

**CAPITULO III  
DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
Art. 3.1. REGLAS GENERALES**

Las N.U.M. se desarrollarán según las distintas clases de suelo como se indica a continuación:

**a) En Suelo Urbano**

Mediante Planes Especiales en general o de Reforma Interior, Estudios de Detalle, Proyectos de Actuación o bien directamente mediante Licencia de Edificación (en el caso de solares), otorgada al correspondiente Proyecto de Edificación.

**b) En Suelo Urbanizable**

Mediante Planes Especiales; Planes Parciales; Proyectos de Actuación, y Licencias de Edificación.

**c) En Suelo Rústico**

Exclusivamente mediante Licencia de Edificación para los casos establecidos en el artículo 23 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**d) Sistemas Generales**

Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

**e) Dotaciones Públicas y Equipamientos**

En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y de Edificación. En el suelo urbanizable podrán desarrollarse mediante Planes Especiales; Planes Parciales; Proyectos de Urbanización y de Edificación.

**Art.3.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO**

**3.2.1. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS**

Actuaciones mediante unidades de actuación. Se desarrollarán por el sistema de actuación que la correspondiente ficha establezca en cada caso de conformidad con lo establecido en el Título III, Capítulo III de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 233 a 286 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**3.2.2. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS**

a) Para aquellos solares que tengan, (de acuerdo con la definición establecida en el artículo 22 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, señalamiento de alineaciones y rasantes y el grado de urbanización exigible, es decir, servicios de suministro de agua y energía eléctrica, acometida de saneamiento a pie de parcela, además de dar frente a calle con calzada pavimentada y encintado de aceras, la actuación se ceñirá exclusivamente a la edificación mediante la oportuna Licencia ajustada a las normas particulares que le correspondan según las Ordenanzas establecidas en el Capítulo IX.

b) En las superficies de suelo urbano cuya urbanización no alcance los niveles que se definen en el apartado anterior, es obligatoria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y/o Proyecto de Obras con el contenido que sea necesario con carácter previo o simultáneo a la solicitud de la licencia.

c) En los casos en que según el grado de desarrollo alcanzado en el área de que se trate, sea necesario adaptar, reajustar o establecer alineaciones y rasantes, completando las ya definidas en las N.U.M. en las condiciones fijadas en éstas, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de las propias N.U.M., así como en los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso, será obligatoria la redacción y aprobación de Estudios de Detalle en los términos establecidos en el presente Capítulo.

**Art.3.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**

Las previsiones de las N.U.M. para esta clase de suelo deberán desarrollarse mediante la redacción y tramitación de Planes Parciales por sectores completos definidos en las N.U.M.

A su vez estos Planes Parciales una vez aprobados deben ser ejecutados por Proyectos de Urbanización.

En casos necesarios, para el desarrollo de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del mismo, se redactarán y aprobarán Planes Especiales y Proyectos de Urbanización y/o de obras.

**Art.3.4. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO**

**3.4.1.-** La aplicación de estas normas se llevara a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 8,9 y 10) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

**3.4.2.-** En desarrollo de lo establecido por las presentes N.U.M. y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso podrá proceder según las distintas clases del suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

**3.4.3.-** Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas N.U.M. en los términos previstos por la legislación, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

**Art.3.5. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS**

**3.5.1. OBJETO**

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tienen por objeto el desarrollo de las actuaciones urbanísticas concretas y definidas por cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8,9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las N.U.M. así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

**3.5.2. TIPOS**

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Actuación, que se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:
  - a) Concierto
  - b) Compensación
  - c) Cooperación
  - d) Concurrencia
  - e) Expropiación

- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

### **3.5.3. PLANES ESPECIALES**

#### **A.- Contenido**

En desarrollo del contenido de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León podrán formularse Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación de Plan Parcial con las siguientes finalidades en cualquier clase de suelo.

a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.

b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.

c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

d) Planificar y programar la ejecución de accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para mejor integración en su entorno.

e) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

A.1.- En todo caso en el ámbito del "**Suelo Urbano**" los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo que en desarrollo de la norma diferenciará espacios públicos y privados dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad y el mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

## Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa

- Determinaciones de afecciones de uso y/o volumen derivado de la protección de estos elementos en predios o en edificaciones aleanas.

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres o edificados).

- Definición de Ordenanzas de uso y edificación y estéticas propias del ámbito o en su caso remisión a las generales de las N.U.M., y en el caso de que no se haya establecido la ordenación Detallada, el resto de las determinaciones y documentación exigida para los Estudios de Detalle.

