

d) Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar —si es que hay lugar a ello— al Municipio, de modo que hasta entonces sea la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, los propietarios de las parcelas de la urbanización.

e) Los compromisos a que alude el apartado d) del Art. 53.2 de la L.S. (Art. 46.b.R.P.) han de tener naturaleza normativa y por tanto, insertarse en las normas urbanísticas del Plan de que se trate, de forma tal que la Administración pueda exigir su cumplimiento directamente, tanto del promotor como de los futuros adquirentes de parcelas.

Estos compromisos —sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 46.b) R.P.— han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal, que integren el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento en aparcamientos y zonas libres, con determinación de las condiciones de su cesión al Municipio.

Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta sucesión, bien al Ayuntamiento, bien a la Asociación de Propietarios que al efecto se establezca.

Determinación del modo de resolución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y retranqueos a linderos.

Especificación, en el caso de que la conservación de las obras de urbanización vaya a transferirse a los adquirentes de las parcelas, de la obligación de la constitución de una Asociación a tal fin, con responsabilidad directa frente a la Administración Urbanística.

f) Garantía mínima a exigir, que consiste en el depósito o consignación de aval bancario que cubra cuando menos el 6 % del importe total de las obras de urbanización.

g) Medios económicos con que cuenta el promotor que deben detallarse acreditando su realidad.

Sección 2.ª En la ejecución del planeamiento

Art. 18. Disposición general. La intervención de los particulares en la ejecución del Planeamiento, además de la redacción de proyectos de urbanización, ha de atenerse —según el sistema de actuación— a las reglas que se contienen en los artículos siguientes.

Art. 19. Sistema de compensación. 1. El sistema de compensación exige siempre la constitución de Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos objeto de la actuación pertenecieran a un solo titular.

2. Actuación en Junta de Compensación. Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad han de ajustarse a las bases y Estatutos de la Junta, por lo que la aprobación de tales documentos es requisito previo para la iniciación de aquéllas.

Para la aprobación de los Estatutos por la Administración actuante, basta que el correspondiente proyecto sea presentado por los propietarios que representen el 60 % de la superficie total del polígono o unidad de actuación. Los restantes propietarios pueden incorporarse a la Junta de Compensación en los términos del Art. 127.1 de la L.S.

Los Estatutos y Bases de Actuación deben comprender los extremos recogidos en el Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Actuación por el único titular de los terrenos. Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad precisan la presentación ante la Administración actuante de Proyecto de Compensación, y la asunción en firme por el propietario de los terrenos de los deberes establecidos en el Art. 126.1 de la L.S.

Art. 20. Sistema de cooperación. 1. En las actuaciones urbanísticas por el sistema de cooperación, cuando fuera precisa la realización de reparcelación, la cesión del suelo de cesión obligatoria se verifica conforme a lo dispuesto en art. 100.1 de la L.S. en virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que su documentación e inscripción registral se instrumenta de acuerdo con lo previsto en el art. 100 de la L.S.

En otro caso, la cesión ha de verificarse —con constancia documental— antes del comienzo de las obras.

2. Las asociaciones administrativas previstas en el Art. 131.3 de la L.S. tienen la consideración de entidades urbanísticas y su constitución se acordará en el Ayuntamiento a iniciativa propia o a instancia de los propietarios de los terrenos incluidos en los correspondientes polígonos o unidades de actuación. En el primer caso, la constitución de las asociaciones se impone a los propietarios y deviene obligatoria para los mismos.

El objeto primordial de estas asociaciones reside en la colaboración con la Administración actuante en la ejecución de las obras de urbanización y, concretamente, en los aspectos a que se refiere el Art. 132 de la L.S., de modo que la Administración se limita —en tales supuestos— a la fijación del montante total de las cargas de la urbanización a distribuir y de las cantidades a cuenta exigidas y a suscribir con las asociaciones los convenios de aplazamiento del pago de los gastos de urbaniza-

ción cuando procedan, correspondiendo a estas asociaciones:

a. La distribución del montante total de las cargas de urbanización entre los propietarios en proporción al valor de las fincas de que sean titulares o que les sean adjudicadas en la reparcelación, y la verificación del pago a la Administración actuante.

b. La distribución del montante de las cantidades a cuenta que fueran exigidas por la Administración en la misma forma establecida en el apartado anterior y la verificación del pago a dicha Administración.

c. La negociación y la suscripción con la Administración, en nombre y representación de los propietarios, de convenios para el aplazamiento de los pagos por gastos de urbanización.

La constitución de las asociaciones administrativas ha de ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística y demás normas de aplicación.

Art. 21. Sistema de expropiación por concesión administrativa.

1. Puede ser objeto de concesión administrativa la ejecución mediante el sistema de expropiación de toda clase de planes.

2. La concesión se otorga por concurso, tramitado conforme a las disposiciones de la legislación de régimen local y Reglamento de Gestión Urbanística, cuya adjudicación confiere al concesionario automáticamente la condición de beneficiario de las expropiaciones previstas en los Arts. 2.2 de la Ley de Expropiación Forzosa y 3.1 de su Reglamento.

CAPITULO IV. NORMAS DE CONTENIDO DE PLANES DE DESARROLLO

Sección 1.ª Planes especiales

Art. 22. Objeto. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades expuestas en el Art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 23. Contenido. Los Planes Especiales que se lleven a cabo contendrán las determinaciones necesarias para su desarrollo de las Normas Subsidiarias y, en su caso, las que se exponen en los Arts. 82.1, 84.1 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 24. Criterios de desarrollo de los planes especiales de reforma interior (Peri) y de protección (pep). Los PERI y PEP serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por la Normas Subsidiarias, debiendo, en todo caso, establecer los contenidos siguientes:

El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano, siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que puedan generarse por la incorporación de criterios de segregación de tráfico.

Se deberá fomentar la utilización rigurosa de los elementos significativos del patrimonio urbano, social y económico, así como de aquellos que constituyen referencias simbólicas de la vía comunitaria.

Sección 2.ª Planes Parciales

Art. 25. Ambito. De acuerdo con los Arts. 43.4 y 44.2 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que desarrollen las Normas Subsidiarias se referirán a terrenos incluidos en suelo urbanizable, no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones de éste.

Art. 26. Criterios de desarrollo de los planes parciales. Los Planes Parciales serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos en las Normas Subsidiarias para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo en todo caso ajustarse a las siguientes disposiciones:

La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable.

El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

Será exigible que el viario que definen los Planes Parciales garantice, junto con el debido acceso a los usos o a los estacionamientos de que se disponga, el fomento del carácter que se asigne al área desde las Normas Subsidiarias.

Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

Se deberá precisar el uso e incidencia de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

Art. 27. Condiciones que deberán cumplir los planes parciales. a) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación.

El Plan Parcial determinará el trazado y perfiles del viario de acceso a los usos que establezca de acuerdo con los siguientes criterios:

Se fomentará el trazado de un viario de circulación continua sin retrocesos, evitando la utilización de fondos de saco de longitud excesiva o trazado complejo.

Se garantizará la solución de los conflictos entre viario, cerramientos y edificación, con el fin de que éstos no produzcan obstrucciones visuales.