía se establecerá en un **porcentaje respecto al valor total** de las obras en su defecto en un 5% del precio máximo vigente de VPO por cada metro cuadrado de edificación.*
4. *Se podrá **simultanear la ejecución de las obras** de urbanización y edificación estándose a lo dispuesto en el artículo 186 de la LOTURM.*



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: **RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. Una vez **terminadas las obras** de urbanización e instalaciones y dotaciones, el urbanizador o los propietarios lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento para su **cesión**.
2. El Ayuntamiento, en el plazo de **3 meses**, deberá señalar fecha para formalizar el **acta de cesión**, o **requerir** la subsanación de las deficiencias advertidas. Transcurrido el plazo sin notificación de resolución expresa del Ayuntamiento, se considera aceptada la cesión por silencio administrativo.
3. La recepción de las obras cedidas tendrá **carácter provisional** durante un año desde el acta de cesión o la fecha de la aprobación por silencio administrativo. Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento la recepción adquirirá **carácter definitivo**.
4. Con la recepción definitiva procederá la **devolución de las garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados**.



Art. 161. Participación de la Administración en los gastos de urbanización.

	SISTEMAS DE INICIATIVA PRIVADA			SISTEMAS DE INICIATIVA PÚBLICA	
	CONCERTACIÓN DIRECTA	CONCERTACIÓN INDIRECTA	COMPENSACIÓN	COOPERACION	CONCURRENCIA
SUELO URBANO CONSOLIDADO U.A. Renovación (art.68)	<p>No existe cesión de aprovechamiento</p> <p>La Administración puede contribuir a los gastos conforme al artículo 161.2</p>				
SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR U.A. (art.69)	<p>La Administración participará en los gastos en la proporción de aprovechamiento correspondiente (5 o 10%).</p> <p>Puede aumentarse por equiparación a actuaciones viables (art. 161.2)</p>	<p>La Administración participará en los gastos en la proporción de aprovechamiento correspondiente (5 o 10%).</p> <p>Puede aumentarse por equiparación a actuaciones viables (art. 161.2)</p> <p>Se puede fijar como elemento de concurso (reducción) (art. 161.3)</p>	<p>La Administración participará en los gastos en la proporción de aprovechamiento correspondiente (5 o 10%).</p> <p>Puede aumentarse por equiparación a actuaciones viables (art. 161.2)</p>	<p>La Administración participará en los gastos en la proporción de aprovechamiento correspondiente (5 o 10%).</p> <p>Puede aumentarse por equiparación a actuaciones viables (art. 161.2)</p>	<p>La Administración participará en los gastos en la proporción de aprovechamiento correspondiente (5 o 10%).</p> <p>Puede aumentarse por equiparación a actuaciones viables (art. 161.2)</p> <p>Se puede fijar como elemento de concurso (reducción) (art. 161.3)</p>
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (art. 80)	<p>La Administración No participa en los gastos, aunque excepcionalmente hasta el 10%. (art.161.1)</p>	<p>La Administración No participa en los gastos, aunque excepcionalmente hasta el 10%. (art.161.1)</p> <p>Se puede fijar como elemento de concurso (reducción) aunque resulta contradictorio (art. 161.3)</p>	<p>La Administración No participa en los gastos, aunque excepcionalmente hasta el 10%. (art.161.1)</p>	<p>La Administración participa en el 10% de los gastos.</p> <p>No puede aumentarse por estar en el limite.</p>	<p>La Administración Participa en el 10% de los gastos.</p> <p>No puede aumentarse por estar en el limite.</p> <p>Se puede fijar como elemento de concurso (reducción) (art. 161.3)</p>