- Definición y diseños de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de esos espacios. El diseño de los espacios públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada una de ellos.

- Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto, asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

A.2.- Asimismo y en todo caso en el ámbito del "**Suelo Rústico**" los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ámbito de actuación.

- Descripción de las características del sistema general

- Ajuste a las determinaciones de las N.U.M.

- Definición de áreas sujetas a transformación susceptibles de modificaciones de las actuales características físicas paisajísticas y naturales en general.

- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

## Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa

- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o renovaciones en su caso.

- Normativa de protección en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico y natural.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.

- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

- Programación de obras.

- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

- El plan especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

A.3.- En el ámbito del "**Suelo Urbanizable**" exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre el suelo rústico afecte o incluya áreas de suelo urbanizable, se completarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo Urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

### **B.- Tramitación**

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los Arts. 52 y 55 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### **C.- Formulación**

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en el Título II, Capítulo V, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

**3.5.4. PLANES PARCIALES**

**A.- Contenidos**

Los Planes Parciales que se formulen de acuerdo con las N.U.M. al objeto de desarrollar el suelo urbanizable, habrán de contener el grado de precisión adecuado ajustándose a las determinaciones fijadas por el art. 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículos 137 a 142 de su Reglamento, siendo en todo caso su objeto:

- a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada, completar o modificarlas determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, establecer las modificarlas determinaciones de ordenación detallada.
- c) En el suelo urbanizable no delimitado, delimitar el ámbito del sector y establecer las determinaciones de ordenación detallada según los criterios señalados en el instrumento de planeamiento general correspondiente.

El contenido mínimo será el señalado por la normativa precitada, lo establecido en el Capítulo 10 de las presentes Normas y además de:

- Definición o delimitación del Sector objeto de desarrollo.

- Fundamentos y objetivos en unidades de actuación a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los mismos son susceptibles por dimensión y características, de asumir las cesiones derivadas, de hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y de tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Análisis del impacto, en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar.

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las N.U.M. y cumplimiento de las determinaciones contenidas en ellas.

## **Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa**

- La definición de los distintos plazos de edificación adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones; en cualquier caso deberá respetarse el Plan de Prioridades de las N.U.M.

- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar las alineaciones indicativas (si las hubiere) contenidas en las N.U.M.

### **B.- Tramitación**

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los arts. 52 y 55 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### **C.- Formulación**

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el art. 50 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### **3.5.5. ESTUDIOS DE DETALLE**

#### **A.- Contenido**

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, artículos 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Memoria.
- Determinaciones de las N.U.M. para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas de gestión, en su caso.
- Condiciones particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de establecer y/o modificar la ordenación detallada ya establecida por el Planeamiento General habrán de definir:

- Las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el art. 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o



completarla.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de este podrán incluir la definición de aquellas vías que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación completa se establezca en el propio Estudio de Detalle asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados dentro de su ámbito con indicación expresa de aquellas que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las N.U.M.

- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

#### **B.- Tramitación**

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma, a fin, de cumplimentar el trámite previsto en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

#### **C.- Formulación**

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 50.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### **3.5.6. PROYECTOS DE ACTUACIÓN**

#### **A.- Contenido**

Los Proyectos de Actuación deben de establecer los siguientes grupos de determinaciones:

## Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa

- a) Determinaciones generales.
- b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación.
- c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

### **a) Determinaciones generales.-**

- Sistema de actuación propuesto
  
- Urbanizador propuesto y, en su caso, persona física que actúe como su representante, indicando su domicilio a efectos de notificaciones.
  
- Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad.
  
- Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el registro de la Propiedad y en el Catastro, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones. Si la finca está inscrita en el Registro de la Propiedad se entiende como titular al registral. Para determinar las titularidades y resolver otras cuestiones respecto de quienes carezcan de capacidad de obrar o bien tengan limitada, condicionada o prohibida su facultad de disponer, se aplican las normas establecidas en la legislación sobre expropiación forzosa.
  
- Documentos de información, que reflejen adecuadamente las características relevantes de la unidad de actuación, tales como situación, topografía, elementos naturales, parcelación y construcciones e instalaciones existentes, incluyendo planos a escala mínima 1:1.000. También debe indicarse el planeamiento urbanístico vigente, reproduciendo los planos aplicables.
  
- Documentos que acrediten que, una vez aprobado el proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento. Si el proyecto se elabora por Administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.
  
- Plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

- Cuando resulte conveniente para el mejor desarrollo de la actuación, los compromisos complementarios que asuma el urbanizador en cuanto a ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o privadas u otras construcciones o instalaciones, afección de determinados inmuebles a fines sociales o cualesquiera otras prestaciones.

**b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación.-**

Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 242 y 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.-**

Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 244 y 245, 246, 247, 248 y 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**B.- Tramitación**

Podrán aprobarse conjuntamente y modificarse con el instrumento de planeamiento urbanístico

Podrán hacerlo por separado, siguiendo las siguientes reglas, además de las especiales de cada sistema de actuación, recogidas en las normas 3.6.3 ; 3.6.4 ; 3.6.5 y 3.6.6

El Ayuntamiento aprobará inicialmente y abrirá un periodo de información pública de un mes como mínimo, que se notificara a los propietarios que conste en el catastro, en el registro de la propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la provincia. Asimismo el Ayuntamiento solicitará del registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan y el deposito de los Estatutos de la entidades urbanísticas colaboradoras constituidas, en su caso.

Concluida la información pública, el Ayuntamiento acordará la aprobación definitiva, incluyendo los cambios que correspondan, y los notificará a los propietarios que consten en el registro y en el Catastro y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el B.O.P.

## **Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa**

Cuando se trate de proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de tres meses desde su presentación, trascurrido dicho plazo podrá promoverse información pública y notificación a propietarios por iniciativa privada. Siempre que se haya realizado la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva antes de seis meses desde la aprobación inicial.

### **C.- Formulación**

Los proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra administración pública o por los particulares.

### **3.5.7. PROYECTOS DE REPARCELACION**

En el supuesto de que el proyecto de actuación no contenga las determinaciones sobre Reparcelación y se haya limitado a sus bases, deberá tramitarse un proyecto de Reparcelación, conforme a las reglas establecidas en los artículos 246, 247 y 248, reflejando dichas determinaciones en los documentos citados en el artículo 249:

#### **A.- Contenido**

- Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión al municipio.
- Definición de los derechos de los afectados por la reparcelación.
- Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación.
- Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.
- Compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

#### **B.- Tramitación**

La tramitación será la misma que la del Proyecto de Actuación ( Norma 3.5.6 )

#### **C.- Formulación**

Los proyectos de Reparcelación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra administración pública o por los particulares.

**3.5.8. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

**A.- Contenido**

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, además de las siguientes:

-Ámbito de actuación.

-Determinaciones de las N.U.M. para el ámbito de proyecto.

-Calificación pormenorizada del suelo.

-Definición de alineaciones y rasantes.

-Características específicas establecidas por las normas de urbanización.

-Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución mas adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje y perspectivas o singularidades topográficas.

-Definición y diseño de elementos complementarios acabados, texturas y coloraciones.

-Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

**B.- Garantías**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del suelo urbano se constituirá por este una garantía de un 25% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando este se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación.

**C.- Tramitación**

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

**D.- Formulación**

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

**3.5.9. PROYECTOS DE PARCELACIÓN**

**A.- Contenido**

La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuvieren contenidas en un Proyecto de Actuación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información justificativa de la finalidad de la parcelación.

- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:25.000 o más detallada sobre cartografía actual.

- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada y la finca o parcelas segregadas vendrán a escala 1:2.000, debiendo cumplir siempre la legislación sectorial sobre parcela mínima de cultivo.

En suelo urbano o urbanizable la finca matriz se define a escala 1:1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

**B.- Tramitación y Formulación**

Los proyectos de parcelación rústica o urbanística se presentaran ante el Ayuntamiento y se ajustarán y tramitarán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo I del Título IV de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

**3.5.10. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS**

**A.- Contenido**

Los proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para la correcta ejecución por técnico distinto al redactor, desarrollando las normas generales de urbanización además de las siguientes:

-Determinaciones de las N.U.M. para el ámbito y la clase de proyecto.

-Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución sobre la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

-Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto, acabados, texturas y coloraciones.

**B.- Tramitación**

Se habrán de tramitar en el Ayuntamiento que será quien decida sobre la legalidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

**Art.3.6. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS**

**3.6.1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN**

**A.- Tipos de ámbitos**

La ejecución de las N.U.M. y de los planes que las desarrollen en suelo urbano y en suelo urbanizable se realizará siempre por unidades de actuación completas excepto cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, equipamientos o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

En la delimitación de unidades de actuación contenidas en las N.U.M primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente sector o unidad de actuación.