GARANTÍAS Y GRAVAMENES

TIPO DE GARANTIA	OBJETO	CUANTÍA liquidable por el Ayuntamiento
EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN art. 162	Cumplimiento obligación del urbanizador o promotor por iniciativa particular	10% costos de urbanización de cada U.A. una vez aprobado el Programa de Actuación para su efectividad.
URBANIZACIÓN ANTICIPADA O DIFERIDA art.162	Ejecución adecuada al planeamiento y gestión. Aplicación de régimen transitorio en SU o SUE.	Porcentaje correspondiente a su superficie sobre valor estimado de la urbanización de la U.A. Si no estuviera delimitada se aplicará un tanto por edificación (5% del modulo VPO/ M2)
GARANTIA ADICIONAL art. 211	Ejecución simultánea urbanización y edificación para asegurar que al término de la edificación dispondrá de los servicios necesarios como solar.	Cuantía suficiente, equivalente al costo de los servicios. Compromiso de no utilización hasta la terminación y fijar esta condición en las cesiones de dominio o uso.
EJECUCIÓN Y REPOSICIÓN DE SERVICIOS art.166.	Asegurar la ejecución o reposición de los servicios de la edificación a la que se otorga licencia.	s/ Legislación de Régimen Local.
CONSERVACIÓN Y TERMINACIÓN URBANIZACIÓN Art. 210	Subrogación adquirentes hasta constitución de la Entidad Conservación. Garantía para la venta de parcelas antes de urbanizar.	Seguro de caución sobre cantidades entregadas a cuenta, hasta terminación de la urbanización.
USOS Y OBRAS PROVISIONALES Art.93.	Asegurar la reposición al estado anterior, demoler o suspender.	Depósito o Aval en Cuantía suficiente para asegurar su suspensión o demolición.
REGIMEN TRANSITORIO EN SUEESPECIAL SIN SECTORIZAR Art. 84	Obtención de dotaciones en suelo urbanizable especial cuando se desarrolle urbanísticamente.	Aportación económica para financiar dotaciones (25m2 de suelo por cada 100m2 de edificación)

CANON DE USO EXCEPCIONAL. Art.222	Grava la utilización excepcional del SNU en los supuestos permitidos. (excepto utilidad o titularidad pública y usos vinculados al uso rustico) Finalidad disuasoria.	Liquidable con la autorización regional por una cuantía del 1% del precio máximo de venta de VPO o del 1% del presupuesto si se trata de instalaciones.
-----------------------------------	---	---

Garantías y gravámenes

Resumen de las diferentes garantías y gravámenes contemplados en la LOTURM 13/2015 para las obras de urbanización.