A los efectos de aplicación de estas normas, en tanto que un sector de suelo urbanizable no se divida en unidades de actuación, se considerará como unidad de actuación única.

**B.- Requisitos para la delimitación**

La delimitación de unidades de actuación en suelo urbano y urbanizable atenderá a las determinaciones del art. 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

**C.- Formulación**

La determinación y delimitación de las unidades de actuación no contenidas en estas normas urbanísticas o en un plan que las desarrolle podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, o a instancia de los particulares interesados, lo tramitará de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 58.3b de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

**D.- Tramitación**

En la tramitación se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas en el art. 55 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

**3.6.2. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN**

La ejecución de las unidades de actuación se realizara mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Concierto.
- Compensación.
- Cooperación.
- Concurrencia.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada unidad de actuación delimitada será el señalado en las fichas correspondientes a los articulo 9.5. y 10.6 de estas Normas de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de actuación no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Art. 58.3b de La Ley de Urbanismo de Castilla y León. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados de forma motivada.



El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de concierto, concurrencia, compensación y cooperación en los supuestos previstos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos en que se establecen en la misma.

### **3.6.3. SISTEMA DE CONCIERTO**

#### **A.- Características**

El Sistema de Concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

#### **A.1. Concierto en Unidades de actuación de propietario único.**

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos de la unidad de actuación, asumirá el papel de urbanizador, extremo éste que deberá acreditarse. Además de lo establecido en los art. 76 y 77 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se aplicarán las siguientes reglas:

- Podrán aplicarse potestativamente las reglas sobre reparcelación del art. 75.

- El período de información pública tendrá la duración de un mes y no será preceptiva la apelación definitiva expresa si no se presentan alegaciones durante dicho periodo.

#### **A.2. Concierto en Unidad de Actuación con varios propietarios.**

Si los terrenos del ámbito de la actuación pertenecen a varios propietarios o a una Comunidad proindiviso, además de cumplir los extremos señalados anteriormente para el caso de único propietario, deberá el conjunto de los propietarios suscribir un Convenio en el que se garantice solidariamente la actuación y designen a un representante. Dicho Convenio se incluirá en el Proyecto de Actuación.

### **3.6.4. SISTEMA DE COMPENSACIÓN**

#### **A.- Características**

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro con solidaridad de

## Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa

beneficios y cargas.

El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

En el sistema de compensación los propietarios asumirán el papel del urbanizador, constituidos en Junta de Compensación y representados por el órgano directivo de la misma, en la que estará representado el Ayuntamiento.

La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros, sin más limitaciones que las señaladas en los Estatutos. La Constitución de la Junta supone la vinculación de los terrenos de sus miembros al pago de los gastos de urbanización que les correspondan. Cuando algún miembro incumpla sus obligaciones, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de las cantidades adeudadas por vía de apremio y en último extremo expropiar sus derechos en beneficio de la Junta.

No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que ésta no haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente los Estatutos, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 81 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 50% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa personalizada jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Contra sus acuerdos podrá interponer recurso ordinario ante el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a los tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

### **B.- Incumplimiento y responsabilidades**

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas e incluso los plazos, siendo

beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un sector o unidad de actuación o la Junta de Compensación en su caso serán directamente responsables de su urbanización completa tanto en sus características técnicas como en plazos de ejecución, de la edificación y de las demás obligaciones resultantes.

### **3.6.5. SISTEMA DE COOPERACIÓN**

#### **A.- Definición**

El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o administración actuante en tanto que los propietarios de la unidad de actuación, aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

#### **B.- Iniciativa**

El Sistema de Cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

### **3.6.6. SISTEMA DE CONCURRENCIA**

A.- El Sistema de Concurrencia podrá utilizarse a iniciativa de:

a) A instancia de cualquier particular que, reuniendo los requisitos que se establezcan reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento. A la vista del mismo, el Ayuntamiento convocará un concurso para la selección del urbanizador, simultáneamente a la información pública.

b) El propio Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia manifieste inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

B.- En el sistema de concurrencia actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado en el apartado anterior.

C.- Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

## Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa

D.- El Proyecto de Actuación contendrá las siguientes especialidades:

- El Proyecto de Actuación podrá ser elaborado por el Ayuntamiento o por un particular conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

- Mediante el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto, el Ayuntamiento convocará un concurso para la selección del urbanizador, señalando bases para su adjudicación, vinculadas a las condiciones económicas y de colaboración de los propietarios y a la idoneidad de los terrenos de cesión, obras de urbanización y demás contenidos del Proyecto.