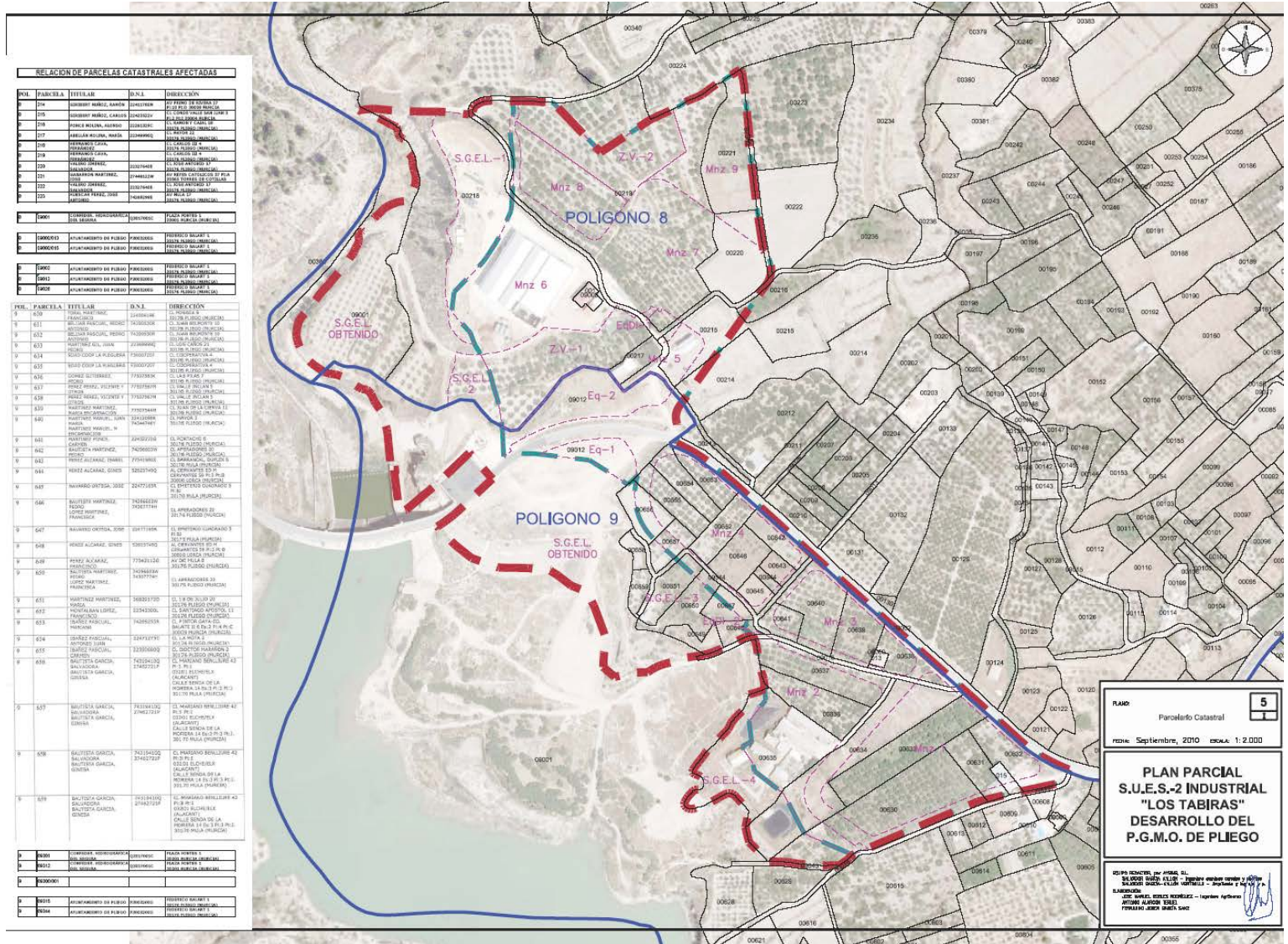


4. PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. *Los Proyectos de Delimitación de Unidades de Actuación (UA) **determinan de los límites de las UA a urbanizar en SU o en sectores de suelo urbanizable** cuando no vengan establecidas en el PG o en el plan parcial.*
2. *El proyecto **deberá contener los documentos y planos**, a escala adecuada, necesarios para definir su objeto.*
3. *Serán **elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración** actuante, según proceda, y su **tramitación** se sujetará al procedimiento del art. 142 de la LOTURM.*
4. *Sus **criterios de conformación** pueden ser diversos: fragmentación de las obras por el volumen financiero de la actuación a acometer, estrategia comercial de venta (ej. viviendas en primera línea de costa), priorización de fases más viables como fases iniciales, etc.*

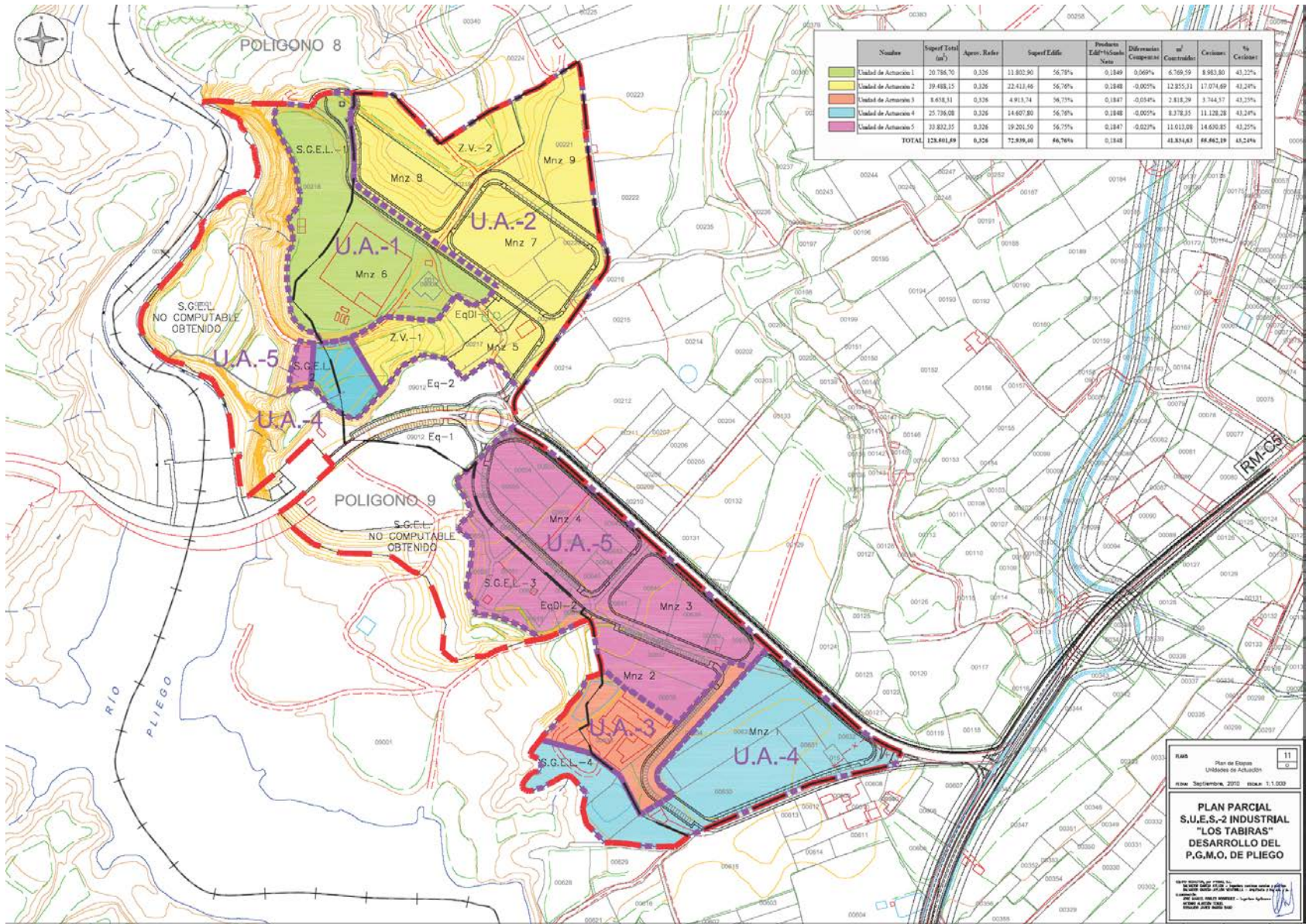


4. PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN





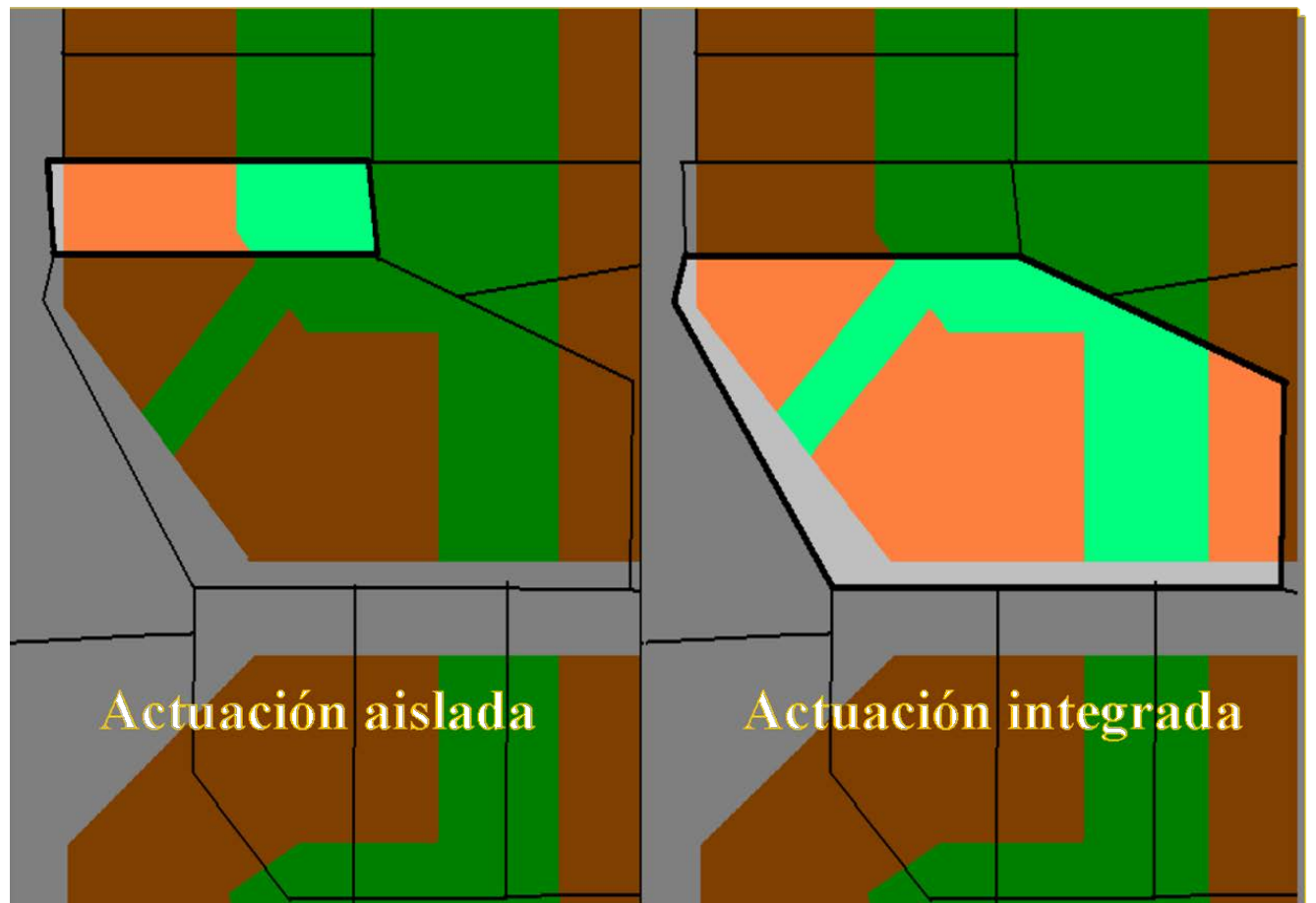
4. PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN





4. PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

ACTUACION AISLADA vs ACTUACION INTEGRADA





5. ACTUACIONES AISLADAS

1. *Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:*

- a) *Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.*
- b) *Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.*
- c) *Regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.*

2. *La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:*

- a) *Pública, con cualquiera de las finalidades previstas en el número anterior, mediante expropiación, cesión de viales o normalización de fincas.*
- b) *Privada, mediante cesión de viales o normalización de fincas.*



EDIFICACIÓN DIRECTA

- 1. En suelo urbano consolidado y donde no proceda la delimitación de una Unidad de Actuación, podrá edificarse directamente, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente.**

 - *Se impondrán, en su caso, las condiciones necesarias para asegurar que el suelo alcance la condición de solar.*
 - *Deberá asumir en este supuesto el promotor los gastos que conlleve, y depositar los avales y garantías que correspondan, con arreglo a la legislación de régimen local.*
- 2. Las obras de urbanización extraordinarias o derivadas de situaciones especiales que el Ayuntamiento lleve a cabo serán financiadas, cuando proceda, mediante contribuciones especiales, conforme a la normativa de régimen local. En su defecto serán establecidas como cargas urbanísticas del planeamiento de desarrollo.**



CESIÓN DE VIALES

1. *Cuando sea preciso **regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento**, se podrá establecer de forma directa la **cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos** y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la **obtención de licencia para edificar**.*
2. *Cuando la **cesión de terrenos suponga más de un 20%** de la parcela o quede ésta como **inedificable**, el propietario tendrá derecho a la **delimitación de una Unidad de Actuación** para la justa compensación de cargas o a su indemnización a cargo de la administración actuante.*



NORMALIZACIÓN DE FINCAS

1. *La **normalización de fincas** tiene por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de **suelo urbano consolidado, urbano especial y de núcleos rurales** a las determinaciones del planeamiento urbanístico.*
2. *La normalización se limitará a definir los **nuevos linderos** de las fincas afectadas, siempre que **no incida en el valor de las mismas en proporción superior al 15% ni a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación**. Si se apreciase una diferencia superior al 15% del valor de las fincas resultantes, se acudirá a un sistema de **actuación integrada**. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente.*
3. *La normalización **se aprobará por el Ayuntamiento**, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos ellos, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días, y el acuerdo municipal tendrá acceso al Registro de la Propiedad.*