- Durante el período de información pública, que será como mínimo de un mes, podrán presentarse tanto las alegaciones y sugerencias ordinarias como alternativas al Proyecto, e igualmente proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en plica cerrada. La apertura de plicas tendrá lugar dentro de los cinco días hábiles siguientes al final del periodo.

- El Ayuntamiento, al aprobar el Proyecto, y sin perjuicio de su potestad para introducir los cambios que procedan, adjudicará su ejecución y por tanto la condición de urbanizador, a quien presentara la mejor propuesta conforme a las bases publicadas, ya sea una proposición jurídico-económica sobre el Proyecto original, o una alternativa al Proyecto con su propia proposición.

- El Ayuntamiento decidirá sobre la aprobación y adjudicación del Proyecto de Actuación en el plazo señalado en el artículo 76, excepto cuando exista un único concursante, quien podrá instar al Ayuntamiento para que resuelva antes de un mes desde la apertura de plicas.

- Cuando no resulte adjudicatario el promotor de la iniciativa, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de elaboración del Proyecto.

E.- Ejecución de la actuación.

- El adjudicatario del Proyecto de Actuación, para acceder a la condición de urbanizador, debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías que se establezcan en el planeamiento, en el Proyecto aprobado y en el acuerdo de adjudicación, y podrá renunciar a la adjudicación cuando ésta suponga compromisos distintos de los

que ofreció.

- Ejecutada la actuación, los propietarios recibirán solares urbanizados en proporción al aprovechamiento que les corresponda, y retribuirán al urbanizador cediéndole parte de los mismos, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización, que se considerarán gastos de urbanización. Asimismo los propietarios podrán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio del urbanizador o del Ayuntamiento, e igualmente el urbanizador podrá instar la expropiación cuando los propietarios incumplan sus obligaciones. En ambos casos, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud.

- Al urbanizador corresponde ejecutar la actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando no se contuvieran en el Proyecto de Actuación, y financiando los gastos de urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios mediante la cesión de solares urbanizados, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización:

a) La retribución mediante solares se efectuará al término de la actuación. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, las fincas quedarán afectas a tal fin y al pago de los demás gastos de urbanización, como carga real por importe cautelar estipulado en cuenta de liquidación provisional para cada propietario. Las variaciones en los gastos de urbanización, aprobadas y no imputables al urbanizador, se saldarán mediante compensaciones en metálico.

b) La retribución mediante cuotas de urbanización se realizará conforme a lo dispuesto al efecto en el Proyecto de Actuación o en su caso el de Reparcelación, o en su defecto previa aprobación separada de las cuotas por el Ayuntamiento, con audiencia a los propietarios. Asimismo el Ayuntamiento podrá, a instancia del urbanizador, imponer un canon o una garantía de urbanización para el abono de las cuotas, así como, en caso de impago, proceder a su ejecución forzosa, con los intereses de demora correspondientes.

- Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se atenderán a las determinaciones del planeamiento y del Proyecto de Actuación, así como las siguientes reglas:

a) El urbanizador responderá de los daños causados por la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión

## Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa

urbanísticos, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

b) Los propietarios tendrán los siguientes derechos:

1°. A recibir en todo momento información sobre el desarrollo de la actuación, y en especial sobre los gastos de urbanización que deban asumir.

2°. A presentar al Ayuntamiento y al urbanizador sugerencias relativas a los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y en general al desarrollo de la actuación.

3°. A exigir del urbanizador la correcta ejecución del Proyecto de Actuación y al Ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.

4°. A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá previo dictamen pericial, que se considerará gasto de urbanización.

5°. A oponerse a la retribución al urbanizador en solares, antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, solicitando retribuirle en metálico y acompañando al efecto las garantías necesarias para asegurar dicha retribución y el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación con el destino de los solares que habría de percibir.

c) El urbanizador tendrá los siguientes derechos, conforme a la legislación de contratación administrativa:

1°. A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de actuación, a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.

2°. A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no previsibles en el Proyecto de Actuación.

3°. A ceder total o parcialmente su condición en favor de tercero que se subrogue en sus obligaciones, previa autorización del Ayuntamiento.

4°. A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación; y cuando por estas causas se altere en más de un 20 por ciento el coste de sus compromisos y obligaciones, a la resolución de la adjudicación.

- En caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al urbanizador, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la

prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento declarará la caducidad de la adjudicación. Sin perjuicio de las responsabilidades que procedan, podrá también acordarse el cambio del sistema de actuación y el inicio del procedimiento para incluir en el suelo urbano consolidado los terrenos en los que pueda concluirse la urbanización mediante actuaciones aisladas.

- Todos los conflictos en materia de interpretación, ejecución y régimen de responsabilidad en las relaciones entre el urbanizador, los propietarios y el Ayuntamiento, serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

### **3.6.7. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN**

#### **A.- Características.**

- El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

a) Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

b) Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de las actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

- En el sistema de expropiación, podrán actuar como urbanizador el propio Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante, también podrán actuar como urbanizador las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

- Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

- Con carácter general se aplicará el procedimiento de tasación conjunta, y si ello no fuera posible o conveniente, el regulado en la legislación del Estado para la expropiación

individual. Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago del justiprecio, efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación, ocupación de los terrenos, adquisición libre de cargas e inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad, derechos de terceros no tenidos en cuenta y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los siguientes artículos.

**B.- Concesión**

En el sistema de expropiación, la condición de urbanizador podrá ser objeto de concesión mediante concurso, cuyas bases determinarán los compromisos que deba asumir el adjudicatario. En la resolución del concurso tendrán preferencia las asociaciones de propietarios que representen conjuntamente al menos el 25 por ciento de la superficie de la unidad, siempre que su oferta no sea inferior en más de un 10 por ciento a la media de las presentadas. El concesionario podrá incorporar a la gestión a los propietarios de la unidad, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

**C.- Liberación.**

La Administración expropiante podrá acordar, de oficio o a instancia del urbanizador o de los propietarios afectados, la liberación justificada de determinados bienes, siempre que no estén reservados para dotaciones urbanísticas públicas y que ello no afecte a la ejecución de la actuación. El acuerdo de liberación se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, e impondrá las condiciones que resulten necesarias para la vinculación del propietario liberado a la gestión urbanística, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. El incumplimiento de dichos deberes o de las condiciones fijadas en el acuerdo determinará su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

**D.- Especialidades.**

- Además de lo exigido en la legislación del Estado en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes y derechos afectados, fijación de precios y hojas de justiprecio, el Proyecto deberá contener las determinaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del artículo 75.3.

- Cuando en la unidad de actuación existan bienes de dominio público para los que el planeamiento urbanístico determine un uso diferente del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora



del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda. Las vías públicas y caminos rurales se entenderán de propiedad municipal salvo prueba en contrario, y cuando sea necesaria su desaparición se entenderán transmitidas de pleno derecho a la Administración expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

- Durante el procedimiento de aprobación del Proyecto, la notificación a los propietarios incluirá la correspondiente hoja de aprecio. Una vez notificada la aprobación del Proyecto, si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración, la Administración expropiante trasladará el expediente a la Comisión Territorial de Valoración. El silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por el Proyecto, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

### **3.6.8. Efectos de los Proyectos de Actuación**

- La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

- Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando contenga la reparcelación, producirá los siguientes efectos inmediatos, que en caso contrario se derivarán de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

**3.6.9. NORMALIZACIÓN DE FINCAS**

Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias de planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto vienen regulados en el Art. 71 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los Art.117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas producirá el siguiente efecto:

a) Subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

**3.6.10. CONVENIOS URBANÍSTICOS**

- Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticos, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.

- 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 esta Ley. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan lo establecido en esta Ley o en el planeamiento, sin perjuicio de que puedan incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de éste.

- Las normas para la negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y vigencia de los convenios urbanísticos se establecerán reglamentariamente, ajustándose a los principios de transparencia y publicidad, e incluyendo entre ellas las siguientes:

a) El Ayuntamiento publicará los convenios en el Boletín Oficial de la Provincia, en el plazo de un mes desde su celebración, y los mantendrá en régimen de consulta pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 144 de la L.U.C. y L.

b) Los convenios en los que establezcan condiciones para

la aprobación, revisión 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 se atenderán a lo dispuesto en los artículos 125 y 127 de la L.U.C. y L. en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán la valoración pertinente practicada por técnicos municipales competentes.

- Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

### **3.6.11. COSTES DE LA URBANIZACIÓN**

#### **A.- Obligaciones de los propietarios.**

Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. No obstante lo anterior, la distribución de los costes de urbanización previstos en el art. 68 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en el proyecto de actuación o, en caso de innecesariedad de esta, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

#### **B.- Obras.**

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos salvo que en estas N.U. se exima del coste de parte o de alguno de ellos:

B.1- Obras de vialidad ,incluyendo en ellas las de explanación afirmado y pavimentado de calzadas, encintado y construcciones y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2- Obras de saneamiento que comprenden colectores generales y parciales, acometidas sumideros absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

B.3- Suministro de agua en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias conducción distribución domiciliaría de agua potable de riego y de hidrantes contra

incendios.

B.4- Suministro de energía eléctrica incluso la conducción, distribución y alumbrado publico.

B.5- Jardinería y arbolado en zonas verdes red viaria y espacios libres.

Los particulares afectados por la urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas suministradoras en la parte según la reglamentación de tales servicios que no tenga que correr a cargo de los usuarios, los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la administración actuante.

**C.- Incumplimiento.**

El incumplimiento por parte de los propietarios de las obligaciones y cargas que se fijan en las N.U. dará lugar:

C.1-A La exacción de las cuotas de urbanización por vía de apremio o

C.2-A La expropiación por parte de la administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas siendo la beneficiarios de la expropiación la propia administración o la Junta de Compensación, y/o asociación de propietarios, según los casos.

**3.6.12. CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN**

De acuerdo con el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, El Ayuntamiento suscribirá un Convenio con los propietarios de los terrenos comprendidos en un sector o unidad de actuación a fin de que colaboren en la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos cuando así se determine en estas N.U.M o en el plan que las desarrolle.

Los propietarios deberán integrarse en una entidad de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior.

Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinara de acuerdo en lo dispuesto en el Art.208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Ayuntamiento en su condición de titular de los terrenos de dominio publico una vez efectuadas las cesiones correspondientes podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios ya sea de oficio o a

instancia en su caso de la Entidad, en este caso el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de conservación.

**3.6.13. DERECHO A EDIFICAR**

El otorgamiento de la licencia determinara la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

**A.- Edificación de parcelas urbanizadas.**

Sólo podrá edificarse en suelo urbano o urbanizable en las parcelas que se cumplan las determinaciones de estas N.U.M. o en un plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en el Art. 22 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, siempre que la vía a la que la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de polígono o unidades de actuación deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de actuación.

b) Que se hayan formalizado las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio publico así como los determinados de cesión gratuita y obligatoria en estas N.U. o los planes que las desarrollan.

c) Que se hayan tramitado y aprobados los documentos complementarios que se requieran y formalizados los compromisos y garantías correspondientes.

d) Que se hayan ejecutado las obras del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias que en su caso se requiera.

**B.- Urbanización y edificación simultánea.**

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación se cumplan los requisitos siguientes:

B.1- Que tratándose de suelo incluido en una unidad de actuación se hayan cumplido los requisitos a) b) c) del "A" anterior.

B.2- Que en la solicitud de la licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y

urbanización simultáneas.

B.3- Que por el estado de urbanización de las obras la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición del solar.

B.4- El compromiso de urbanizar alcanzará además de las obras que afecten al frente de fachada o de fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento

B.5- Que preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% de la ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6- Que en el escrito de la solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté terminada la construcción de las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización impidiendo el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubiera irrogado; asimismo comportará la pérdida de la fianza a la que se refiere el apartado anterior.

### **Art.3.7. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN**

#### **3.7.1. ACTOS SUJETOS A LA LICENCIA**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso de suelo enumerados en el Art. 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los actos relacionados anteriormente promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o Entidades de derecho publico estarán igualmente sometidos a licencia.

**3.7.2. RÉGIMEN GENERAL**

Las licencias urbanísticas en general se rigen por los Arts. 97 a 105 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Art. 1, 2, 3-2, 4-1, 5, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para reparcelar, urbanizar y edificar se señalan en esta normas.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

**3.7.3. PROCEDIMIENTO**

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art.9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y Art. 99 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada de 4 ejemplares del proyecto técnico correspondiente.

Atendiendo a los siguientes tipos de licencia la solicitud deberá ser acompañada por la documentación siguiente:

**A.- Licencias de parcelación.**

Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro a metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela cuando así lo exija el Ayuntamiento.

**B.- Licencias de urbanización.**

Se exigirá la presentación de proyectos de urbanización o proyectos de obras realizadas de acuerdo con las normas generales de urbanización que señalan en este documento con el contenido que exigen los Arts. 53-2-3-4-5-7, 67.5, 69-1, y 70 del Reglamento de Planeamiento haciendo referencia expresa a lo señalado en el punto 3º del art.70.

**C.- Licencias de edificación.(obra mayor)**

Se exigirá la presentación de un proyecto de edificación ajustado a las normas generales de la edificación de este

## **Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa**

documento y a las ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas normas para que pueden ser edificadas.

C.2- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las ordenanzas o normas particulares.

### **D.- Licencias de edificación.(obra menor)**

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor habrá de ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas N.U.M.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de un proyecto técnico sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1- Plano de situación de la obra.

D.2- Croquis acotado de lo que pretende realizar en la parte posterior de la solicitud. Cuando por el tipo de obra sea necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas etc. que se señalan en estas normas urbanísticas de lo proyectado.

D.3- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D.4- Presupuesto real de la obra.

D.5- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

### **E.- Licencias de apertura.**

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Prevención Ambiental de la Comunidad de Castilla y León de Actividades Clasificadas y Reglamento de desarrollo.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la licencia de primera ocupación.



**3.7.4. AUTORIZACIONES CONCURRENTES**

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo rústico la concesión de licencias de todo tipo de obras, construcciones e instalaciones excepto las que se consideran obra menor en esta normativa, está sujeta a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma (Comisión Territorial de Urbanismo) de acuerdo con lo determinado en el Art. 23.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Para la concesión de licencias Ambientales será de aplicación la Ley de Prevención Ambiental de la Comunidad de Castilla y León y su reglamento de desarrollo.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar licencias de construcción.

La concesión de licencia de apertura o de autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras aunque si es requisito previo la expedición de esta según dispone el Art.22.3. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

**3.7.5. CADUCIDAD**

En aplicación del Art. 102 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las licencias fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad en su caso, con la normativa aplicable.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado, con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la administración, las obras estrictamente necesarias para

garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

Por causa plenamente justificada a juicio del Ayuntamiento podrá prorrogarse dichos plazos por una sola vez.

### **3.7.6. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y CAMBIOS DE USO**

Terminada la construcción de un edificio cualquiera que sea su uso el promotor o titular de la licencia o causahabientes deberán solicitar ante el Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera ocupación a cuya solicitud acompañaran en el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o en su caso a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas normas o en su caso del plan parcial o especial en que se base.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar :

A.- Si el edificio está protegido, a lo establecido en su nivel protección.

B.- Lo establecido en las determinaciones de uso y del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C.- Lo establecido en la Ley de Prevención Ambiental de octubre de la Comunidad de Castilla y León.

En todo caso se ajustara a la legislación sectorial que le sea aplicable.

### **3.7.7. CEDULA URBANÍSTICA Y ALINEACIÓN OFICIAL**

De acuerdo a lo establecido en el Art.146 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la cédula urbanística es el documento escrito que expedido por el Ayuntamiento informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de dos meses a contar desde la solicitud y expresará en su caso el aprovechamiento tipo o medio aplicable al sector en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el proyecto. Una vez concedida la licencia

## Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa

de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

### **3.7.8. ORDENES DE EJECUCIÓN**

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las ordenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el Art. 106 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### **3.7.9. DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO**

El art. 107 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en

su lugar, el propietario viene obligado a proceder el derribo.

**3.7.10. OBRA MENOR**

A los efectos previstos en estas N.U.M., tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos los requisitos siguientes:

-Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

-Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

-Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

-Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D

b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista enunciativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a la licencia previa municipal.

**A.- Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.**

A.1- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

A.3- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.

A.4- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios

## **Normas Urbanísticas -ABADES - Normativa**

sujetos a licencia de obras mayores.

A.5- Colocación de postes de todo tipo.

A.6- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

A.7- Instalación de marquesinas para comercio.

### **B.- Obras auxiliares de la construcción.**

B.1- Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.

B.2- Construcción de puentes, andamios y similares.

B.3- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

B.4- Acodamiento de fachadas.

B.5- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B.6- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

### **C.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.**

C.1- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3- Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C.5- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

C.6- Colocación de rejas.

C.7- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.8- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

C.10- Formación de aseos en centros comerciales, y almacenes.

C.11- Construcción y modificación de escaparates.

C.12- Construcción o sustitución de chimeneas o elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios que no estén amparados por licencias de obras mayores.

C.13- Reposición de elementos alterados por accidente o

deterioró de fachadas.

**D.- Obras en las parcelas y en vía pública.**

D.1- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>.) de superficie total.

D.3- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

D.4- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

D.5- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.